

## SUPERAVITS Y DÉFICITS DE VIVIENDA POR ÁREAS FUNCIONALES (septiembre 2023)

Este artículo es la segunda parte del publicado recientemente por las provincias y busca localizar con más precisión las zonas geográficas con más probabilidad de sufrir un déficit de viviendas y, por tanto, zonas de interés para realizar promociones inmobiliarias. En este caso el estudio se repite para las áreas funcionales delimitadas por el INE.

### La forma de calcular los déficits y superávits a partir de los datos disponibles.

La metodología se basa en el cálculo anual del stock de vivienda (parque total y parque ocupado) y hogares a lo largo del período de 1996 a 2023. El parque total de vivienda se obtiene de los censos de 1991, 2001, 2011 y 2021 con fecha 31 de diciembre de cada año. Se actualiza a 2023 a través de los visados y los certificados de final de obra publicados por el MITMA en cada ámbito territorial. Sobre el parque total se deduce el número de viviendas con algún tipo de uso (parque ocupado) ya sea para albergar un hogar, ya sea como alojamiento temporal con un uso mínimo de 15 días.

Frente a censos anteriores, el de 2021 estima el parque ocupado a través del consumo eléctrico. Tiene la ventaja de ser un cálculo objetivo basado en registros a lo largo de todo un año, frente al método anterior sujeto al criterio del agente censal para determinar si una vivienda se considera secundaria o vacía. Los censos anteriores cuentan además con el problema de las viviendas temporalmente en desuso puestas a la venta por sus propietarios en la fecha censal (stock friccional), algo que es más difícil que suceda sobre el cómputo de consumo eléctrico en un período temporal de amplitud anual. Como desventaja principal puede citarse la dificultad de vincular de manera precisa los contadores eléctricos con las referencias catastrales individuales, así como el año elegido para su contabilización, el 2020, afectado por la COVID sobre todo en lugares de segunda residencia. Residualmente pueden existir viviendas desconectadas del sistema eléctrico convencional, dotadas con otros medios de producción de energía.

Los hogares se estiman de manera independiente a partir de los propios censos y de los padrones de habitantes anuales, igualmente con fecha 31 de diciembre. Cada hogar ocupa una vivienda principal.

Se consideran viviendas secundarias a la diferencia entre el parque ocupado y las viviendas principales. Así mismo, la diferencia entre el parque total y las viviendas con algún tipo de ocupación (principales y secundarias) se consideran viviendas vacías.

El porcentaje de parque de uso secundario del censo de 2021 se mantiene como hipótesis en la proyección hasta 2023. Dada la posible infravaloración del parque secundario (según se comentó anteriormente) esta hipótesis puede considerarse conservadora. El espíritu del INE de publicar censos de periodicidad anual puede ayudar a verificar el efecto estadísticamente accidental del año de recogida de datos.

El flujo de viviendas totales y con algún tipo de ocupación se obtiene restando el stock de 1996 al de 2023. La diferencia entre el flujo del parque total y el de vivienda ocupada se interpreta como déficit o superávit de vivienda nueva en cada ámbito territorial analizado.

Las áreas funcionales son agrupaciones de municipios en torno a una ciudad principal con la que mantienen un vínculo estrecho, fundamentalmente de residencia-trabajo. Consideramos que a efectos de demanda de vivienda funcionan como un mismo mercado. Están definidas por el INE (en colaboración con Eurostat) en el apartado de indicadores urbanos. El valor m<sup>2</sup> de las áreas funcionales es la media ponderada por su parque de los datos municipales del MITMA.

