

Análisis de la vivienda vacía en España

La vivienda vacía se convierte en un problema cuando alcanza cifras elevadas porque se considera un recurso inutilizado. Su magnitud se agrava cuando en el mercado residencial existen desajustes entre oferta y demanda que tensionan los precios y dificultan el acceso a la vivienda.

Definición de vivienda vacía

Según el INE, una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.

Según la Ley 14/2015 del impuesto sobre las viviendas vacías, vivienda vacía es la vivienda desocupada permanentemente, sin causa justificada, durante de más de dos años.

Descripción de la problemática

La existencia de vivienda vacía supone un recurso inutilizado que adquiere especial relevancia en un contexto de dificultad de acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía. En la última década, la demanda residencial creciente en polos de empleo y zonas turísticas no ha sido acompañada por la oferta. Debido a la ausencia de suelo edificable, los largos plazos de tramitación de licencias y la escasez de mano de obra cualificada, el sector de la construcción no ha generado viviendas nuevas al ritmo necesario. Este desajuste entre demanda y oferta ha provocado tensionamientos en los precios con unas implicaciones sociales profundas a largo plazo (formación de familias, movilidad laboral, etc.).

En este contexto, la vivienda vacía se ha presentado como una posible solución a corto plazo que pudiera aliviar parcialmente el problema de oferta en las zonas tensionadas. Sin embargo, su capacidad para solucionar el problema de acceso a la vivienda es limitada.

Por un lado, cuando la vivienda es un bien de propiedad privada, existe la posibilidad de no uso por parte del propietario. Esto se ha tratado de atajar en la nueva ley de vivienda con un sistema de incentivos fiscales. Por otro lado, la ubicación o características de la vivienda es a menudo la causa de que esté vacía (está fuera de mercado).

En los últimos 30 años la proporción de vivienda vacía sobre parque se ha mantenido en torno al 14%, revelando un desajuste persistente entre oferta y demanda en el producto residencial construido. Se registró una ligera reducción en la década 2001-2011 debido a la frenética actividad del mercado en los años correspondientes a la burbuja (Tabla 1).

	1991	2001	2011	2021
Cuota viviendas vacías (%)	14,4%	14,8%	13,7%	14,4%
Total viviendas vacías (ud.)	2.475.639	3.106.422	3.443.365	3.837.328

Tabla 2. Vivienda vacía por CCAA

CCAA	Viviendas vacías 2001	Viviendas vacías 2021	% viv vacías s/total 2001	% viv vacías s/total 2021	Var cuota 2021-2001	Var 2021-2001
01 Andalucía	545.907	641.437	15,4%	13,7%	-1,7%	17,5%
02 Aragón	85.346	129.870	13,0%	15,4%	2,4%	52,2%
03 Principado de Asturias	72.389	100.646	13,8%	14,9%	1,1%	39,0%
04 Islas Baleares	85.062	105.434	16,9%	16,1%	-0,8%	23,9%
05 Canarias	138.221	211.331	16,2%	19,4%	3,2%	52,9%
06 Cantabria	36.220	49.497	12,6%	12,9%	0,2%	36,7%
07 Castilla y León	207.900	300.604	14,3%	19,7%	5,4%	73,5%
08 Castilla - La Mancha	137.417	303.941	13,9%	22,5%	8,6%	121,2%
09 Cataluña	450.691	418.612	13,5%	10,7%	-2,9%	-7,1%
10 Comunidad Valenciana	442.922	459.211	17,3%	13,9%	-3,4%	-3,7%
11 Extremadura	103.087	123.424	17,9%	17,6%	-0,3%	19,7%
12 Galicia	228.372	506.370	17,4%	28,8%	11,4%	121,7%
13 Comunidad de Madrid	305.010	187.858	12,3%	6,3%	-6,0%	-38,4%
14 Región de Murcia	95.204	103.163	16,0%	12,2%	-3,8%	8,4%
15 Comunidad Foral de Navarra	34.924	32.992	13,4%	9,9%	-3,5%	-5,5%
16 País Vasco	93.758	69.952	10,5%	6,5%	-4,0%	-25,4%
17 La Rioja	22.728	25.934	14,5%	12,2%	-2,3%	14,1%
Total Nacional	3.091.596	3.837.328	14,7%	14,4%	-0,3%	24,1%

Notas: Cuotas calculadas sobre total del parque residencial en cada agregación geográfica. Fuente: Tinsa Research, a partir de datos de Censos INE.

