



La dimensión económica de la vivienda vacía: teoría y evidencia

José García Montalvo
Catedrático de Economía

Jornada - La vivienda vacía
Bilbao, 23 de Octubre de 2014

- ¿Por qué hay viviendas vacías?
- ¿Qué sabemos sobre su número y localización?
- Big data y vivienda vacía
- ¿Cómo se puede incentivar la movilización del parque de viviendas vacías?

- **¿Por qué hay viviendas vacías?**
- ¿Qué sabemos sobre su número y localización?
- Big data y vivienda vacía
- ¿Cómo se puede incentivar la movilización del parque de viviendas vacías?

¿Por qué hay viviendas vacías?

- Cualquier modelo económico sin fricciones nos diría que, en equilibrio, no debería haber ninguna vivienda vacía (o que no preste un servicio)
- Estrictamente hablando solo podría haber una proporción friccional que recogería las viviendas a la venta/alquiler pero todavía no vendidas/alquiladas
- Existen muchos tipos distintos de vivienda vacía y en cada caso el tratamiento para su movilización debe ser diferente

¿Por qué hay viviendas vacías?

- Tipologías

- Vacía friccional (aceptada por los modelos): viviendas en venta, herencias en disputa, adjudicadas en proceso de comercialización, etc. Tiempo de venta y descuentos
- Adjudicadas en entidades financieras: adjudicación, contabilización, posesión efectiva, comercialización, etc.
- Segundas residencias no calificadas como tales (ej. emigrantes gallegos)
- Compras para transmisión a herederos antes de dicha transmisión. ¿Por qué no están en alquiler?
- Retención especulativa o compra como inversión (expectativas de incremento del precio): ¿Por qué no están en alquiler?

¿Por qué hay viviendas vacías?

- Tipologías

- Pendiente de demolición/ abandonada/ deficiente estado de conservación
- Desajuste permanente entre oferta y demanda de vivienda por la dinámica poblacional/productiva
- Vivienda social vacía por dificultades de los adjudicatarios para conseguir financiación y dificultades de las administraciones públicas para cambiar la calificación

¿Por qué hay viviendas vacías?

- El coste de un elevado parque de vivienda vacía (por encima del friccional):
 - Consumo injustificado de territorio
 - Coste fiscal de las desgravaciones y ayudas a la compra o la construcción
 - Coste de oportunidad en forma de alquiler
- En todo caso, y aunque es cierto que en otros países el parque friccional puede ser entre el 5 y el 7%, en el estado español podría ser superior (reequilibrio territorial mayor, emigración, etc.)

¿Por qué hay viviendas vacías?

Ciudad	Case-Shiller (2003)		Montalvo (2005)	
	San Francisco	Boston	Barcelona	Madrid
Componente inversión fundamental	52%	48%	48%	50%
Aumento esperado del precio de su vivienda				
En un año	5.8%	7.2%	16.6%	15.1%
Media de 10 años	15.7%	14.6%	26.5%	25.6%

¿Exceso de demanda motivo inversión?

- Un 94,5% de los entrevistados consideran que la vivienda está sobrevalorada... pero esperan que su precio aumente un 23,4% de media en los próximos 10 años.

Exactamente igual como en los experimentos económicos.

- Un 37,2% de los entrevistados conocen a algún familiar directo (o ellos mismos) que ha realizado operaciones de compra-venta como negocio

¿Por qué hay viviendas vacías?

- ¿Cultura de la propiedad?
 - Concepto tan popular como falaz
 - El alquiler dominó el régimen de tenencia en España hasta finales de los 60 y principios de los 70 cuando se empezó a subsidiar la construcción y, posteriormente, la compra de vivienda desequilibrando la relación compra-alquiler
 - Promover la compra no es razonable aunque se piense que políticamente es rentable: “the ownership society” y decisión contraria a la diversificación financiera

- ¿Por qué hay viviendas vacías?
- ¿Qué sabemos sobre su número y localización?
- Big data y vivienda vacía
- ¿Cómo se puede incentivar la movilización del parque de viviendas vacías?

¿Cuántas viviendas vacías hay?

- El stock de viviendas vacías: los Censos
- El stock de viviendas vacías en el País Vasco
- El parque de viviendas nuevas sin vender:
 - La batalla estadística sobre el stock de viviendas vacías nuevas: la política de los datos
 - La estimación del parque de viviendas nuevas sin vender
- La vivienda protegida vacía
- El parque de viviendas en los balances de las entidades financieras

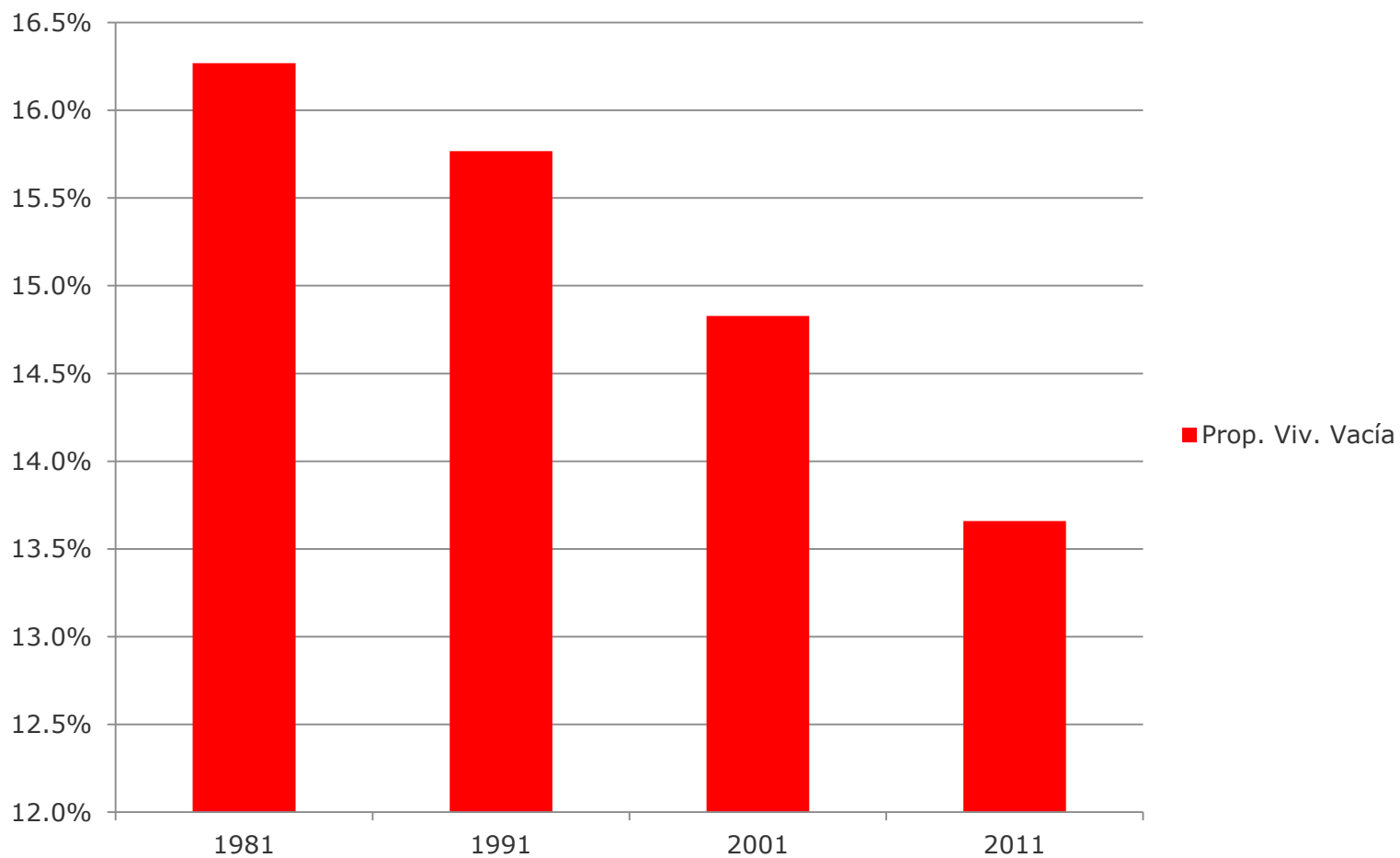
¿Cuántas viviendas vacías hay?

