

ECONOMÍA

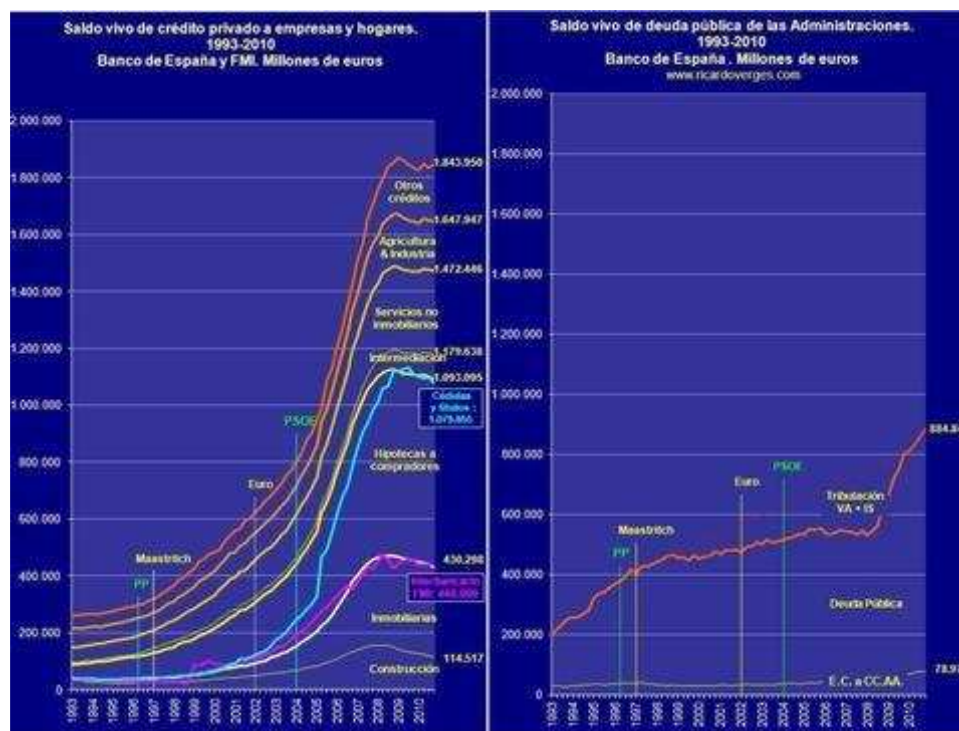
Cálculos provincia a provincia de los pisos en construcción y venta en España

Estimación del «stock» en las distintas partes del país.
Madrid, Barcelona, Alicante y Castellón superan las 200.000

BORJA MATEO
Día 07/11/2011 - 17.23h

Dentro del mercado inmobiliario se plantean muchos elementos como determinantes de las dinámicas de formación de los precios. No sólo hemos de hablar de demanda o de oferta, sino también de otros tales que tipos de interés, expectativas de precios, información de la que disponen los distintos actores de mercado, pirámides de población o precio de los alquileres. Madrid, Barcelona, Alicante y Castellón superan las 200.000 viviendas a la venta sumando **primera mano en venta, primera mano que no está en venta aún, construcción iniciada y segunda mano en venta.**

En este artículo vamos a describir el número de pisos que existen en nuestro país clasificándolos en varias categorías. En la gráfica de la izquierda vemos **cómo ha aumentado el crédito a empresas y hogares** entre 1993 y 2010, mientras que en la derecha vemos cómo ha aumentado el crédito a las administraciones públicas en ese mismo periodo. Como vemos, el problema ha ido más en el crédito privado que en el público. Buena parte de este crédito privado se ha destinado a la burbuja de viviendas, de ahí el **gigantesco «stock» que tenemos ahora mismos en el país.**



En el documento que ofrecemos a la derecha de este texto en el apartado «enlaces» se pueden ver los piso susceptibles de venta. De esta forma cada uno podrá llegar a sus propias conclusiones respecto a lo que esté sucediendo en cada una de las provincias y a **la formación de precios.**

¿Pero, cuáles son nuestros datos? ¿Cómo llegamos a estas conclusiones? Varias fuentes:

1. Ministerio de Vivienda que, en el "Informe sobre el stock de viviendas nuevas en 2010", hace una distribución de sus estimaciones de vivienda nueva provincia a provincia; de esta forma podemos saber la distribución porcentual del conjunto de los pisos en cada una de las provincias del país.

2. Fundación CaixaCatalunya, mediante el "Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España" de junio de 2011, eleva el número de pisos de primera mano pendientes de venta a las 799.000 unidades.

3. Ricardo Vergés Escuín, el mayor experto de oferta inmobiliaria de España y anterior miembro de la Comisión de Estadística del Ministerio de Vivienda, creada por Real Decreto de 31 de octubre de 2005 que nos dice en "La información asimétrica en el sector inmobiliario español" III que existen 1,303 millones de pisos cuya construcción ha sido iniciada.

4. Acuña y asociados, en "Informe relativo a la cuantificación del crédito al sector inmobiliario y su repercusión sobre la solvencia de las instituciones financieras" eleva el número de pisos de segunda mano a las 720.000 unidades.

Puesto que conocemos el porcentaje de pisos por provincias gracias a los datos del **Ministerio de Fomento**, realicemos la intrapolación de los mismos para: Pisos de primera mano a la venta, usando las cifras de CatalunyaCaixa; Pisos de primera mano no a la venta, empleando la diferencia entre los pisos de Ricardo Vergés Escuín y los calculados por CatalunyaCaixa.

Pisos en construcción usando las cifras facilitadas por Ricardo Vergés Escuín; Pisos de segunda mano a la venta fijándonos en los datos de Acuña y Asociados. Al tratarse de intrapolación estadística los números son muy exactos; las cifras reales andan alrededor de los números que acabamos de exponer.

En ningún momento buscamos las cifras exactas (es imposible saberlo), pero sí una aproximación metodológicamente rigurosa de dónde estamos en cuanto al número de unidades aún en venta o en construcción.

Con estas cifras cada uno ha de ser capaz de saber si es un buen momento para comprarse un piso... y si no que se espabile.

Borja Mateo, autor del libro «La verdad sobre el mercado inmobiliario español».

Compartir

3
3

—
1
—

[Imprimir](#)

Publicidad



¿Qué dan por tu nómina?

Encuentra el banco con el regalo c
iPad, Netbook...

[leer más »](#)



Mejores depósitos al 4%

Infórmate de los productos que ha

[leer más »](#)



¿Quieres un iPad?

Hay bancos que remunerar con iF
depósito. Consúltalos

Conoce nuestros nuevos comentarios

DISQUS ETIQUETA

ABC

Copyright © ABC Periódico Electrónico S.L.U.