



Unsa

Radiografía
del **stock**
2016
Suelo y vivienda
nueva

ÍNDICE

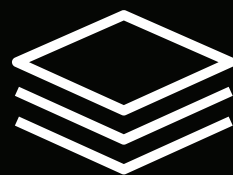
1. EL INFORME	4
2. RESUMEN EJECUTIVO	8
3. SUELO FINALISTA	12
3.1 Situación y perspectivas del stock de suelo finalista en España	13
MAPA · Plazo previsto de absorción de suelo finalista	17
3.2 Radiografía del suelo finalista en España	18
¿Cuánto suelo finalista hay respecto al tamaño del municipio?	18
¿Para cuántos años hay suelo disponible?	18
¿Qué tipo de solares son los más abundantes?	19
¿En manos de quién está el suelo?	19
¿Se observan transacciones de suelo en la zona?	20
¿Para qué se adquiere el suelo?	20
¿Qué solares son los que mejor salida tienen?	21
¿Quién demanda suelo?	21
¿Con qué descuento se están cerrando las operaciones?	22
¿Cuáles son los valores de repercusión medios del suelo finalista?	22
¿Queda ajuste pendiente en el precio del suelo?	23
4. OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN	24
4.1 Situación y perspectivas de la obra nueva en construcción	25
MAPA · ¿Dónde se está generando más actividad de nueva construcción?	26
4.2 Radiografía de la construcción de obra nueva	27
¿Se ha reactivado la construcción de obra nueva? ¿Por qué?	27
¿Dónde se ubica la obra nueva en construcción?	27
¿A qué uso está destinada la obra nueva en marcha?	28
¿Cuál es la tipología predominante de la obra nueva en construcción?	28
¿Cuál es el perfil del comprador de nueva vivienda?	29
¿Quién compra vivienda en España? La pirámide de población	29
¿Cómo ha variado la superficie media de la vivienda nueva?	29
¿Qué porcentaje de las viviendas en proyecto y obra en curso se vende a extranjeros?	30
¿Cuál es el nivel adquisitivo del comprador de las nuevas viviendas?	30

ÍNDICE

5. VIVIENDA NUEVA VACÍA (STOCK)	31
5.1 Análisis de la ubicación y nivel de concentración del stock en España	32
MAPA. El mapa de la construcción en España	39
GRÁFICO. Volumen y nivel de concentración del stock por provincias	40
MAPA. Velocidad de absorción del stock	41
5.2 Radiografía del stock de obra nueva	42
¿Cuál es el nivel de concentración de stock en los municipios españoles?	42
¿Se está comercializando todo el stock?	42
¿Por qué el stock en comercialización no logra venderse?	43
¿Cuál es el uso principal del stock en venta?	43
¿Cómo ha sido el ritmo de absorción en el último año?	44
¿Cuál es el plazo probable de liquidación del stock?	44
¿Queda ajuste pendiente de precios para el stock en 2017?	44
¿Cómo evolucionará el precio del stock el próximo año?	45
COLABORACIÓN Y AGRADECIMIENTOS	46

1

El informe



1 EL INFORME

Notas metodológicas

El presente informe pretende obtener una panorámica completa de la promoción de obra nueva, cuantificando y analizando desde la situación y capacidad de abastecimiento del suelo finalista en áreas de expansión de los municipios, hasta las viviendas en construcción y los inmuebles que, construidos con posterioridad a 2008, permanecían vacíos a 31 de octubre de 2016. Con esta perspectiva se ha analizado en profundidad el mercado de obra nueva desde la materia prima (el suelo inmediatamente disponible) hasta los excedentes sobrantes de producto terminado originados en la parte descendente del anterior ciclo inmobiliario, pasando por el producto en curso.

Muestra

En el apartado de suelos, novedad en el informe de este año, el estudio se ha centrado específicamente en el suelo finalista en áreas de expansión de los principales municipios. Se ha recabado y analizado información de mercado en 459 municipios, que representan el 71% del suelo finalista disponible en España. En los más grandes y complejos, el estudio se ha realizado sector a sector.

Por otro lado, para analizar tanto la vivienda en construcción como el stock de vivienda terminada, hemos repetido el mismo listado de 900 municipios del año pasado, que aglutinaban el 80% de las viviendas construidas en el último decenio.

Fuentes

Se ha utilizado tanto información disponible en fuentes públicas relacionadas con el suelo y las viviendas, como la opinión de nuestros expertos en suelo y mercado residencial en los distintos municipios. Los datos se han complementado con la abundante información de suelos disponible en Tinsa, fruto de su actividad ordinaria de valoración, así como con modelos econométricos que ya se utilizaron en el anterior informe, necesarios para apoyar la opinión de nuestros técnicos en el apartado de stock de vivienda terminada.

Análisis del suelo finalista

El estudio de suelo se ha basado en dos fuentes fundamentales:

- Una encuesta a nuestros expertos en suelo, en la que han intervenido 223 técnicos.
- Los datos de suelo y viviendas en áreas de desarrollo recogidas en el Sistema de Información Urbanística (SIU) publicado periódicamente por el Ministerio de Fomento. Dichos datos se han actualizado y completado con la información recogida en nuestras propias tasaciones de suelo y en nuestro programa de seguimiento urbanístico.

En la encuesta lanzada a nuestros expertos en cada mercado local, se han consultado específicamente los siguientes aspectos:

- El análisis del suelo finalista disponible en áreas de expansión en cuanto a:
 - Enjuiciamiento cualitativo de la oferta respecto a las necesidades actuales y esperadas del municipio.
 - El número de años que tardará en agotarse el suelo finalista disponible, dadas las condiciones de la oferta y demanda actuales y previstas.
 - Caracterización de los solares disponibles respecto a su tipología predominante (unifamiliar o plurifamiliar) y tamaño de la promoción más habitual dentro de cada tipología.
 - Tipo de propietario del suelo.
 - Actividad del mercado de suelo en el último año.
 - Tipos de solar más demandados por tipología.
 - Perfil y objetivos del demandante de suelo.
 - Porcentajes de descuento que se están negociando en las operaciones de venta.
 - Repercusión de suelo finalista por tipología.
 - Evolución esperada a corto plazo del precio del suelo finalista.

El estudio analiza el suelo finalista en áreas de expansión en 459 municipios, que representan el 71% del suelo finalista disponible en España.

El análisis tanto de la vivienda en construcción como del stock de vivienda terminada se centra en los 900 municipios que aglutinan el 80% de las viviendas construidas en el último decenio.

La cantidad de vivienda terminada desde 2008 sin ocupar en cada municipio ha sido estimada a partir de dos criterios de cálculo: un modelo econométrico basado en parámetros socioeconómicos e inmobiliarios y los resultados de la encuesta lanzada a los técnicos de Tinsa.

Los datos recabados para cada municipio y sector se han ponderado respecto a la cantidad de suelo finalista en cada uno de ellos, obteniéndose así las agregaciones mencionadas en el texto y los gráficos del informe.

Análisis de la obra en curso y vivienda nueva vacía (stock)

El estudio específico de vivienda se ha ampliado con preguntas relativas a la obra nueva en curso en cada uno de los municipios. Tanto las respuestas de promoción de nueva vivienda como las relacionadas con el stock están referidas al conjunto del municipio y no sólo a los ámbitos de expansión.

Tal y como hicimos en el informe de 2015, la cantidad de vivienda terminada desde 2008 sin ocupar en cada municipio ha sido estimada a partir de dos criterios de cálculo que han servido para contrastar y hacer más robustos los resultados:

- Un modelo econométrico basado en parámetros socioeconómicos e inmobiliarios.
- Los resultados de la encuesta lanzada a los técnicos.

A través del modelo econométrico se ha estimado, en primer lugar, el número de viviendas principales (hogares) y de viviendas secundarias existentes en España en la fecha del estudio. Las viviendas estimadas incluyen tanto las adquiridas en propiedad (por compraventa o autopromoción) como las alquiladas o cedidas para su ocupación. Una vez calculado el número actual de ambos tipos de vivienda, se ha procedido a su distribución en función del año de construcción del inmueble, reparto que se ha ajustado en base a las siguientes fuentes y variables:

- Los censos y padrones de población.
- La evolución del PIB y el empleo.
- La información en fuentes públicas sobre movimientos turísticos.
- La evolución económica de los principales países emisores de turismo hacia España.

Tras su distribución por año de construcción, éstas se han restado del número total de inmuebles construidos por año, obteniendo así la cantidad de viviendas vacías atribuibles a cada período. El resultado final del stock de vivienda nueva es la suma de los inmuebles vacíos estimados con fecha de construcción posterior a 2008.

Los resultados del modelo se han contrastado con la encuesta a nuestra red de técnicos especializados en el análisis de la obra nueva. Los expertos han aportado, como parte principal de la encuesta, el intervalo de desocupación de vivienda nueva (construida con posterioridad a 2008) que han considerado más adecuado en base a su experiencia y conocimiento del mercado. En los municipios más grandes la encuesta ha descendido a nivel de los principales sectores urbanísticos con un número significativo de viviendas terminadas desde 2008, además del análisis del casco urbano.

Del contraste entre la opinión de experto y el modelo econométrico se han producido tres escenarios:

- 1 • Cuando el índice de desocupación calculado a través del modelo econométrico se ha situado dentro del intervalo ofrecido por el técnico, se ha mantenido el dato obtenido por el modelo.
- 2 • Cuando se ha producido una discrepancia significativa entre ambos, circunstancia que se ha observado en un 15% de los casos, se ha realizado una media entre ambos datos, ponderando por dos tercios la opinión del experto y por un tercio la salida del modelo.
- 3 • En el grupo de municipios en donde no se ha recabado opinión de experto (pequeñas localidades del interior que aglutinan el 20% restante de lo construido) se ha mantenido el resultado del modelo.

Adicionalmente, se ha consultado a nuestra red de expertos sobre otros aspectos relevantes del mercado de obra nueva terminada. La información complementaria recabada abarca este año los siguientes aspectos:

- El porcentaje de viviendas vacías que no se comercializa y sus causas.
- Evolución prevista del precio a lo largo de 2017.
- Destino principal del stock a la venta.
- Causas por las que la vivienda comercializada no logra venderse.
- Ritmo de absorción en el último año.
- El tiempo estimado de absorción del stock existente de obra nueva.
- Evolución previsible de precios.

A estas cuestiones se han añadido las siguientes relacionadas con la promoción de obra nueva en los mismos municipios:

- El número de viviendas en construcción en el ámbito o municipio.
- Reactivación (o no) de la obra nueva y sus causas.
- Ubicación principal de producto en construcción.
- Uso al que se destina la obra en marcha.
- Tipologías predominantes.
- Perfil del comprador.
- Porcentaje de viviendas destinadas a extranjeros.
- Nivel adquisitivo de los compradores.

Con las respuestas a estas cuestiones y por el peso de cada mercado local sobre el conjunto de la obra nueva, se han realizado los correspondientes cálculos y gráficos que ilustran los distintos apartados del informe. Para ponderar las respuestas de la obra nueva terminada desocupada se ha utilizado el número de viviendas vacías estimado en cada ámbito. Para las respuestas de la obra en construcción, el número de viviendas actualmente en construcción identificadas en cada municipio o ámbito.

Respecto al dato nacional estimado de la obra en construcción, la elevación de los resultados de la encuesta a la población total de viviendas en curso (universo) se ha hecho en proporción a los visados de inicio de obra solicitados en los siete trimestres anteriores en cada municipio, sobre la base de la estratificación del mercado realizada por Tinsa.



**Resumen
ejecutivo**



2 RESUMEN EJECUTIVO

La actividad se concentra en las grandes ciudades, específicamente en Madrid y Barcelona y sus áreas de influencia, y en ciertos enclaves de segunda residencia en la costa, donde el comprador extranjero tiene un peso relevante.

Las primeras señales de cambio de tendencia que se detectaron en el maltrecho mercado inmobiliario en el año 2014 han logrado consolidarse. El año 2016 ha dejado las primeras subidas significativas de precios en grandes ciudades y ciertos enclaves de la costa, y contundentes crecimientos a nivel nacional de compraventas, hipotecas y visados de obra nueva en tasa interanual.

Si bien el sector presenta más actividad que hace dos años, se trata de una recuperación selectiva, que progresa de forma pausada. La demanda es el elemento clave. Aunque la economía ha presentado tasas vigorosas de crecimiento y la creación de empleo avanza en positivo, lo cierto es que la calidad del empleo generado no está permitiendo crear una demanda con suficiente confianza y niveles de solvencia como para reactivar el mercado de manera generalizada. Existe una demanda embalsada de vivienda que sigue sin tener acceso, ya sea porque no tiene empleo de estable o su salario es insuficiente, y, además, no dispone de ahorros para plantear la compra de una vivienda.

La actividad se concentra en los polos de actividad económica, como son las grandes ciudades, especialmente Madrid y Barcelona y sus áreas de influencia, y en ciertos enclaves de segunda residencia en la costa, donde el comprador extranjero tiene un peso relevante o la oferta no se adecúa a la demanda existente. Es aquí donde el comprador mejor está respondiendo y existen posibilidades de generar nuevo producto para una demanda insatisfecha, bien porque queda poco stock a la venta o bien porque el existente no responde a sus necesidades.

El mercado evoluciona más deprisa en las ubicaciones consolidadas con un menor riesgo percibido, como lo demuestra que el nivel relativo de stock se haya reducido más en los principales núcleos de población que en sus zonas de influencia. En los primeros, la tasa de viviendas vacías sobre las construidas desde 2008 ha pasado del 22% de 2015 al 17% en 2016, mientras que en las áreas de influencia la tasa de stock se mantiene en el 22% desde el 25% que mostraba en 2015.

¿Cuál es el potencial de construcción en España a medio plazo? Contestar a esta pregunta exige conocer cuál es el stock pendiente de venta y cuál es la disponibilidad de suelo finalista. En España existe suelo con gestión urbanística finalizada y obras ejecutadas de urbanización para levantar 1.565.000 viviendas, de las que el 52,2% se concentra en las capitales y ciudades de más de 50.000 habitantes. Sumando el parque previsto en las áreas de influencia, puede concluirse que más de dos tercios de la oferta potencial vivienda se encuentra concentrada en áreas urbanas.

Al ritmo actual y previsto de construcción, esta cantidad de suelo sería suficiente para abastecer el mercado durante los próximos 8,6 años. En las áreas de influencia de las grandes ciudades, el plazo medio previsto de absorción del suelo finalista es de 12 años, casi el doble que los 7,5 años que encontramos en los municipios costeros o los 7,7 años de las grandes ciudades.

Respecto a la situación de la vivienda nueva terminada y en construcción, ciframos el stock de producto terminado construido con posterioridad a 2008 en 340.000 inmuebles y la cantidad de viviendas que se encuentran actualmente en construcción en otras 63.000 unidades.

La cifra de stock se ha reducido en 50.000 viviendas respecto al año pasado, pero habría que añadir, no obstante, que en paralelo a la reducción del stock se han seguido construyendo viviendas. En el último año la cifra de nuevas viviendas terminadas se acercaría a 40.000, que se sumarían al parque existente de nueva vivienda.

Esto nos indica que, a pesar del elevado nivel de excedentes en algunas zonas y la incertidumbre que ha pesado sobre el mercado, se ha producido una reactivación selectiva y concreta de la obra nueva en ciertas ubicaciones y tipologías, bien por agotamiento del producto terminado o bien porque no satisface las preferencias o necesidades de la demanda solvente que compra vivienda en la actualidad.

Por simplificar, la dinámica actual del mercado podría encuadrarse a grandes rasgos en cuatro patrones de comportamiento:

- 1 • Bajo nivel de stock y reactivación de la construcción por falta de excedentes.
- 2 • Bolsa de stock moderada y reactivación por oferta de producto terminado inadecuada.
- 3 • Alto nivel de stock y construcción paralizada o no significativa.
- 4 • Bajo o moderado nivel de stock y mercado de obra nueva no reactivada significativamente.

Aunque estas circunstancias pueden coexistir en diferentes áreas dentro de los municipios más grandes o más activos en construcción de viviendas, a grandes rasgos se pueden clasificar las localidades y áreas analizadas en el informe de acuerdo a cada uno de los cuatro patrones:

Bajo nivel de stock y reactivación de la construcción y reactivación por falta de excedentes

Sería el escenario más representativo en las siguientes grandes ciudades y áreas de influencia:

- La ciudad de Madrid y sus áreas de expansión al norte. Este mismo efecto se percibe sobre todo en la corona norte y oeste, en sus municipios más cercanos y mejor comunicados en torno a los ejes de las carreteras de Burgos, Colmenar y Coruña. También se observa este patrón entre los ejes de las carreteras de Barcelona y Valencia en Coslada, Torrejón y Rivas.
- La ciudad de Barcelona y el área del Bajo Llobregat y El Garraf. Puntualmente, en Sabadell, en la zona de El Vallés.
- Otras grandes capitales densamente pobladas como Zaragoza, Málaga, Bilbao.
- Otras capitales y ciudades como: Vigo, Santander, Oviedo, Donosti, Huesca, Barakaldo, Gesto, Girona, Elche, Córdoba, Jaén, Almería, Cádiz y Torremolinos.

En las zonas de costa e islas se detecta este patrón en las siguientes zonas:

- **Cataluña:** Costa Brava (Girona) y el área de Sitges.
- **Andalucía:** Marbella y Benalmádena (Málaga), Almuñécar (Granada), Tarifa (Cádiz) y Cartaya (Huelva).
- **Islas Baleares:** Palma de Mallorca y su influencia sobre Calviá y Andrait, e isla de Ibiza.
- **Islas Canarias:** Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal, Adeje (Tenerife) y la ciudad de Las Palmas.

Bolsa de stock moderada y reactivación por oferta de producto terminado inadecuada.

Este escenario se produce en las siguientes grandes ciudades y áreas de influencia:

- **Corona sur más cercana a Madrid:** municipios de Getafe, Leganés y Alcorcón.
- Alcalá de Henares (Madrid).
- **Área del Vallés (Barcelona):** Sant Cugat, Mollet y Montcada i Reixach.
- **Oeste de Valencia:** triángulo entre San Antonio de Benagéber, Poble de Vallbona y Riba-Roja.
- **Suroeste de Sevilla:** Bormujos y Mairena de Aljarafe.
- Otras capitales, como Albacete, Burgos o Zamora.

En las zonas de costa e islas, este patrón se detecta en:

- **Costa alicantina:** especialmente en la zona de Torre Vieja.
- **Andalucía:** Motril, Mijas, Fuengirola y El Puerto de Santa María.
- **Islas Canarias:** Arona (sur de Tenerife) y San Bartolomé de Tirajana (sur de Gran Canaria).

Alto nivel de stock y construcción paralizada o no significativa.

Se produce en las siguientes ciudades y áreas de influencia:

- Grandes capitales de Sevilla y Valencia.
- Otras capitales y ciudades. como León, Valladolid, Cuenca, Cartagena, El Ejido o Jerez de la Frontera.

La cifra de stock se ha reducido en 50.000 viviendas respecto al año pasado, pero en paralelo se han seguido construyendo viviendas: unas 40.000 en el último año

En las zonas de costa e islas este escenario se encuentra en:

- La costa de Tarragona, Castellón, Valencia y Almería.
- La isla de Fuerteventura, sobre todo en la capital Puerto del Rosario y en el municipio de Antigua.
- Telde en Gran Canaria.
- Granadilla de Abona en Tenerife.

Bajo o moderado nivel de stock y mercado de obra nueva no reactivada significativamente.

- **Capitales de provincia:** A Coruña, Pontevedra, Ourense, Pamplona, Girona, Tarragona, Ciudad Real y Huelva.
- **Grandes ciudades:** Santiago, Mérida, Linares, Algeciras, La Línea, Alhaurín el Grande, Molina de Segura y Elda.
- **Periferia lejana de las grandes capitales:** En Madrid, Villaba, El Escorial, Brunete y Arganda y algunos pequeños municipios en el límite de la provincia con Guadalajara. También en Orkoien y Egúés (Pamplona) y Los Palacios y Villafranca (Sevilla).
- **Islas Baleares:** Felanitx y Manacor (oeste de Mallorca) e isla de Menorca.
- **Islas Canarias:** Ingenio (Gran Canaria), Arrecife (Lanzarote) y Pájara (Fuerteventura).

En algunas de las ciudades y ámbitos donde se ha reactivado la construcción de vivienda por cualquiera de las causas arriba mencionadas, se presenta además escasez de suelo finalista que puede incidir tensiones del mercado de obra nueva nueva. Es el caso de:

- Las zonas de expansión al norte de Madrid y algunos puntos concretos de su corona metropolitana, como Pozuelo, Villanueva de la Cañada, Coslada o Rivas.
- En Barcelona, en los principales núcleos del Bajo Llobregat y Garraf, con especial atención a Castelldefels y Sitges. También la ciudad de Sabadell.
- La ciudad de Málaga.
- Baracaldo y Getxo en el entorno de Bilbao.
- Otras capitales y grandes ciudades como Almería, Vigo, Tarragona, Jaén, Huesca, Albacete, Zamora y Donosti.