## Resultados obtenidos por área funcional.

Los cuadros siguientes muestran el déficit de viviendas (cifras negativas) y el superávit (cifras positivas) ordenando las áreas funcionales por mayor déficit en porcentaje del parque total a mayor superávit en porcentaje del parque total:

Área funcional	Déficit	censo	Déficit %	Área funcional	Superavit	censo	Superavit %
Área funcional de Elda	-2.613	27.619	-9,46%	Área funcional de Huelva	131	121.665	0,11%
Área funcional de Palma de Mallorca	-32.662	371.094	-8,80%	Área funcional de Cuenca	46	37.945	0,12%
Área funcional de Murcia	-25.902	306.504	-8,45%	Área funcional de Zamora	146	45.054	0,32%
Área funcional de Valencia	-64.593	920.333	-7,02%	Área funcional de Badajoz	353	91.985	0,38%
Área funcional de Alcoy	-2.792	41.445	-6,74%	Área funcional de Sevilla	3.790	726.041	0,52%
Área funcional de Eivissa	-4.877	80.770	-6,04%	Área funcional de Jerez de la Frontera	510	97.521	0,52%
Área funcional de Jaén	-4.471	84.788	-5,27%	Área funcional de Pontevedra	566	75.310	0,75%
Área funcional de Cáceres	-3.504	70.503	-4,97%	Área funcional de Manresa	572	64.329	0,89%
Área funcional de Pamplona/Iruña	-8.581	177.261	-4,84%	Área funcional de Santander	2.783	211.066	1,32%
Área funcional de Alicante/Alacant	-13.121	272.140	-4,82%	Área funcional de Avilés	927	68.768	1,35%
Área funcional de Vitoria/Gasteiz	-6.099	137.089	-4,45%	Área funcional de Castellón de la Plana/Ca	2.766	165.576	1,67%
Área funcional de Benidorm	-5.243	124.281	-4,22%	Área funcional de Cartagena	2.636	135.930	1,94%
Área funcional de Granada	-12.715	322.734	-3,94%	Área funcional de Algeciras	1.315	66.897	1,97%
Área funcional de Barcelona	-84.934	2.335.023	-3,64%	Área funcional de Toledo	2.131	77.716	2,74%
Área funcional de Málaga	-15.985	444.834	-3,59%	Área funcional de Las Palmas	8.410	300.852	2,80%
Área funcional de Donostia-San Sebastián	-6.035	168.494	-3,58%	Área funcional de Sanlúcar de Barrameda	1.034	34.809	2,97%
Área funcional de Ávila	-1.378	39.185	-3,52%	Área funcional de Puerto de la Cruz	1.671	56.174	2,98%
Área funcional de Santa Lucía de Tirajana	-1.043	30.389	-3,43%	Área funcional de Puerto de Santa María,	1.484	49.591	2,99%
Área funcional de Madrid	-107.465	3.130.262	-3,43%	Área funcional de Palencia	1.950	56.465	3,45%
Área funcional de Elche/Elx	-5.579	162.694	-3,43%	Área funcional de Guadalajara	2.440	62.893	3,88%
Área funcional de Mérida	-1.479	45.525	-3,25%	Área funcional de Tarragona	5.595	137.940	4,06%
Área funcional de Albacete	-3.260	101.640	-3,21%	Área funcional de Linares	1.306	30.976	4,22%
Área funcional de Zaragoza	-12.012	392.731	-3,06%	Área funcional de León	5.687	133.811	4,25%
Área funcional de Bilbao	-14.723	511.918	-2,88%	Área funcional de Oviedo	8.099	185.534	4,37%
Área funcional de Lorca	-1.417	50.655	-2,80%	Área funcional de Coruña (A)	10.667	236.801	4,50%
Área funcional de Talavera de la Reina	-1.430	56.005	-2,55%	Área funcional de Arrecife	2.514	51.781	4,86%
Área funcional de Reus	-1.313	60.016	-2,19%	Área funcional de Santa Cruz de Tenerife	12.714	247.915	5,13%
Área funcional de Almería	-2.509	117.354	-2,14%	Área funcional de Burgos	6.236	116.748	5,34%
Área funcional de Irun	-719	37.616	-1,91%	Área funcional de Santiago de Compostela	6.343	113.551	5,59%
Área funcional de Logroño	-2.035	111.395	-1,83%	Área funcional de Vigo	16.174	288.140	5,61%
Área funcional de Cádiz	-1.968	116.715	-1,69%	Área funcional de Lugo	4.745	80.421	5,90%
Área funcional de Girona	-1.363	85.655	-1,59%	Área funcional de Sagunto	4.306	57.276	7,52%
Área funcional de Córdoba	-2.576	176.834	-1,46%	Área funcional de Marbella	17.749	234.270	7,58%
Área funcional de Salamanca	-1.022	123.570	-0,83%	Área funcional de La Línea de la Concepción	2.496	30.166	8,27%
Área funcional de Valladolid	-1.845	229.363	-0,80%	Área funcional de Torreveja	10.867	126.895	8,56%
Área funcional de Lleida	-210	93.325	-0,23%	Área funcional de Gandía	7.848	89.141	8,80%
Área funcional de Igualada	-9	34.899	-0,02%	Área funcional de Ponferrada	5.033	56.693	8,88%
Área funcional de Gijón	-18	172.487	-0,01%	Área funcional de Ciudad Real	6.397	61.586	10,39%
				Área funcional de Ferrol	11.811	94.926	12,44%
				Área funcional de Ourense	13.322	106.057	12,56%

