



# Superávits y déficits de vivienda en España

Un área funcional está formada por la ciudad y su zona de influencia. A partir de una ciudad su zona de influencia se basa en los patrones de movilidad siguiendo los pasos que se indican a continuación:

**Paso 1:** Si el 15% de los empleados que viven en una ciudad trabajan en otra, esas ciudades están conectadas. En ese caso, la primera ciudad es parte del área funcional de la segunda y no tiene área funcional.

**Paso 2:** Se identifican todos los municipios que superan el 15% de empleados trabajando en la ciudad cuya área de influencia se está definiendo y se incluyen en el área de influencia.

**Paso 3:** Todos los municipios rodeados por una sola área de influencia se incluyen en el área de influencia, aunque no lleguen al 15% de empleados trabajando en la ciudad dominante y se descartan aquellos municipios identificados en el paso 2 que no estén contiguos a otros municipios del área de influencia.

Si algún municipio cumple el criterio para dos ciudades diferentes se asigna a la que mayor porcentaje de empleados tenga trabajando en ella.

## DEFINICIÓN DE ÁREA FUNCIONAL INE

El Área Urbana Funcional (AUF), anteriormente conocida como Large Urban Zone (LUZ), consiste en una ciudad y los municipios que forman su entorno funcional, concretamente de influencia laboral. Es, por tanto, una agregación de unidades territoriales LAU nivel 2 (municipios en el caso español). El objetivo es disponer de un área con una parte significativa de población ocupada residente que se desplaza a trabajar a la ciudad objeto de estudio. Un municipio pertenece al AUF de una ciudad si el 15% o más de su población ocupada se desplaza a la ciudad por motivos de trabajo. Ese es el criterio principal, pero hay otros como la contigüidad. Para municipios muy pequeños hay excepciones a la regla general. En España, el umbral del 15% se aplica para todos los municipios de más de 2.000 habitantes. Por debajo de ese tamaño de población, se utiliza la siguiente escala (más información en "metodología"):

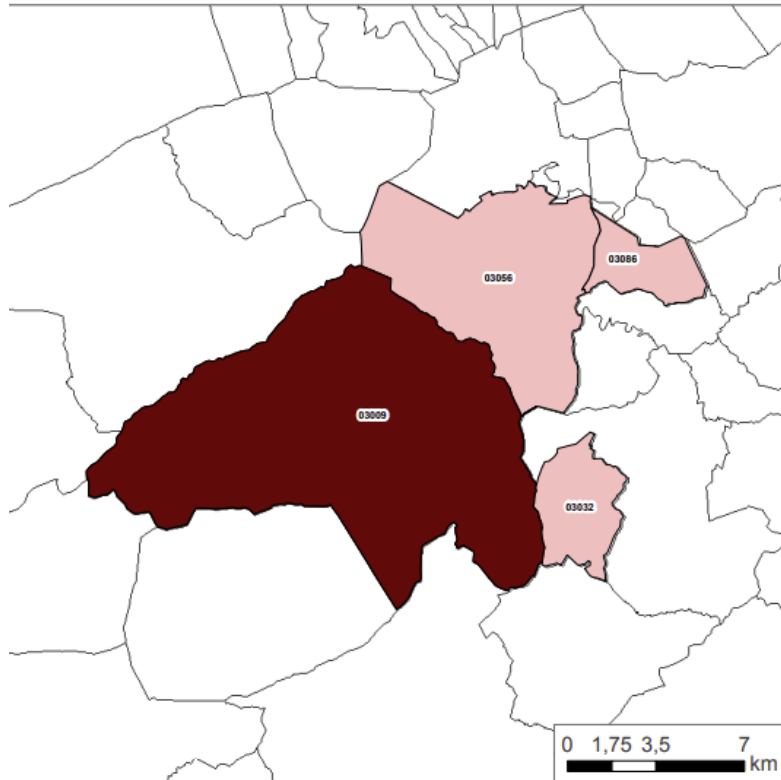
- De 1.000 a 2.000, si el 25% de los ocupados se desplazan a la ciudad.
- De 500 a 1.000, el umbral es del 35%.
- De 100 a 500, umbral del 45%.
- De 0 a 100, umbral del 50%.

La fuente de información sobre lugar de residencia y lugar de trabajo es el Censo de Población y Viviendas 2011.

### **Localización de las áreas funcionales en el INE:**

Productos y servicios/Publicaciones/Publicaciones de descarga gratuita/Catalogo de publicaciones/Indicadores Urbanos/2.  
Áreas urbanas/2.3.Áreas urbanas funcionales

## Área Urbana Funcional de Alcoy



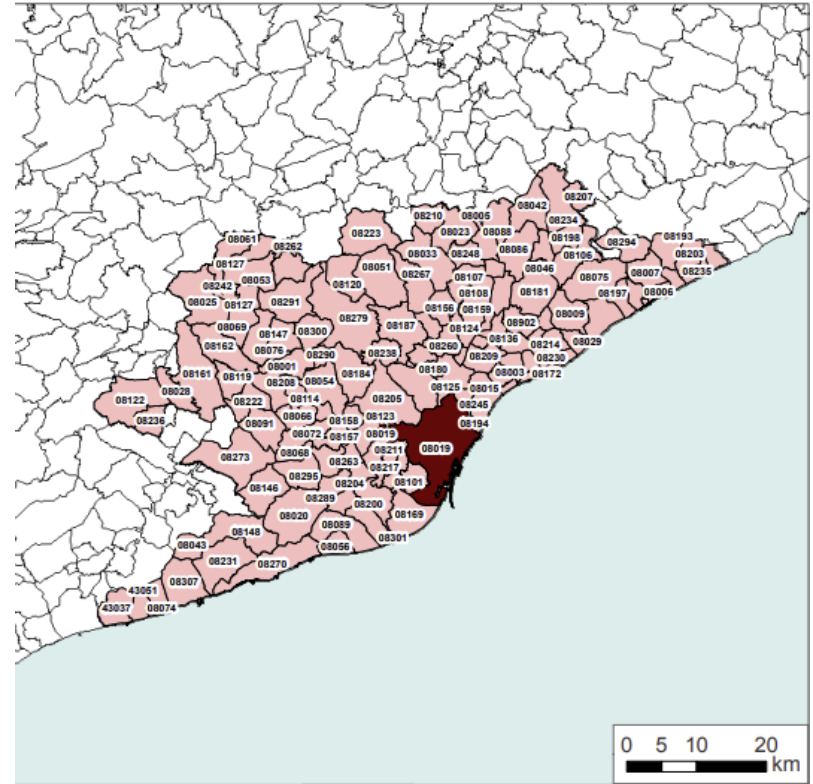
**IN** Instituto Nacional de Estadística