Ya en la costa:

- Roses, en la Costa Brava.
- Calpe, Denia, Villajoyosa y Torrevieja, en Alicante.
- Marbella, Benalmádena y Fuengirola, en Málaga.
- Palma de Mallorca.
- La isla de Ibiza.
- Las Palmas.
- Arona y Adeje, en Tenerife.

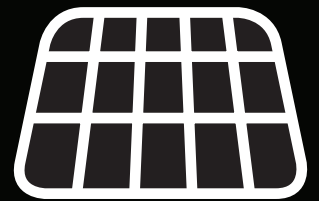
Por lo tanto y a la vista de los escenarios planteados, parece procedente que a partir de este momento se adopten las decisiones oportunas por parte de todos los agentes que intervienen en el mercado, tanto Administraciones, como Entidades Financieras y Promotores a fin de:

- 1 • Evitar un déficit de suelo a corto plazo que genere tensiones innecesarias en los precios, a través de la gestión de las bolsas de suelo sin desarrollar en aquellos ámbitos en los que se ha señalado esta circunstancia, así como en todos aquellos que pudieran ir entrando en esta situación a futuro.
- 2 • Evitar en aquellos mercados ya reactivados donde exista holgura de suelo finalista, tanto un déficit de obra nueva que igualmente tensiona el mercado, como un exceso que genere de nuevo una bolsa de difícil digestión.
- 3 • Y por último, donde las circunstancias requieran todavía de tiempo para drenar los excesos existentes, arbitrar los mecanismos oportunos de financiación que otorguen el plazo necesario para su adecuada comercialización.

La complejidad de un mercado competitivo y en continua evolución requiere, ahora más que nunca, del soporte de estudios de mercado y análisis adecuados que permitan tomar las mejores decisiones en cada caso.

3

Suelo
finalista



3.1 | SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS DEL STOCK DE SUELO FINALISTA EN ESPAÑA

España cuenta en la actualidad con suelo finalista en áreas de expansión (fuera del casco urbano) con capacidad para levantar 1.565.000 viviendas, cantidad que se estima que, al ritmo actual y previsto de construcción, sería suficiente para abastecer el mercado durante los próximos 8,6 años.

La distribución del stock potencial de vivienda en los suelos ya desarrollados es muy heterogénea. Segmentando por grandes áreas, las capitales de provincia y las ciudades de más de 50.000 habitantes aglutinan el 52,2% de la oferta de viviendas prevista. Por otro lado, las áreas de influencia de las grandes ciudades, formadas por municipios de menor tamaño con los que mantienen una clara relación funcional, concentran otro 15,2% del total. Sumando estas últimas a las de los núcleos principales, puede concluirse que más de dos tercios de la oferta potencial de vivienda se encuentra concentrada en las áreas urbanas.

En cuanto al resto de mercados, los municipios costeros peninsulares (costa mediterránea y costa norte) aglutinan un 14,7% de las viviendas pendientes en suelo finalista, seguidas de cerca por las zonas rurales, con un 12,6%. El 5,3% restante se localiza en las islas, limitadas por su propia morfología.

La estimación de los plazos de absorción de la materia prima, en función de la mayor o menor disponibilidad de suelo finalista, muestra que las áreas de influencia de los grandes municipios cuentan con suelo desarrollado para los próximos 12,2 años. En las zonas rurales y los municipios insulares, los plazos de absorción estimados son algo menores, en torno a 9,6 años y descienden hasta los 7,7 años en las grandes ciudades. Por último, los municipios costeros peninsulares contarían con suelo finalista suficiente para los próximos 7,5 años.

Las cifras globales, tanto a nivel estatal como en su composición por grandes mercados, admiten importantes particularidades, como se detalla a continuación.

Grandes ciudades y áreas de influencia

El parque pendiente de construir en las grandes ciudades de más de 50.000 habitantes asciende a 816.303 inmuebles residenciales, que, como se ha comentado anteriormente, representan algo más de la mitad de la oferta potencial prevista de viviendas en suelo finalista. En cuanto a las áreas de influencia, su capacidad prevista asciende a 238.211 inmuebles. El ritmo de absorción del suelo varía en función del grado de actividad actual y esperado en el mercado, lo que requiere un análisis más detallado de los principales núcleos.

Madrid

La capital concentra su oferta actual de suelo finalista en cuatro sectores urbanísticos principales: El Cañaveral, Valdebebas, Arroyo del Fresno y Ensanche de Vallecas. La capacidad de viviendas pendientes de construir en estos sectores es de 34.000 unidades, observándose por nuestros técnicos un doble mercado en cuanto a su capacidad de absorción dentro de la propia ciudad. Por un lado están los desarrollos del norte, donde el suelo finalista comienza a resultar escaso a corto plazo para satisfacer a una demanda más solvente. Por otro, el mercado al sur y sureste de la ciudad, donde el stock terminado sobrante todavía no propicia una reactivación sustantiva de la obra nueva, produciendo que el excedente de suelo desarrollado sea, en términos generales, suficiente a medio plazo en este área.

Dentro de los grandes municipios de la provincia, solo Arganda presenta suelo finalista suficiente para más de 10 años. También existe esta situación de abundancia en municipios más pequeños, como Arroyomolinos y Navalcarnero en el sur de la Comunidad de Madrid, en Tres Cantos y Colmenar Viejo, en la zona norte, y en El Escorial, en el oeste de la región.

Entre las localidades con suelo suficiente a medio plazo (con un periodo de absorción previsto en torno a 5 años) destacan los principales núcleos de la zona sur de la Comunidad de Madrid: Getafe, Leganés, Alcorcón, Móstoles, Fuenlabrada, Pinto, Valdemoro y Parla. En circunstancias similares se encuentran, en el este de la Comunidad de Madrid, Torrejón, Alcalá y Meco. En la zona norte, destacan los municipios de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes y, en el oeste, Majadahonda, Las Rozas, Villalba y Villanueva del Pardillo.

En situación de escasez, con disponibilidad de suelo para menos de dos años, se encuentran las localidades de Rivas y Coslada en el este y Aranjuez en el sur. También destacan Pozuelo y Villanueva de la Cañada en la zona oeste.

España cuenta con suelo finalista en áreas de expansión para levantar 1.565.000 viviendas, una cantidad suficiente para abastecer el mercado durante los próximos 8,6 años.

Las capitales de provincia y las ciudades de más de 50.000 habitantes aglutinan el 52,2% de la oferta de viviendas prevista; las áreas de influencia un 15,2% y la costa peninsular otro 14,7%.

La estimación de los plazos de absorción de la materia prima muestra que las áreas de influencia de los grandes municipios cuentan con suelo desarrollado para los próximos 12,2 años.

Barcelona

Debido a sus particulares características orográficas, el término municipal de Barcelona no presenta una cantidad relevante de suelo finalista en áreas de expansión, encontrándose todo el disponible en el casco urbano. La ciudad debe nutrirse del suelo en zonas de expansión de las localidades colindantes, con las que forma un área funcional perfectamente integrada.

En su entorno más inmediato distinguimos, sin embargo, una oferta a medio plazo suficiente para cinco años en el conjunto de los municipios de Badalona, Santa Coloma y Sant Adrià en el área del Besós. Circunstancia similar cabe señalar también en el Bajo Llobregat en las localidades de L'Hospitalet, Cornellá, El Prat y Sant Boi. Menos holgada es, a juicio de nuestros técnicos, la situación del área de Sant Just y Esplugues, donde se estima una capacidad para apenas 2 años.

En el área del Vallés el suelo finalista disponible es, en general, suficiente a medio plazo. Así, en el entorno de los cinco años de disponibilidad se encuentran los municipios de Mollet, Montcada i Reixach y Granollers. En similar circunstancia cabe citar, en la zona occidental, las localidades de Terrassa, Cerdanyola, Rubí y Sant Cugat. En Sabadell, sin embargo, nuestros técnicos observan escasez de suelo desarrollado, atribuyendo una previsión de absorción de 2 años al actualmente disponible.

Dentro de las áreas urbanas más hacia el interior, existe suelo suficiente a largo plazo (para más de 10 años) en el área de Manresa-Sant Fruitós y en Martorell. En el conjunto formado por los municipios de Viladecans y Castelldefels es donde nuestros técnicos detectan un mayor déficit de suelo finalista, con breves plazos de absorción de 2 y 1 año, respectivamente. Esta situación se prolonga hacia la comarca del Garraf, en torno a las localidades de Sitges, Sant Pere y Villanova i la Geltrú.

Valencia

El término municipal de Valencia, en consonancia con el resto de áreas urbanas de la provincia, presenta holgura suficiente respecto al suelo desarrollado, para el que nuestros técnicos estiman un tiempo de absorción variable por zonas de entre 5 y 10 años. Este hecho es fruto no sólo de la capacidad de suelo sino de la perspectiva de la demanda a medio plazo.

En su entorno más inmediato, las grandes localidades de Paterna y Torrent presentan excedentes igualmente para 5 y 10 años, respectivamente. Lo mismo cabe decir para la otra localidad situada más al norte, Sagunto, que también dispone de capacidad de suelo para más de 10 años.

Entre Valencia y Sagunto, los municipios de Albalat dels Sorells o Rafelbunyol presentan también holgura para más de 10 años. La misma situación puede decirse del área de influencia en la zona sur, sobre todo en el municipio de Albal.

Menos excedentaria, aunque con una cantidad de suelo finalista suficiente para los próximos 5 años, es la zona de influencia más al oeste de la capital, en el triángulo formado por los municipios de Riba-Roja, San Antonio y la Poble de Vallbona. Se trata de una de las zonas más activas de la provincia en el mercado de obra nueva.

Sevilla

La ciudad presenta disponibilidad de suelo desarrollado para más de 5 años. Un plazo de absorción similar al existente en las ciudades más pobladas del entorno metropolitano: Dos Hermanas y Alcalá de Guadaíra.

Zaragoza

Zaragoza capital tiene una gran cantidad de suelo finalista en zonas de expansión que, a juicio de nuestros expertos locales, tiene capacidad para más de 10 años. Lo mismo puede decirse de otras localidades cercanas a la capital, como Cadrete y La Muela.

La disponibilidad de suelo es mucho menor en Villanueva de Gállego, San Mateo de Gállego y La Joyosa, con suelo disponible para dos años.

Málaga

Málaga capital cuenta en su conjunto con suelo finalista para los próximos 3 años, una cifra similar a la de la vecina localidad de Torremolinos. Más holgura presentan los municipios de Alhaurín el Grande y Coín, en el oeste, o Vélez-Málaga, en el este, donde el excedente de suelo es suficiente para los próximos 5 años.

Vizcaya

Dentro del Gran Bilbao, la capital alcanza una cifra de suelo disponible de 5 años, suficiente a medio plazo, frente a la situación de mayor escasez de Barakaldo y Getxo, donde nuestros técnicos locales estiman un período de disponibilidad de 2 años.

Resto de zonas urbanas

Entre las grandes ciudades del resto de España que disfrutaron de una situación más holgada de suelo finalista, con capacidad superior a 10 años, destacan Ourense, León, Soria, Burgos, Salamanca, Ávila, Ciudad Real, Vitoria y Huelva.

En el lado opuesto, existe una situación de suelo escaso a corto plazo en Almería, Vigo, Tarragona, Jaén, Huesca, Albacete, Zamora y Donosti. Por cuestiones de su configuración administrativa y geográfica, la capital que presenta un mayor déficit de solares es Cádiz.

Costa mediterránea

Los municipios de la costa mediterránea aglutinan el 14% de la oferta potencial de obra nueva a corto plazo o, dicho de otra manera, un total de 218.432 viviendas pendientes en solares. Más de la mitad se ubican en la costa andaluza.

Cataluña

Los municipios costeros de Cataluña concentran el 9,7% de la oferta en la costa mediterránea, con 21.234 viviendas pendientes de ser levantadas en solares. El tiempo medio estimado de absorción es de 5,1 años, significativamente menor a la media del conjunto de municipios costeros.

Las mayores bolsas de suelo desarrollado, en cantidad suficiente para más de 10 años, se ubican en Calella y Pineda de Mar, en la comarca de El Maresme, y en Amposta, a orillas del delta del Ebro. En una situación intermedia, con disponibilidad hasta 5 años, se encuentran los municipios tarraconenses de Deltebre y L'Atmella en el Bajo Ebro; Salou dentro de la comarca de El Tarragonés, así como Calafell y El Vendrell en el Bajo Penedés. También cuentan con bolsas de suelo desarrollado para un plazo de 5 años los municipios gerundenses de Lloret de Mar y Blanes.

Por último, entre las localidades donde existe suelo finalista disponible para menos de dos años, destacan Roses, en la provincia de Girona, y Sitges en la de Barcelona.

Comunitat Valenciana y Región de Murcia

La costa valenciana aglutina un 32,8% de las viviendas pendientes de construir en solares a lo largo del arco mediterráneo. En este litoral están previstas 71.692 viviendas de obra nueva, con un tiempo de absorción previsto de 9,4 años, cantidad sustancialmente superior a la media de la costa.

Por otro lado, Murcia cuenta con un potencial costero de 14.696 viviendas (un 6,7% de lo previsto en la costa mediterránea), y un tiempo de absorción estimado superior a 10 años.

Las localidades con mayor disponibilidad de suelo finalista en esta área se ubican en Castellón, donde destacan Burriana, Peñíscola, Benicarló, Oropesa y Moncofa, todas ellas con capacidad suficiente para más de 10 años. En este grupo se incluyen también el Puig de Santa María, en la costa de Valencia, Guardamar de Segura en Alicante, y San Pedro del Pinatar y San Javier, en Murcia.

La disponibilidad de solares es algo menor, para unos 5 años aproximadamente, en Tabernes y Cullera, ambas en Valencia, y en Almazora, en Castellón. En la provincia de Alicante, encajan en esta previsión los municipios de El Campello, Jávea, Santa Pola, Altea y Pilar de la Horadada. También se estima que existe suelo disponible para el próximo lustro en las localidades murcianas de Mazarrón y Águilas.

En el otro extremo, se estiman plazos de absorción inferiores a dos años en los municipios alicantinos de Calpe, Denia, Villajoyosa y Torrevieja.

Andalucía

La costa andaluza cuenta con la mayor proporción de viviendas previstas en solares de todo el arco mediterráneo, con un 50,7% algo más de la mitad del mercado. Se trata de un total de 110.809 viviendas. En su conjunto, se estima un tiempo de absorción de 5,4 años, cantidad inferior a la media de los municipios costeros del Levante.

Municipios representativos de la mayor disponibilidad de suelo son Ayamonte y Lepe en Huelva; San Roque, en Cádiz y Salobreña en Granada, con suelo desarrollado para más de 10 años.

Con holgura suficiente a medio plazo se encuentran los municipios de Adra y Vera, en Almería; Puerto de Santa María y Chipiona, en Cádiz; Manilva, Torrox y Rincón de la Victoria, en Málaga; Cartaya e Isla Cristina, en Huelva y Motril en Granada. Todos ellos tienen suelo finalista para un periodo de 5 años.

Entre los municipios de la costa andaluza que cuenta con solares disponibles con una perspectiva de absorción inferior a dos años destacan los enclaves principales de la Costa del Sol (Málaga): Marbella, Mijas, Estepona, Benalmádena y Fuengirola. En este grupo también se incluiría Barbate y Tarifa, en Cádiz, Almonte, en Huelva y Mojácar, en Almería.

Costa norte

Menos activa desde el punto de vista de densidad de segunda residencia, la costa norte aglutina solo un 0,7% de la oferta potencial a desarrollar en suelos finalistas en zonas de expansión de los municipios costeros de la península. En total, 10.783 viviendas proyectadas pendientes de construir, para las que se estima un periodo medio de absorción de 3,4 años.

Con suficiente suelo a medio plazo cabe señalar a los municipios de Ribeira y Miño, en A Coruña, o Castro Urdiales y Santoña, en Santander. Entre las ubicaciones con menor suelo disponible destacan Sanxenxo, en Pontevedra, Viveiro, en Lugo, y Boiro, en A Coruña.

Islas

Los territorios insulares aglutinan un 5,4% de la oferta potencial dentro del conjunto del Estado, lo que supone una oferta potencial de 83.706 viviendas pendientes de construir en suelo urbano desarrollado fuera de casco. Se estima un tiempo de absorción medio para este segmento de mercado de 9,6 años. La situación adquiere matices importantes por archipiélagos e incluso por islas.

Baleares

La Isla de Mallorca presenta, en general, un potencial suficiente de viviendas a medio plazo. No obstante, en la capital, Palma, se estima en dos años la disponibilidad de suelo, cifra muy escasa para las necesidades del municipio. En su entorno cuentan con suelo suficiente a medio plazo los municipios de Calviá, Santa María del Camí y Andraitx. También presentan cantidad suficiente de oferta potencial dos municipios importantes al este de la isla: Manacor, para 5 años, y Felanitx, para otros 10.

Por otro lado, Menorca se encuentra suficientemente abastecida, con la capital Mahón, en el extremo este, que cuenta con suelo desarrollado para 10 años, o Ciutadella, la ciudad más grande de la isla, con capacidad a medio plazo para más de cinco años.

Con amplia escasez y una oferta claramente deficitaria se encuentra Ibiza. Dos de sus principales poblaciones, Santa Eulalia e Ibiza, cuentan con 2 y 1 años de suelo finalista, respectivamente.

Las Palmas

La situación es dispar en las distintas zonas de la Isla de Gran Canaria. Su capital, Las Palmas, presenta cierta escasez de suelo desarrollado, que se considera suficiente para los próximos dos años. Esta misma circunstancia se encuentra en el municipio de Santa Lucía de Tirajana.

Mayor holgura presentan los municipios de Ingenio y San Bartolomé de Tirajana, con disponibilidad suficiente a medio plazo para más de 5 años. La materia prima abunda en los municipios de Gáldar y Telde, que cuentan con suelo finalista para más de 10 años.

Las otras dos islas de mayor tamaño, Fuerteventura y Lanzarote, cuentan en general con una gran cantidad de suelo disponible a corto plazo en sus núcleos más importantes. Así en Fuerteventura su capital, Puerto del Rosario, dispone de suelo finalista para 5 años, en tanto que el municipio de Pájara prolongaría su stock para más de 10 años. En esta misma situación se encuentra Arrecife, capital de Lanzarote.

Tenerife

La capital de Tenerife (Santa Cruz) y el núcleo colindante de San Cristóbal presentan suelo finalista suficiente para más de 10 años. Con disponibilidad a medio plazo, se encuentran la Orotava, Güimar, Granadilla de Abona y Candelaria, donde la materia prima finalista es considerada suficiente para un periodo de 5 años. La situación de mayor escasez se localiza en los municipios de Arona y Adeje, al sur de la Isla, con 2 y 1 año de disponibilidad, respectivamente.

Interior

Los municipios rurales e intermedios del interior acaparan una gran cantidad de territorio, pero un escaso 12,6% del stock de suelo finalista en el conjunto de España. Dicho porcentaje arroja una cifra de 197.027 viviendas para las que se estima un tiempo de absorción medio de 9,2 años.

Abundan los municipios con un tiempo de absorción superior a los 5 años y destacan algunos emplazamientos en los que el desarrollo urbanístico en los últimos años ha arrojado excedentes de suelo finalista para más de 10 años. Cabe citar en este sentido algunos ejemplos como Ontinyent, Llíria, Alzira o Xàtiva, en Valencia; Alhama, Caravaca, Cieza o Torre Pacheco, en Murcia; Manlleu o Martorell, en Barcelona y Amorebieta, en Bilbao.

En las provincias con menor densidad de población, destacan por su cantidad de suelo finalista disponible municipios como Benavente, en Zamora; Béjar, en Salamanca; Sabiñánigo, en Huesca y Villanueva de la Serena o Los Santos de Maimona, en Badajoz.