- **El stock de viviendas vacías: los Censos**
- El stock de viviendas vacías en el País Vasco
- El parque de viviendas nuevas sin vender:
 - La batalla estadística sobre el stock de viviendas vacías nuevas: la política de los datos
 - La estimación del parque de viviendas nuevas sin vender
- La vivienda protegida vacía
- El parque de viviendas en los balances de las entidades financieras

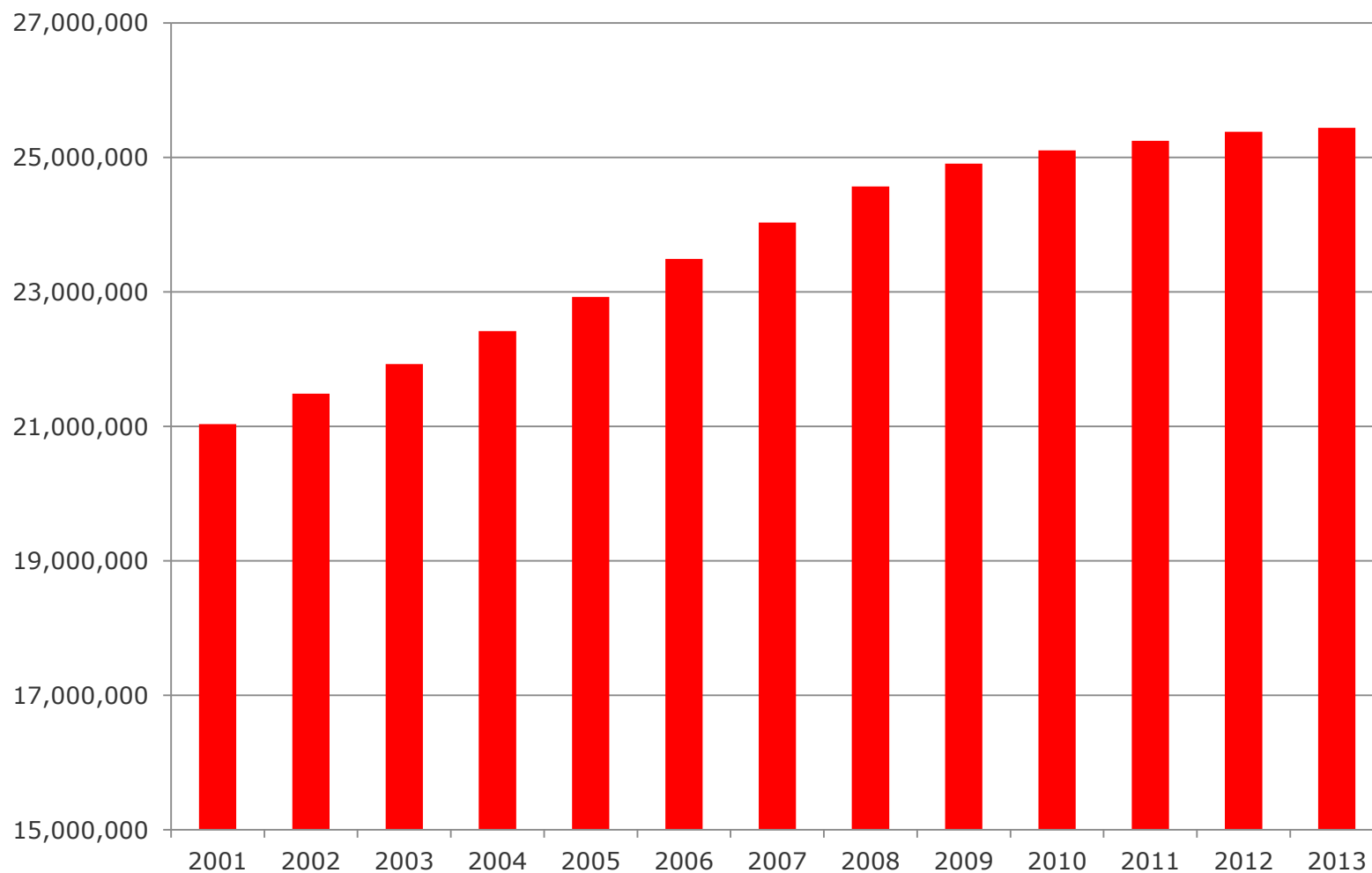
Evolución de la vivienda vacía: Censos

	1981	1991	2001	2011
Principales	10,430,898	11,824,454	14,187,169	18,083,692
Secundarias	1,899,760	2,629,685	3,652,963	3,681,565
Vacias	2,396,205	2,705,949	3,106,422	3,443,365
Total	14,728,844	17,162,079	20,948,555	25,210,633

Evolución de la vivienda vacía: Censos



Evolución del parque de viviendas: MFomento



Evolución de la vivienda vacía: Censos

	Censo 2011	Censo 2001	Variación (%)
Población total	46,815,916	40,847,371	14.60
Hombres	23,104,303	20,012,882	15.40
Mujeres	23,711,613	20,834,489	13.80
Población en colectivos	444,101	233,347	90.30
Edificios	9,814,785	8,661,183	13.30
Viviendas (total)	25,208,623	20,946,554	20.30
Viviendas vacías	3,443,365	3,106,422	10.80
Hogares	18,083,692	14,187,169	27.50
Personas por hogar	2.59	2.88	

Evolución de la vivienda vacía: Censos

Comparación de viviendas vacías por comunidades autónomas en 2001 y 2011

	Viviendas vacías 2011	Viviendas vacías 2001	Diferencia absoluta 2011-2001	Porcentaje respecto total vacías
TOTAL Nacional	3.443.365	3.106.422	336.943	100,0%
Andalucía	637.221	548.669	88.552	18,5%
Aragón	100.337	85.716	14.621	2,9%
Asturias, Principado de	82.857	72.640	10.217	2,4%
Balears, Illes	71.255	85.535	-14.280	2,1%
Canarias	138.262	138.892	-630	4,0%
Cantabria	47.059	36.518	10.541	1,4%
Castilla y León	258.451	209.006	49.445	7,5%
Castilla - La Mancha	202.657	137.900	64.757	5,9%
Cataluña	448.356	452.921	-4.565	13,0%
Comunitat Valenciana	505.029	444.823	60.206	14,7%
Extremadura	105.173	103.506	1.667	3,1%
Galicia	299.396	229.360	70.036	8,7%
Madrid, Comunidad de	263.279	306.556	-43.277	7,6%
Murcia, Región de	129.117	95.589	33.528	3,7%
Navarra, Comunidad Foral de	35.466	35.102	364	1,0%
País Vasco	81.003	94.287	-13.284	2,4%
Rioja, La	35.745	22.898	12.847	1,0%
Ceuta	1.335	2.817	-1.482	0,0%
Melilla	1.367	3.687	-2.320	0,0%