**Leyenda**

- Ciudad
- Límite AUF
- Límites Municipales



## Área Urbana Funcional de Barcelona



**IN** Instituto Nacional de Estadística

**Leyenda**

- Ciudad
- Límite AUF
- Límites Municipales





# Superávits y déficits de vivienda en España

## Metodología de cálculo

La metodología se basa en el cálculo anual del stock de vivienda (dividido en parque total y parque en uso) 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 ya sea para albergar un hogar, ya sea como alojamiento temporal durante al menos 15 días al año.

Frente a censos anteriores, el de 2021 estima el parque en uso 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.

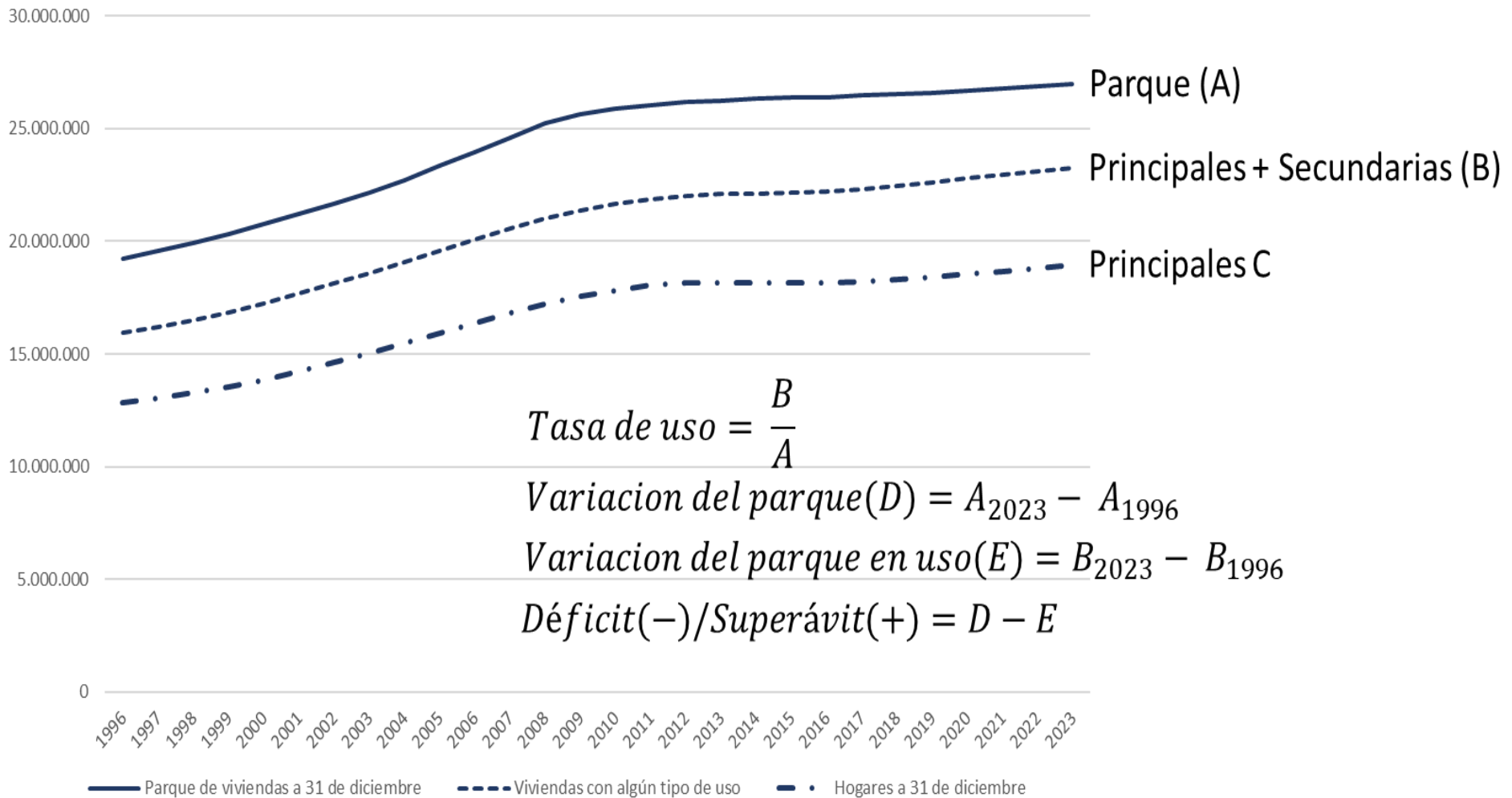
Los hogares se estiman de manera independiente a partir de los propios censos y de los padrones de habitantes anuales, igualmente con fecha 31 de diciembre. Cada hogar ocupa una vivienda principal.

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

El porcentaje de parque 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 debido a la COVID) esta hipótesis puede considerarse conservadora. El espíritu del INE de publicar censos de periodicidad anual ayudará a verificar este efecto estadísticamente accidental del año de recogida de datos.