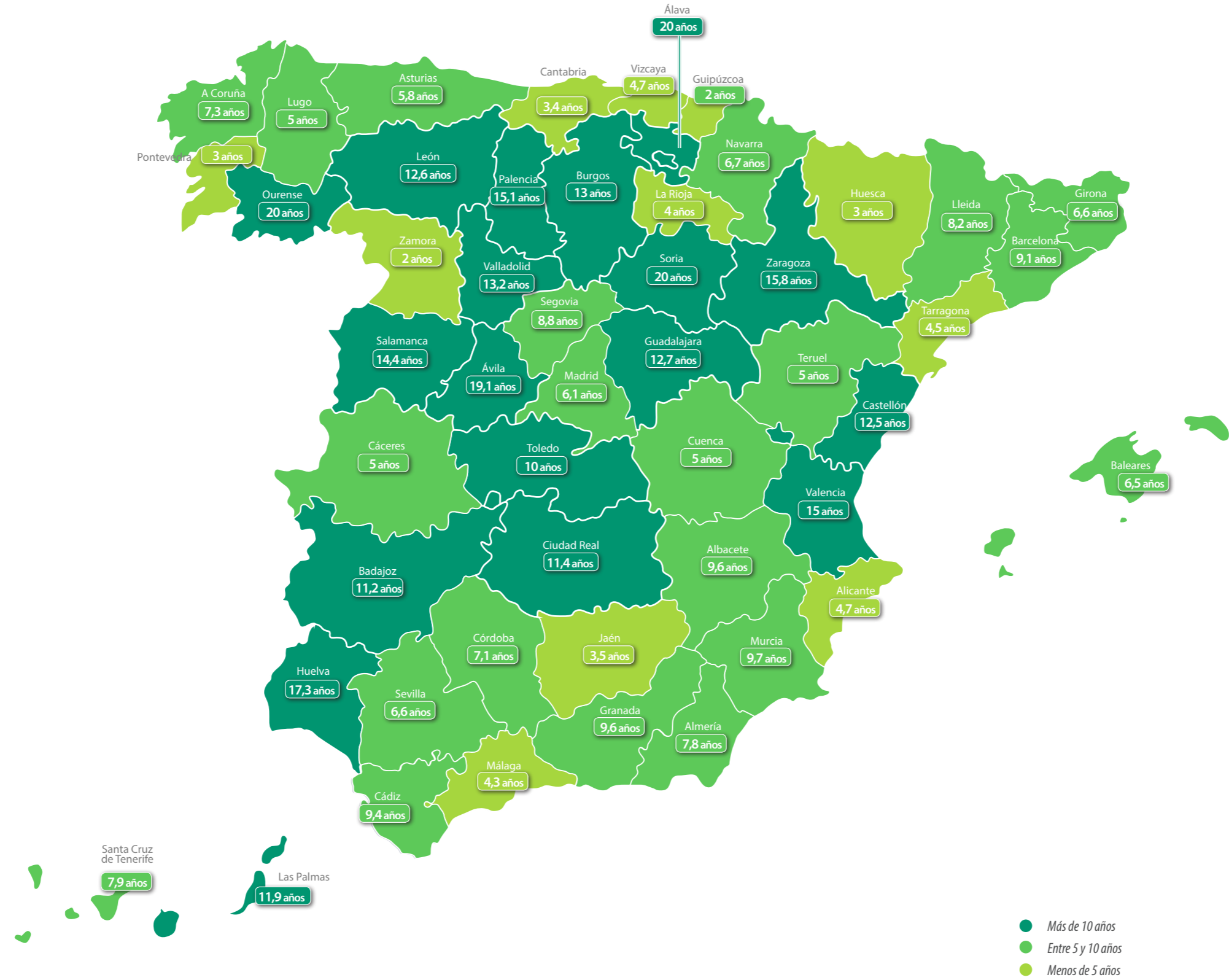
Plazo previsto de absorción de suelo finalista

Tiempo medio de absorción del suelo finalista en cada provincia y número de viviendas pendientes

Gráfico 3.1.1 | Fuente: Tinsa y Ministerio de Fomento

Nº DE VIVIENDAS PENDIENTES EN SOLARES

Araba/Álava	17.635
Albacete	12.405
Alicante	106.366
Almería	36.825
Ávila	13.716
Badajoz	33.911
Baleares	32.056
Barcelona	81.785
Burgos	19.235
Cáceres	19.840
Cádiz	38.976
Castellón	26.937
Ciudad Real	28.773
Córdoba	22.463
A Coruña	21.866
Cuenca	833
Girona	28.420
Granada	37.862
Guadalajara	32.465
Gipuzkoa/Guipúzcoa	10.897
Huelva	15.611
Huesca	1.536
Jaén	17.920
León	19.708
Lleida	20.387



Media nacional
8,6 años
1.565.000 viviendas pendientes

Nº DE VIVIENDAS PENDIENTES EN SOLARES

Rioja, La	16.727
Lugo	11.011
Madrid	174.536
Málaga	82.155
Murcia	101.421
Navarra	35.721
Ourense	6.239
Principado de Asturias	25.216
Palencia	5.564
Palmas, Las	47.374
Pontevedra	14.552
Salamanca	18.176
Santa Cruz Tenerife	23.658
Cantabria	8.604
Segovia	6.336
Sevilla	50.213
Soria	6.748
Tarragona	42.790
Teruel	2.191
Toledo	23.644
Valencia	63.755
Valladolid	46.080
Bizkaia/Vizcaya	14.786
Zamora	1.993
Zaragoza	33.070

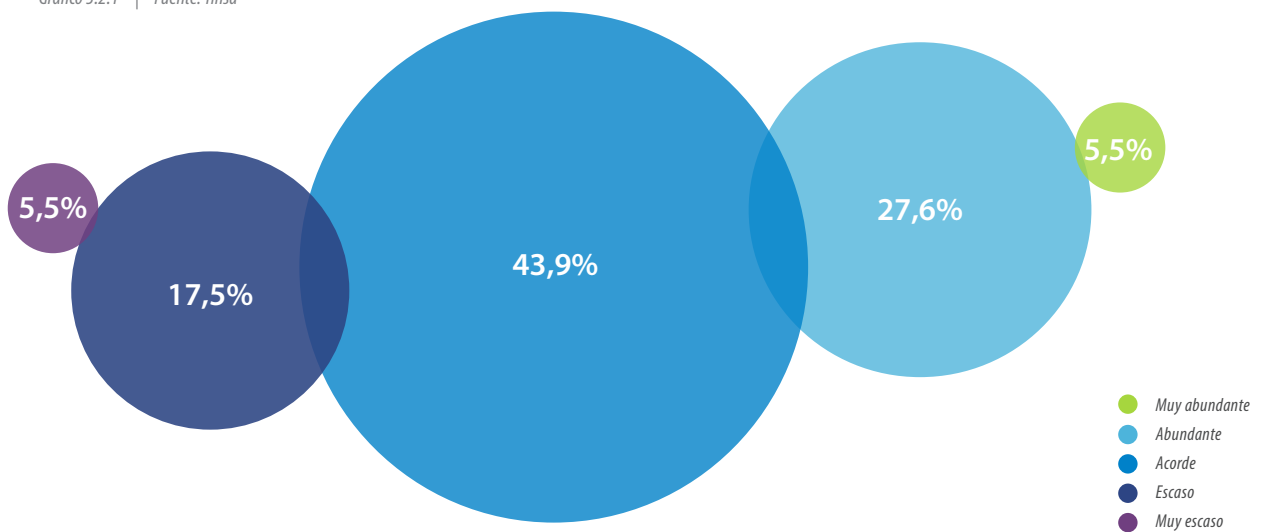
● Más de 10 años
 ● Entre 5 y 10 años
 ● Menos de 5 años

3.2 | RADIOGRAFÍA DEL STOCK DE SUELO FINALISTA

Análisis, mediante procedimientos estadísticos y opiniones de expertos de Tinsa, de la situación del suelo finalista existente en España.

1. ¿Cuánto suelo finalista hay respecto al tamaño del municipio?

Gráfico 3.2.1 | Fuente: Tinsa



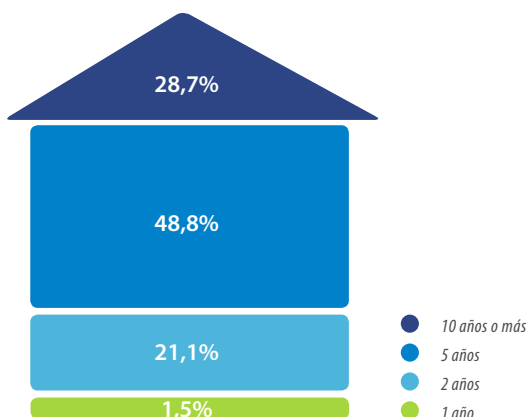
En el 33,1% de los municipios analizados se considera que el suelo finalista es todavía abundante o muy abundante para el tamaño de la localidad, lo que predice escasa actividad urbanística en ellos para los próximos años.

En un 43,9% de los municipios, los técnicos de Tinsa consideran que la cantidad de suelo finalista es adecuada a las necesidades de su mercado

Sin embargo, en el 17,5% de los municipios encuestados, nuestros técnicos consideran que el suelo finalista es escaso y en el 5,5% muy escaso y, por lo tanto, sería necesario desarrollar ya más suelo.

2. ¿Para cuántos años hay suelo disponible?

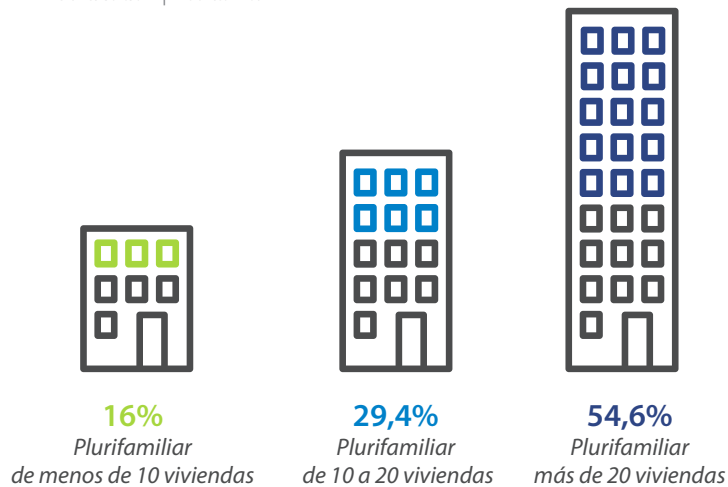
Gráfico 3.2.2 | Fuente: Tinsa



En términos globales, el 1,5% de la bolsa de suelo listo para su construcción inmediata analizada se absorbería en 1 año y el 21,1% sería suficiente para satisfacer la demanda de los próximos 2 años. En 5 años se habrá agotado otro 48,8% y el 28,7% restante se consumirá en 10 años o más, de no ponerse en marcha mecanismos para la producción de más suelo finalista.

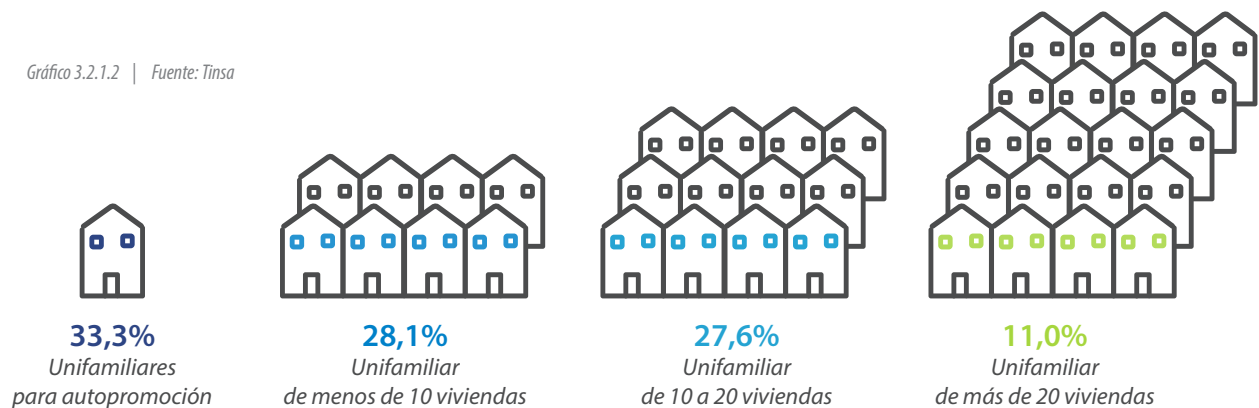
3. ¿Qué tipo de solares son los más abundantes?

Gráfico 3.2.3.1 | Fuente: Tinsa



Si analizamos el suelo finalista destinado a vivienda plurifamiliar, más de la mitad del suelo, un 54,6%, se destinará a grandes promociones, con más de 20 pisos, algo menos del 30% a medianas, aquellas en las que se construyen entre 10 y 20 unidades, y algo más de un 15% a pequeños edificios con menos de 10 viviendas.

Gráfico 3.2.1.2 | Fuente: Tinsa

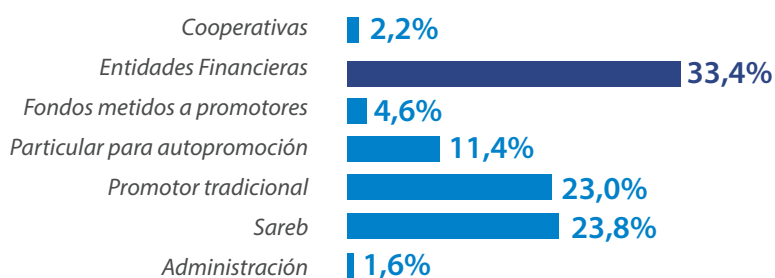


Sin embargo, cuando hablamos de vivienda unifamiliar, las urbanizaciones de gran tamaño son las menos abundantes, apenas el 11% del suelo destinado a esta tipología.

Promociones de mediano tamaño, entre 10 y 20 chalets, pequeños desarrollos, de hasta 10 unidades, y las viviendas en autopromoción, se repartirán el mercado casi a partes iguales, aproximadamente un 30% del suelo disponible para la construcción de unifamiliares cada una de ellas.

4. ¿En manos de quién está el suelo?

Gráfico 3.2.4 | Fuente: Tinsa



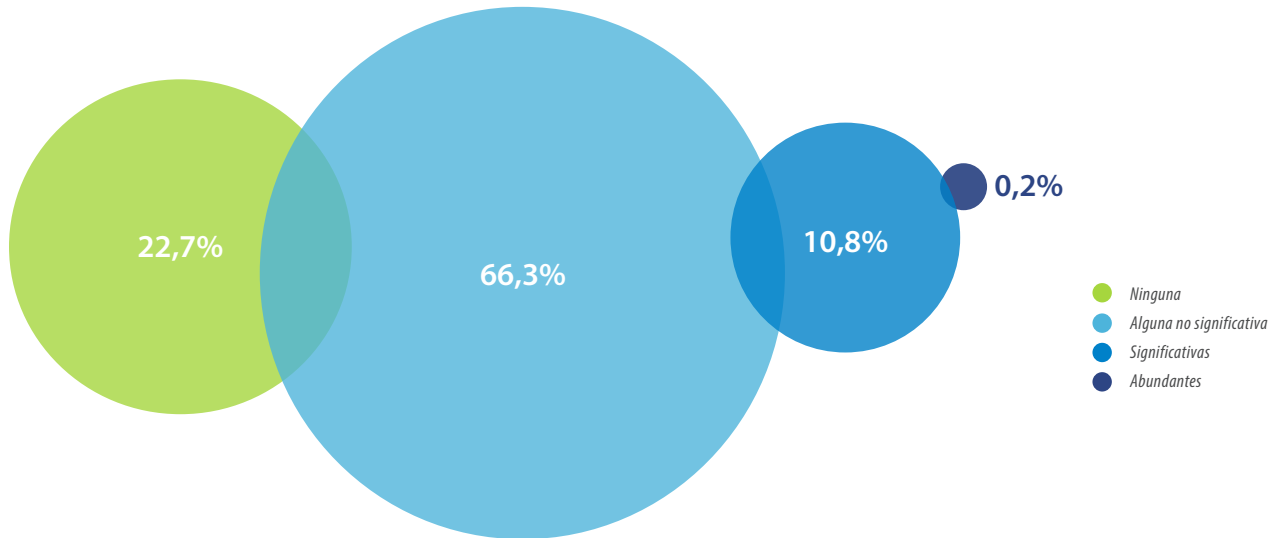
El suelo finalista, listo para su inmediata edificación, está mayoritariamente en manos de las entidades financieras/servicers, propietarios del 33,4% del suelo y la Sareb dispone de casi otro 24%.

Los promotores tradicionales controlan todavía otro 23% y la autopromoción, aunque dispersa, representa tan solo un 11,4 % del total del suelo finalista disponible en este momento.

Otros propietarios como los fondos de inversión, las cooperativas y las Administraciones Públicas, son claramente minoritarios, ya que se reparten el 4,6%, el 2,2% y el 1,6% del suelo finalista.

5. ¿Se observan transacciones de suelo en la zona?

Gráfico 3.2.5 | Fuente: Tinsa



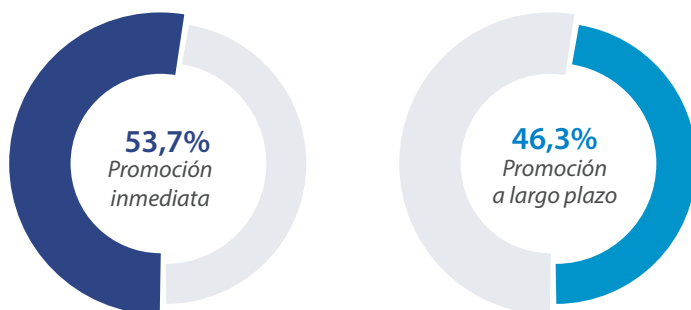
En algo más del 10 % del suelo finalista se detecta reactivación de la actividad en cuanto al número de transacciones, y éstas pueden calificarse de abundantes en tan solo un 0,2%.

Presenta actividad, aunque no significativa, el 66% del suelo listo para edificar y en el 22,7% no se detecta ningún interés por parte de la demanda hasta el momento.

Nuestros técnicos han detectado compraventas de suelo finalista, entre otras poblaciones, en la costa norte, en Irún, Amorebieta y Gexto; en el arco mediterráneo, en Sabadell, Los Alcázares, Elche y Pilar de la Horadada; en las islas destacan Santa Eulalia del Río y Calviá; en el sur, Benhavis, Estepona y Marbella. En el interior están activos los mercados de Meco, Villanueva de la Cañada o Talavera de la Reina, y entre las capitales se tiene constancia de operaciones realizadas en Córdoba, Valladolid, Bilbao, Cádiz, Melilla, Lleida, Madrid (Valdebebas), Logroño, Málaga (Virgen de la Fuensanta) y Valencia (Moreras II).

6. ¿Para qué se adquiere el suelo?

Gráfico 3.2.6 | Fuente: Tinsa



En aquellos municipios en los que se ha detectado reactivación de la demanda, se estima que un 53,7% del suelo se está adquiriendo con la pretensión de promover a corto plazo y un 46,3% del terreno edificable se compra con la intención de servir de reserva para promociones a largo plazo.

7. ¿Qué solares son los que mejor salida tienen?

Gráfico 3.2.7.1 | Fuente: Tinsa

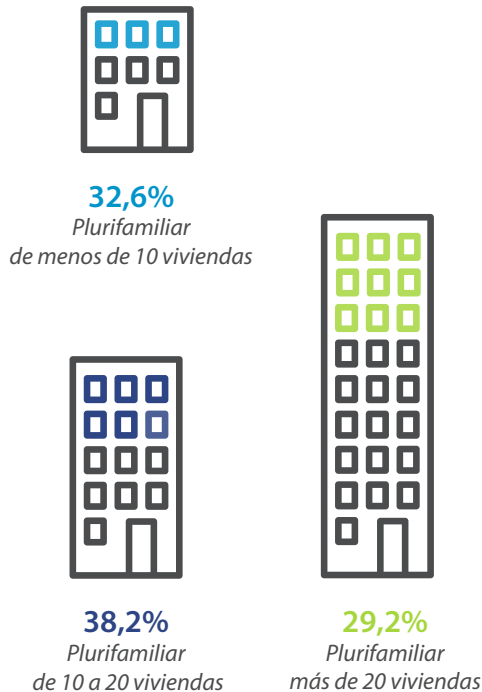
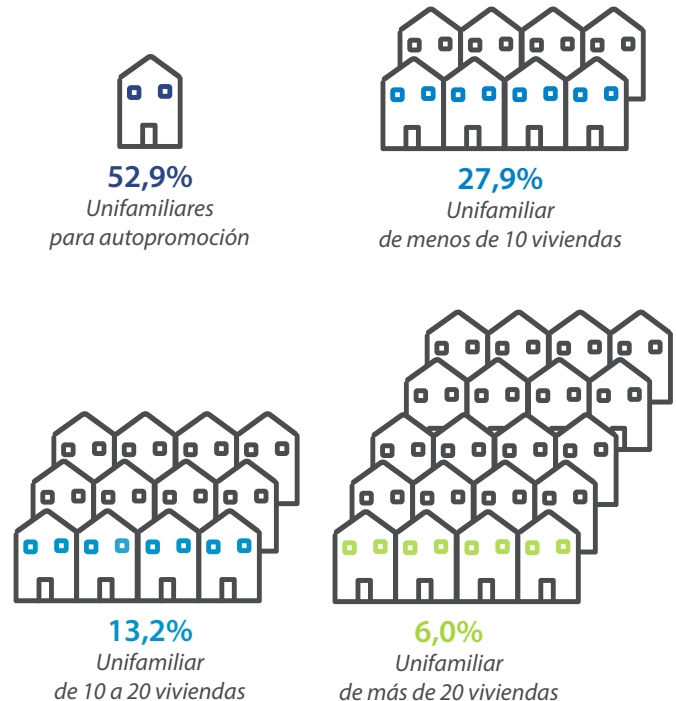


Gráfico 3.2.7.2 | Fuente: Tinsa



En términos globales, el interés en compra de suelo finalista para vivienda plurifamiliar se reparte de la siguiente manera; en un 32,6% se prefieren las pequeñas promociones con menos de diez viviendas, en un 38,2% las medianas, de entre 10 y 20 unidades, y las grandes, con más de 20 pisos, en un 29,2%.