38 áreas funcionales (casi la mitad) muestran déficit de viviendas y de ellas, 33 muestran déficits significativos (superiores al 1%). Como ya hemos indicado, en las áreas con más actividad turística los superávits calculados podrían no serlo y los déficits podrían ser mayores: es el caso de las áreas de Las Palmas, Puerto de la Cruz, Arrecife, Santa Cruz de Tenerife, Marbella, Torreveja y Gandía. Como sospechábamos, el área funcional de Málaga muestra déficit frente al superávit de la provincia y los déficits de las áreas de Alicante, Benidorm y Elche son superiores al de su provincia. Por otro lado, las áreas funcionales de Toledo y Guadalajara presentan superávits, lo que nos confirma que es la presión de Madrid en las zonas limítrofes de las dos provincias lo que ha forzado una mayor ocupación del parque en las provincias de Toledo y Guadalajara.

Si ordenamos los resultados por el déficit absoluto obtenemos:

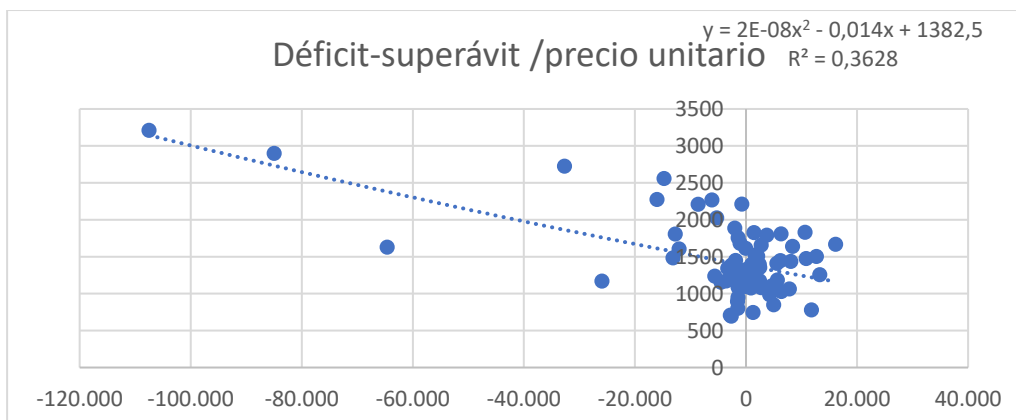
Área funcional	Déficit	censo	Déficit %
Area funcional de Madrid	-107.465	3.130.262	-3,43%
Area funcional de Barcelona	-84.934	2.335.023	-3,64%
Area funcional de Valencia	-64.593	920.333	-7,02%
Area funcional de Palma de Mallorca	-32.662	371.094	-8,80%
Area funcional de Murcia	-25.902	306.504	-8,45%
Area funcional de Málaga	-15.985	444.834	-3,59%
Area funcional de Bilbao	-14.723	511.918	-2,88%
Area funcional de Alicante/Alacant	-13.121	272.140	-4,82%
Area funcional de Granada	-12.715	322.734	-3,94%
Area funcional de Zaragoza	-12.012	392.731	-3,06%
Area funcional de Pamplona/Iruña	-8.581	177.261	-4,84%
Area funcional de Vitoria/Gasteiz	-6.099	137.089	-4,45%
Area funcional de Donostia-San Sebastián	-6.035	168.494	-3,58%
Area funcional de Elche/Elx	-5.579	162.694	-3,43%
Area funcional de Benidorm	-5.243	124.281	-4,22%
Area funcional de Eivissa	-4.877	80.770	-6,04%
Area funcional de Jaén	-4.471	84.788	-5,27%
Area funcional de Cáceres	-3.504	70.503	-4,97%
Area funcional de Albacete	-3.260	101.640	-3,21%
Area funcional de Alcoy	-2.792	41.445	-6,74%
Area funcional de Elda	-2.613	27.619	-9,46%
Area funcional de Córdoba	-2.576	176.834	-1,46%
Area funcional de Almería	-2.509	117.354	-2,14%
Area funcional de Logroño	-2.035	111.395	-1,83%
Area funcional de Cádiz	-1.968	116.715	-1,69%
Area funcional de Valladolid	-1.845	229.363	-0,80%
Area funcional de Mérida	-1.479	45.525	-3,25%
Area funcional de Talavera de la Reina	-1.430	56.005	-2,55%
Area funcional de Lorca	-1.417	50.655	-2,80%
Area funcional de Ávila	-1.378	39.185	-3,52%
Area funcional de Girona	-1.363	85.655	-1,59%
Area funcional de Reus	-1.313	60.016	-2,19%
Area funcional de Santa Lucía de Tirajana	-1.043	30.389	-3,43%
Area funcional de Salamanca	-1.022	123.570	-0,83%
Area funcional de Irun	-719	37.616	-1,91%
Area funcional de Lleida	-210	93.325	-0,23%
Area funcional de Gijón	-18	172.487	-0,01%
Area funcional de Igualada	-9	34.899	-0,02%

Provincia	superavit/déficit
Provincia de Barcelona	-85.371
Provincia de Madrid	-76.982
Provincia de Valencia/València	-53.181
Provincia de Balears, Illes	-46.413
Provincia de Murcia	-26.989
Provincia de Bizkaia	-19.780
Provincia de Araba/Álava	-7.656
Provincia de Valladolid	-4.344
Provincia de Zaragoza	-2.765
Provincia de Alicante/Alacant	-2.134
Provincia de Gipuzkoa	-946
Provincia de Palmas, Las	-516
Provincia de Navarra	-144

Las diez primeras áreas acumulan más del 83% del déficit total de las áreas estudiadas. Las áreas funcionales de Madrid, Valencia, Málaga, Alicante, Granada, Zaragoza, Pamplona y Donostia muestran más déficit que sus provincias.

### La relación entre déficits y superávits y la evolución de los precios.

La correlación de estas variables es menor para las áreas funcionales que para las provincias. Sólo hemos encontrado una correlación no muy fuerte entre el déficit en términos absolutos y los precios unitarios para 2022 tras eliminar las áreas funcionales de Donostia, Eivissa y Marbella.