Distribución de las viviendas vacías

En España hay más de 3,8 millones de viviendas vacías, que suponen un 14,4% del parque residencial nacional (Tabla 1). La distribución geográfica revela que un millón de viviendas vacías se concentra en 46 municipios, con volúmenes de entre 10.000 y 100.000 unidades por municipio. Los restantes 2,8 millones de viviendas sin uso se distribuyen entre los más de 8.000 municipios del territorio nacional con volúmenes mayoritarios por debajo de las 1.000 unidades por municipio. Esto supone que la mitad de las viviendas vacías del país se concentran en 14 provincias, mientras que la otra mitad se hallan altamente dispersas.

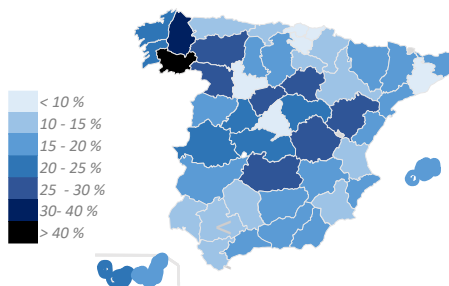
La concentración de viviendas vacías en determinadas ubicaciones es a menudo consecuencia de las tendencias demográficas, la obsolescencia de la oferta construida pasada que compete con la actual y los extensos plazos en la tramitación jurídica para la puesta en el mercado de los inmuebles que avalaban créditos resultado de la crisis de 2008.

A nivel provincia, la proporción de vivienda vacía sobre parque oscila entre el 6,1 % de Vizcaya y el 43,7 % de Ourense y el volumen entre las 213.000 en Barcelona y las 11.000 viviendas en Álava.

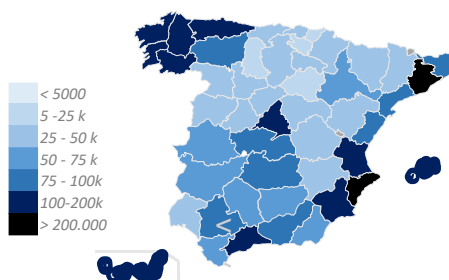
Las mayores cuotas de vivienda vacía sobre el total de viviendas (Mapa 1) se dan en provincias del interior y noroeste peninsular. En Orense y Lugo contabilizan un 43,7 % y 37,3 % de su parque residencial, seguidas de 7 provincias de interior con proporciones entre un 25 % y 30 % en Castilla La Mancha, Castilla y León y Aragón. En el extremo opuesto, las menores cuotas, entre el 6 % y el 10 %, se dan en Vizcaya, Madrid, Álava, Guipúzcoa, Barcelona y Valladolid.

En términos de volumen (Mapa 2), la vivienda vacía se ubica principalmente en Madrid y Barcelona (resultado de la mayor densidad de población), en las provincias costeras del Mediterráneo, en los dos archipiélagos, en Galicia y en Asturias.

Mapa 1. Cuota de viviendas vacías por provincias en 2021 (%)



Mapa 2. Total de viviendas vacías por provincias en 2021 (ud.)



Principales causas del fenómeno de la vivienda vacía

La existencia de viviendas vacías a menudo se debe a la despoblación, a la obsolescencia del producto residencial y a los procesos judiciales de activos hipotecados impagados.

Despoblación en el interior y noroeste peninsular

La despoblación en el interior y noroeste peninsular es resultado de la concentración creciente del empleo en torno a las grandes ciudades y las zonas turísticas. Esta forma de organización persigue el aprovechamiento de las economías de aglomeración, que se han potenciado con el auge del sector servicios tras la incorporación de España a la Unión Europea.

Los movimientos de la población han tenido un ritmo superior al de la generación de nuevo suelo edificable y al de la construcción de nuevas viviendas en las zonas que actúan como polos de empleo y como foco turístico. De esta manera, en las zonas donde se genera empleo, la escasez de oferta de vivienda ha tensionado los precios residenciales, generando problemas de acceso para una parte creciente de la población, mientras que, en el resto de las zonas, la población ha disminuido y, con ello, múltiples viviendas han quedado vacías.

