



knowsquare .

PREPARADO POR

CONSEJO EDITORIAL KNOW SQUARE

18 DE ENERO DE 2009

ANÁLISIS KNOW SQUARE

STOCK DE VIVIENDA LIBRE
NUEVA EN ESPAÑA

knowsquare .

Privado y Confidencial

Prohibida su Distribución sin Autorización Expresa del Autor

ANÁLISIS KNOW SQUARE

STOCK DE VIVIENDA LIBRE NUEVA EN ESPAÑA

Presentamos un estudio independiente desarrollado por el Consejo Editorial de Know Square que, a partir de fuentes oficiales, calcula (pura aritmética, no son estimaciones) el stock de vivienda libre nueva en España, por comunidad autónoma y por provincia. Adicionalmente, el informe estima el parque de vivienda libre nueva que, adquirida como inversión, no aparece en ninguna de las fuentes oficiales consultadas. Know Square ha calculado también el stock de vivienda libre que ya se encontraba disponible a finales del 2003. Los resultados completos se muestran en la Tabla Excel que se adjunta, desglosando el stock entre vivienda principal y no principal, por comunidad y provincia.

De acuerdo con nuestros análisis, la corrección parece que va a ser más dura de lo esperado. Concluíamos nuestro último Informe de Opinión del pasado mes de octubre con el dato de que las grandes promotoras e inmobiliarias ya reconocían sin tapujos los “dos años de travesía del desierto” que nos esperaban. Esta situación reconduciría el stock de vivienda terminada, porque se construirían menos unidades de las que se demandaban (unas 300.000 viviendas al año según las mejores estimaciones que manejábamos). Pues bien, parece que la cifra puede ser incluso menor, y desde la APCE ya hablan de 150.000 viviendas terminadas para el año 2009.

Parecería lógico que las mejores estimaciones del stock de vivienda sin vender fueran las cifras aportadas por los promotores, que son los que generan y gestionan el producto; desde la APCE nos dicen que son entre 580.000 y 600.000 las viviendas terminadas no vendidas. Sin embargo, calculando el stock de vivienda libre nueva terminada a partir de datos oficiales, la cifra se antoja bien distinta. Nuestros cálculos, realizados a partir de los datos oficiales de transacciones y flujos de entrada de vivienda libre nueva, concluyen que el stock superaría en estos momentos el millón de unidades, concretamente serían **1.156.762**.

Estas cifras no tienen en cuenta las viviendas adquiridas por inversores que se han puesto a la venta, ni las derivadas del impago crediticio de aquellos prestatarios que al no poder hacer frente a la hipoteca negocian la dación en pago de su vivienda nueva (práctica en aumento, y casi generalizada en clientes anglosajones de segunda residencia que, o bien no pueden pagar, o bien quieren desprenderse de un activo nuevo del que ya no esperan un retorno tan atractivo como en el momento de la compra), que según nuestras estimaciones ascenderían a **98.524** viviendas adicionales (aquí ya se ha descontado el porcentaje de inversión dedicada al alquiler). Aproximadamente la cifra real estimada alcanzaría así **1.255.286** viviendas libres sin vender.

Las cosas se complican aún más si sumamos el **stock de vivienda inicial estimado** para el mes de enero del año 2004: teniendo en cuenta que el parque de vivienda libre a diciembre del año 2003 eran 19.475.233, y que según el Banco de España el 16,23% eran viviendas desocupadas, estimamos un stock inicial de 284.475 viviendas adicionales. **La cifra final total es por tanto 1.539.761.**

Creemos que la velocidad de recuperación del sector inmobiliario (e indirectamente de los otros sectores afectados) dependerá en buena parte de la rapidez de absorción del stock actual. De acuerdo con nuestras previsiones, en el mejor de los casos, el punto de equilibrio se produciría en un período no menor de 36 meses, coherente con el análisis macro de los ciclos del precio de la vivienda en España ya publicados por el Banco de España, [y comentados por Know Square con anterioridad](#). En el archivo Excel adjunto desglosamos la distribución entre vivienda principal y no principal por comunidad autónoma y provincia. Estas son las cifras. La interpretación del análisis lo dejamos al juicio del lector.