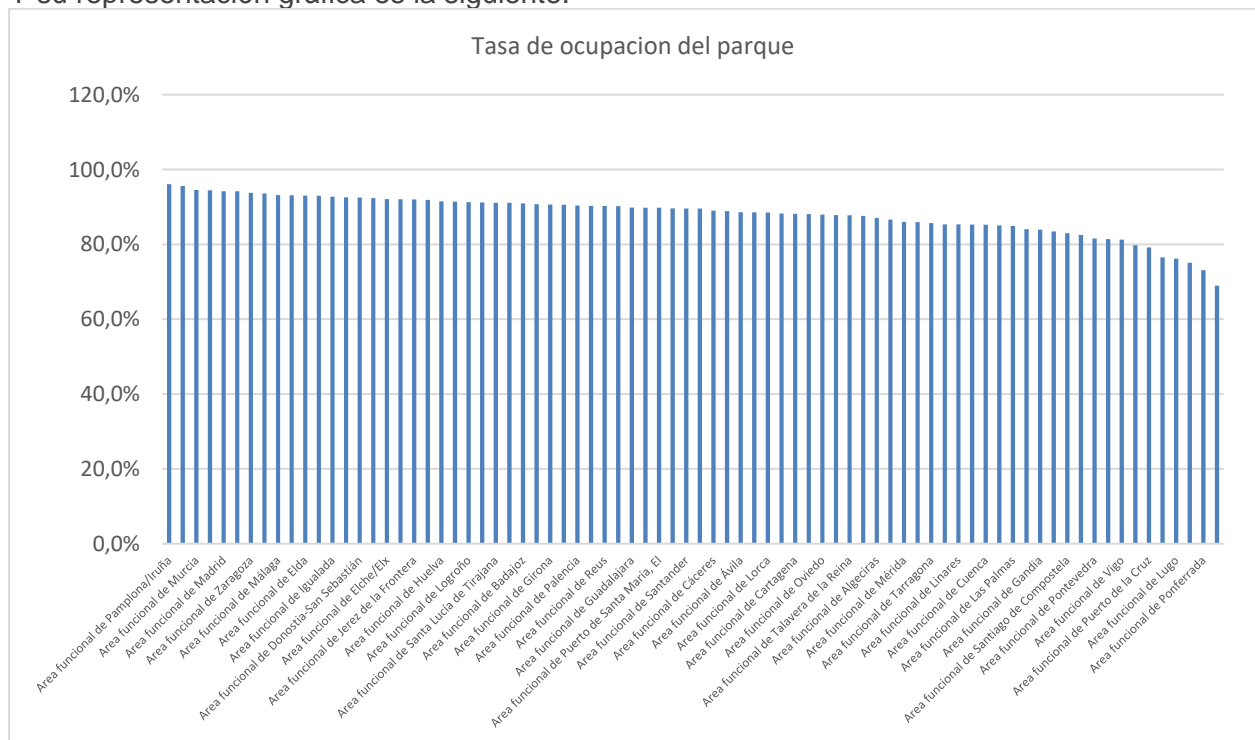
Aquí también se mantiene la relación entre superávit de vivienda altos y precios unitarios bajos y entre déficits y precios altos.

Para calcular los superávits o déficits de vivienda hemos tenido que calcular las variaciones del parque de vivienda que tienen algún tipo de uso (las no vacías).

Las áreas funcionales ordenadas por mayor tasa de ocupación a menor son las siguientes:

Etiquetas de fila	Valor m2	Tasa de ocupacion	Var ocupacion	Var precio	Etiquetas de fila	Valor m2	Tasa de ocupacion	Var ocupacion	Var precio
Area funcional de Pamplona/Iruña	2206	96,1%	2,2%	17,7%	Area funcional de Granada	1803	89,6%	1,9%	10,8%
Area funcional de Vitoria/Gasteiz	2265	95,6%	1,4%	7,7%	Area funcional de Cáceres	1169	89,0%	0,3%	6,1%
Area funcional de Murcia	1167	94,5%	3,4%	16,3%	Area funcional de Alcoy	705	88,9%	2,5%	5,5%
Area funcional de Cádiz	1885	94,5%	1,3%	16,9%	Area funcional de Ávila	1082	88,6%	0,8%	7,5%
Area funcional de Madrid	3207	94,2%	2,7%	16,5%	Area funcional de Palma de Mallorca	2723	88,5%	4,2%	19,4%
Area funcional de Sanlúcar de Barrameda	1392	94,2%	2,1%	14,6%	Area funcional de Lorca	945	88,5%	3,7%	11,4%
Area funcional de Zaragoza	1603	93,8%	0,8%	11,4%	Area funcional de Manresa	1195	88,2%	1,7%	13,4%
Area funcional de Bilbao	2556	93,6%	0,2%	9,5%	Area funcional de Cartagena	1091	88,1%	2,8%	11,5%
Area funcional de Málaga	2271	93,2%	3,9%	22,5%	Area funcional de León	1183	88,1%	-0,7%	6,5%
Area funcional de Alicante/Alacant	1480	93,1%	3,4%	23,8%	Area funcional de Oviedo	1434	87,9%	-0,7%	13,7%
Area funcional de Elda	692	93,0%	2,7%	15,8%	Area funcional de Burgos	1444	87,8%	0,7%	8,6%
Area funcional de Barcelona	2897	93,0%	2,0%	10,8%	Area funcional de Talavera de la Reina	798	87,8%	1,8%	7,8%
Area funcional de Igualada	1321	92,7%	2,0%	8,9%	Area funcional de Castellón de la Plana/Cast	1078	87,6%	1,5%	15,3%
Area funcional de Toledo	1505	92,6%	2,4%	11,9%	Area funcional de Algeciras	1139	87,0%	1,6%	11,8%
Area funcional de Donostia-San Sebastián	4148	92,5%	0,7%	17,8%	Area funcional de Jaén	1152	86,6%	0,1%	4,3%
Area funcional de Valladolid	1446	92,3%	0,6%	9,6%	Area funcional de Mérida	892	86,0%	0,9%	6,6%
Area funcional de Elche/Elx	1233	92,1%	3,7%	15,6%	Area funcional de Benidorm	2023	85,9%	4,5%	16,2%
Area funcional de Salamanca	1678	92,0%	-0,1%	8,4%	Area funcional de Tarragona	1408	85,7%	2,2%	18,0%
Area funcional de Jerez de la Frontera	1233	92,0%	1,7%	22,7%	Area funcional de Santa Cruz de Tenerife	1500	85,4%	2,2%	16,4%