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

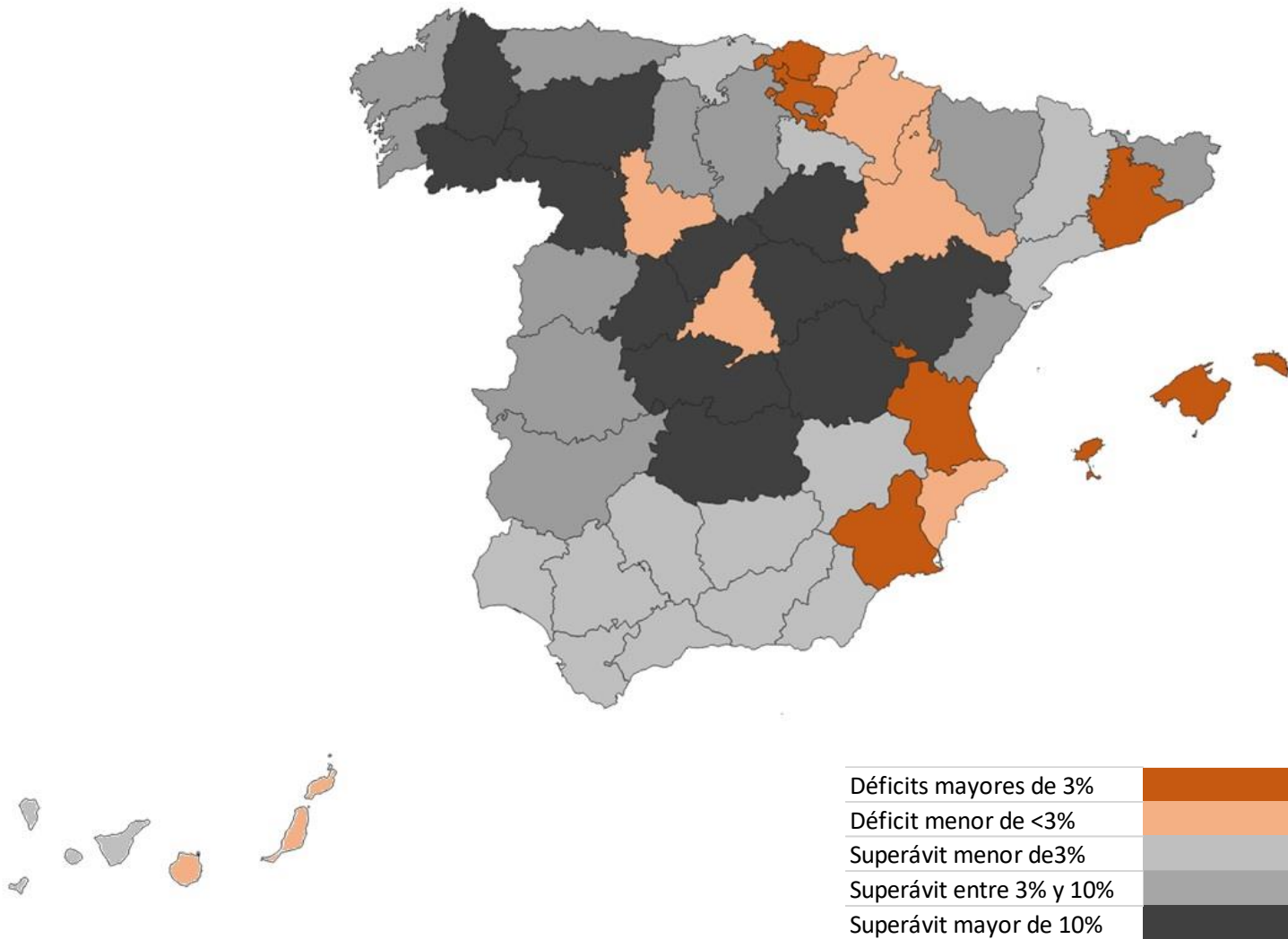
Parque de viviendas según intensidad de uso



## Provincias con déficit

Ámbito	Déficit	Parque	% Déficit
Provincia de Balears, Illes	-46.413	665.315	-6,98%
Provincia de Araba/Álava	-7.656	170.608	-4,49%
Provincia de Valencia/València	-53.181	1.508.143	-3,53%
Provincia de Bizkaia	-19.780	564.819	-3,50%
Provincia de Barcelona	-85.371	2.631.929	-3,24%
Provincia de Murcia	-26.989	852.142	-3,17%
Provincia de Madrid	-76.982	3.019.760	-2,55%
Provincia de Valladolid	-4.344	302.472	-1,44%
Provincia de Zaragoza	-2.765	549.456	-0,50%
Provincia de Gipuzkoa	-946	356.905	-0,27%
Provincia de Alicante/Alacant	-2.134	1.366.107	-0,16%
Provincia de Palmas, Las	-516	555.109	-0,09%
Provincia de Navarra	-144	332.792	-0,04%