Factores explicativos a nivel geográfico

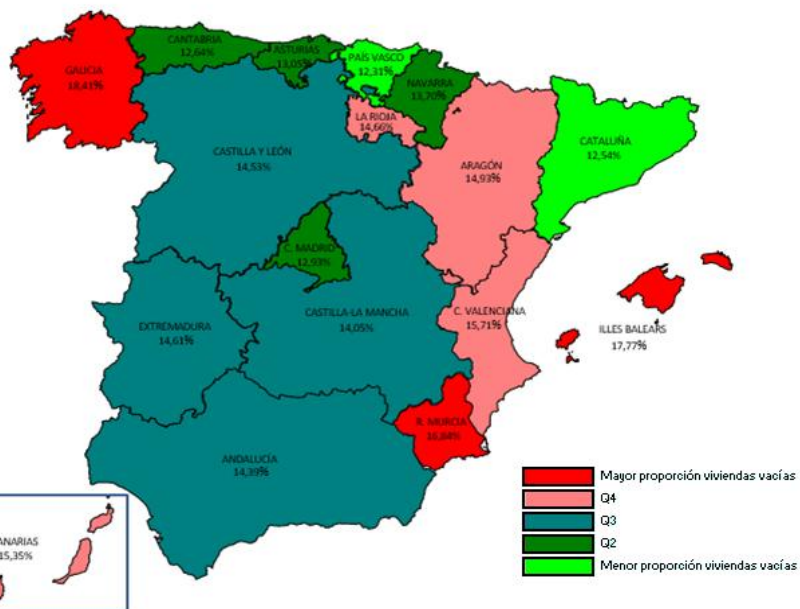
Mucha inercia en el ranking provincial de viviendas vacías

>4%	Rep.	Ranking 2011	%	Ranking 2001	%
*		Ourense	22.73	Lugo	20.36
*		Lugo	20.18	Ourense	20.33
*		Castellón/Castelló	19.50	Coruña, A	19.14
*		Coruña, A	18.56	Albacete	18.82
*	*	Almería	18.55	Soria	18.77
*		Toledo	18.54	BALEARS, ILLES	17.77
*	*	León	18.08	MURCIA, REGIÓN DE	16.84
*		RIOJA, LA	17.98	Alicante/Alacant	16.61
		Granada	17.49	Almería	16.55
*		Jaén	17.13	Málaga	16.18
		Badajoz	16.93	Lleida	16.08
*		Albacete	16.82	Teruel	16.07
*	*	MURCIA, REGIÓN DE	16.62	Santa Cruz de Tenerife	15.96
*	*	Alicante/Alacant	16.40	León	15.87
*		Ciudad Real	16.23	Jaén	15.58

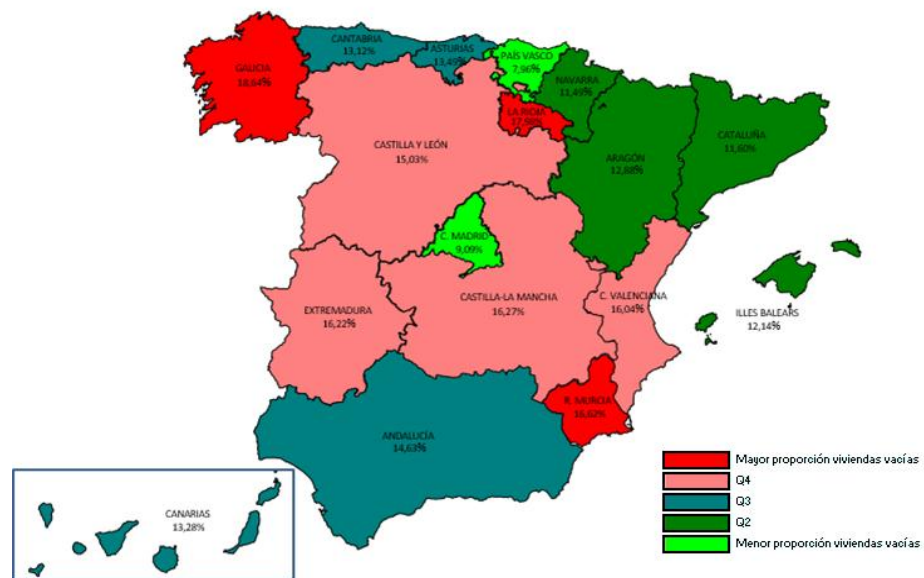
Correlación= 0.72

Proporción viviendas vacías: Censos

Proporción de viviendas vacías en 2001 por CCAA



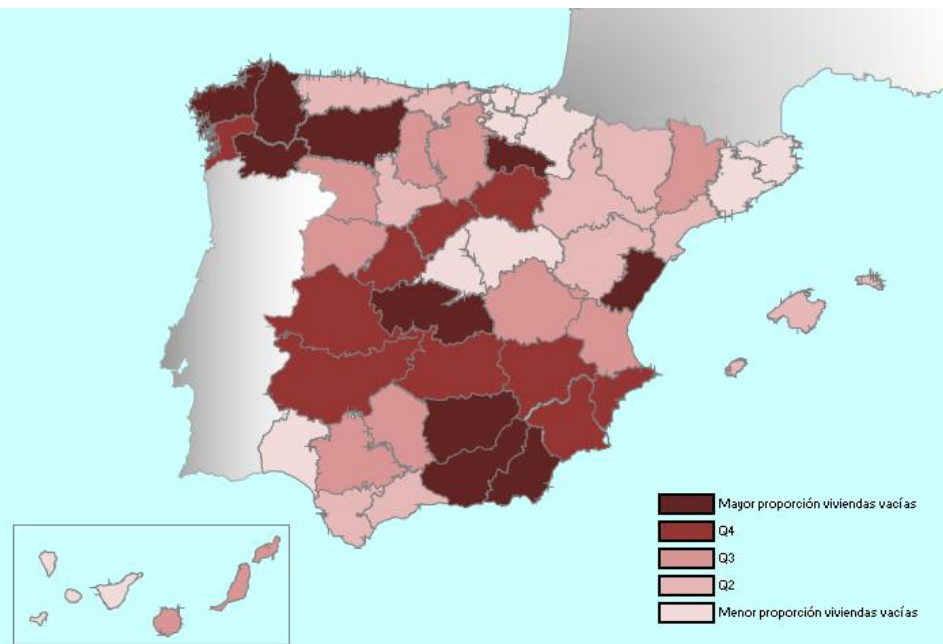
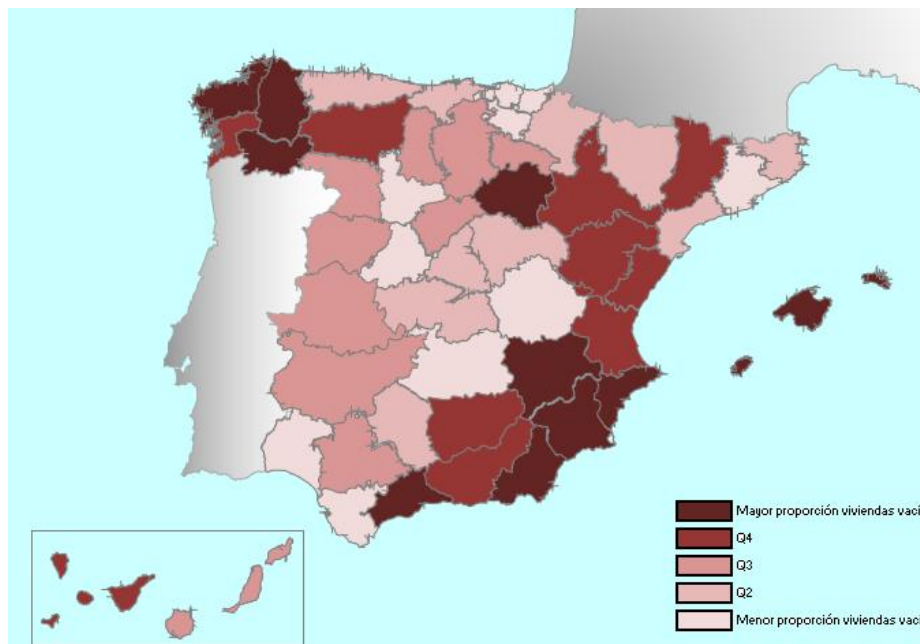
Proporción de viviendas vacías en 2011 por CCAA



Proporción viviendas vacías: Censos

2001

2011



- Factores que explican la proporción de viviendas vacías:
 - Pérdida de población por re-localización demográfica (incluida emigración) o productiva
 - Precio de la vivienda
 - Proporción de viviendas nuevas por vender
 - Proporción de extranjeros comunitarios en los padrones

¿Cuántas viviendas vacías hay?