Las preferencias en cuanto a vivienda unifamiliar en términos generales están más descompensadas, la autopromoción se lleva más del 50 %, y el interés decrece cuanto mayor es el conjunto; en un 27,9% se prefieren las pequeñas promociones, de menos de 10 chalets, en un 13,2%, las medianas, de entre 10 y 20 unidades, y las grandes urbanizaciones, con más de 20 viviendas individuales, en un 6,0%.

8. ¿Quién demanda suelo?

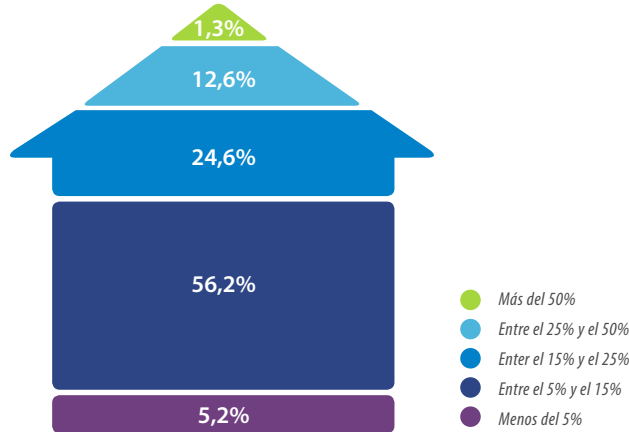
Gráfico 3.2.8 | Fuente: Tinsa



La presión de la demanda sobre el suelo finalista en este momento va de la mano de particulares, requiriendo suelo para la autopromoción, que representan un 38,8% de la demanda de suelo urbanizado, así como de las promotoras, que están adquiriendo otro 36,2% del suelo listo para edificar. Las cooperativas y los fondos de inversión, sin embargo, representan tan solo un 12,2% y un 10,5% y el peso de las Socimis y las Administraciones Públicas es residual.

9. ¿Con qué descuento se están cerrando las operaciones?

Gráfico 3.2.9 | Fuente: Tinsa

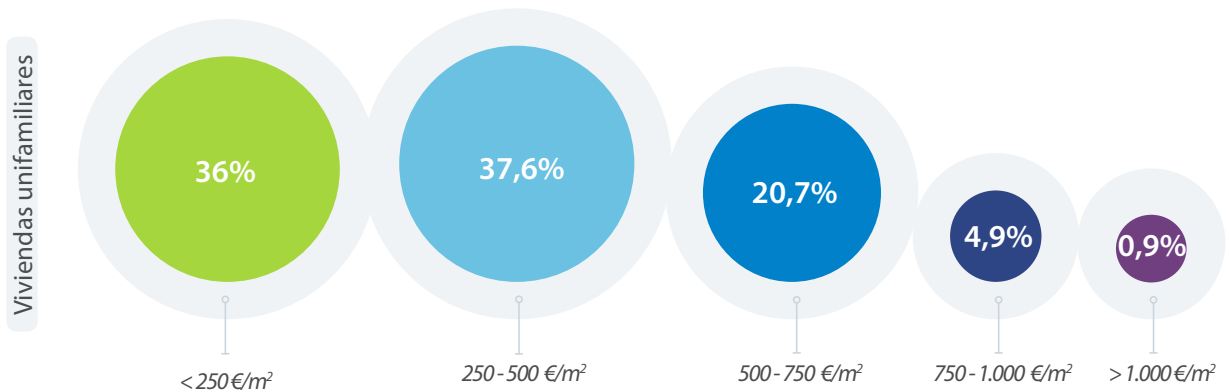


En las zonas con actividad, la mayor parte de las rebajas en el momento de cierre de las operaciones se sitúan entre el 5% y el 15%, este descuento se está aplicando aproximadamente al 56,2% del suelo finalista, lo que significa que la estabilización de precios del suelo se ha consolidado en gran cantidad de municipios.

En casi el 25% del suelo disponible los descuentos en las operaciones de compra se sitúan entre un 15% y 25% y los descuentos superiores al 25% tan solo se dan en un 14% del suelo preparado para la construcción inmediata.

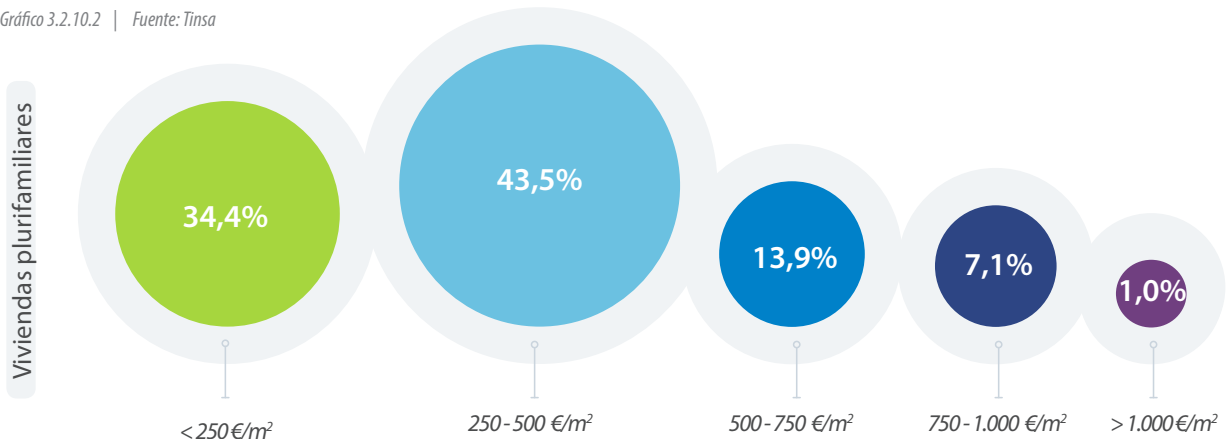
10. ¿Cuáles son los valores de repercusión medios del suelo finalista?

Gráfico 3.2.10.1 | Fuente: Tinsa



En el 37,6% del suelo finalista disponible en España, el precio que se paga de suelo por cada metro cuadrado que es posible edificar de vivienda unifamiliar está comprendido entre los 250 y 500 €/m² y en el 36% por debajo de los 250 €/m². En la banda comprendida entre los 500-750 €/m² de repercusión estarían el 20,7% de las viviendas unifamiliares que sería posible empezar a construir y por encima de esta cantidad pagaríamos solo en el 5,8%.

Gráfico 3.2.10.2 | Fuente: Tinsa

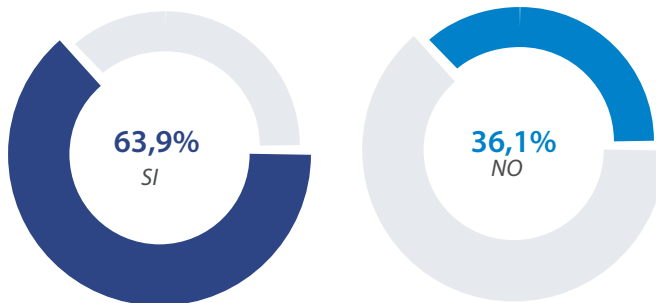


Cuando hablamos de vivienda plurifamiliar el 43,5% de los pisos sobre suelo finalista tienen un precio del suelo medio comprendido entre los 250 y los 500 €/m² en términos de repercusión, y el 34,4% está por debajo de los 250 €/m² pagados de suelo por cada metro de vivienda a construir.

Aproximadamente el 14% del suelo alcanza unos valores entre los 500 y 750 €/m² y superan esta cantidad tan solo el 8,1%, generalmente en las grandes ciudades.

11. ¿Queda ajuste pendiente en el precio del suelo?

Gráfico 3.2.11 | Fuente: Tinsa

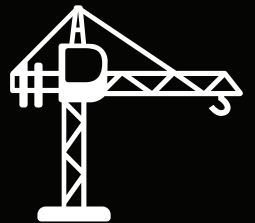


En el 63,9% del suelo finalista nuestros técnicos consideran que aún bajará más el precio, mientras que en el 36,1% piensan que ya no debería descender más en los próximos años.

Analizando la distribución de estos casos geográficamente se hace patente que el mercado inmobiliario es un mercado local; los municipios cuyos precios de suelo se han ajustado y aquellos en los que aún queda recorrido se alternan a lo largo de toda la costa mediterránea y cantábrica. Lo mismo ocurre en el interior, donde se observa, por ejemplo, cómo en la corona metropolitana de Madrid coexisten ambos.

4

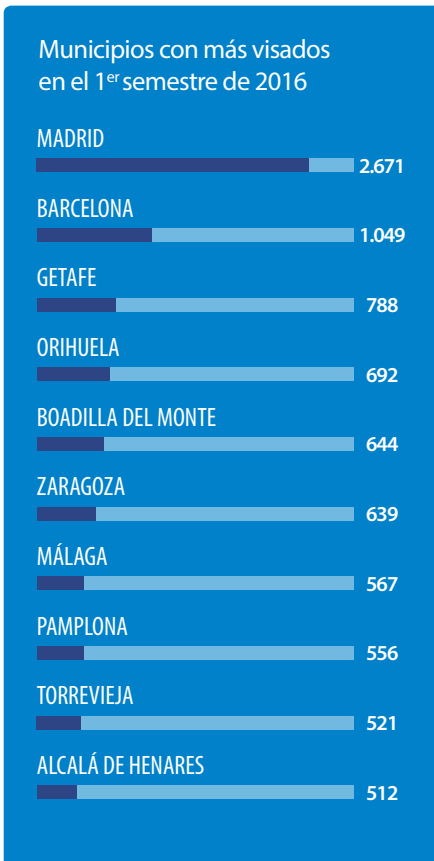
Obra nueva
en construcción



4.1 | SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS DE LA OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN

Gráfico 4.1.1 | Fuente: Ministerio de Fomento

Las zonas 'calientes' de la promoción



Obra en curso

En España se hallan actualmente en construcción 63.100 viviendas. Algunas se encuentran en la última fase de su desarrollo y otras en pleno movimiento de tierras, de ahí que deban compararse prudentemente con los visados de inicio de obra solicitados. En este sentido se debe tener en cuenta que algunos de los visados que se solicitan no se ejecutan nunca. Por otro lado, la vivienda en construcción más reciente se aproximará temporalmente a la solicitud del visado, en tanto que la que está en las últimas fases se separará al menos los siete trimestres preceptivos de finalización de una obra media.

Como rasgo principal debemos señalar que un 52,8% de la obra en curso se sitúa en municipios donde existen señales claras de reactivación del mercado de vivienda nueva. Dichos municipios, sin embargo, representan tan sólo el 23,6% del total, y en su conjunto alcanzan una tasa de stock de vivienda terminada del 12,9%, substancialmente inferior a la media nacional y muy cercana al stock residual, causa principal de la reactivación de la obra nueva en estos ámbitos. Recordemos, no obstante, que la inadecuación del stock existente a la demanda actual es causa también de la reactivación de la oferta en segmentos de producto adaptados a la demanda solvente, quedando el producto terminado inadecuado en el saco de difícil digestión. Esta es una causa muy apuntada sobre todo en la costa alicantina.

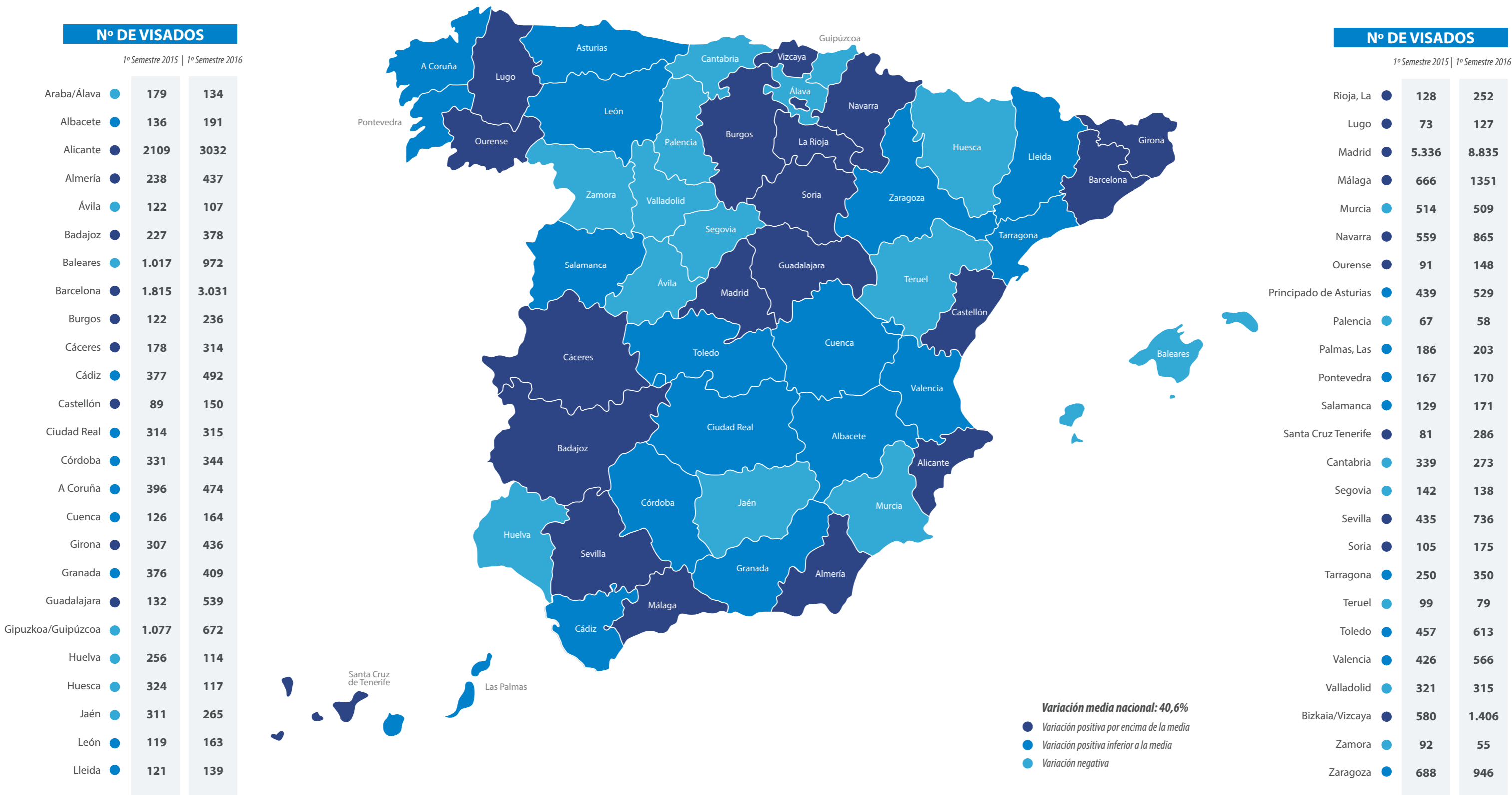
Por provincias y en términos absolutos destaca Madrid con 15.900 viviendas en curso, Alicante con 5.500 inmuebles, Barcelona con 4.500 unidades y, algo más rezagadas, Vizcaya con 2.500, Guipúzcoa con 2.300 y Zaragoza y Málaga con 2.000. No aparecen en la lista provincias densamente pobladas como Sevilla y Valencia, donde los excedentes de obra nueva todavía no permiten atisbar una clara reactivación de la construcción de nueva vivienda en consonancia con su tamaño. En ambos casos su producción en curso apenas asciende a 1.300 unidades.

La reactivación de la construcción de obra nueva se tratará de manera más específica junto con el análisis del stock en las distintas localizaciones analizadas en el punto 5 del informe.

¿Dónde se está generando más actividad de nueva construcción?

Variación interanual del número de visados de obra nueva (1º semestre 2016). Dato provincial.

Gráfico 4.1.2 | Fuente: Ministerio de Fomento

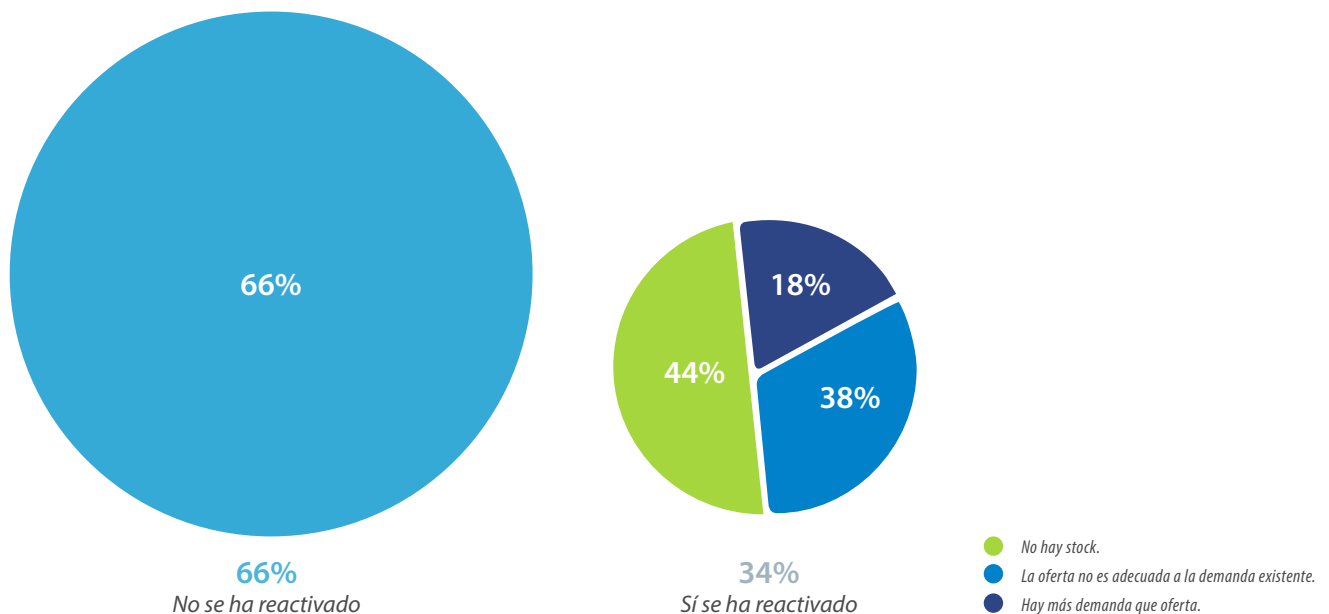


4.2 | RADIOGRAFÍA DE LA OBRA NUEVA

Análisis, mediante procedimientos estadísticos y opiniones de expertos de Tinsa, de la vivienda en construcción en España.

1. ¿Se ha reactivado la construcción de obra nueva? ¿Por qué?

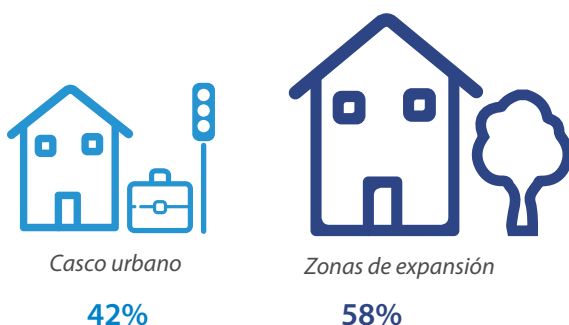
Gráfico 4.2.1 | Fuente: Tinsa



La promoción residencial se ha reactivado de manera selectiva. En un 66% de las zonas consultadas, los técnicos de Tinsa apuntan que la producción de viviendas es todavía residual. En aquellas ubicaciones donde sí se ha reactivado, el principal impulsor es la falta de oferta, ya sea por una situación de falta de stock (un 44% de las zonas) o porque el producto ofertado no satisface la demanda (38%). Otra de las razones apuntadas para explicar la reactivación de la construcción es que la demanda empieza a ser superior la oferta de producto existente.

2. ¿Dónde se ubica la obra nueva en construcción?