Obsolescencia de la oferta construida durante la burbuja de 2007, que compite con la oferta actual en arco mediterráneo e Islas

Existen ubicaciones en donde se ha registrado un marcado aumento de la población, de las viviendas de obra nueva y del precio de la vivienda, y en las que, sin embargo, las viviendas vacías siguen teniendo una cuota o un volumen elevado.

En estos casos, se revela la obsolescencia de las viviendas construidas durante el *boom*, en muchos casos con bajos estándares de calidad y/o en ubicaciones secundarias que han perdido atractivo frente a la vivienda de obra nueva y han quedado fuera de mercado, descartadas por la demanda.

Inmuebles inmersos en procesos judiciales

Se trata de viviendas, entre otras tipologías, que son colateral de deuda y/o han sido objeto de ocupación ilegal. Requieren de un proceso judicial, en muchos casos complejo y largo, para poder ser puestos en el mercado de venta.

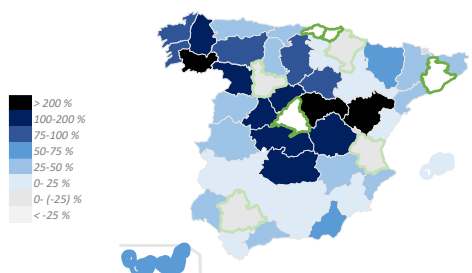
No es fácil acceder a datos sobre las viviendas en esta situación, pero sí sobre el volumen de venta de estos créditos, conocidos por sus siglas en inglés *NPLs (Non Performing Loans)* y que durante el periodo 2008-2021 superaron los 200.000 millones de euros*. Cuánto de este volumen pertenece a la tipología de viviendas, a cuántas unidades de viviendas corresponde y cuántas se encuentran bloqueadas en procesos judiciales no es una cifra disponible, pero se puede estimar que tendrían un peso relevante sobre el total de viviendas sin uso.

La ocupación ilegal de este tipo de inmuebles, un fenómeno polémico pero presente, no deja de ser un síntoma de una disfuncionalidad grave del mercado inmobiliario.

Estos activos se localizan principalmente en el arco mediterráneo, las islas y las provincias que rodean las principales capitales, allí donde se construyó de forma más intensa durante el boom inmobiliario. En varias de estas ubicaciones continúa existiendo demanda en la actualidad, pero en otras, este no es el caso y es posible que queden desocupadas.

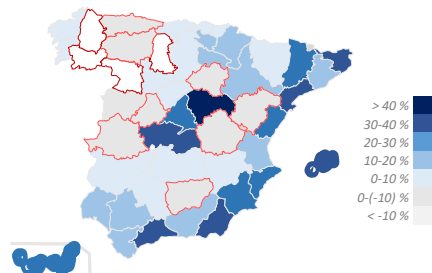
Mapa 3. Variación de las viviendas vacías en los últimos 20 años (2021-2001)

Fuente: Tinsa Research, a partir de datos Censos INE.



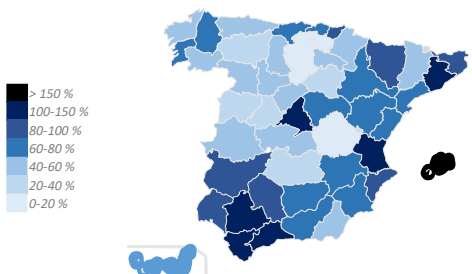
Mapa 4. Variación de la población en los últimos 20 años (2021-2001)

Fuente: Tinsa Research, a partir de datos del Padrón Municipal, INE.



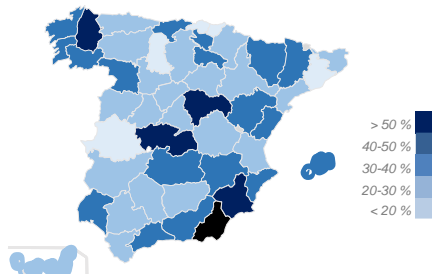
Mapa 5. Variación del precio de la vivienda en los últimos 20 años (2021-2001)

Fuente: Tinsa Research, a partir de IMIE Mercados Locales, TINSA.