# Provincias con déficit/superávit

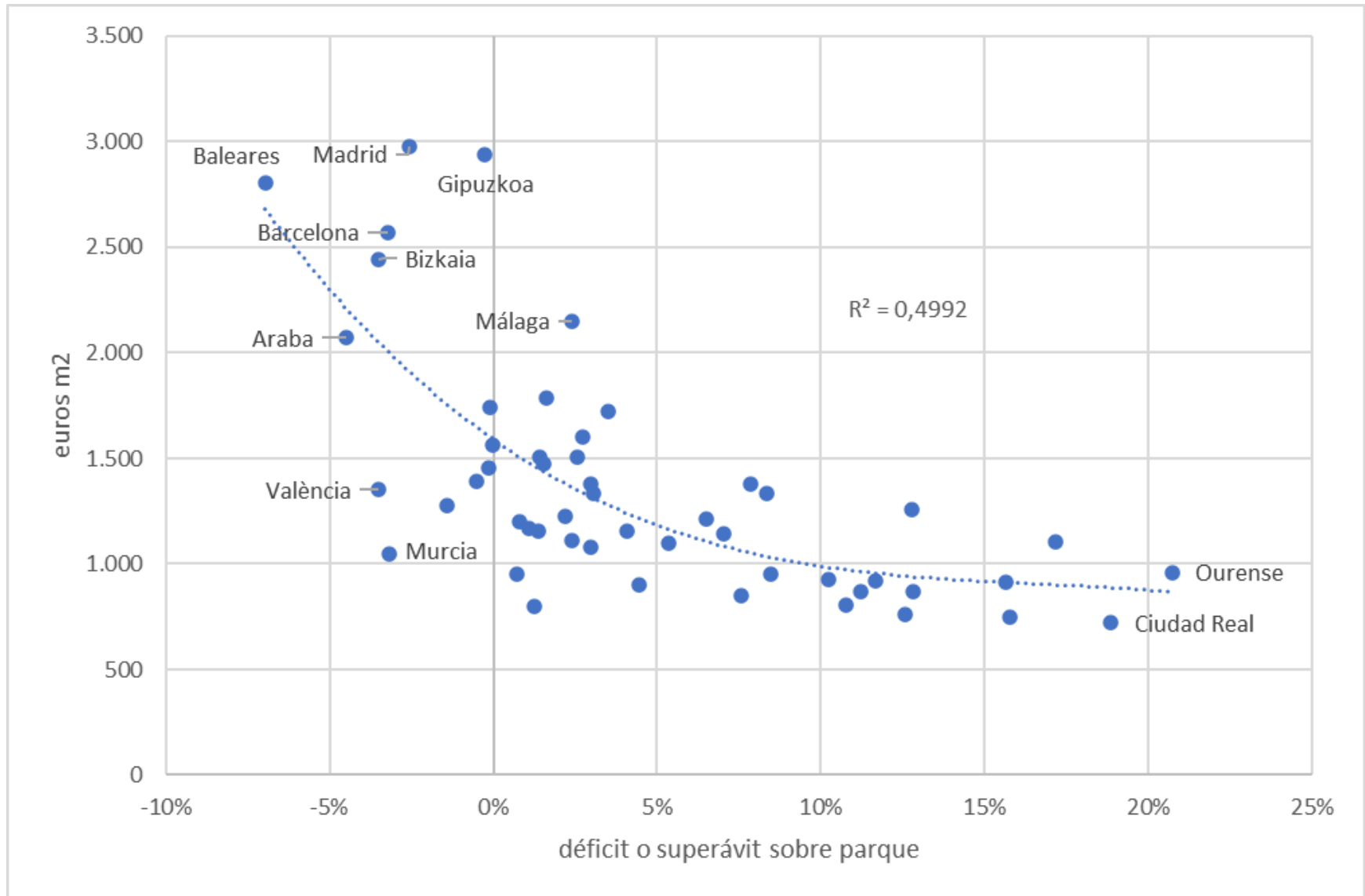


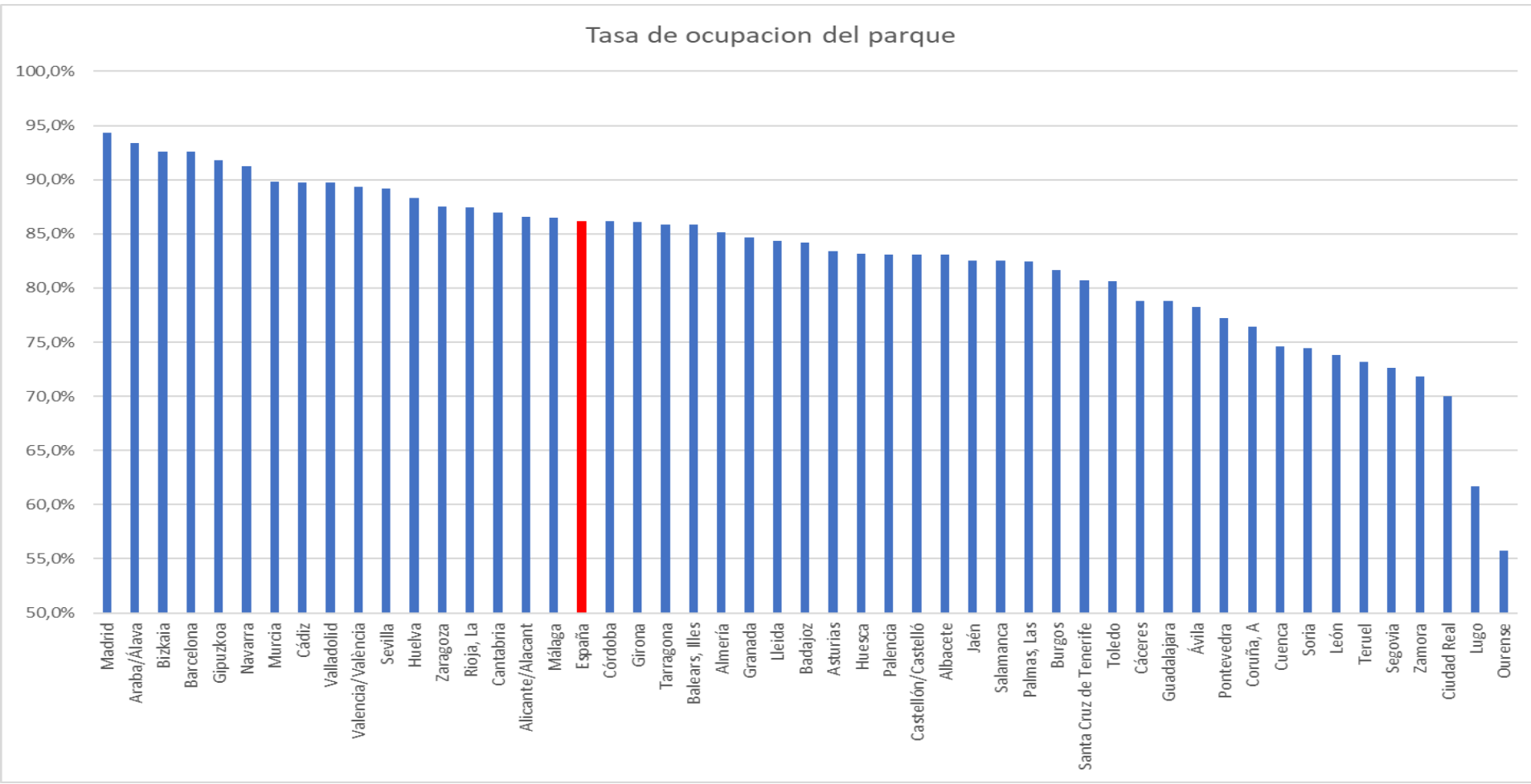
## Superávits

Provincia de Albacete	1.793
Provincia de Rioja, La	2.312
Provincia de Huelva	2.557
Provincia de Jaén	4.694
Provincia de Almería	6.020
Provincia de Huesca	7.124
Provincia de Lleida	7.661
Provincia de Soria	8.704
Provincia de Cádiz	9.211
Provincia de Palencia	9.940
Provincia de Cantabria	9.947
Provincia de Córdoba	10.012
Provincia de Granada	12.840
Provincia de Sevilla	14.223
Provincia de Santa Cruz de Tenerife	14.918
Provincia de Teruel	15.969
Provincia de Salamanca	16.049