Gráfico 4.2.2 | Fuente: Tinsa

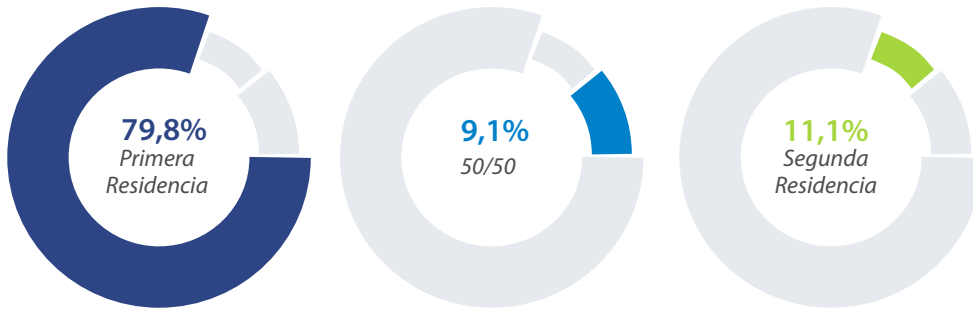


La retracción del mercado en los últimos años y la fuerte incertidumbre sobre los proyectos han provocado que la producción actual de obra nueva busque lugares seguros en emplazamientos consolidados de las zonas urbanas, dotados de infraestructuras y servicios adecuados. Así una cantidad relevante (el 42% de las viviendas en construcción) se ubica en los cascos urbanos de las ciudades. Entre las zonas donde los cascos urbanos registran más actividad destacan Bilbao (obligado por su propia configuración urbana), A Coruña, Valladolid, Zaragoza o Lleida, mientras que las áreas de expansión ganan peso en Toledo, Jaén, Santander, Pamplona o Santiago de Compostela. Es el caso también de poblaciones grandes del sur de Madrid, como Móstoles, Getafe, Parla o Leganés, o de los municipios alicantinos de Benidorm, Elche y Torrevieja.

Es previsible que con la normalización del mercado y el menor riesgo percibido, las zonas de expansión vayan ganando peso de nuevo frente a los cascos urbanos.

3. ¿A qué uso está destinada la obra nueva en marcha?

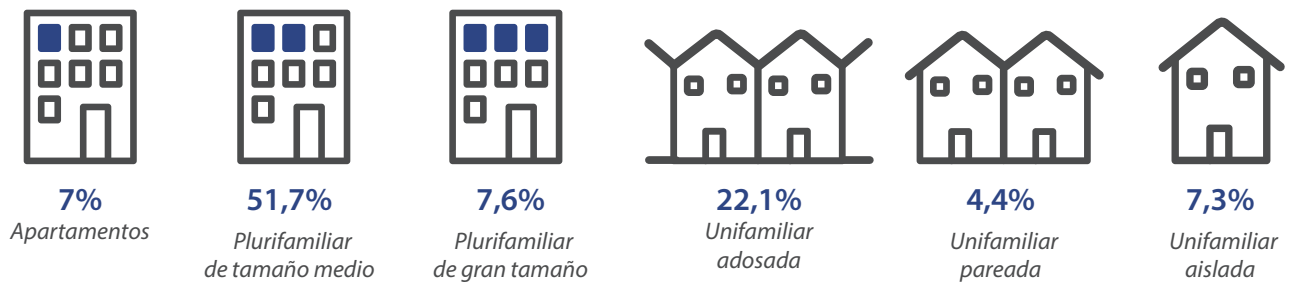
Gráfico 4.2.3 | Fuente: Tinsa



La propia estructura demográfica y el concepto de vivienda como producto de primera necesidad condicionan que sea el mercado de primera residencia al que se destinan casi un 80% de las nuevas viviendas en marcha. Algo más de un 10% del producto está orientado al segmento de segunda residencia, principalmente en áreas costeras. En torno a un 9% de la nueva construcción se ubica en zonas de perfil mixto indistintamente de primera o segunda residencia.

4. ¿Cuál es la tipología predominante en la obra nueva en construcción?

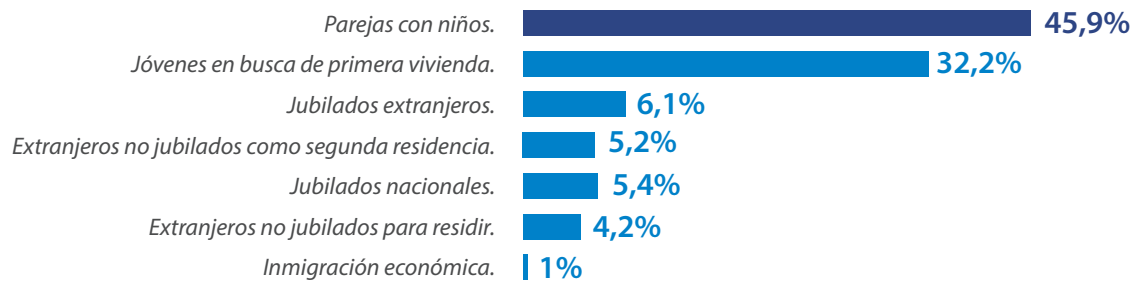
Gráfico 4.2.4 | Fuente: Tinsa



Las viviendas plurifamiliares de tamaño medio son las predominantes en el mercado con un 51% de la oferta en construcción. Las superficies más pequeñas, los apartamentos, suponen un 7%, mientras que las viviendas de mayor superficie, considerando tanto las unifamiliares como las plurifamiliares de gran tamaño, copan el 41,4% de la obra nueva. Esta distribución es reflejo del tipo de demandante que está moviendo el mercado tras la crisis.

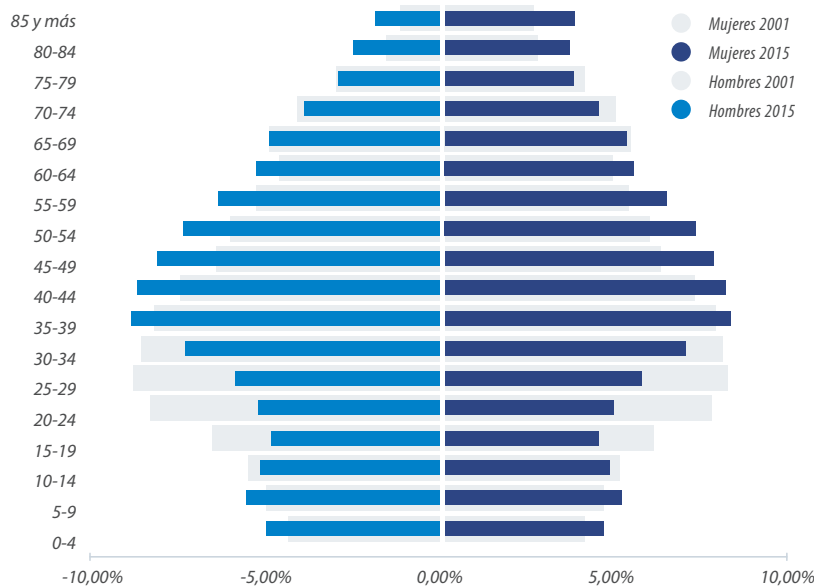
5. ¿Cuál es el perfil del comprador de nueva vivienda?

Gráfico 4.2.5.1 | Fuente: Tinsa



¿Quién compra vivienda en España? La pirámide de población

Gráfico 4.2.5.2 | Fuente: INE



Como se observa en el Gráfico 4.2.5.3, en los últimos años la superficie media de las viviendas ha ido progresivamente en aumento, una situación que también se está produciendo en el mercado de vivienda usada y que queda reflejada de forma general en las tasaciones que realiza Tinsa.

El aumento del tamaño medio de la vivienda puede explicarse por la influencia de dos factores: el precio y la estructura demográfica.

En los primeros años del siglo XXI, los previos al estallido de la crisis, el encarecimiento de la vivienda se tradujo en una reducción de la superficie media. Dado el elevado precio por metro cuadrado, la única opción de acceso fue para muchos reducir su expectativa de número de metros de la vivienda. Tras el importante ajuste de precios realizado (actualmente, un 41% de media desde 2007), el comprador solvente puede acceder a mayor superficie que antes por el mismo dinero.

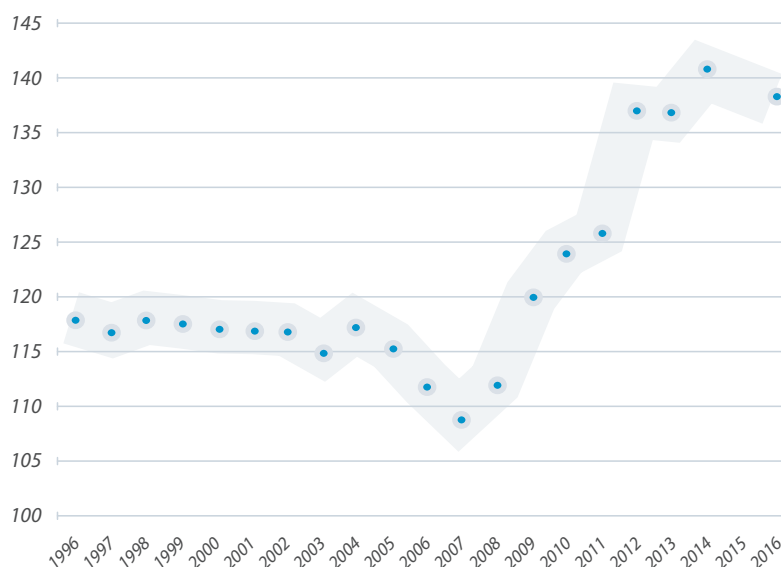
La elevada tasa de desempleo juvenil, que alcanza el 40%, está dejando fuera del mercado de compra a los jóvenes. Son los grupos de mayor edad (más asentados desde el punto de vista laboral y conviviendo en familias con mayor número de miembros) los que cuentan con el perfil de solvencia que requieren las entidades financieras para conceder crédito. Su protagonismo se ve acentuado por el hecho de que son el grupo más numeroso desde el punto de vista demográfico (Gráfico 4.2.5.2) procedentes de la generación del baby boom. De ahí, que la obra nueva esté orientándose a satisfacer las necesidades de este perfil de comprador, tanto desde el punto de vista de ubicación de las viviendas (mejores zonas, segunda residencia) como de su tamaño, programa funcional y dotaciones.

Las parejas con niños destacan entre los compradores de obra nueva en construcción (Gráfico 4.2.5.1). Se trata con frecuencia de compradores de reposición, que ya tenían una casa en propiedad y ahora quieren más espacio y/o mejores calidades.

¿Cómo ha variado la superficie media de la vivienda nueva?

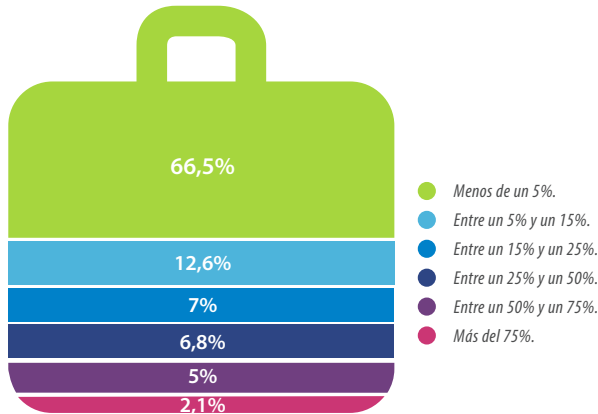
Evolución del tamaño según los visados de obra nueva

Gráfico 4.2.5.3 | Fuente: Ministerio de Fomento



6. ¿Qué porcentaje de las viviendas en proyecto y obra en curso se vende a extranjeros?

Gráfico 4.2.6 | Fuente: Tinsa

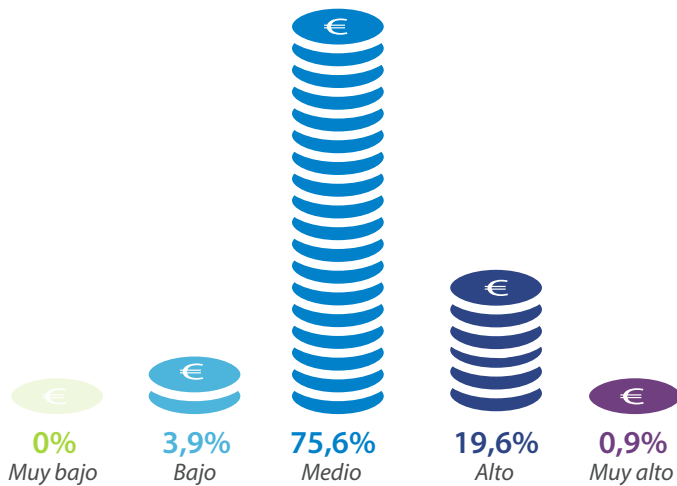


El comprador extranjero queda proporcionalmente diluido en la demanda global de vivienda nueva en favor del comprador nacional. En dos tercios de las zonas analizadas, los técnicos de Tinsa señalan que menos del 5% de la obra en curso se destina a extranjeros. Sin embargo, cobra relevancia en las zonas de costa, y más concretamente en las Islas Baleares y las provincias de Alicante y Málaga. En algunos municipios de esas ubicaciones, el comprador extranjero de alto poder adquisitivo llega a suponer más del 50% del mercado.

Entre las grandes ciudades, destaca el protagonismo del comprador extranjero de obra nueva en Barcelona, que, según la red técnica de Tinsa, copa entre un 25% y un 50% de las ventas de obras nueva. Este es un hecho destacado pues explica en buena medida el repunte de la actividad inmobiliaria en la Ciudad Condal y su reflejo en los precios. Se trata de un nivel propio de localidades eminentemente turísticas de la costa, como Benidorm, Ibiza o Torremolinos.

7. ¿Cuál es el nivel adquisitivo del comprador de las nuevas viviendas?

Gráfico 4.2.7 | Fuente: Tinsa



El nivel adquisitivo alto o muy alto es el predominante en algo más del 20% del mercado de nueva vivienda. Este perfil se concentra fundamentalmente en las zonas costeras y también en la zona noroeste de Madrid (Majadahonda o Pozuelo) y en algunas ciudades del norte de España. Entre las zonas costeras donde los adquirentes de obra nueva muestran un nivel económico más moderado (medio) destacan las localidades alicantinas como Benidorm o Torre Vieja, o Peñíscola, en Castellón. En un momento en que la solvencia es un factor determinante para obtener crédito y la promoción solo puede empezar a construirse si tiene un nivel de ventas significativo, menos de un 4% de la obra nueva en marcha está destinada a los perfiles económicos más modestos (nivel adquisitivo bajo o muy bajo). Suelen situarse en poblaciones de pequeño tamaño del interior.

5

Vivienda
nueva vacía
stock



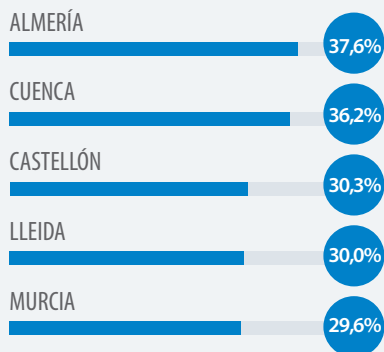
5.1 | ANÁLISIS DE LA UBICACIÓN Y NIVEL DE CONCENTRACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA EN ESPAÑA

Un total de 340.000 viviendas nuevas continuaban desocupadas en España en octubre de 2016, un 21,3% de todas las finalizadas desde 2008.

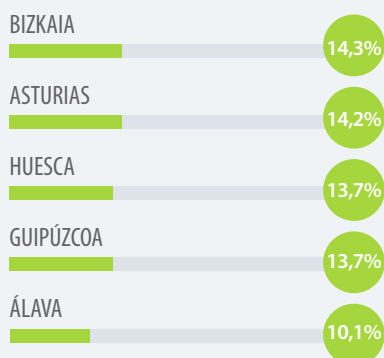
Gráfico 5.1.1 | Fuente: Tinsa

Provincias con mayor y menor concentración relativa de stock

Las que más



Las que menos



Porcentaje de viviendas nuevas vacías sobre construidas desde 2008.

La absorción del stock de obra nueva ha sido generalizada en todo el país. Aunque a diferentes velocidades, todas las provincias han reducido sus niveles de sobreoferta en el último año. Un total de 340.000 viviendas nuevas continuaban desocupadas en España en octubre de 2016, un 21,3% de todas las finalizadas desde 2008. La proporción es inferior a la tasa de stock que existía en 2015: un 24,9%.

Grandes ciudades y áreas de influencia

La tasa de vivienda vacía sobre la construida en 2008 se sitúa en un 17% de media en las capitales y grandes ciudades, recortando cinco puntos frente al 22% del año pasado. Por otro lado, las áreas metropolitanas de aquellas, con las que forman un mismo mercado, han pasado de un 25% en 2015 a un 22% en octubre de 2016, lo que supone una bajada de tres puntos porcentuales en la tasa de desocupación. El nivel relativo de stock, por lo tanto, ha descendido más deprisa en los principales núcleos de población que en sus zonas de influencia, confirmando la tendencia actual del mercado a evolucionar más deprisa en las ubicaciones consolidadas con un menor riesgo percibido.

Dentro de las grandes áreas urbanas, las diferencias siguen siendo palpables entre unos territorios y otros. En sentido positivo destaca la ciudad de Bilbao, que ha reducido su stock de obra nueva terminada a menos del 10%, alineándose con otros dos grandes núcleos de su área metropolitana que ya lo habían conseguido el año pasado: Barakaldo y Getxo.

Las capitales de Barcelona y Madrid, por su parte, siguen drenando su stock, aunque de manera más lenta, pues en términos generales ya se encuentran cerca del nivel de excedentes necesarios para el normal funcionamiento del mercado (especialmente en dos núcleos como estos, muy activos y de elevado interés para el inversor).

El mayor recorte de sobreoferta se ha producido en Barcelona, que ha pasado en el último año de una tasa del 15% al 13,5% de vivienda vacía sobre la construida desde 2008. Más lenta está siendo la reducción del stock en Madrid, que apenas se ha recortado medio punto porcentual hasta el 14,5%, debido fundamentalmente a que la construcción de nuevos inmuebles desde mediados de 2015 se ha equiparado al número de compraventas de vivienda nueva, dejando el volumen total de stock en cifras muy similares.

Los mercados en torno a las dos grandes capitales son señalados por nuestros técnicos como dos zonas en clara reactivación de la obra nueva, aunque con una diferencia sustantiva entre ambos. Barcelona, por sus características orográficas, no presenta una cantidad relevante de suelo en zonas de expansión para dar cabida a la nueva oferta residencial, por lo que debe apoyarse en la oferta de su extensa área metropolitana. Por el contrario, en la ciudad de Madrid se dispone de capacidad suficiente para albergar nueva oferta a medio plazo.

Madrid

Capital

Existe una diferencia importante en el nivel de desocupación entre las distintas áreas de crecimiento de la ciudad, con una notable disparidad entre los excedentes al sur y sureste de la ciudad, por un lado, y los principales mercados de la zona norte, por otro.

Así, en los ensanches consolidados de Carabanchel y Vallecas en el sur, la situación apenas ha evolucionado respecto al año pasado y siguen manteniendo un nivel de desocupación en el segmento de viviendas construidas desde 2008 que oscila entre el 20% y el 25% del parque. En el otro extremo, en la zona norte, Montecarmelo o Arroyo del Fresno apenas cuentan con una desocupación de la vivienda terminada inferior al 5%. En la misma ubicación y también en niveles muy bajos, inferiores al 10%, se encuentran Sanchinarro y Las Tablas. Es destacable en esta última el recorte de más de 5 puntos porcentuales respecto al año anterior. En el noroeste, el Ensanche de Barajas y Valdebebas presentan una desocupación moderada que oscila entre el 10% y el 15%, ligeramente inferior a la del año pasado.

Son, por tanto, la zona norte y noroeste en su conjunto, donde se concentra una buena parte de la demanda solvente, las que presentan una menor concentración de stock y escasos excedentes para satisfacer las necesidades latentes de obra nueva. Sin embargo, apenas existe vivienda pendiente de construir en los Programas de Actuación Urbanística (PAU) ya integrados en el casco urbano, como Sanchinarro, Las Tablas o Montecarmelo (que en su conjunto presentan un potencial de 2.300 viviendas) quedando como principales abastecedoras de suelo finalista en este área las zonas de expansión de Valdebebas, con capacidad para otras 11.500 viviendas y, en mucha menor medida, Arroyo del Fresno, con potencial pendiente para 2.750 unidades.

En el sur y sureste, todavía con un excedente holgado de producto terminado, el panorama es menos deficitario a corto plazo. Se suma a ello la oferta potencial de 6.900 viviendas pendientes en los Ensanches de Vallecas y Carabanchel. En cuanto a los desarrollos del este de Madrid, sólo existe disponibilidad de suelo finalista en El Cañaveral, donde, sin apenas nada construido, hay previstas 14.000 viviendas.

A la vista de las cifras cabe concluir que Madrid está dividida en dos mercados. Uno al sur y sureste, donde todavía existen excedentes para abastecer el mercado en el corto plazo. Otro al norte, que aglutina la mayor parte de la demanda debido a un perfil familiar económicamente más solvente, y que dispone tan sólo de un gran ámbito de expansión en Valdebebas (sujeto recientemente además a incertidumbres y vaivenes con las licencias de obra y primera ocupación) y la escasez de los PAUs ya consolidados de Sanchinarro, Las Tablas y Motecarmelo, además del reducido desarrollo de Arroyo del Fresno.