Mapa 6. Variación del parque de vivienda en los últimos 20 años (2021-2001)

Fuente: Tinsa Research, a partir de datos MITMA.



*Fuente: Informe Axis Corporate Asset under Management 2022 a partir de fuentes públicas y de los informes Deloitte Deleveraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs -FY20. EBA: EBA REPORT ON NPLs

La vivienda vacía en la costa

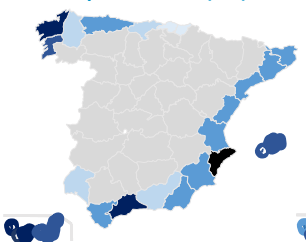
En las zonas de costa, la vivienda vacía se asocia con la obsolescencia del producto de segunda residencia, que es descartado por una demanda turística que prefiere las nuevas construcciones.

Las líneas de costa, y especialmente costa mediterránea e islas, se caracterizan por su actividad turística. En estas zonas, existe una alta presencia de vivienda de segunda residencia, que a menudo se destina a un uso vacacional. **La vivienda no principal en los municipios costeros supone un 30,4 % del parque residencial.**

Existe una alta correlación positiva entre la vivienda vacía y la vivienda no principal (a mayor porcentaje de vivienda no principal sobre parque, más vivienda vacía se encuentra en la zona). Dado que en estas zonas costeras existe una demanda residencial dinámica, se revela entonces que mucha de esta vivienda vacía es descartada por la demanda debido a su inadecuación (por características o por estado no deseados). La actividad promotora sostenida en estas ubicaciones a pesar de la existencia de vivienda vacía confirma la obsolescencia y pérdida de atractivo ante las nuevas construcciones.

En la costa mediterránea es donde más se sobrevaloraron las viviendas en 2007 y donde mayor ajuste posterior se produjo. Dada la alta concentración de la construcción en estas zonas durante el boom inmobiliario, también puede existir mayor concentración de viviendas con problemas jurídicos asociados que les impidan salir al mercado.

Mapa 7.1 Total de viviendas vacías en MUNICIPIOS COSTEROS * excl. capital en 2021 (ud.)



Mapa 7.2 Cuota de viviendas vacías en MUNICIPIOS COSTEROS * excl. capital en 2021 (%)



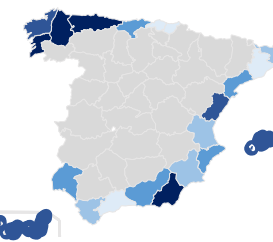
Los municipios en las líneas de costa cuentan con el 25,9 % de las viviendas vacías nacionales, alcanzando las 993.000 unidades en 2021. Por su parte, el resto de los municipios en las provincias costeras, donde se encuentran también zonas turísticas más alejadas de la costa, aglutinan el 24,9 %, alcanzando las 953.000 unidades.

En definitiva, las provincias costeras donde se encuentra la actividad turística y la vivienda con uso vacacional, y excluyendo las capitales, reúnen la mitad de las viviendas vacías del territorio nacional.

Las costas de Alicante, A Coruña y Santa Cruz de Tenerife y las zonas de interior de Alicante y Barcelona reúnen el mayor número de viviendas vacías (Mapas 7.1 y 7.3). En cuota, se revela un peso elevado de viviendas sin uso en las provincias de Lugo, Pontevedra, Asturias y en las zonas de interior de Almería, Castellón y ambos archipiélagos (Mapas 8.1 y 8.2).



Mapa 8.1 Total de viviendas vacías en RESTO* excl. capital en 2021 (ud.)



Mapa 8.2 Cuota de viviendas vacías en RESTO* excl. capital en 2021 (%)

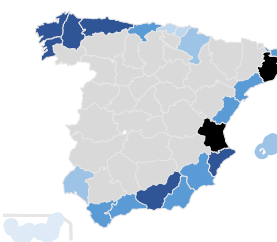


Tabla 3.