Provincia de Tarragona	16.484
Provincia de Zamora	16.787

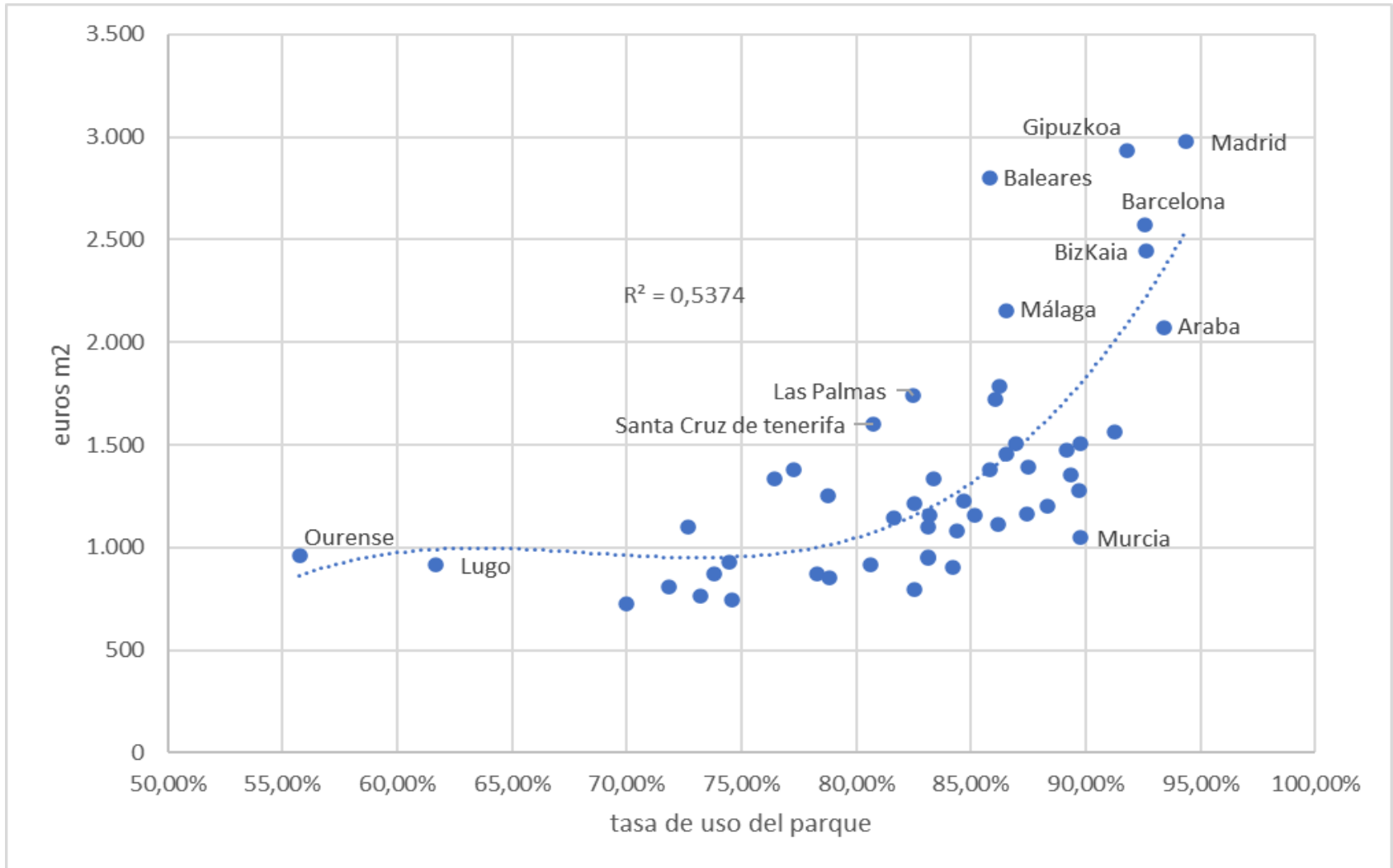
Provincia de Badajoz	17.850
Provincia de Girona	18.077
Provincia de Burgos	19.741
Provincia de Asturias	20.917
Provincia de Ávila	22.212
Provincia de Segovia	22.237
Provincia de Cáceres	22.884
Provincia de Castellón/Castelló	24.216
Provincia de Málaga	24.302
Provincia de Guadalajara	24.366
Provincia de Cuenca	26.288
Provincia de León	40.090
Provincia de Pontevedra	41.628
Provincia de Lugo	42.374
Provincia de Toledo	51.979
Provincia de Ourense	56.696
Provincia de Coruña, A	57.377
Provincia de Ciudad Real	59.750
España	433.335