- El stock de viviendas vacías: los Censos
- El stock de viviendas vacías en el País Vasco
- El parque de viviendas nuevas sin vender:
 - La batalla estadística sobre el stock de viviendas vacías nuevas: la política de los datos
 - La estimación del parque de viviendas nuevas sin vender
- La vivienda protegida vacía
- El parque de viviendas en los balances de las entidades financieras

United Nations Public Service Prize 2012

Category 3: Fostering Participation in Policy-Making Decisions through Innovative Mechanisms

In Housing – All Opinions Matter (En Vivìenda, todas las opiniones cuentan) - Department of Housing, Construction and Transport, the Basque Government, Spain

La operación estadística del País Vasco

Secciones censales urbanas

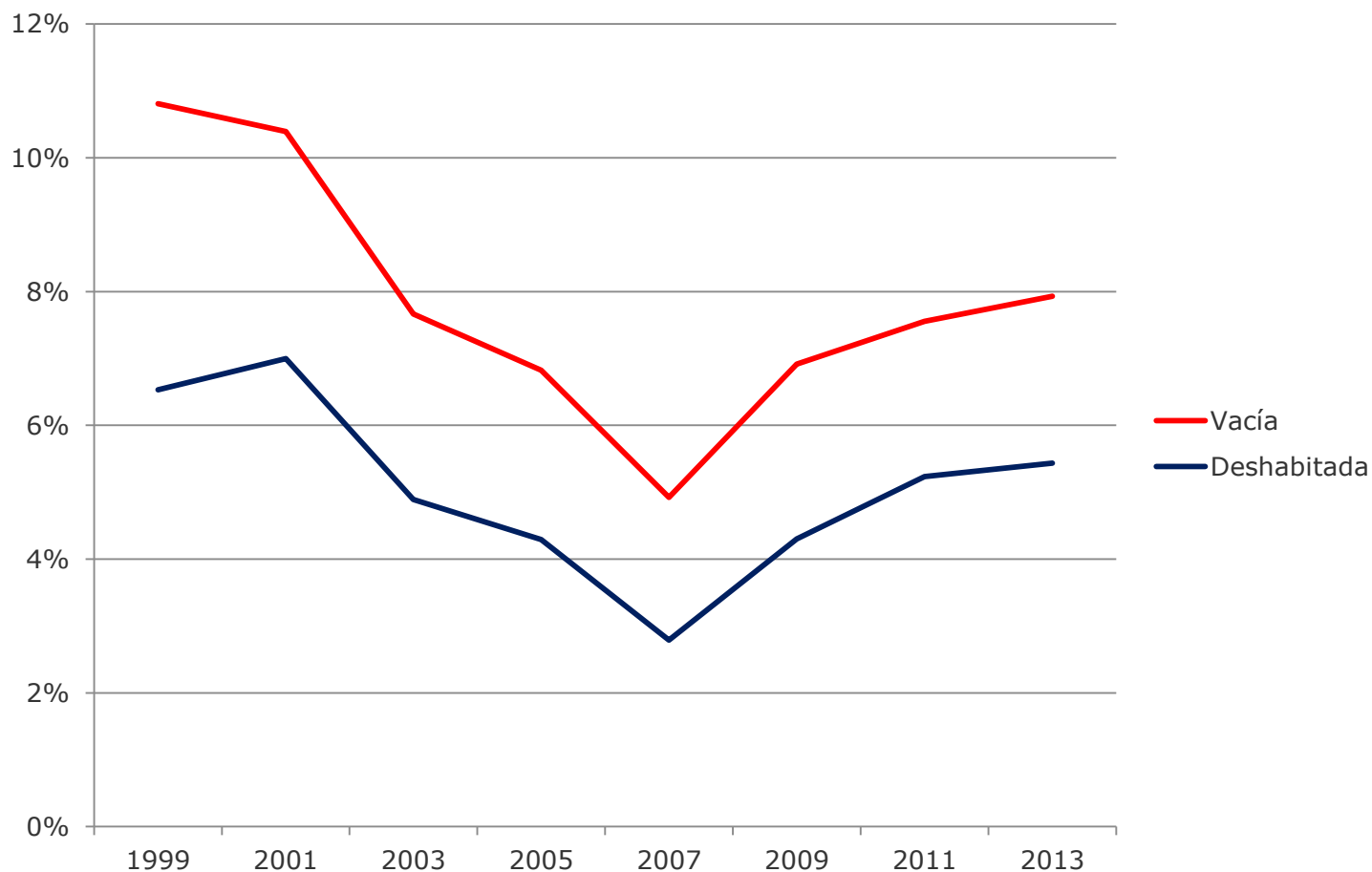
	Encuesta vivienda vacía Euskadi: vacía				Encuesta vivienda vacía Euskadi: deshabitada			
	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2013	7.93%	11.04%	6.19%	9.12%	5.43%	6.85%	4.53%	6.16%
2011	7.55%	9.34%	5.92%	9.36%	5.23%	5.37%	4.39%	6.60%
2009	6.92%	9.80%	5.36%	8.07%	4.30%	4.68%	3.97%	4.68%
2007	4.92%	8.63%	3.49%	5.49%	2.79%	3.56%	2.04%	3.66%
2005	6.82%	6.59%	5.10%	9.83%	4.29%	2.60%	3.42%	6.57%
2003	7.66%	9.76%	7.40%	7.08%	4.89%	4.92%	5.24%	4.29%
2001	10.39%	13.69%	9.85%	9.75%	7.00%	5.07%	7.44%	7.14%
1999	10.81%	13.64%	9.82%	11.22%	6.53%	5.46%	6.61%	6.92%