Area funcional de Valencia	1627	91,9%	2,3%	20,9%	Area funcional de Linares	742	85,3%	-1,0%	-0,1%
Area funcional de Huelva	1258	91,5%	2,5%	18,9%	Area funcional de Zamora	1092	85,3%	-1,7%	4,2%
Area funcional de Gijón	1610	91,4%	-0,5%	11,9%	Area funcional de Cuenca	1134	85,3%	0,3%	3,3%
Area funcional de Logroño	1357	91,3%	1,4%	7,4%	Area funcional de La Línea de la Concepción	1172	85,1%	2,0%	4,4%
Area funcional de Albacete	1341	91,2%	0,7%	13,7%	Area funcional de Las Palmas	1638	84,9%	1,0%	13,4%
Area funcional de Santa Lucía de Tirajana	1194	91,1%	1,9%	11,4%	Area funcional de Arrecife	1352	84,1%	1,4%	7,7%
Area funcional de Irun	2208	91,1%	0,9%	7,4%	Area funcional de Gandía	1060	83,9%	2,0%	12,2%
Area funcional de Badajoz	1304	91,0%	0,9%	10,7%	Area funcional de Coruña (A)	1828	83,5%	0,7%	13,5%
Area funcional de Almería	1303	90,7%	2,5%	9,8%	Area funcional de Santiago de Compostela	1806	83,0%	1,1%	7,4%
Area funcional de Girona	1755	90,7%	2,8%	12,3%	Area funcional de Eivissa	4419	82,5%	5,3%	16,3%
Area funcional de Córdoba	1381	90,6%	0,2%	6,4%	Area funcional de Pontevedra	1292	81,6%	1,1%	15,6%
Area funcional de Palencia	1164	90,4%	-0,7%	5,0%	Area funcional de Marbella	2692	81,4%	5,0%	20,7%
Area funcional de Lleida	1098	90,3%	1,3%	19,1%	Area funcional de Vigo	1665	81,3%	1,2%	13,8%
Area funcional de Reus	1192	90,2%	2,8%	15,1%	Area funcional de Ciudad Real	1025	79,8%	0,3%	3,8%
Area funcional de Sevilla	1789	90,2%	1,6%	14,3%	Area funcional de Puerto de la Cruz	1519	79,2%	2,4%	13,5%
Area funcional de Guadalajara	1394	89,8%	4,0%	14,8%	Area funcional de Torreveja	1472	76,5%	2,2%	19,9%
Area funcional de Sagunto	982	89,8%	2,4%	16,7%	Area funcional de Lugo	1104	76,2%	-0,4%	13,0%
Area funcional de Puerto de Santa María, El	1823	89,8%	2,0%	25,7%	Area funcional de Ferrol	777	75,1%	0,3%	2,5%
Area funcional de Avilés	1074	89,6%	-1,0%	3,2%	Area funcional de Ponferrada	846	73,1%	-0,9%	7,6%
Area funcional de Santander	1655	89,6%	0,7%	9,9%	Area funcional de Ourense	1254	69,0%	-0,2%	6,7%