## Déficit/superávit frente a precio unitario medio



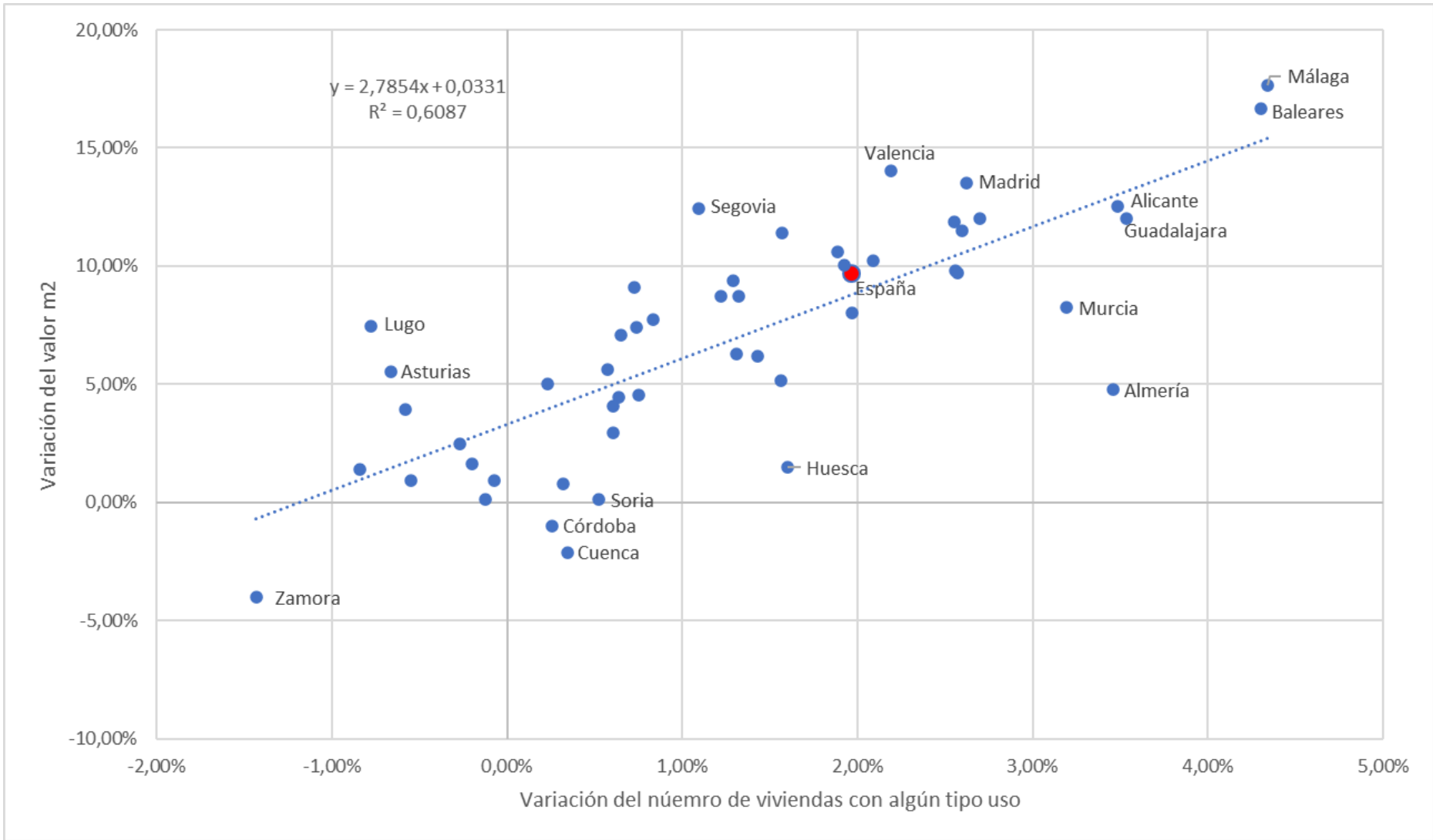


# Relación entre tasas de uso del parque y precios unitarios



Ámbito	Var ocupacion	Var precio
España	1,96%	9,68%
Provincia de Málaga	4,34%	17,64%
Provincia de Balears, Illes	4,30%	16,65%
Provincia de Guadalajara	3,53%	12,01%
Provincia de Alicante/Alacant	3,49%	12,51%
Provincia de Almería	3,46%	4,78%
Provincia de Murcia	3,19%	8,24%
Provincia de Girona	2,70%	12,00%
Provincia de Madrid	2,62%	13,50%
Provincia de Santa Cruz de Tenerife	2,60%	11,51%
Provincia de Toledo	2,57%	9,71%
Provincia de Tarragona	2,56%	9,81%
Provincia de Huelva	2,55%	11,85%
Provincia de Valencia/València	2,19%	14,02%
Provincia de Navarra	2,09%	10,25%
Provincia de Barcelona	1,97%	8,02%
Provincia de Granada	1,92%	10,04%
Provincia de Cádiz	1,88%	10,62%
Provincia de Huesca	1,60%	1,48%
Provincia de Sevilla	1,57%	11,41%
Provincia de Castellón/Castelló	1,56%	5,14%
Provincia de Araba/Álava	1,43%	6,18%
Provincia de Lleida	1,32%	8,72%
Provincia de Rioja, La	1,31%	6,28%
Provincia de Palmas, Las	1,29%	9,39%
Provincia de Pontevedra	1,22%	8,72%