ÁMBITO	% vivienda no principal 2021 s/total viviendas				Var. vivienda vacía 2021-2001			
	PROVINCIA COMPLETA	CAPITAL	MUNICIPIOS COSTEROS * excl. capital	RESTO * excl. capital	PROVINCIA COMPLETA	CAPITAL	MUNICIPIOS COSTEROS * excl. capital	RESTO * excl. capital
03 Alicante	44,1%	27,6%	55,0%	34,2%	20,2%	-24,9%	32,8%	16,4%
04 Almería	36,5%	24,7%	41,6%	38,1%	63,2%	3,2%	48,5%	120,5%
07 Islas Baleares	32,3%	15,8%	40,6%	33,0%	23,9%	-59,9%	48,2%	87,1%
08 Barcelona	15,4%	17,0%	16,0%	14,2%	-30,3%	-24,5%	-33,4%	-33,0%
11 Cádiz	27,7%	18,4%	31,9%	21,4%	6,2%	-48,1%	5,3%	20,7%
12 Castellón	46,7%	23,5%	58,5%	45,2%	25,4%	-15,3%	16,0%	58,7%
15 A Coruña	34,0%	23,2%	39,0%	33,6%	77,1%	16,3%	87,0%	97,6%
17 Girona	41,1%	23,1%	57,2%	28,2%	45,6%	-33,7%	132,7%	1,7%
18 Granada	35,9%	30,4%	49,3%	34,8%	18,6%	-43,4%	34,6%	43,5%
20 Guipúzcoa	14,8%	16,3%	20,2%	13,0%	-28,0%	-16,4%	-9,4%	-33,4%
21 Huelva	37,3%	18,8%	51,7%	32,7%	27,5%	-29,2%	39,5%	45,8%
22 Lugo	48,9%	34,1%	52,7%	53,6%	185,6%	-19,1%	131,1%	377,5%
29 Málaga	33,7%	16,7%	41,6%	36,1%	42,0%	-36,5%	43,5%	137,4%
30 Murcia	36,0%	25,6%	46,3%	32,6%	8,4%	-31,4%	24,9%	16,3%
33 Asturias	33,8%	24,9%	30,1%	42,8%	39,0%	-32,6%	1,3%	107,2%
35 Las Palmas	23,3%	18,3%	25,3%	28,9%	52,0%	10,5%	67,2%	166,5%
36 Pontevedra	30,7%	22,6%	29,7%	34,7%	85,3%	-1,1%	45,4%	223,0%
38 Santa Cruz de Tenerife	26,1%	16,6%	28,2%	26,6%	53,8%	-7,2%	73,0%	133,0%
39 Cantabria	37,9%	22,4%	48,1%	37,4%	36,7%	-19,9%	55,4%	58,3%
43 Tarragona	41,8%	20,3%	55,1%	32,4%	40,4%	-17,7%	70,6%	34,9%
46 Valencia	30,8%	22,1%	47,3%	29,4%	-16,7%	-43,9%	4,8%	-7,1%
48 Vizcaya	13,6%	9,8%	18,7%	13,6%	-30,3%	-28,3%	-27,9%	-39,3%
Total nacional y % s/total	8.087.092	9,2%	30,4%	21,1%	3.837.328	8,7%	25,9%	24,9%

Nota: La agrupación MUNICIPIOS COSTEROS incluye los municipios con línea de costa y la agrupación RESTO incluye los municipios de interior de una misma provincia. En ambos grupos excluyendo la capital de la provincia.

Fuente: Tinsa Research, a partir de datos de Censos INE.

La vivienda vacía en capitales

La concentración de la población en torno a los polos de empleo reduce la vivienda vacía disponible a la par que genera la necesidad de ampliar el parque residencial.

En los últimos 20 años, la vivienda vacía se ha reducido un 32 % en las capitales españolas, que contrasta con el aumento del 24 % experimentado en el ámbito nacional (Tabla 4). Se observa además que la vivienda vacía se reduce a un ritmo mayor cuanto mayor actividad concentra la capital. Esto es consistente con la dirección de los movimientos de la población hacia los polos generadores de empleo.