Todas las secciones censales

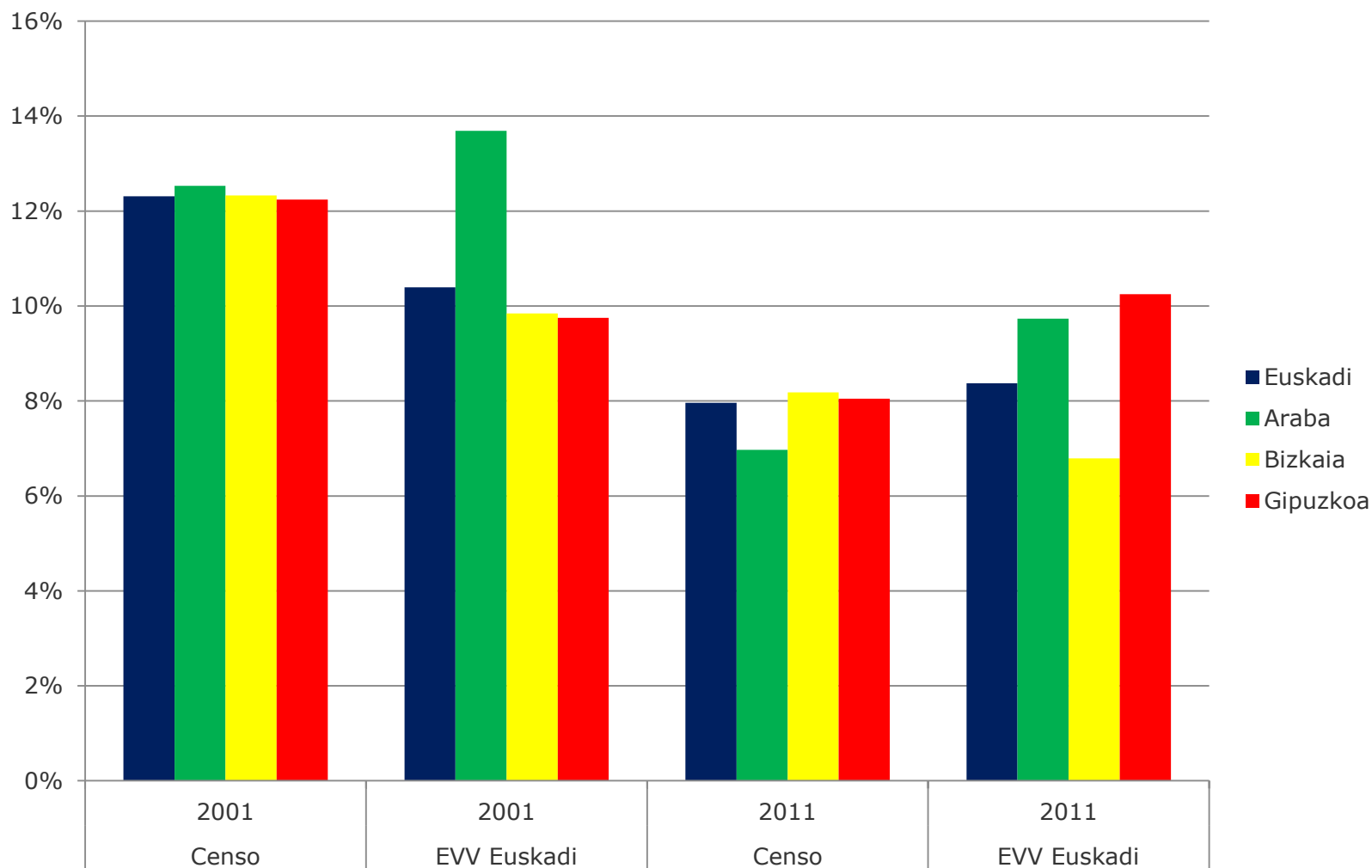
	Encuesta vivienda vacía Euskadi: vacía				Encuesta vivienda vacía Euskadi: deshabitada			
	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2013	8.73%	11.65%	7.00%	10.05%	5.95%	7.14%	4.98%	6.92%
2011	8.37%	9.74%	6.79%	10.25%	5.80%	5.42%	4.82%	7.53%
2009	7.66%	9.97%	6.22%	8.94%	4.62%	4.74%	4.20%	5.23%

La operación estadística del País Vasco

Serie histórica secciones censales urbanas



La operación estadística del País Vasco



2011 todas secciones censales
2001 secciones urbanas

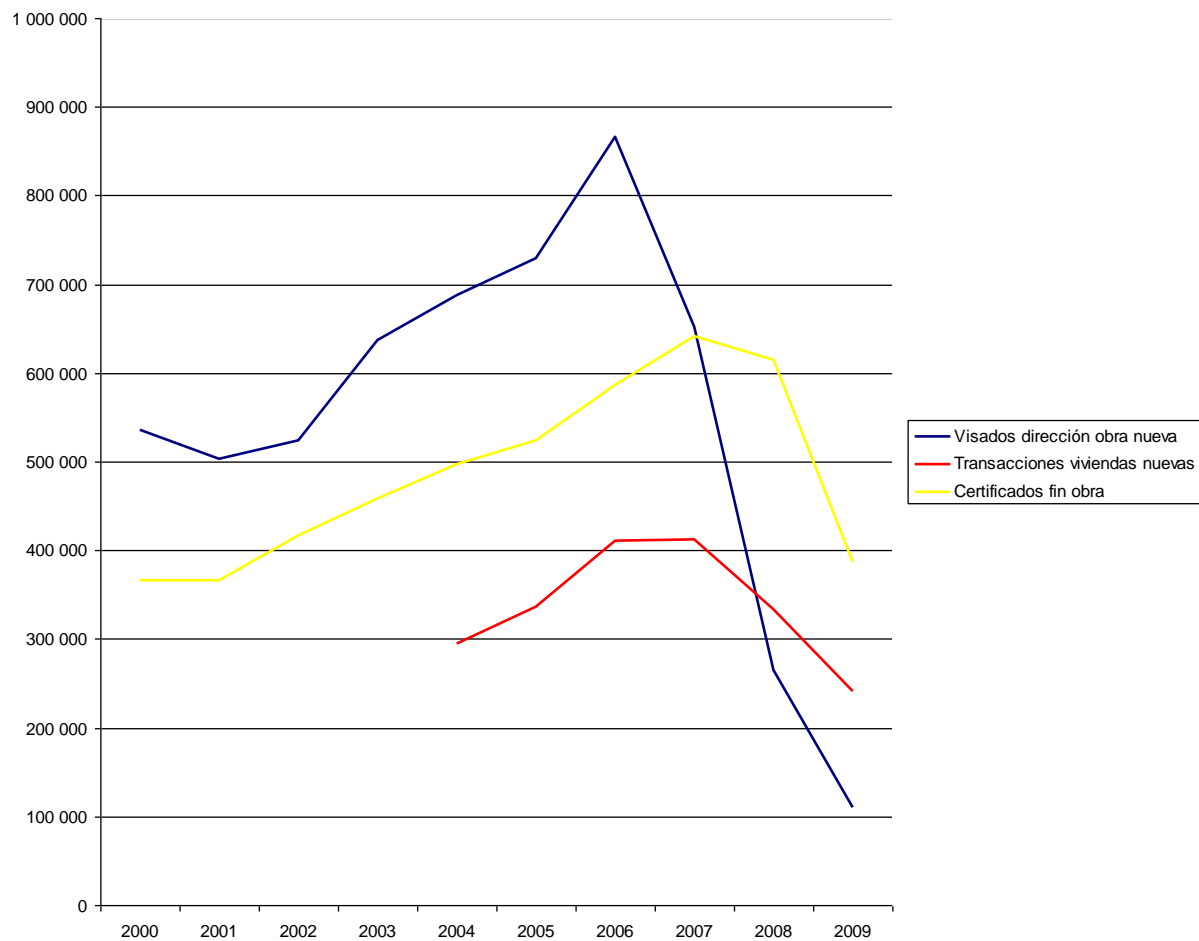
- Algunos datos relevantes (2013):
 - Viviendas vacías: 91.008
 - Viviendas deshabitadas: 62.020
 - Viviendas fuera del mercado: 30.000
 - Tasa vacías: 8,7%
 - Tasa deshabitadas: 5,9%
 - Tasa de viviendas “gestionables” (no venta, no alquiler, no segunda residencia): 4%
 - Viviendas vacías en oferta (alquiler-venta): 1,7% (20% de las vacías)

¿Cuántas viviendas vacías hay?