Áreas metropolitanas

En el área de influencia de Madrid existen también diferencias en los niveles de stock por zonas geográficas. En el norte, Alcobendas cuenta con menos de un 5% de vivienda terminada vacía; un nivel similar al de San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos, que presentan una cantidad ligeramente mayor, entre el 5% y el 10%. Hay que desplazarse dentro del eje norte hasta Colmenar Viejo para encontrar cifras más substanciales, que en este caso oscilan tan sólo entre el 10% y el 15%. Más separados de las principales vías de comunicación de esta zona están Algete y Fuente El Saz, con una horquilla entre el 20% y el 25%.

Los principales núcleos del eje norte cuentan con suelo finalista disponible para más de 5 años, por lo que pueden ser la *válvula de escape* que abastezca la citada escasez de las zonas de expansión al norte de la capital. En todos los núcleos del área se observa una reactivación significativa de la obra nueva, excepto en Algete y Fuente del Saz, que muestran mayores niveles de stock.

Otra zona natural de expansión de la capital es el oeste, que discurre fundamentalmente a lo largo de la carretera de A Coruña y es equiparable con la zona norte de Madrid en cuanto a precio y renta media de las familias. Aquí la situación del stock es similar a la de la zona norte de la capital, con Pozuelo como municipio más desabastecido con un stock inferior al 10%. La tasa se eleva algo en la continuación del eje hacia Majadahonda y Las Rozas, donde el nivel de excedentes alcanza en media el 15% del parque nuevo construido desde 2008. Más desplazado de la carretera de A Coruña, Boadilla del Monte presenta una proporción de stock de obra nueva superior al resto de área: entre el 20% y el 25%.

En el eje de la M-600 la sobreoferta en Villanueva de la Cañada y Brunete se sitúa por debajo del 10%; y en El Escorial y Villanueva del Pardillo entre el 10% y el 15%. Por último, entre los municipios más alejados de la capital destaca Villalba, que cuenta ya con menos del 10% de excedente de obra nueva terminada.

En cuanto al suelo finalista, la zona oeste se encuentra en general bien abastecida para satisfacer la demanda potencial a medio plazo, aunque el municipio más cercano a la capital y de más alto poder adquisitivo, Pozuelo, presenta escasez a corto plazo, con solares para menos de 2 años. Esta misma circunstancia puede señalarse para otro municipio más alejado pero también con una elevada renta familiar: Villanueva de la Cañada. En la mayor parte del resto de localidades citadas se observa también un claro despegue de la obra nueva, aunque sus circunstancias respecto al suelo finalista son más holgadas que en Pozuelo y Villanueva. Tan sólo los municipios más alejados de la capital como son Villalba, El Escorial y Brunete no presentan actividad relevante.

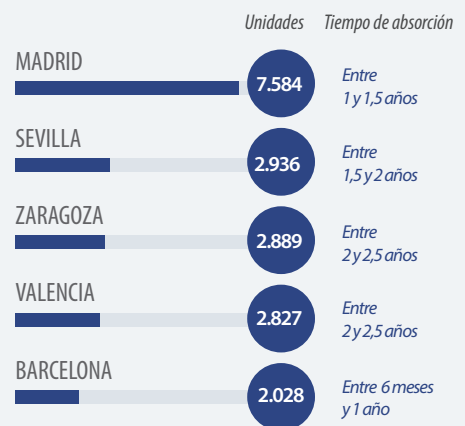
En la zona este, entre los ejes de la carretera de Barcelona y Valencia, se repite la situación general de un stock de vivienda nueva terminada en vías de agotarse. Las principales ciudades del área presentan índices inferiores al 10%. Destaca el escaso stock del municipio de Coslada, con menos del 5% del parque vacío. En el otro extremo, se encuentra Alcalá de Henares, donde el 15% de las viviendas finalizadas a partir de 2008 permanece vacío.

En cuanto a la disponibilidad de suelo finalista para satisfacer la demanda potencial, existe situación de escasez en Coslada, con tan sólo 1 año de excedentes, así como en Rivas y Alcalá de Henares, con 2 años. La reactivación de la obra nueva está presente en todos ellos, excepto en los lejanos Loeches y Arganda.

El nivel relativo de stock ha descendido más deprisa en los principales núcleos de población que en sus zonas de influencia, confirmando la tendencia actual del mercado a evolucionar más deprisa en las ubicaciones consolidadas con un menor riesgo percibido.

Gráfico 5.1.2 | Fuente: Tinsa

Capitales con mayor concentración de stock



En la zona metropolitana sur se concentran los mayores problemas de stock todavía sin resolver, a pesar de la mejoría media respecto al año pasado. Se trata de la zona que, en media, presenta una menor renta familiar y unos niveles de paro mayores dentro de la provincia.

El binomio Getafe-Leganés presenta los ratios más bajos, entre un 15% y un 20% de la vivienda nueva vacía. Le siguen Alcorcón, Móstoles y Parla, con una horquilla entre el 25% y el 30%. Y en el siguiente escalón, ya por encima del 30%, se sitúan Fuenlabrada, Pinto, Valdemoro, Arroyomolinos y Navalcarnero. Todos ellos presentan una cantidad suficiente de suelo finalista a medio plazo. Respecto a la obra nueva, sólo se observa actividad constructiva significativa en los más cercanos a Madrid y con una menor cantidad de stock relativo: Getafe, Leganés y Alcorcón.

Barcelona

Áreas metropolitanas

Se distinguen actualmente dos tendencias de mercado vinculadas también con su posición geográfica. Por un lado, los municipios más al sur en el Bajo Llobregat y El Garraf, con un nivel de stock medio inferior al 10%, y donde se observa una clara reactivación del mercado de obra nueva, con una disponibilidad de suelo finalista para albergar la oferta que oscila entre los 2 y los 5 años. En el área de El Garraf, entre Sitges (en su doble papel de primera y segunda residencia) y Villanova, el problema añadido es la escasez de solares disponibles con capacidad para apenas dos años en toda la zona.

Por otro lado, la franja desde Santa Coloma y Badalona hasta Pineda de Mar muestra niveles más altos de stock de vivienda terminada, concentrado dentro del Barcelonés en Sant Adrià, con una tasa del 40%, y en El Maresme, con un 26,5%. Según nuestros técnicos, estas zonas no muestran una reactivación significativa de la obra nueva debido a la necesidad de drenar todavía parte de los excedentes.

También hay tasas relativamente elevadas de stock en El Vallés, con una proporción de vivienda vacía sobre la construida desde 2008 del 24,8% y sin problemas de disponibilidad de suelo finalista, que supera los 5 años de media. Sin embargo, en las localidades de Mollet, Montcada i Reixach, Sant Cugat y Sabadell se observa una reactivación significativa de la obra nueva. En el caso de Sabadell está relacionada con la circunstancia (excepcional en la zona) de un nivel de stock de obra terminada inferior al 10%. En los otros tres, la causa de la reactivación se encuentra en la falta de adecuación a la demanda de parte del stock existente.

En cuanto al resto de núcleos urbanos del interior, en general se observan niveles de stock superiores en media al 30% y suelo finalista disponible para más de 5 años, por lo que no es previsible tensión alguna del mercado a corto plazo.

Valencia

Aunque ha conseguido reducir su stock relativo del 30% al 26,6% en el último año, la ciudad de Valencia todavía presenta una bolsa excedentaria muy elevada. El abastecimiento de suelo finalista en la ciudad es más que suficiente (superior holgadamente a 5 años, dada la perspectiva de la demanda) y tan sólo se observan movimientos significativos de obra nueva en productos muy concretos en cuanto a tipología y ubicación, orientados a los segmentos más solventes de la población.

En el área de influencia hacia el norte, la situación es más desahogada que en la capital. Así Alboraya presenta una desocupación en torno al 20%, y, en mayor medida, el eje entre Meliana y Rafelbunyol, donde el nivel de stock alcanza entre el 15% y el 20%.

En el noroeste, destacan el triángulo de San Antonio de Benagéber, Riba-Roja de Turia y la Poble del Vallbona, con un excedente de entre el 10% y el 15%, confirmando que se trata de una de las zonas con menor sobreoferta de obra nueva terminada del entorno de la capital. Es la única porción del área metropolitana donde nuestros técnicos detectan una reactivación significativa de la obra nueva.

Distinta situación ofrecen Paterna y Torrent, dos grandes ciudades cercanas a Valencia que, de manera similar a la capital, presentan una tasa de desocupación elevada del 23% y el 35% respectivamente.

Situación más heterogénea se observa en el sur metropolitano, donde Catarroja y Paiporta presentan una tasa entre el 15% y el 20%, frente al más lejano municipio de Albal, donde se supera el 40%.

En las localidades de Mollet, Montcada i Reixach, Sant Cugat y Sabadell se observa una reactivación significativa de la obra nueva.

Aunque ha conseguido reducir su stock relativo del 30% al 26,7% en el último año, la ciudad de Valencia todavía presenta una bolsa excedentaria muy elevada.

En todas las áreas urbanas el excedente de suelo finalista es adecuado a medio plazo. Tan sólo se señala por parte de nuestros técnicos cierta escasez en Alboraya y Catarroja.

Sevilla

La capital andaluza presenta un índice de desocupación del 19%. En la misma línea de Sevilla se sitúan Dos Hermanas, con un 18%, y Alcalá de Guadaíra, con algo más el 20%.

Ya en el área metropolitana suroeste, Mairena de Aljarafe, San Juan de Aznalfarache y Tomares presentan una tasa de vivienda nueva vacía en una horquilla del 15% al 20%. En Bormujos y Gelves se eleva por encima del 20%.

En el norte, La Algaba se encuentra entre el 15% y el 20%, mientras que en la Rinconada supera el 25%. La misma proporción que Mairena del Alcor, al este de la ciudad.

En el sur, la situación es muy diferente entre Utrera (20% de stock) y Los Palacios (10%). En La Puebla del Río el nivel de sobreoferta sube hasta el 32%.

En todos los municipios hay disponibilidad de suelo a medio plazo. Respecto a la obra nueva, se observa una reactivación selectiva en Sevilla, y una actividad significativa en Dos Hermanas y Bormujos donde, según apunta nuestra red técnica, la oferta existente de vivienda nueva no se adapta a la demanda. En el caso de Mairena de Aljarafe, es la situación incipiente de falta de stock lo que está produciendo la reactivación.

Zaragoza

La ciudad cuenta con un stock reducido de vivienda nueva terminada del 13,6%, por lo que se detecta ya una reactivación clara de la construcción de nueva vivienda. Sin embargo, la ciudad tiene un gran excedente de suelo finalista que, según nuestros técnicos, es suficiente para un tiempo superior a 10 años.

El área metropolitana de Zaragoza muestra un panorama bastante homogéneo. Al norte, Villanueva y San Mateo de Gállego presentan tasas de stock superiores a la capital, en una horquilla que se mueve entre el 20% y el 25%. Al noroeste, La Joyosa presenta una tasa de desocupación del 17%. Al suroeste, Cuarte de Huerva y Cadrete oscilan también entre el 20% y el 25%, frente al 25% de La Muela. Y al este, destaca, sin apenas problemas de stock, el municipio de La Puebla de Alfindén, con una tasa inferior al 10%.

No se observa una reactivación clara de la construcción de nueva vivienda en ninguno de ellos, aunque la red técnica apunta que pudiera existir cierta escasez de suelo a medio plazo en las localidades más al norte de Villanueva y San Mateo de Gállego, así como en La Joyosa.

Málaga

Málaga capital presenta un stock de vivienda terminada del 18% y solares disponibles para abastecer las necesidades durante tres años, de acuerdo a la demanda actual y prevista por nuestra red técnica. En consecuencia, la cantidad de suelo finalista para el conjunto del municipio puede considerarse escasa. Se observa una clara reactivación de la obra nueva debido fundamentalmente a la escasez de stock. En similares circunstancias se halla la localidad de Torremolinos, aunque en este caso se acentúa la perspectiva de escasez con una tasa de vivienda nueva vacía que se sitúa ya por debajo del 5%.

La situación es menos acuciante en otras localidades importantes del área metropolitana interior, donde el stock de obra nueva supera holgadamente el 20%, o en Vélez-Málaga, donde la cifra alcanza el 30%. Aquí no se observa todavía una reactivación relevante de la obra nueva y el suelo es suficiente a medio plazo.

Bilbao

Como se ha mencionado anteriormente, Bilbao destaca por la velocidad de absorción de obra nueva vacía mostrada en el último año, hasta lograr situar su tasa de stock por debajo del 10%, en línea con otros dos grandes núcleos de su área metropolitana que ya lo habían conseguido el año pasado: Barakaldo y Getxo. En el resto de municipios de la extensa área de influencia de Bilbao, el índice de desocupación crece ligeramente hasta el 11,5%. Puede concluirse, por tanto, que la vivienda terminada sobrante en su área urbana ha sido drenada hasta llegar a una situación de stock técnico necesario para abastecer el normal funcionamiento del mercado.

Se trata, por tanto, de una zona donde las necesidades de nueva vivienda son inmediatas. En este sentido, nuestros técnicos detectan una reactivación significativa de la obra nueva en la mayor parte del área, donde se estima capacidad conjunta media de suelo finalista en zonas de expansión suficiente para 4 años. Respecto a esto último, Barakaldo y Getxo surgen nuevamente como núcleos destacados, donde se estima que apenas queda capacidad para dos años.

Otras capitales y grandes ciudades

Entre las ciudades con mayor concentración de stock sigue destacando Cuenca, con más del 50% del parque nuevo desocupado. En la misma línea, pero en la costa, destaca la localidad almeriense de Roquetas de Mar. Otras ciudades con importantes excedentes, superiores al 30%, son Valladolid, Logroño, León, Cartagena, El Ejido y Jerez de la Frontera.

En el otro extremo se sitúan Santander, Oviedo, Donosti, Huesca, Girona, Burgos, Elche, Córdoba, Jaén y Cádiz, todas ellas con un stock de vivienda terminada a partir de 2008 igual o inferior al 10%.

Costas e Islas

Cataluña

Gerona

La Costa Brava permanece como el enclave costero peninsular con menor índice de desocupación de la obra nueva, con un 16,2% del parque construido desde 2008. La franja norte, en torno a Roses sigue presentando tasas de desocupación inferiores a la media del área, en tanto que el sur, representado por Blanes y Lloret de Mar, ha mejorado con respecto al año pasado, situando su tasa ligeramente por encima del 17%. En estos dos últimos enclaves se observa una clara reactivación de la obra nueva debido a la menor cantidad de stock y a su inadecuación a la demanda actual.

Barcelona

El litoral de Barcelona queda ampliamente influido por el segmento de primera residencia con el que se mezcla sin interrupción. No obstante, los municipios costeros que todavía conservan cierto perfil de vivienda de segunda residencia han reducido ligeramente su tasa media de desocupación hasta el 25%, con una clara distinción entre El Maresme, en peor situación, y El Garraf, bastante por debajo de la media del conjunto. En Sitges se da la doble circunstancia de una reactivación de la obra nueva combinada con la escasez de suelo finalista a corto plazo.

Tarragona

La franja de Tarragona sigue siendo la segunda zona costera que mayor concentración de vivienda vacía acumula, por detrás de Castellón. La tasa de stock sobre el parque construido desde 2008 se encuentra todavía en el 30%. Los peores índices se dan en las localidades de Amposta, El Vendrell, Deltebre y L'Ametlla de Mar, con tasas sustancialmente superiores al 30%. No se observa reactivación del mercado de obra nueva en ninguna zona de la costa tarraconense.

Comunidad Valenciana

Castellón

Permanece como la franja costera con mayor concentración de stock respecto al parque construido desde 2008 con un 32,9%. Destacan negativamente Peñíscola, con un 41% de las viviendas nuevas desocupadas, y Benicarló y Oropesa con un 37% y un 35%, respectivamente. En esta zona la obra nueva tampoco da muestras de reactivación.

Valencia

Los municipios costeros de la provincia de Valencia presentan un índice de desocupación del 27,5% frente al 31% del año anterior. Se registran importantes diferencias según las zonas. El área de Gandía sigue acumulando una alta proporción de stock que oscila entre el 40% y el 45% del parque nuevo construido. En las localidades más cercanas a la capital, como Tabernes y Cullera, el nivel de stock se sitúa en el 31% y 24%, respectivamente. No se observa reactivación significativa de la obra nueva en ninguna de las localidades costeras, y la cantidad de suelo disponible es suficiente a medio plazo.

Alicante

El porcentaje de desocupación en costa se sitúa en el 23,5%, dos puntos porcentuales inferior al de 2015. Por encima de la desocupación media de la costa alicantina destacan Guardamar, Santa Pola y Denia. En torno a la media se sitúan las localidades de Benidorm, Torrevieja y Altea; y, por debajo, Villajoyosa, Jávea, Calpe y Benitachell. Índices inferiores al 15% presentan El Campello y Pilar de la Horadada.

Nuestra red técnica observa reactivación de la obra nueva en Villajoyosa, Denia, Jávea, Torrevieja, Santa Pola y El Campello y la vinculan con la inadecuación de la oferta existente a la demanda. Además, nuestros técnicos señalan que puede existir una situación de escasez de suelo a corto plazo en Denia, Villajoyosa, Calpe y Torrevieja, ya que cifran en un periodo de dos años la disponibilidad de suelo en todos ellos para cubrir la demanda. En cuanto a Pilar de la Horadada, la reactivación en la construcción de nueva vivienda se asocia a una clara falta de stock.

En Sitges se da la doble circunstancia de una reactivación de la obra nueva combinada con la escasez de suelo finalista a corto plazo.

Destacan negativamente Peñíscola, con un 41% de las viviendas nuevas desocupadas, y Benicarló y Oropesa con un 37% y un 35%, respectivamente. En esta zona la obra nueva tampoco da muestras de reactivación.

Murcia

La tasa de desocupación en el área costera de Murcia ha descendido hasta el 23,2%. Los peores índices los presenta Mazarrón, con un 25%, y Los Alcázares, con el 24%. El mejor dato lo presenta San Javier con el 15%. No se observa reactivación relevante de la actividad de obra nueva y la cantidad de suelo finalista disponible es, en general, holgada a medio plazo.

Andalucía

Almería

La franja costera almeriense muestra una media de viviendas vacías del 28,5%. Las localidades de Vera y Garrucha son las que presentan peores índices, con una horquilla de stock que se mueve entre el 35% y el 40% de la vivienda construida sin uso, frente a Mojácar, que se encuentra ya en una tasa del 17%. No se observa reactivación de la obra nueva en ninguno de los núcleos importantes.

Granada

Dada su orografía, supone una zona de transición en el despliegue de las áreas costeras más representativas del segmento de segunda residencia. La media de desocupación es tan sólo del 6,4% para el conjunto de la llamada Costa Tropical. Salobreña es el municipio que más claramente rebasa la media, con una tasa de desocupación cercana al 15%.

Almuñécar y Motril se encuentran en el 5% de desocupación y se observa en ellos una reactivación de la obra nueva encaminada a cubrir el déficit de stock. En Almuñécar se da, además, la circunstancia de contar con fuerte escasez de suelo finalista, apenas para un año.

Málaga

El índice de desocupación media ha descendido en la costa malagueña hasta el 17,4% del producto terminado. Los municipios de Manilva y Estepona siguen siendo los más saturados, con una tasa superior al 25%.

En el otro extremo, la oferta no ocupada en Benalmádena y Fuengirola es inferior al 5%. Marbella, el enclave referencia de la Costa del Sol, presenta ya un índice de desocupación del 7,5%, significativamente por debajo de la media costera provincial. En Mijas, la tasa es de un 13%. Se observa una nítida reactivación de la obra nueva en todos ellos, tanto por falta de stock como por inadecuación de la poca oferta existente. En la mayor parte de la zona apenas queda suelo finalista para 2 años.

Cádiz y Huelva

Ambas franjas costeras siguen presentando una tasa de desocupación similar, en torno al 17%. En Cádiz quedan por debajo de la media Conil, Chiclana, Barbate y Chipiona. Por encima se encuentra el Puerto de Santa María. En el extremo inferior, la menor concentración de stock de la costa gaditana se ubica en Tarifa, que tiene un índice de vivienda vacía del 5%.

En cuanto a Huelva, sólo quedan por encima de la media costera Ayamonte e Isla Cristina. En el otro extremo destaca Cartaya con una cifra inferior al 10%.

Tanto Tarifa, en Cádiz, como Cartaya, en Huelva, presentan una reactivación de la obra nueva debido a sus bajos niveles de stock. En el caso de Tarifa, se suma que el suelo finalista disponible es de apenas un año. También se observa cierta reactivación en el Puerto de Santa María, motivada en este caso por la inadecuación de la oferta a la demanda.

Costa norte

La costa gallega presenta un índice medio de desocupación del 19,2% frente al 23% del año pasado. Entre las localidades con mayor concentración de stock destacan Foz, en la costa lucense, y Ribeira, en la costa coruñesa, con excedentes del 23% y 31%, respectivamente. Sanxenso, en Pontevedra, se sitúa ligeramente por encima de la media de la costa gallega con el 21%. Con un índice de viviendas desocupadas por debajo del 15% destacan la Illa de Arousa (Pontevedra) y Boiro (A Coruña).

