

FOCUS · Stock de vivienda: la huella del pasado

La expansión del sector inmobiliario está siendo muy heterogénea. Una muestra de ello es que, mientras que los precios de la vivienda en las provincias de Barcelona y Madrid crecen a ritmos del 6,6% y del 4,3%, respectivamente,¹ los precios siguen menguando en la mayoría de provincias de Castilla y León y Castilla-La Mancha. ¿A qué se deben estas notables diferencias?

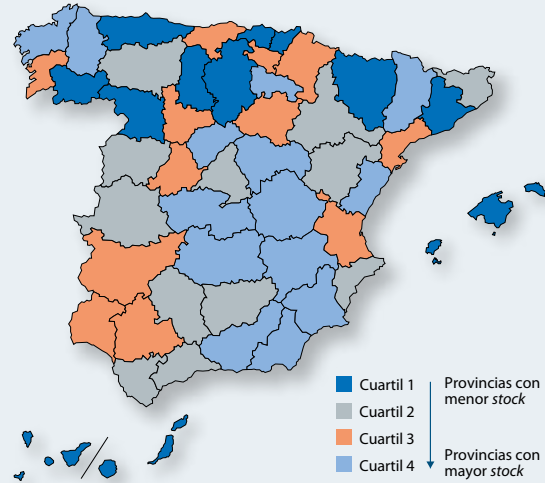
Entre los principales responsables, destaca el legado de la crisis inmobiliaria en forma de *stock* de vivienda nueva que todavía queda por vender. Como se muestra en el primer gráfico, este *stock* varía mucho entre provincias y es especialmente denso en el centro peninsular, a excepción de Madrid.

Una mayor cantidad de *stock*, en cuanto que implica una mayor oferta de vivienda, actúa como freno para los precios. En efecto, tal y como se observa en el segundo gráfico, las zonas con un *stock* superior a la media registran todavía bajadas de precios, mientras que los precios crecen en aquellas zonas donde este es más limitado. Así, el precio de la vivienda aumentó un 0,7% interanual en el 25% de las provincias con menos *stock* (cuartil 1), mientras que retrocedió un 0,5% interanual en el 25% de las provincias con más *stock* (cuartil 4).² Esto constata las diferencias en la evolución del ciclo expansivo de precios en cada provincia en función de su *stock*.

Finalmente, también es preciso destacar que no se observa una relación entre el *stock* de viviendas nuevas por vender en cada provincia y la velocidad a la que se están recuperando las compras de viviendas (véase el tercer gráfico). De hecho, las compras de viviendas crecieron enérgicamente en la práctica totalidad de las provincias, lo que es una muy buena noticia para la absorción del *stock*³ en las provincias en las que todavía hay cierto exceso de oferta, y para el sector inmobiliario en su conjunto. En 2016, concretamente, las compras crecieron un 13,6% anual, lo que sitúa el número final de viviendas vendidas en el total del año en 403.866. Además, todo apunta a que seguirán creciendo a buen ritmo, impulsadas por la recuperación del mercado de trabajo y unas condiciones financieras favorables.

1. Variación interanual en el 3T 2016 del valor tasado de la vivienda libre publicado por el Ministerio de Fomento.
 2. Variación interanual promedio en el 3T 2016. Se ordenan las provincias de menor a mayor *stock* y se dividen en cuatro grupos o cuartiles. El «cuartil 1» incluye el 25% de las provincias con menor *stock* y el «cuartil 4», el 25% de las provincias con más *stock*.
 3. Es posible que no toda la vivienda en *stock* pendiente se acabe vendiendo dado que puede no satisfacer las preferencias o necesidades de la demanda de vivienda actual.

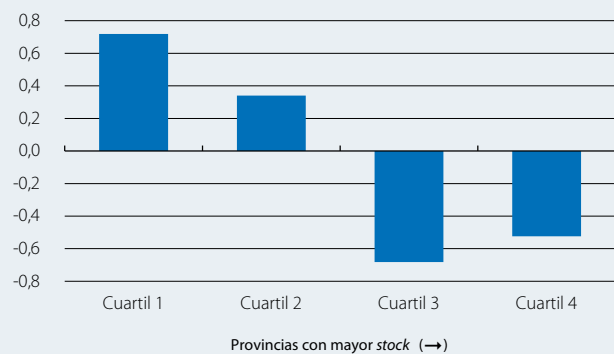
Stock de vivienda nueva por vender (% del parque de vivienda)



Nota: «Cuartil 1» incluye el 25% de las provincias con menor *stock* y «Cuartil 4» incluye el 25% de las provincias con mayor *stock*.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento y Tinsa.

Precio de la vivienda según el stock de las provincias

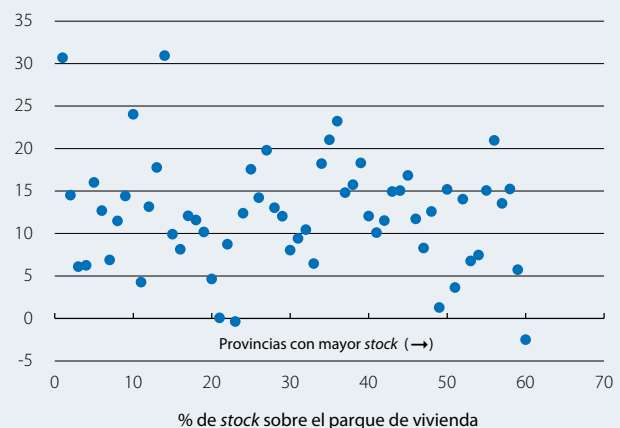
Variación interanual del precio de la vivienda (%)



Nota: Datos de precios del 3T 2016.
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento y Tinsa.

Compraventa de vivienda según el stock

Variación interanual de las compraventas (%)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento, Tinsa e INE.