- El stock de viviendas vacías: los Censos
- El stock de viviendas vacías en el País Vasco
- **El parque de viviendas nuevas sin vender:**
 - La batalla estadística sobre el stock de viviendas vacías nuevas: la política de los datos
 - La estimación del parque de viviendas nuevas sin vender
- La vivienda protegida vacía
- El parque de viviendas en los balances de las entidades financieras

- Ejemplos de intento de intoxicación de la opinión pública:
 - Ministerio: 676.038 (2012)
 - Estudio encargado por los promotores de Madrid a TINSA: solo hay 8.000 viviendas por vender en Madrid (el Ministerio calculaba 56.000). !Qué sorpresa!
 - Estimación del Banco de España (informe anual de 2010): entre 750.000 y 1.150.000 (pié de página escondido)
 - CX: 811.000 (junio 2012)

Inventario de vivienda nueva por vender



Estimación de las vivienda por vender

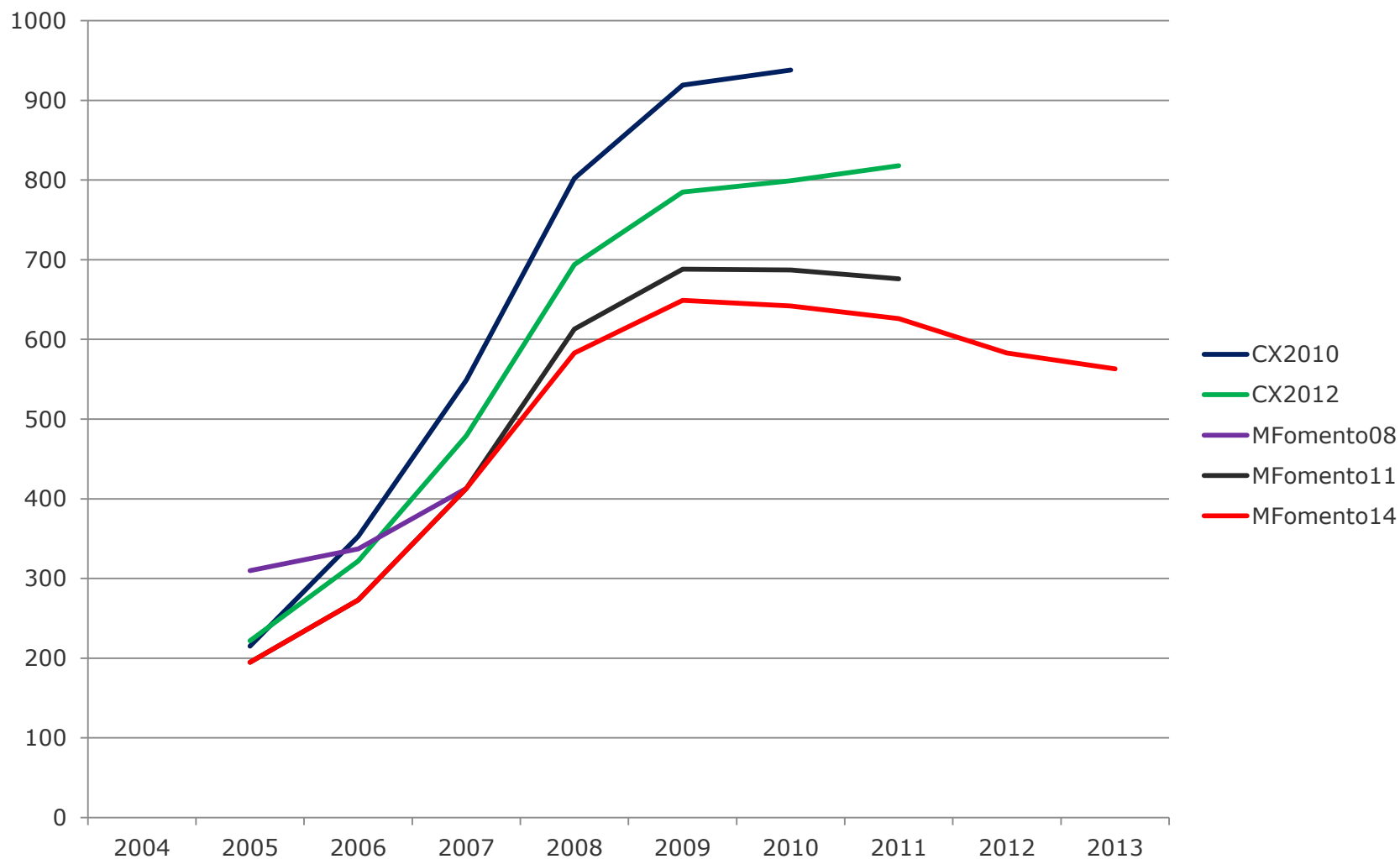
$$STOCK_t = STOCK_{t-1} + (VT_t - VTNDV_t) - TVN_t$$

VT: viviendas terminadas

TVN: transacciones de viviendas nuevas

VTNDV: viviendas terminadas no disponibles venta
(promoción persona física, cooperativa, comunidad de propietarios, etc.)