El porcentaje de vivienda vacía en la costa asturiana es relativamente bajo y se sitúa en torno al 18,7%. Llanes es el municipio con mayor excedente de vivienda nueva vacía sobre la construida, cifrado en el 24,5%.

En la costa cántabra, la tasa de stock se manifiesta en una proporción del 24%, aunque influida notablemente por el efecto de la corona metropolitana de Bilbao. Así, Castro Urdiales presenta un índice de desocupación todavía del 36%, frente a Santoña y Noja con el 20% y 15%, respectivamente.

En el País Vasco, la tasa de desocupación en la zona costera habría descendido un punto respecto al año pasado, hasta el 22,9%.

Nuestros técnicos no observan una reactivación destacable de la obra nueva a lo largo de los municipios costeros del norte.

Islas Baleares

Se encuentran, en general, relativamente mejor situadas que el resto de la costa española, con una tasa de desocupación del 16%. Destaca la isla de Ibiza con un escaso nivel de stock del 6%. Por encima de Ibiza, pero por debajo

de la media de Baleares, se sitúa Menorca con un 10,3%. Atendiendo a sus principales núcleos encontramos a Ciutadella de Menorca, que presenta una tasa ligeramente por encima del 11% de desocupación, frente al escaso 5% de Mahón.

En cifras superiores se halla la Isla de Mallorca, en torno al 16,2%. En este ámbito destaca negativamente Santa María del Camí con más del 20% de stock. En el lado positivo cabe citar a Calviá, con un 8%. La sobreoferta de la capital está en el 15,6%.

Debido a la escasez de stock comienza a observarse actividad relevante de obra nueva en Palma de Mallorca, Andraitx y Calviá en la isla de Mallorca, y en Santa Eulalia e Ibiza en la isla de Ibiza. Tanto en Palma como en las dos localidades ibicencas se observa clara escasez de suelo finalista, con disponibilidad para menos de dos años.

Islas Canarias

En la provincia de Tenerife la vivienda nueva sin ocupar alcanza el 17,6%. Destaca nuevamente como municipio con mayor nivel de stock Granadilla de Abona, donde el excedente se halla entre el 25% y el 30%. En un nivel de stock friccional se encuentra Adeje, con una tasa inferior al 10%.

En cuanto a la reactivación de la obra nueva, por su relativamente baja tasa de desocupación del 16,6%, Santa Cruz de Tenerife empieza a mostrar actividad significativa. Lo mismo puede decirse de Adeje, dónde además existe suelo finalista para apenas un año. En Arona también comienza a detectarse actividad significativa de nueva construcción debido a su reducido nivel de stock y a un perfil de producto acabado en oferta que no se adecua a las preferencias de la demanda.

La provincia de Las Palmas presenta un índice medio del 21,4%, con fuertes diferencias entre islas y localidades. En sentido negativo destaca Telde, en Gran Canaria, que todavía cuenta con un 40% de desocupación, frente a Ingenio con un 18,3%; o Las Palmas que ya reduce su stock por debajo del 15%. En Fuerteventura, tanto Puerto del Rosario como Antigua se mantienen entre el 35% y el 40% en contraposición a Pájara, que desciende hasta el 15%. Lanzarote, por su parte, es la isla que sigue presentando los mejores datos de la provincia. Arrecife es allí el municipio de referencia respecto a la obra nueva, ya que ha aglutinado un elevado porcentaje de lo construido desde 2008. En cuanto a su nivel de stock, presenta un índice de desocupación que ya está en el 15,3%.

En cuanto a la reactivación de la obra nueva, nuestros técnicos tan sólo detectan movimiento significativo en Las Palmas, por su ya bajo nivel de stock, y en San Bartolomé de Tirajana, donde la razón fundamental es la falta de adecuación del producto existente a las necesidades actuales de la demanda solvente. El municipio de Las Palmas tiene además un problema de escasez de suelo. Según señalan nuestros técnicos, cuenta con suelo finalista para sólo dos años.

El mapa de la construcción en España Principales bolsas de obra nueva y zonas con mayor concentración de stock.

La construcción residencial está recuperando poco a poco la actividad, gracias a la flexibilización del crédito y la reactivación de la demanda por la mejora de las perspectivas económicas y de empleo. Desde el comienzo de la crisis en 2008, se han finalizado en España 1,6 millones de viviendas, de las que un 21,4% (340.000 unidades) seguía sin ocuparse en octubre de 2016, una proporción inferior al 24,9% del año anterior.

La mejora del contexto económico y de empleo también está favoreciendo la absorción gradual del stock. En la costa granadina y la ciudad de Bilbao, la tasa de desocupación se ha reducido a más de la mitad en el último año, hasta dejar por debajo del 10% la proporción de vivienda vacía sobre la finalizada desde 2008. También han registrado un elevado ritmo de absorción las áreas metropolitanas de Madrid y la ciudad de Sevilla, donde la tasa de stock ha pasado del 25% al 16% y del 28% al 19,3%, respectivamente.

La sobreoferta se ha reducido de forma general por todo el país, aunque a un ritmo moderado. Entre las ubicaciones donde la absorción ha sido más lenta, destacan las ciudades de Madrid y Zaragoza, donde la tasa de stock apenas se ha reducido un 5% en el último año. Ambas ubicaciones, al igual que Barcelona, tienen un nivel de stock prácticamente técnico, por debajo del 15%.

Pese a todo, aún se mantienen tasas elevadas de sobreoferta en algunas ubicaciones. Las costas de Castellón, Tarragona y Almería, al igual que los límites de la Comunidad de Madrid con la provincia de Toledo, concentran tasas de viviendas vacías sobre las construidas desde 2008 superiores o en el entorno del 30%.

La sobreoferta en las islas sigue siendo superior en Canarias que en Baleares. Las Palmas, pese a haber reducido siete puntos porcentuales su desocupación, no consigue bajar del 21% que señala la media nacional, mientras que las Islas Baleares muestran una tasa de stock del 16%.

En las costas, los principales problemas de sobreoferta siguen concentrados en la franja entre Tarragona y Almería. Mientras que en Alicante y la Costa Blanca la tasa de stock está ligeramente por encima de la media nacional, en la costa de Castellón se dispara hasta el 32,9%. Pese a haber reducido algo más de cinco puntos porcentuales su tasa de stock, se mantiene como la más elevada del litoral español.

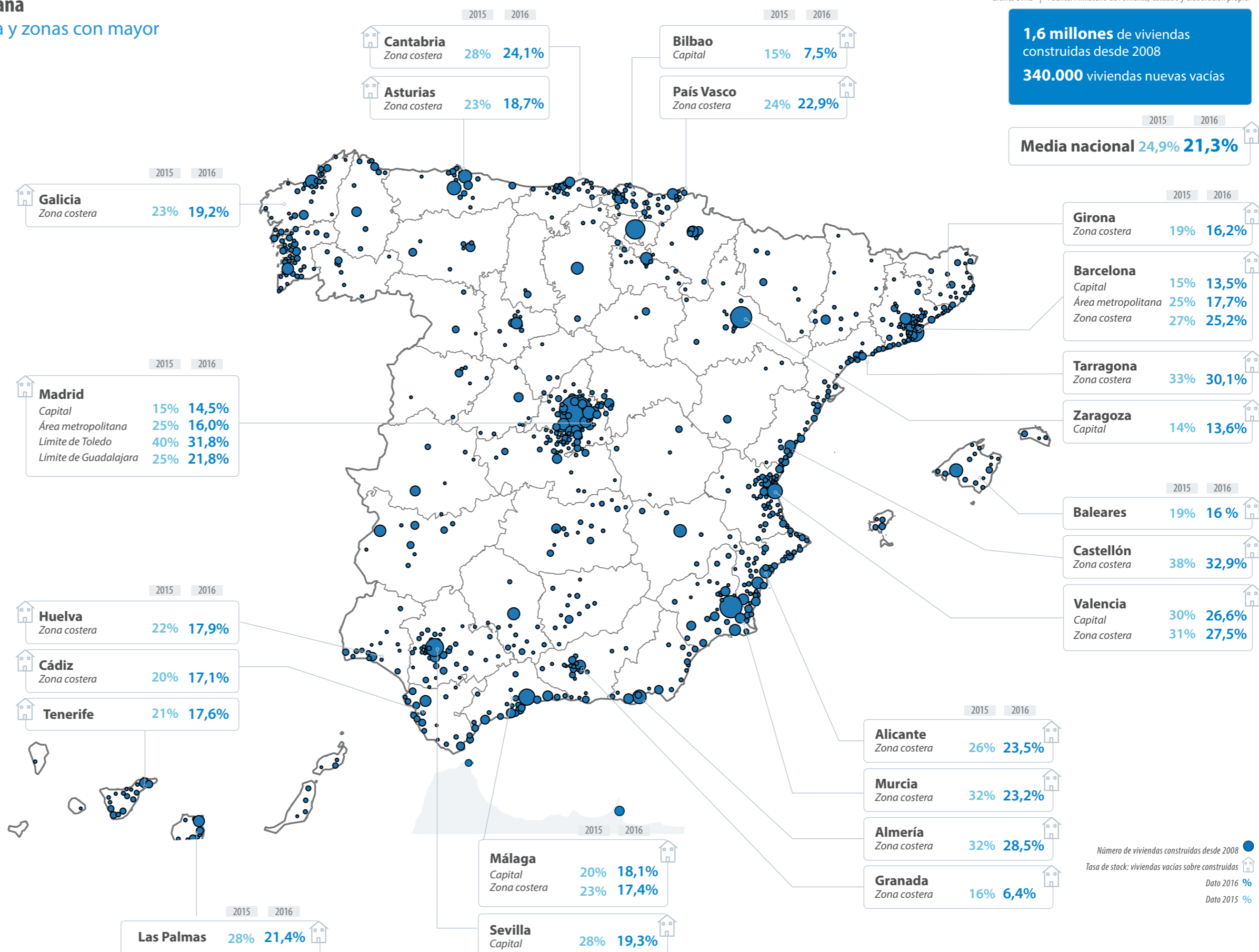


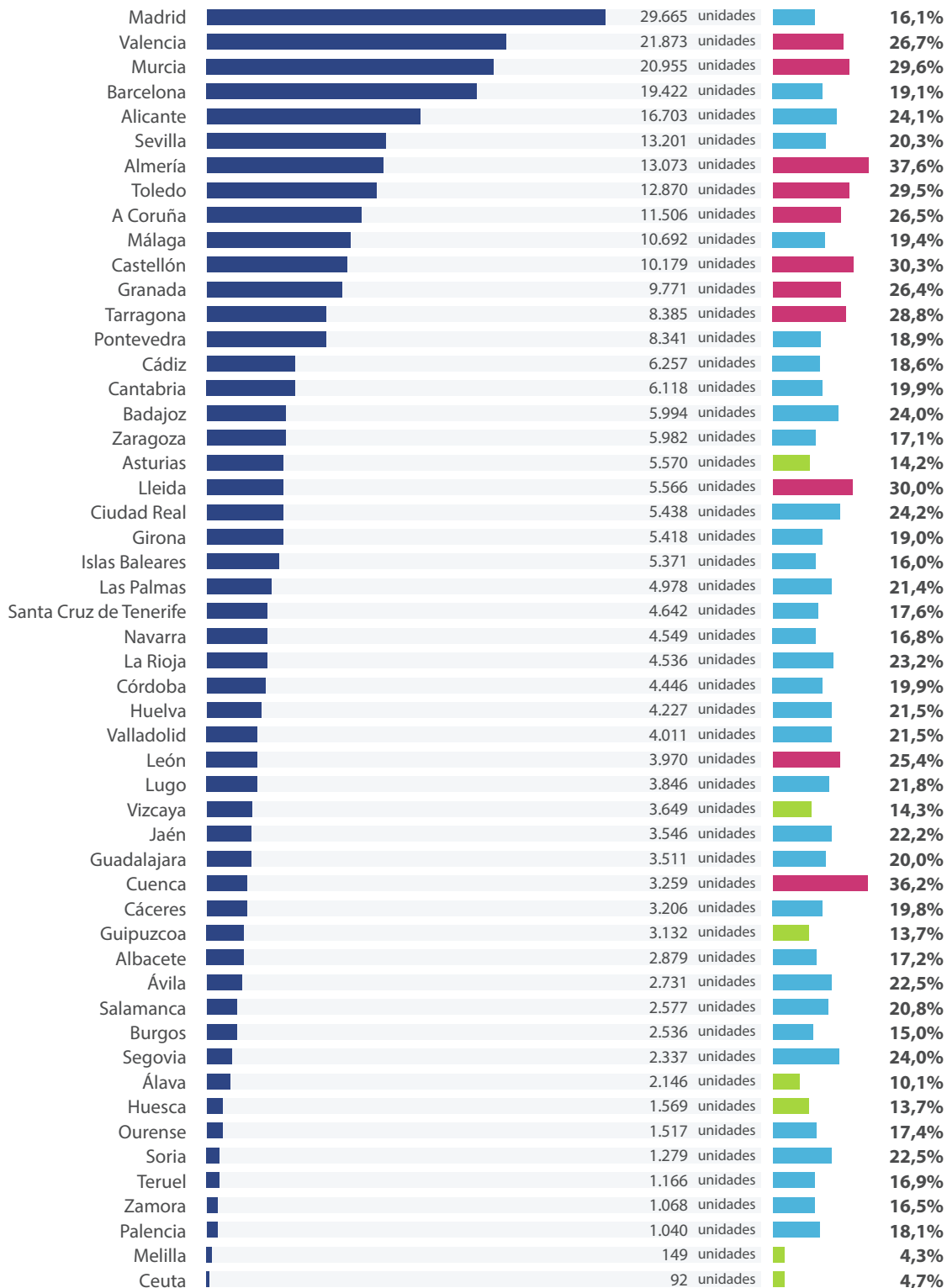
Gráfico 5.1.3 | Fuente: Ministerio de Fomento, Catastro y elaboración propia

Número de viviendas construidas desde 2008
Tasa de stock: viviendas vacías sobre construidas
Dato 2016 %
Dato 2015 %

Volumen y nivel de concentración del stock por provincias

Número de unidades de viviendas nuevas vacías y proporción sobre las terminadas desde 2008.

Gráfico 5.1.4 | Fuente: Tinsa



Tasa de stock

- Superior a la media: > 25%
- En torno a la media: entre 15% y 25%
- Inferior a la media: < 15%

Velocidad de absorción del stock

Puntos porcentuales de reducción de la tasa de viviendas nuevas vacías en el último año.

Gráfico 5.1.5 | Fuente: Ministerio de Fomento

La reducción del stock, pese a ser generalizada, se está realizando a diferentes velocidades. En el último año, la tasa de vivienda vacía sobre la finalizada desde 2008 ha pasado en España del 24,9% al 21,3%. Un total de 20 provincias han reducido su nivel de stock en este tiempo por encima de los 3,6 puntos porcentuales de la media nacional. Las provincias de la franja cantábrica y las colindantes con la Comunidad de Madrid destacan, junto con Las Palmas, Burgos y Albacete, entre las zonas donde la absorción del stock ha sido más intensa en términos relativos: más de cinco puntos porcentuales.

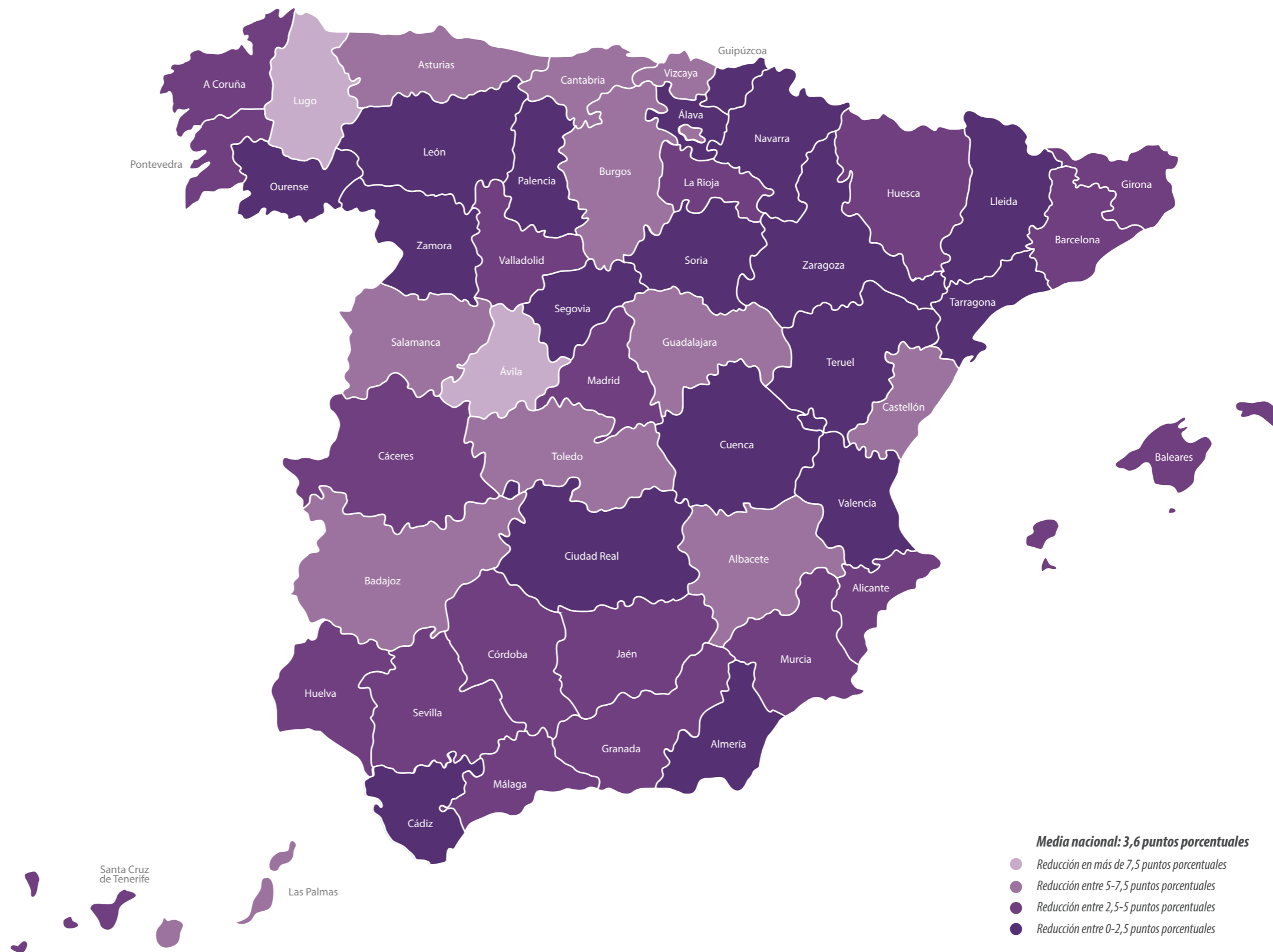
Por el contrario, la absorción de la sobreoferta ha desarrollado un ritmo más pausado en Aragón, Navarra, La Rioja y buena parte de País Vasco y Castilla y León. Señalar que los lugares con bajos niveles de desocupación que se acercan al stock técnico tienen más complicado recortar la tasa.

Las provincias donde el saldo entre construcción y adquisición de viviendas finalizadas desde 2008 se ha mantenido prácticamente sin variación en el último año son Lleida, Segovia, Ciudad Real y Álava, donde la sobreoferta se ha reducido menos de un punto porcentual.

Entre las provincias donde más está costando reducir el stock se encuentran algunas de las que acumulan mayores tasas de sobreoferta del país. Es el caso de Cuenca, cuyo nivel de stock ha pasado del 37,1% al 36,2%, y de Almería, donde la tasa de vivienda nueva vacía es del 37,6% frente al 38,9% de mediados de 2015.

Por el contrario, la absorción sí ha logrado avances significativos en otras zonas "problemáticas", como la provincia de Castellón, que ha reducido su tasa de stock del 36,1% al 30,3%, y Toledo, donde el nivel de vivienda nueva vacía se sitúa por debajo del 30% (29,5%) desde el 34,7% del año pasado. Este avance ha permitido a la provincia manchega apearse del grupo las cinco provincias con mayores niveles de stock de vivienda nueva en 2016. Una posición que ha sido ocupada por Lleida, que, con una tasa del 30%, se sitúa como cuarta provincia más sobreoferta en términos relativos, por delante de Murcia (29,6%) y por detrás de Almería (38,9%), Cuenca (36,2%) y Castellón (30,3%).

El análisis del stock de vivienda nueva en número de unidades mantiene en 2016 a Madrid, con cerca de 30.000 viviendas, y a Valencia y Murcia, en el entorno de las 22.000 y las 21.000 unidades, respectivamente, como las provincias con mayor bolsa de stock en términos absolutos.