En estos años, las seis capitales principales (por volumen de parque residencial: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga) han reducido su volumen de vivienda vacía en un 40 %, pasando de las 444.000 unidades agregadas entre las seis ciudades a las 266.000 (Tabla 4). Paralelamente, se han añadido 376.000 viviendas de nueva construcción al parque residencial de estas ubicaciones. Dado que el número de hogares se incrementó en 508.000 y que la vivienda principal supone el 84% del uso del parque en estas capitales, se puede concluir que la reducción de 178.000 viviendas vacías en las últimas dos décadas ha sido absorbida mayoritariamente por el mercado de primera vivienda.

La movilización de la vivienda vacía se ha planteado recientemente como una potencial solución a corto plazo para aliviar los tensionamientos provocados por la escasez de vivienda en las principales capitales.

	2001	2021	Var. 2021-2001
Total nacional	3.091.596	3.837.328	24%
Capitales (52)	895.640	608.640	-32%
Capitales (6)	444.034	266.173	-40%

Haciendo una estimación a grandes números a partir del volumen de viviendas principales y de la proyección de hogares del INE, obtenemos que sería necesario añadir en torno a 40.000 viviendas anuales a la oferta agregada de las seis principales capitales para cubrir su crecimiento previsto en los próximos 15 años (Tabla 5).

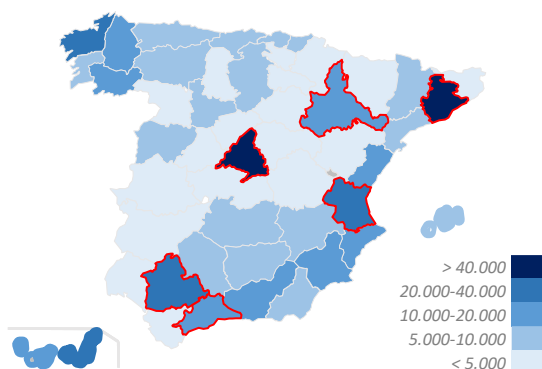
A priori, si en la actualidad se dispone de 266.000 viviendas vacías en estas localizaciones, parecería que su movilización sí podría ayudar a aliviar el problema de escasez a corto plazo mientras se ajusta la construcción a medio plazo. Sin embargo, estas viviendas vacías están bloqueadas por algún motivo, ya sea por condiciones de inhabilitación, procesos jurídicos asociados o, simplemente, porque sus propietarios las mantienen fuera del mercado (generalmente por causas de fuerza mayor, pues no suele compensar tener una vivienda inutilizada). Así, su movilización a corto plazo no es clara.

En los últimos 30 años ha existido un porcentaje consistente de viviendas vacías sobre parque que confirma que no existe un ajuste perfecto entre oferta y demanda en el mercado. En las zonas tensionadas, la solución pasa por aumentar la oferta residencial de una manera equilibrada con el crecimiento de los hogares. Aunque los esfuerzos de adecuación de la oferta residencial deben concentrarse en las capitales con mayores tensiones, el complejo problema de la asequibilidad de la vivienda debe apoyarse en la colaboración público-privada y siempre manteniendo la seguridad jurídica y el derecho a la propiedad privada.

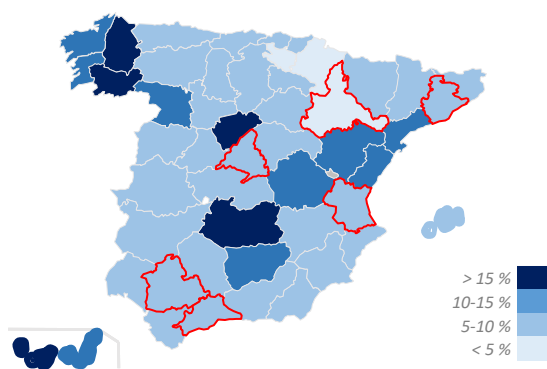
Tabla 5. Vivienda en las principales capitales