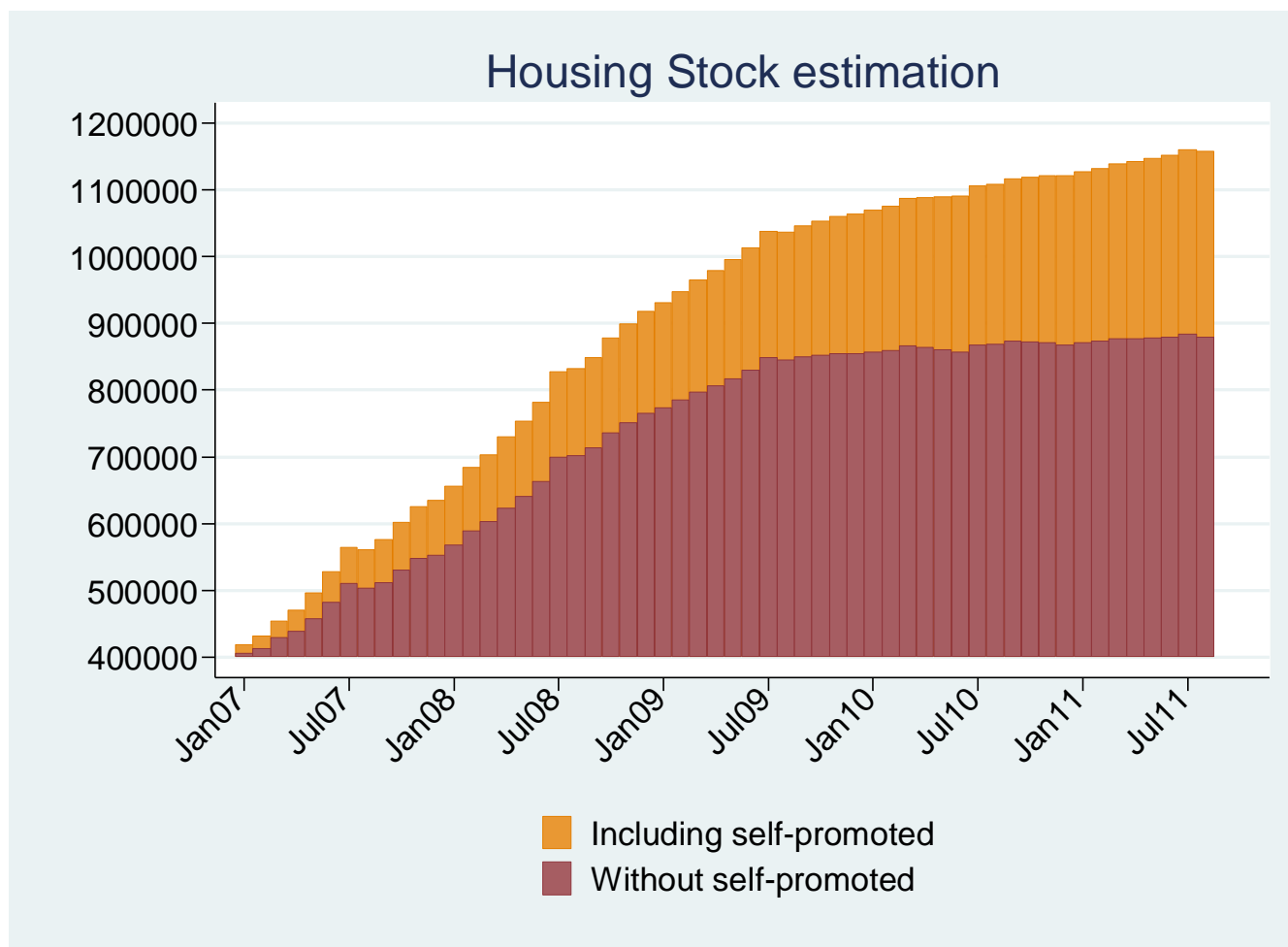
El parque de vivienda nueva vacía



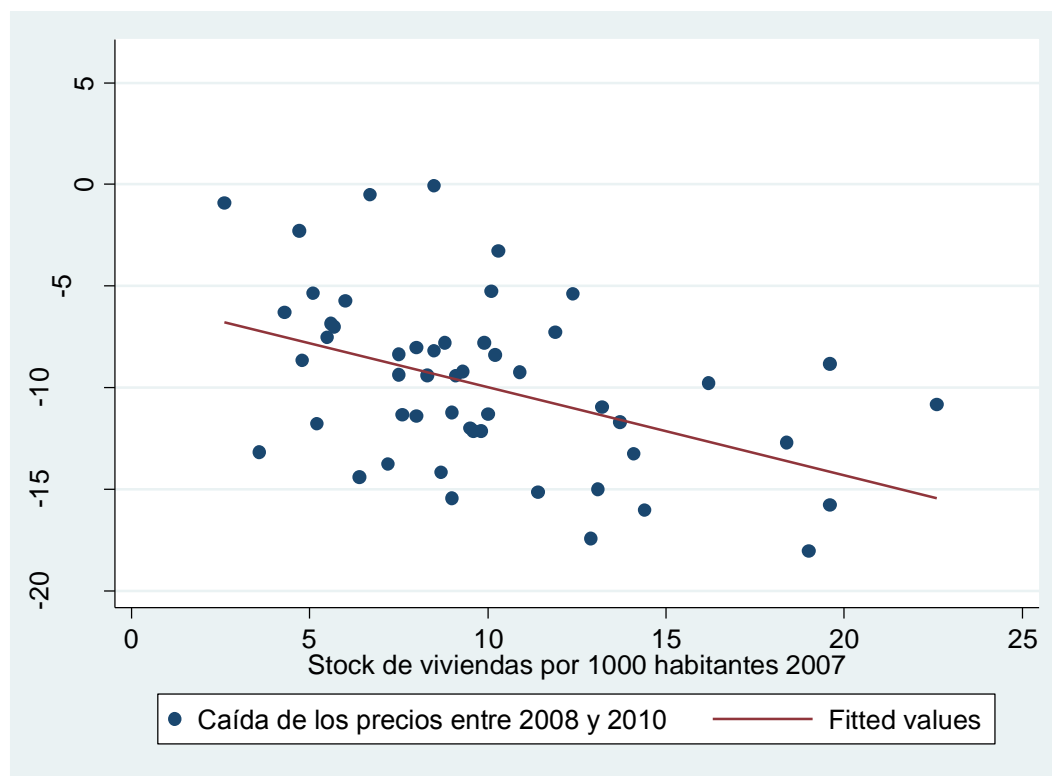
Inconsistencias entre estadísticas

- “Del Censo de Viviendas se puede extraer un dato, que aunque no llega a ser comparable, sí que es más cercano al stock de viviendas nuevas sin vender: las viviendas vacías construidas entre 2002 y 2011. Esta cifra se situaba en 767.925 viviendas, mientras que el stock de viviendas a 31 de diciembre de 2011 era 676.038 viviendas nuevas.”
- “Siendo, por tanto, a nivel nacional las cifras congruentes, sin embargo a nivel provincial se han observado ciertas discrepancias en unas pocas provincias, lo que ha llevado a realizar una revisión de la serie, desde el punto de vista de los datos de entrada, siendo el caso más llamativo el de la provincia de Castellón.”

Inventario de vivienda nueva por vender

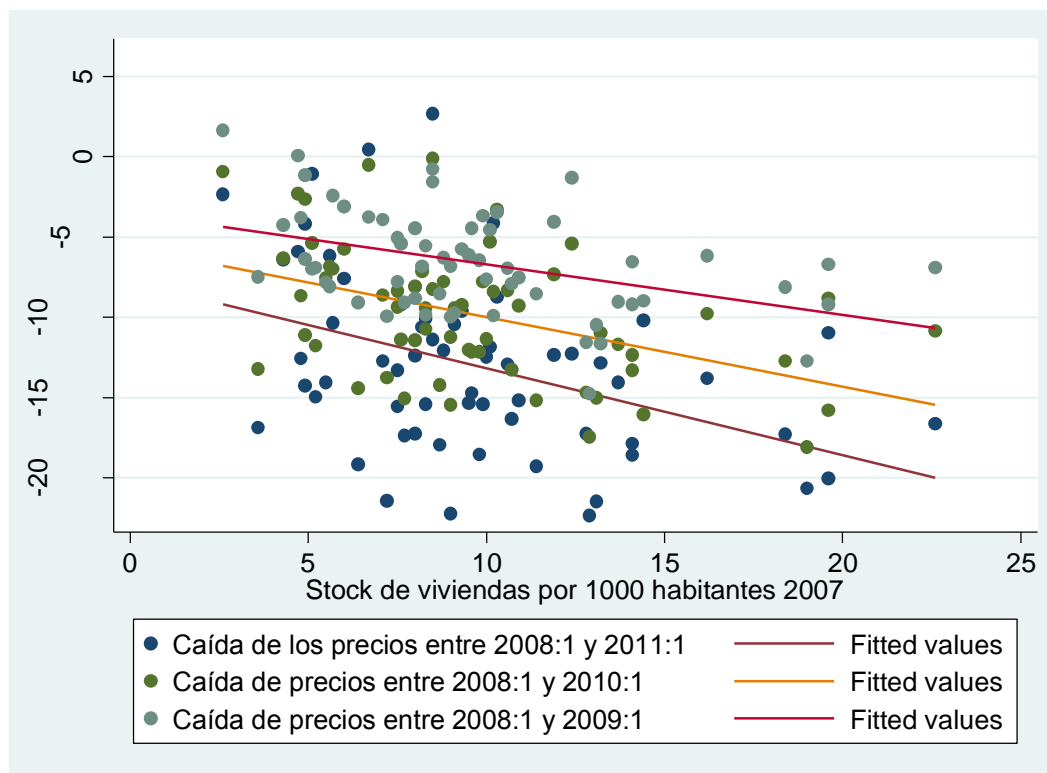


Inventario de vivienda nueva por vender



Inventario de vivienda nueva por vender

Caída de precios en función del inventario de viviendas por cada 1000 habitantes en 2007



¿Cuántas viviendas vacías hay?

- El stock de viviendas vacías: los Censos
- El stock de viviendas vacías en el País Vasco
- El parque de viviendas nuevas sin vender:
 - La batalla estadística sobre el stock de viviendas vacías nuevas: la política de los datos
 - La estimación del parque de viviendas nuevas sin vender
- **La vivienda protegida vacía**
- El parque de viviendas en los balances de las entidades financieras

Vivienda protegida vacía

- Informe de la Defensora del Pueblo
 - Falta de datos y de respuesta de muchas administraciones
 - Diferente grado de “reacción” en las distintas administraciones que aportan información (función de la calidad/cantidad de estadísticas): País Vasco respondió el 5-12-2011 y Madrid el 5-2-2013
 - Según el informe 13.504 vacías autonómicas y 26.144 en diez núcleos de población
- Multa de 120.000 euros a SAREB por reportar erróneamente que tenía 911 VPO cuando realmente solo tiene 98 -> “por obstruir las medidas de la administración autonómica para garantizar la función social de las viviendas protegidas”. Es más fácil que eso: todavía no saben ni lo que tienen ni donde lo tienen

Vivienda protegida vacía

- ¿Por qué hay vivienda protegida vacía?
 - Imposibilidad de encontrar financiación
 - Renuncia del adjudicatario por dificultades económicas o mala ubicación
 - Vivienda está en malas condiciones de habitabilidad
 - Las viviendas libres de la zona son más baratas que las protegidas por la inercia de los módulos
 - Desahucio del inquilino
 - Retrasos en la adjudicación
 - Fallecimiento o traslado no comunicado

¿Cuántas viviendas vacías hay?