Ámbito	Var ocupacion	Var precio
Provincia de Segovia	1,09%	12,45%
Provincia de Zaragoza	0,83%	7,76%
Provincia de Cantabria	0,75%	4,56%
Provincia de Ávila	0,74%	7,40%
Provincia de Gipuzkoa	0,72%	9,12%
Provincia de Coruña, A	0,65%	7,06%
Provincia de Badajoz	0,64%	4,43%
Provincia de Valladolid	0,60%	4,08%
Provincia de Burgos	0,60%	2,93%
Provincia de Albacete	0,57%	5,62%
Provincia de Soria	0,52%	0,11%
Provincia de Cuenca	0,34%	-2,12%
Provincia de Teruel	0,32%	0,79%
Provincia de Córdoba	0,25%	-0,98%
Provincia de Bizkaia	0,23%	4,99%
Provincia de Cáceres	-0,07%	0,94%
Provincia de Ciudad Real	-0,13%	0,14%
Provincia de Jaén	-0,20%	1,64%
Provincia de Salamanca	-0,27%	2,50%
Provincia de Palencia	-0,55%	0,95%
Provincia de Ourense	-0,58%	3,93%
Provincia de Asturias	-0,66%	5,54%
Provincia de Lugo	-0,78%	7,48%
Provincia de León	-0,84%	1,39%
Provincia de Zamora	-1,43%	-4,02%



Ámbito	Déficit	Parque	% Deficit	Ambito	Var. viviendas en uso	Var. valor m2
Balears, Illes	-46.413	665.315	-6,98%	Málaga	4,34%	17,64%
Araba/Álava	-7.656	170.608	-4,49%	Balears, Illes	4,30%	16,65%
Valencia/València	-53.181	1.508.143	-3,53%	Guadalajara	3,53%	12,01%
Bizkaia	-19.780	564.819	-3,50%	Alicante/Alacant	3,49%	12,51%
Barcelona	-85.371	2.631.929	-3,24%	Almería	3,46%	4,78%
Murcia	-26.989	852.142	-3,17%	Murcia	3,19%	8,24%
Madrid	-76.982	3.019.760	-2,55%	Girona	2,70%	12,00%
Valladolid	-4.344	302.472	-1,44%	Madrid	2,62%	13,50%
Zaragoza	-2.765	549.456	-0,50%	Santa Cruz de Tenerife	2,60%	11,51%
Gipuzkoa	-946	356.905	-0,27%	Toledo	2,57%	9,71%
Alicante/Alacant	-2.134	1.366.107	-0,16%	Tarragona	2,56%	9,81%
Palmas, Las	-516	555.109	-0,09%	Huelva	2,55%	11,85%
Navarra	-144	332.792	-0,04%	Valencia/València	2,19%	14,02%

Las provincias con mayor déficit coinciden sólo en parte con las que ocupan los primeros puestos de la variación del parque en uso en el período post-covid más reciente (tabla derecha) que han mostrado más actividad en los últimos tres años. Las no coincidencias más significativas son las de Málaga, Almería, Girona, Santa Cruz de Tenerife, Tarragona y Huelva. La abultada construcción en zonas de costa en el ciclo anterior junto a la posible infravaloración del censo respecto a la vivienda secundaria puede estar detrás de este desacoplamiento aparente. No obstante, son provincias que presentan una demanda vigorosa desde 2020 y que deben ser estudiadas de manera detallada dentro de sus propios mercados locales para detectar oportunidades.

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

Área funcional	Superavit	censo	Superavit %
Area funcional de Huelva	131	121.665	0,11%
Area funcional de Cuenca	46	37.945	0,12%
Area funcional de Zamora	146	45.054	0,32%
Area funcional de Badajoz	353	91.985	0,38%
Area funcional de Sevilla	3.790	726.041	0,52%
Area funcional de Jerez de la Frontera	510	97.521	0,52%
Area funcional de Pontevedra	566	75.310	0,75%
Area funcional de Manresa	572	64.329	0,89%
Area funcional de Santander	2.783	211.066	1,32%
Area funcional de Avilés	927	68.768	1,35%
Area funcional de Castellón de la Plana/Ca	2.766	165.576	1,67%
Area funcional de Cartagena	2.636	135.930	1,94%
Area funcional de Algeciras	1.315	66.897	1,97%
Area funcional de Toledo	2.131	77.716	2,74%
Area funcional de Las Palmas	8.410	300.852	2,80%
Area funcional de Sanlúcar de Barrameda	1.034	34.809	2,97%
Area funcional de Puerto de la Cruz	1.671	56.174	2,98%
Area funcional de Puerto de Santa María,	1.484	49.591	2,99%
Area funcional de Palencia	1.950	56.465	3,45%
Area funcional de Guadalajara	2.440	62.893	3,88%
Area funcional de Tarragona	5.595	137.940	4,06%
Area funcional de Linares	1.306	30.976	4,22%
Area funcional de León	5.687	133.811	4,25%
Area funcional de Oviedo	8.099	185.534	4,37%
Area funcional de Coruña (A)	10.667	236.801	4,50%
Area funcional de Arrecife	2.514	51.781	4,86%
Area funcional de Santa Cruz de Tenerife	12.714	247.915	5,13%
Area funcional de Burgos	6.236	116.748	5,34%
Area funcional de Santiago de Compostela	6.343	113.551	5,59%
Area funcional de Vigo	16.174	288.140	5,61%
Area funcional de Lugo	4.745	80.421	5,90%
Area funcional de Sagunto	4.306	57.276	7,52%
Area funcional de Marbella	17.749	234.270	7,58%
Area funcional de La Línea de la Concepción	2.496	30.166	8,27%
Area funcional de Torreveja	10.867	126.895	8,56%
Area funcional de Gandía	7.848	89.141	8,80%
Area funcional de Ponferrada	5.033	56.693	8,88%
Area funcional de Ciudad Real	6.397	61.586	10,39%
Area funcional de Ferrol	11.811	94.926	12,44%
Area funcional de Ourense	13.322	106.057	12,56%