Y su representación gráfica es la siguiente:



No hemos encontrado correlación entre el porcentaje de ocupación del parque y los precios unitarios del MITMA

## Conclusiones.

El estudio de las áreas funcionales nos ha permitido confirmar que la delimitación del ámbito de estudio para el cálculo de los déficits-superávits de vivienda es esencial para obtener buenos resultados y que tomar decisiones en función de los datos de un área muy grande podría llevar a resultados erróneos como se deduce de la comparación de los resultados en algunas áreas funcionales y su provincia respectiva.

El análisis de las áreas funcionales ha reforzado nuestra creencia de que el censo de viviendas de 2021 subestima el número de segundas residencias y sobreestima el número de viviendas vacías (sobre todo en zonas turísticas) aunque no consideramos que nuestros datos sirvan para confirmar esta impresión de forma definitiva. Adicionalmente, tenemos la impresión de que los déficits de vivienda podrían ser mayores en las zonas turísticas como resultado de haberse infravalorado el uso de segunda residencia.

Las 10 áreas funcionales con mayor déficit de viviendas suponen el 83% del déficit total de las 78 áreas funcionales analizadas y es donde con más probabilidad se podrían encontrar zonas en las que haya menos riesgo para promover, aunque recomendamos realizar previamente un análisis más pormenorizado de la zona concreta. Estas 10 áreas son:

Área funcional	Déficit	censo	Déficit %
Area funcional de Madrid	-107.465	3.130.262	-3,43%
Area funcional de Barcelona	-84.934	2.335.023	-3,64%
Area funcional de Valencia	-64.593	920.333	-7,02%
Area funcional de Palma de Mallorca	-32.662	371.094	-8,80%
Area funcional de Murcia	-25.902	306.504	-8,45%
Area funcional de Málaga	-15.985	444.834	-3,59%
Area funcional de Bilbao	-14.723	511.918	-2,88%
Area funcional de Alicante/Alacant	-13.121	272.140	-4,82%
Area funcional de Granada	-12.715	322.734	-3,94%
Area funcional de Zaragoza	-12.012	392.731	-3,06%

Germán Pérez Barrio  
**UVE VALORACIONES, S.A.**