- El stock de viviendas vacías: los Censos
- El stock de viviendas vacías en el País Vasco
- El parque de viviendas nuevas sin vender:
 - La batalla estadística sobre el stock de viviendas vacías nuevas: la política de los datos
 - La estimación del parque de viviendas nuevas sin vender
- La vivienda protegida vacía
- El parque de viviendas en los balances de las entidades financieras

Las viviendas en los balances bancarios

Junio 2014

	Inmuebles adjudicados	Edificios terminados	Inmuebles particulares	% cobertura
Santander*	10.858	1.933	1.444	53,4%
BBVA	13.907	2.880	3.076	52,2%
CaixaBank	18.564	5.469	2.925	55,0%
Sabadell	13.191	4.051	2.454	45,6%
Bankia	5.359	345	3.151	45,4%
Popular	14.372	4.350	1.280	41,3%
CatalunyaBanc	2.021	326	1.018	47,1%
Bankinter	612	151	147	40,5%
IberCaja	1.824	427	386	50,0%
KutxaBank	2.452	550	359	48,4%
Unicaja	2.654	560	645	54,9%
BMN	1.211	172	601	38,1%
NCG	842	65	450	52,8%
Liberbank	2.367	873	218	38,5%
SAREB	6.920			
Total	97.154	22.152	18.154	

*No se incluyen participaciones de 1.397 millones

La viviendas en los balances bancarios

	Valor contable neto activos inmobiliarios	Valor contable neto viviendas "movilizables"	Precio medio (estimado a partir de ventas 2013)	Número de viviendas
Santander	3.600	1.106	133.333	8.295
BBVA	5.795	3.367	68.699	49.008
CaixaBank	6.169	3.296	136.027	24.234
Sabadell	8.484	1.848	168.640	10.958
Bankia	1.308	1.085	88.889	12.207
Popular	5.998	3.146	180.462	17.433
CatalunyaBanc	958	576	88.889	6.477
Bankinter	370	199	136.549	1.454
IberCaja	789	339	125.941	2.691
KutxaBank	1.382	653	145.516	4.489
Unicaja	940	489	125.941	3.886
BMN	596	511	125.941	4.058
NCG	404	314	84.045	3.733
SAREB				67.357
Total				216.281

- ¿Por qué hay viviendas vacías?
- ¿Qué sabemos sobre su número y localización?
- **Big data y vivienda vacía**
- ¿Cómo se puede incentivar la movilización del parque de viviendas vacías?

Big data y vivienda vacía

- La mezcla de información de diversas fuentes y naturaleza heterogénea está permitiendo avanzar enormemente en la investigación, la segmentación de mercados, etc.
- Proyectos de big data en el ámbito de la vivienda vacía
- Mi experiencia en el ámbito de la vivienda y el uso de técnicas de big data

Big data y vivienda vacía

- Fusionar información de los empresas proveedoras de servicios (electricidad, gas, agua, teléfono), correos, registros, etc.

- ¿Por qué hay viviendas vacías?
- ¿Qué sabemos sobre su número y localización?
- Big data y vivienda vacía
- ¿Cómo se puede incentivar la movilización del parque de viviendas vacías?

- Se necesitan ideas simples, atrevidas, de fácil gestión y aplicación, que contemplen todos los incentivos de los agentes y los hagan coincidir en la dirección del interés general: ejemplo de ICREA
- Art. 33: Propiedad privada limitada por la función social – difícil aplicación por falta de concreción y aparente contradicción
- ¿Saben más las administraciones pública que los ciudadanos sobre los motivos de existencia de una vivienda vacía?

- Por tanto mejor incentivos que castigos basados en suposiciones dadas las deficiencias en los sistemas de información
- Mejor Bizigunes que expropiaciones: imaginemos un ciudadano que tiene una vivienda y querría alquilarla pero teme por la posibilidad de recuperarla y las condiciones. ¿Es culpa del ciudadano que la vivienda esté vacía o de las administraciones que no protegen su derecho de forma efectiva?

- Medidas:
 - Incrementar el coste de mantener una vivienda vacía: mayores impuestos, multas, expropiaciones temporales, etc.
 - Incrementar el ingreso esperado de las viviendas alquiladas: seguros contra impago, aumento de la seguridad jurídica, seguros contra desperfectos, etc. ¿Quién debe pagarlos?
 - Incrementar la “plasticidad” entre propiedad y alquiler en viviendas protegidas

- Cambios en la LAU
- Seguimiento estricto de los usos de la vivienda social incluida la expropiación
- Eliminación de la vivienda subvencionada en régimen de propiedad: solo alquiler social con rotación por límites
- Facilitar mecanismos para recalificar viviendas protegidas de venta en alquiler
- Dejarse ayudar por la dinámica actual... sin desgravaciones por compra

- Expropiación temporal del uso de viviendas vacías privadas
- Impuestos sobre las viviendas en los balances de la banca
- Nuevas formas de propiedad - tenencias intermedias (Código Civil catalán):
propiedad compartida y propiedad temporal
- IBI superior a las viviendas vacías:
definición y 2% en el IRPF

Medidas para movilizar v. vacía protegida

- Propuestas del Informe de la Defensora del Pueblo:
 - Registros e inspecciones contra el fraude
 - Recalificación de vivienda en venta para el alquiler
 - Autorización temporal de utilización en arrendamiento de viviendas calificadas para la venta (extendiendo las ayudas públicas previstas a los alquileres)
 - Programas administrativos de intermediación de alquiler de viviendas desocupadas
 - Reducción de rentas de las viviendas en alquiler
 - Fomento del arrendamiento con opción de compra
 - Relajar requisitos acceso adjudicatarios
 - Fortalecer el patrimonio público con derecho de superficie y derecho de tanteo y retracto por la CCAA en toda transmisión de vivienda protegida

- Gobierno vasco gran actividad desde la crisis: recompra de viviendas de promoción pública, Orden extraordinaria rehabilitación, Ayuda promotores para alquilar vivienda libre sin vender, cambio de prioridad y no exclusión en Etxebide, Programa ADAS, Hiriber, pacto social, plan director, etc.
- **Bizigune** ataca dos modalidades de vivienda vacía muy importantes:
 - Gobierno vasco subvenciona reforma viviendas en mal estado de conservación
 - Y garantiza el pago de la renta y la devolución de la vivienda en perfecto estado
 - -> coste eficiente respecto a otras políticas de alquiler

Conclusiones

- Sin buenas estadísticas (inventarios, características y localización de las unidades, listados de potenciales solicitantes, etc.) no es posible realizar actuaciones efectivas
- Las técnicas de “big data” aplicadas a este problema ayudarían mucho a mejorar el análisis
- No es razonable pensar que en el Estado español existen 3,4 millones de viviendas vacías “gestionables” (definición bizigune) pero seguramente existen más de una proporción friccional razonable (5-7%)
- En este campo es mejor actuar vía incentivos que vía expropiaciones (al menos en las viviendas privadas)



UNIVERSITAT
POMPEU FABRA