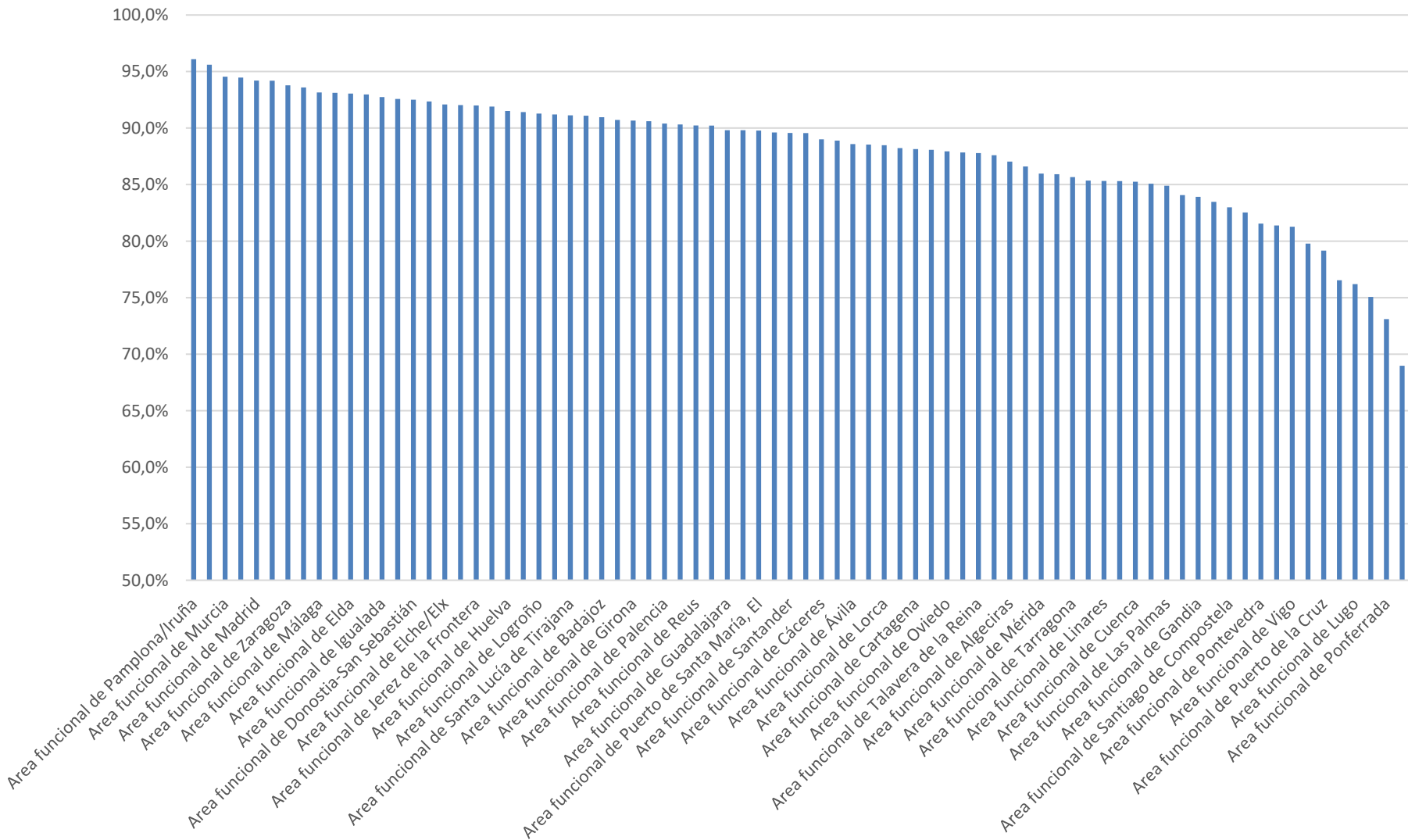
Área funcional	Déficit	censo	Déficit %
Area funcional de Madrid	-107.465	3.130.262	-3,43%
Area funcional de Barcelona	-84.934	2.335.023	-3,64%
Area funcional de Valencia	-64.593	920.333	-7,02%
Area funcional de Palma de Mallorca	-32.662	371.094	-8,80%
Area funcional de Murcia	-25.902	306.504	-8,45%
Area 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%

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.

# Tasas de uso en áreas funcionales

Tasa de ocupacion del parque



El superávit de algo más de 433.000 viviendas en España enmascara realidades muy distintas: por un lado, hay 13 provincias cuyo déficit conjunto asciende a más de 327.000 viviendas. En consecuencia, el superávit del resto es mayor (más de 780.000 viviendas).

Las áreas funcionales con déficit suman 459.501 viviendas que habría que construir, mientras que las áreas funcionales con superávit suman 199.569 viviendas que sobran en sus zonas, lo que nos deja un saldo total en las áreas funcionales de 263.931 viviendas de déficit.

Los resultados reflejan la existencia de zonas con fuertes necesidades de construcción de viviendas frente a otras en las que, probablemente, lo más razonable sería no construir nada en los próximos 10 años.



**MUCHAS GRACIAS**