CAPITALES	Vivienda total				Vivienda principal				Proyección hogares		Viviendas vacías	
	2001	2021	Dif.	Var.	2001	2021	Dif.	Var.	Crecimiento proyectado (15 años)	Viviendas proyectadas (15 años)	2021	% Viv. vacías s/ Viv. proyectadas
Barcelona	757.928	808.751	50.823	6,7%	594.451	671.177	76.726	12,9%	17,0%	114.100	75.476	66%
Madrid	1.378.931	1.533.221	154.290	11,2%	1.080.306	1.322.855	242.549	22,5%	21,8%	288.382	97.178	34%
Málaga	217.079	261.857	44.778	20,6%	170.680	218.245	47.565	27,9%	13,5%	29.463	16.638	56%
Sevilla	296.989	327.393	30.404	10,2%	226.558	266.588	40.030	17,7%	13,5%	35.989	24.695	69%
Valencia	374.545	414.988	40.443	10,8%	275.593	323.171	47.578	17,3%	18,5%	59.787	36.454	61%
Zaragoza	283.649	338.961	55.312	19,5%	226.473	280.054	53.581	23,7%	11,4%	31.926	15.732	49%
TOTALES	3.309.121	3.685.171	376.050	11,4%	2.574.061	3.082.090	508.029	19,7%		559.648	266.173	48%

Mapa 9. Total de viviendas vacías en capitales 2021 (ud.)



Mapa 10. Cuota de viviendas vacías en capitales en 2021 (%)



Notas: Crecimiento proyectado en cada capital a partir de las tasas de la CCAA correspondiente.

Fuente: Tinsa Research, a partir de datos de Censos y Proyección de Hogares 2022-2037, INE.

Principales conclusiones

En España hay más de 3,8 millones de viviendas vacías, que suponen un 14,4% del parque residencial nacional. La existencia de viviendas vacías a menudo se debe a la despoblación, a la obsolescencia del producto residencial y a los procesos judiciales de activos hipotecados impagados.

La mitad de la vivienda vacía se concentra en 14 provincias, que tienden a situarse en zonas de costa. En las zonas de costa, la vivienda vacía tiende a relacionarse con la obsolescencia del producto residencial, que no se adapta a las preferencias de la demanda vacacional actual. También se concentran en estas zonas más viviendas con problemas jurídicos asociados, heredadas de la etapa del boom inmobiliario.

En las grandes ciudades, la vivienda vacía se ha reducido de forma relevante en los últimos 20 años, consecuencia de la creciente concentración de la población en torno a los polos generadores de empleo. El desajuste entre oferta y demanda de vivienda en las grandes ciudades ha generado tensionamientos en los precios residenciales que dificultan el acceso a la vivienda para una parte creciente de la población.

En este contexto, se ha planteado recurrir a la movilización de la vivienda vacía aun existente como un alivio a corto plazo de las tensiones en las grandes ciudades mientras se amplía la oferta a largo plazo en estas ubicaciones. Sin embargo, la ejecución de esta movilización a corto plazo no es fácil. Habitualmente, estas viviendas están bloqueadas por algún motivo, ya sea por condiciones de inhabitabilidad, procesos jurídicos asociados o, simplemente, porque sus propietarios las mantienen fuera del mercado (generalmente por causas de fuerza mayor, pues no suele compensar tener una vivienda inutilizada). La resolución de estos bloqueos requiere tiempo.

En los últimos 30 años ha existido un porcentaje consistente de viviendas vacías sobre parque que confirma que no existe un ajuste perfecto entre oferta y demanda en el mercado y que, por tanto, siempre va a existir cierto volumen de vivienda vacía. La clave estará en conseguir minimizar ese volumen mientras exista demanda de vivienda principal insatisfecha.

Las soluciones efectivas pasan por un aumento de la oferta residencial en las ubicaciones más tensionadas que se ajuste mejor a la demanda, apoyándose en la colaboración público-privada y siempre manteniendo la seguridad jurídica y el derecho a la propiedad privada.

Ante esta situación, cabe hacer un replanteamiento del modelo de ciudad actual. Anticipar y redefinir los modelos de ordenación territorial en torno a las capitales con mayor concentración de población ayudaría a prevenir la actual escasez de vivienda asequible, así como los inconvenientes asociados a las megalópolis, entre ellos, los problemas medioambientales y la menor calidad de vida.

Asimismo, potenciar un modelo de crecimiento territorial distribuido en capitales secundarias, favoreciendo la inversión para la creación de polos de actividad y empleo, ayudaría a no concentrar excesivamente la población en un reducido número de capitales principales.

Cristina Arias
Directora Servicio de Estudios

Andrea de la Hoz
Consultora Senior Servicio de Estudios