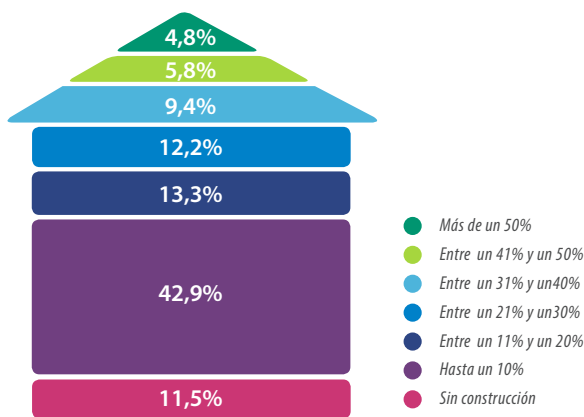
5.2 | RADIOGRAFÍA DEL STOCK DE OBRA NUEVA

Análisis, mediante procedimientos estadísticos y opiniones de expertos de Tinsa, de la situación de la vivienda terminada a partir de 2008 que seguía vacía en octubre de 2016.

1. ¿Cuál es el nivel de concentración del stock en los municipios españoles?

Reparto de los municipios españoles en función de su nivel de stock sobre viviendas construidas desde 2008.

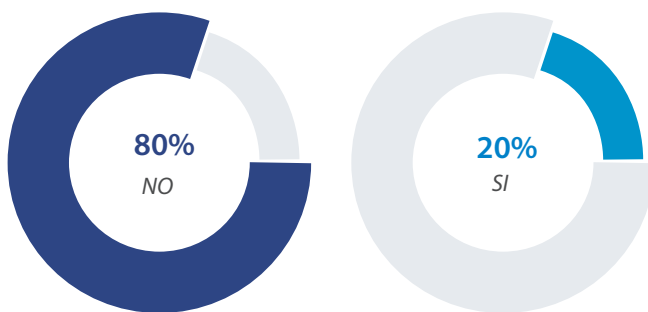
Gráfico 5.2.1 | Fuente: Tinsa



Más de la mitad de los 8.000 municipios españoles (un 54%) no presenta problemas de stock de obra nueva, ya sea porque prácticamente no ha tenido actividad de construcción residencial desde 2008 (11,5%) o porque menos del 10% del parque construido desde 2008 sigue vacío (situación de stock técnico necesario para el buen funcionamiento del mercado). En el último año ha descendido ligeramente la proporción de municipios con problemas graves de stock. Concretamente, un 20% de ellos tienen un nivel de vivienda vacía superior al 30%, frente al 21% del año pasado. Sin embargo, si nos centramos en el subconjunto de municipios que aglutinan la mayor parte de la obra nueva, el porcentaje habría pasado del 36% del año pasado al 29% de éste.

2. ¿Se está comercializando todo el stock?

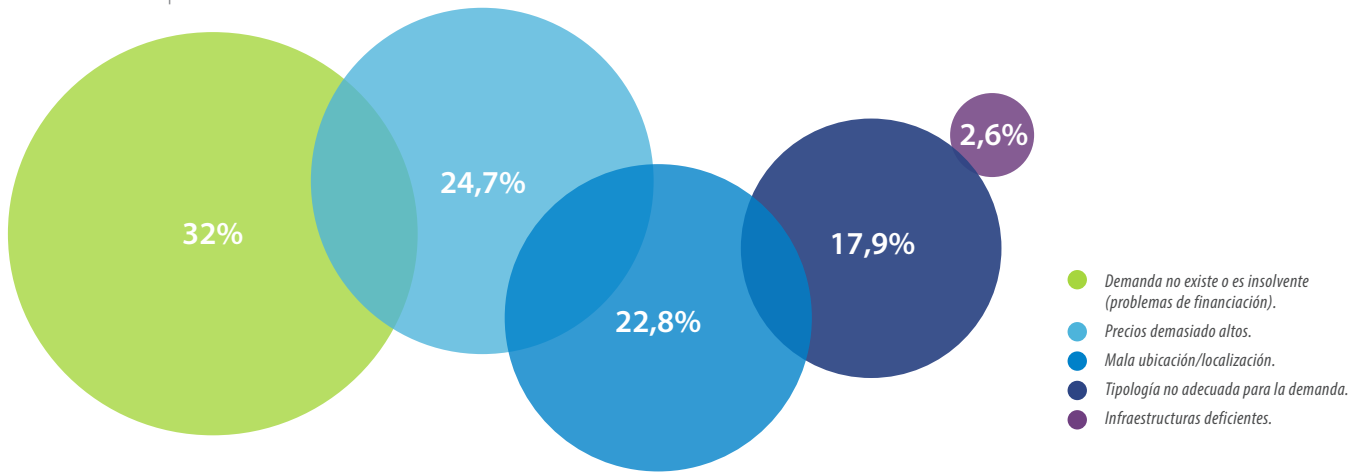
Gráfico 5.2.2 | Fuente: Tinsa



No todas las viviendas terminadas y vacías están en el mercado. En ocasiones, los propietarios de los inmuebles no pueden comercializarlas o deciden no hacerlo por alguna razón. Tan solo en un 20% de los municipios (que, en este caso, representan una proporción similar del stock existente) la red técnica señala que toda la sobreoferta de vivienda nueva vacía está en comercialización. En el resto se apuntan distintas causas, normalmente más de una, para explicar el bloqueo de la parte del stock que no sale al mercado. El mal estado de las viviendas por causa de deterioro u ocupación ilegal es señalado en un 23% de las zonas, cuando el año pasado apenas afectaba a un 6%. También se explica la no comercialización por problemas judiciales asociados al cambio de propiedad en un 12% del stock, muy por debajo del 31% del año pasado. El interés de los propietarios por esperar a una recuperación de los precios se apunta en algo más de un 10% de los municipios.

3. ¿Por qué el stock en comercialización no logra venderse?

Gráfico 5.2.3 | Fuente: Tinsa



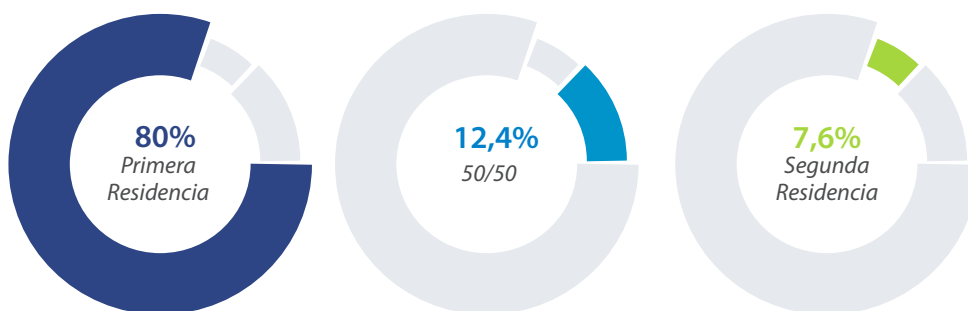
El efecto de la mejora de la situación económica y del empleo tiene incidencia en las razones por las que el stock no consigue encontrar comprador. Mientras que el año pasado se mencionaba como causa principal la falta de demanda y los problemas de solvencia en zonas representativas de un 56% del stock, en esta edición del informe esta causa se destaca en solo un 32% de la sobreoferta.

Pese a que la situación de la demanda ha mejorado, en casi en una cuarta parte del stock existente se apunta que los precios son demasiado altos para la capacidad adquisitiva de los compradores, que podrían mantenerse a la espera o estar dirigiéndose hacia el alquiler. Esta situación suele coincidir con bajos niveles de stock, inferiores al 15%.

Se mantiene en un 23%, similar al año pasado, la proporción de vivienda vacía a la que se achaca un problema de ubicación, asociada a la lejanía de los cascos urbanos o zonas de interés, o a la existencia de entornos problemáticos.

4. ¿Cuál es el uso principal del stock en venta?

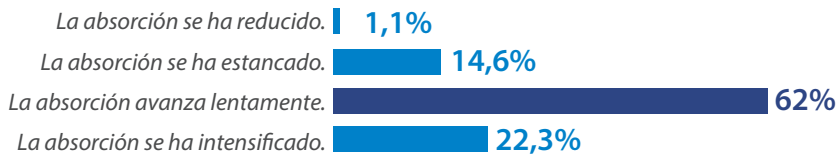
Gráfico 5.2.4 | Fuente: Tinsa



Al igual que sucede con la vivienda en construcción, el stock actual de nuestro país está destinado mayoritariamente al mercado de primera residencia (80%), frente a un 7,6% que espera ser adquirido como vivienda vacacional. El resto puede ser demandado indistintamente como vivienda permanente o como vacacional, al ubicarse en mercados mixtos. Esta distribución se mantiene prácticamente sin cambios respecto al año pasado.

5. ¿Cómo ha sido el ritmo de absorción en el último año?

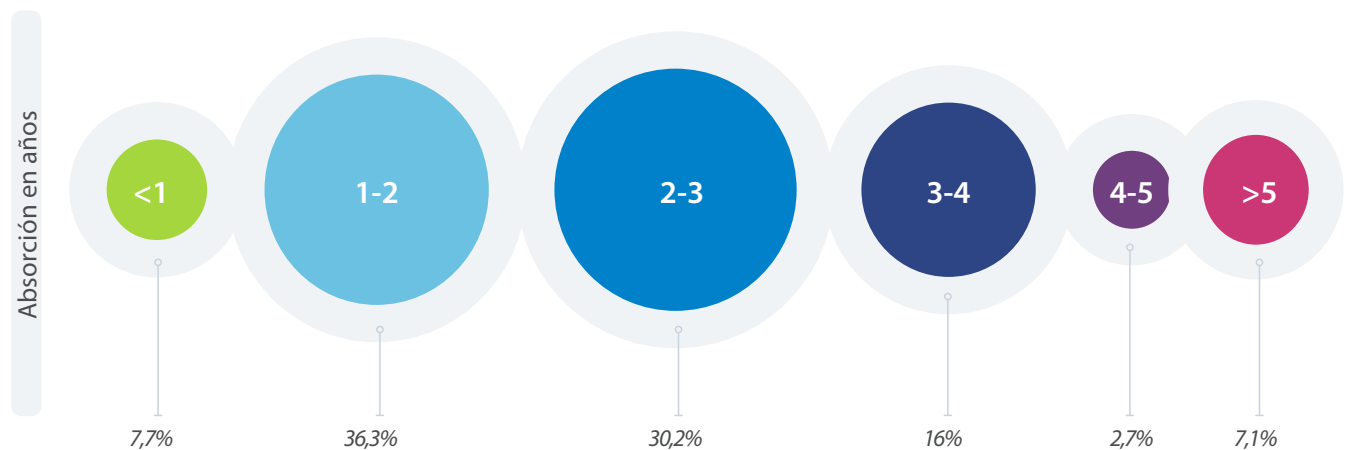
Gráfico 5.2.5 | Fuente: Tinsa



La digestión de la vivienda no se detiene. Al menos, esa es la percepción en los municipios más representativos del stock. En el 62% del mercado, la absorción se realiza de forma lenta. En otro 22%, la red técnica de Tinsa considera que el consumo de la sobreoferta se ha acelerado en el último año. Es el caso de áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, Costa del Sol, Tenerife, Cádiz, Baleares y País Vasco. En zonas que aglutinan otro 14,6% del stock predomina la percepción de estancamiento y solo en un 1,1% la digestión del stock se habría ralentizado en el último año.

6. ¿Cuál es el plazo probable de liquidación del stock?

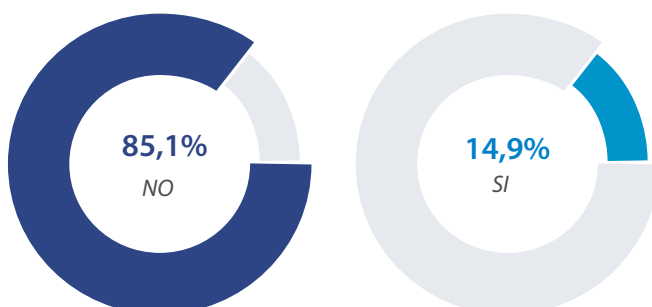
Gráfico 5.2.6 | Fuente: Tinsa



La absorción progresiva del stock se ha traducido en una reducción de la bolsa con perspectivas de una larga digestión, superior a cuatro años. Los técnicos de Tinsa estiman que solo un 2,7% de la sobreoferta podría tardar entre 4 y 5 años en absorberse, cuando el año pasado se aplicaba esta situación a zonas representativas de un 15% del stock. Pese a todo, se mantiene la previsión de una difícil digestión (superior a 5 años) para una bolsa representativa del 7,1% de la sobreoferta, un nivel similar al año pasado. Esta situación suele corresponderse con ubicaciones que acumulan niveles de stock superiores al 45%, principalmente en Comunidad Valenciana, Tarragona y en algunas zonas de interior, con productos residenciales terminados de difícil comercialización.

7. ¿Queda ajuste pendiente de precios para el stock en 2017?

Gráfico 5.2.7 | Fuente: Tinsa



Los técnicos de Tinsa consideran que todavía queda recorrido de precios a la baja en un 14,9% del stock, una proporción significativamente menor que el año pasado, cuando la expectativa de caída de precios se aplicaba a casi un tercio de este mercado. La previsión de bajada de precios se encuadra fundamentalmente en zonas donde la absorción está estancada o avanza lentamente.

8. ¿Cómo evolucionará el precio del stock en el próximo año?

Gráfico 5.2.8 | Fuente: Tinsa



Las expectativas de evolución de precios del stock son más optimistas que las reflejadas hace un año. Los técnicos esperan que éstos se incrementen de forma acusada (superior al 5%) en un 9% de la oferta existente, mientras que en 2015 solo se esperaba una revalorización significativa en apenas un 2% de la misma. Las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, País Vasco y zonas costeras de Alicante, Málaga, Cádiz, Tenerife concentran las mejores previsiones. Se espera que el valor mejore moderadamente en otro 31% del producto terminado en stock. La previsión más extendida (45%) es que los precios se van a mantener estabilizados.

Aunque la política de precios depende de la estrategia del vendedor, la red técnica cree probable una caída de precios superior al 5% en solo un 3% de la sobreoferta existente, dadas las características del producto y la situación de la zona. Esta previsión suele darse en zonas con más de un 30% de viviendas nuevas vacías.

COLABORACIÓN

Queremos agradecer la colaboración de la red técnica de Tinsa, sin cuya ayuda este informe no hubiera sido posible.

Alberto Chabrera Adiego
 Alberto Sanz Gómez-Cano
 Alejandra Ruíz De Aguirre Landaluze
 Alejandro Elías Ruiz Alonso
 Alejandro López Santos
 Alejandro Páez Vayreda
 Alfonso Cardona Estrada
 Alfonso Carrizo Nieto
 Alfonso Gallardo Espinosa
 Alfredo Rojas Temprado
 Alicia Cáceres Domínguez
 Ana María Álvarez González
 Ana María Moya Mora
 Ana María Nieto Maestre
 Ander Gordo Pérez
 Angel Cerrato Espina
 Angel Manuel Canet Moreno
 Angel Parra García
 Aníbal Martín-Aragón Morón
 Anselmo Baiges Llorach
 Antonia María Adrover Mestre
 Antonio Alcalá Monge
 Antonio Del Val Salas
 Antonio Docabo Blanco
 Antonio Montoya Jiménez
 Antonio Rodríguez Fernández-Pousa
 Artur Carlos Aznárez Varela
 Begoña Lopez Badrich
 Begoña Oyarzábal Céspedes
 Benito Castro Estevez
 Bernat Femenías Durán
 Caridad Imaz De Las Alas-Pumariño
 Carlos Alberto Castellano Díaz
 Carlos Correa González
 Carlos Javier Galisteo Ortega
 Carlos Jose Santamaría Sande
 Carlos Rodríguez Fuentesfría
 Carlos Rojo Antúnez
 Carlos Valls Arqués
 David López Merchán
 David Muruais Ángel
 Eduardo Martínez Hernández
 Eduardo Molinero Andreu
 Elena Guijarro Pérez
 Emili Melcior Pardo Andreu
 Emilio Frías Pascual

Enrique Torrero Fuentes
 Enrique Trallero Aisa
 Esther Moreno Sánchez
 Eugenia Morenatti Tocón
 Fátima Del Pino Espino Betancor
 Fernando Martín Miranda
 Fernando Santamaría Meseguer
 Ferrán Verdaguer Mitjans
 Floreal Álvarez Hervás
 Francesc Olive Olesti
 Francesc Xavier Aulesa Isern
 Francisco Artigas Figueras
 Francisco Dolcet Palau
 Francisco Javier Canalejo Tello
 Francisco Javier Gilabert Ralda
 Francisco Javier González Hernández
 Francisco Javier Trujillo Ruiz
 Francisco José Del Valle López
 Francisco José Moya González
 Frederic De Buen I Noguera
 Frederic Porta Vidal
 Genaro García Manzano
 Guillermo Flethes Rengifo
 Ignacio Redondo Montisi
 Ignacio Tusquets Mañé
 Iñigo Núñez Carrasco
 Isabel María Lores Suárez
 Isabel Marrero Quintana
 Jaime Martín Calleja
 Jaume Mollfulleda I Costas
 Javier Barroso Lazuén
 Javier Castrillo De La Rosa
 Javier Esteban Torres
 Javier Monge Martín
 Jesús Ángel Pérez De La Torre Calvo
 Jesús Fernando Navarro Campoamor
 Jesus Rodríguez Seara
 Joaquín Cabrera Seva
 Jordi Fossas Bonjoch
 Jordi Lluís I Sesplugues
 Jordi Sellares Cortés
 Jorge Durán Paineiras
 Jose Angel Díaz Reyes
 Jose Antonio Benito Arribas
 Jose Antonio Verdejo Sánchez
 Jose Antonio Culla Bayarri

José Chaler López
 José Díaz López
 José Ignacio Richarte Rodríguez
 José Manuel Daza Lobatón
 José Manuel Pastor Villa
 José María Cano Peñalver
 José María Ruiz-Poveda Martínez
 José Martín Navarro
 José Miguel Agost Miravet
 José Ramón Martínez Botella
 Josep Manuel Terrones Marín
 Josep María Escarré Aroca
 Josué Polo Parada
 Juan Antonio Barranco Armenteros
 Juan Carlos Rubio Mora
 Juan Del Olmo García
 Juan García De La Cuesta Martínez
 Juan Ignacio Gómez-Luengo Carreras
 Juan Manuel Darriba Robledo
 Juan Reig Soriano
 Juan Rodríguez Jiménez
 Juan Vieyra Bosch
 Julio Ruiz-Olmos Jorge
 Laura Prieto Varela
 Lluís Pi Taberner
 Lluís Pueyo Siso
 Lorenzo Barrio González
 Luis Jesus Pérez Gutiérrez
 Manuel López Nieto
 Manuel Rodríguez Santamarta
 Marc Vidal Roset
 María Carmen Martínez Salcedo
 María De Los Ángeles Pastor Villa
 María Dolores Sánchez
 María Isabel Melian Limiñana
 María José Sarrado Marco
 María Josefa Murillo Fernández
 María Mercedes Plaza Almazán
 María Paz Chocano Román
 Mario Alonso Blanco
 Marta García Dasi
 Marta Tejedor Pardo
 Miguel Ángel Aguado Martín
 Miguel Ángel Beltrán Falomir
 Miguel Ángel Medina González
 Miguel Díaz Retuerto

Moisés Mora García
 Mónica Franch Sans
 Norberto Martínez Santos
 Pablo Doncel Millán
 Pablo Torres Marín
 Pablo Urios Durá
 Patricia García Caballero
 Pedro Jesús Aparicio Novoa
 Pedro Manuel Ruiz Carrasco
 Pedro Navarro Saavedra
 Pere Baños Melendre
 Rafael Eduardo Perera Lozano
 Rafael Espés Ojea
 Rafael Eugenio Cantero Calvo
 Raúl Molina Aguilar
 Rafael García Morilla
 Rafael Jiménez Salas
 Ramón Juan Ortiz
 Ramón-Nicolau Arenas Prat
 Raquel Carreño Torres
 Raúl Molina Aguilar
 Raúl Perea Arranz
 Ricardo José Trevijano Adame
 Roberto Cabrera Seva
 Roberto Cudeiro López
 Rocío Montserrat Fuentevilla Guisado
 Rodrigo García Blanco
 Rosa María González Benavides
 Salvador Ribes Pizarro
 Santiago Fouz Bourio
 Sebastián Alvear Y Valero De Bernabé
 Serafín Balaguer Valdivia
 Soledad Crespo Verdú
 Susana Suárez Rivero
 Susana Velasco Masón
 Tomas Martínez Aranda
 Ventura Javier León Eugenio
 Vicente Gallego Morales
 Vicente Marín Amieva
 Víctor García Viejo
 Víctor Manuel Azañón
 Víctor Manuel Ramírez López
 Xavier Beltrán Serra

Dirección del informe: Jorge Ripoll

Coordinación: Paloma Villamor y Susana de la Riva

tinsa

info@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 372 75 00
(+34) 91 372 75 10