

¿Cómo cuenta el INE las casas vacías?

Por dmontero@idealista/ Viernes, 31 Agosto, 2012.

Millones de viviendas que aparecen en las estadísticas como vacías no son válidas para el alquiler

El nº de viviendas vacías que hay en España a día de hoy es un misterio sin resolver.

A pesar de que conocer la cifra, ubicación, estado y disponibilidad sería un dato de tremendo valor para las políticas de vivienda, **la realidad es que nadie sabe con exactitud cuál es el nº real de casas vacías que hay en España**, entendiendo por tal viviendas habitables que están desocupadas porque sus dueños quieren mantenerlas así.

El único estudio amplio que existe al respecto es el que hace el **instituto nacional de estadística (INE) cada 10 años** pero sus cifras totales pueden confundir y quedan desfasadas con el paso de los años: lo 1º que se observa al hablar de este asunto entre los teóricos que han tratado el tema en profundidad es una **queja común: la normativa estatal vigente no concreta qué es una vivienda desocupada o vacía.**

Si partimos de ese problema esencial, encontrar el nº de viviendas vacías con exactitud supone una misión casi imposible por definición y cualquier número que se ofrezca no se acercará a la realidad

Sin embargo, no cabe duda de que **el dato más popular y manejado sobre el nº de viviendas vacías es el censo del ine**, al ser el más amplio y detallado.

Es incluso una cifra que se utiliza como **"arma arrojadiza" cuando se quiere poner de relieve el nº de casas vacías que hay y que podrían pasar al mercado del alquiler.**

También es la cifra que se cita cuando se solicitan políticas de mayores impuestos para las viviendas vacías.

En este caso, es común escucharse peticiones de un mayor impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) para las viviendas vacías.

Esta medida es popular pero pocos ayuntamientos la llevan a cabo por su dificultad de implementación, lo que ya da una idea de que no es tan fácil saber el número de viviendas vacías

¿Qué dice el INE?

En su [censo de población y viviendas de 2001](#) (último dato publicado), **el INE define el término vivienda vacía o desocupada como: "disponible para venta o alquiler, o simplemente abandonada"**

Por lo tanto, de saque, ya este texto nos indica que hay acepciones dentro de la definición – abandonadas- que aleja a todas las viviendas que caen en ese grupo como viviendas potencialmente disponibles para el alquiler.

Portavoces del **INE** consultados por **idealista news** a este respecto indican que para catalogar una vivienda como principal, secundaria, vacía o de otro tipo **el INE hizo durante 2001 una batida universal por todo el territorio nacional** consultado a todos los ciudadanos.

También subrayan que para calificar una vivienda de algún tipo se debería consultar con los dueños, vecinos y en última estancia con el ayuntamiento, pero reconocen que los agentes censales eran personas con poder de interpretación sobre la circunstancia que observaban en cada vivienda.

De acuerdo con la definición del **INE** encontramos que **dentro de las viviendas vacías pueden caer desde casas de pueblo** que hace años que no visita nadie **a viviendas en mal estado** donde generalmente no se puede vivir, pasando por casas de más de 50 años o en aldeas sin vecinos, lo que **provoca que el dato global del INE de viviendas vacías no sea óptimo por definición cuando se quiera hablar de casas que podrían salir al mercado del alquiler** y que requiera un tratamiento estadístico más profundo si se quiere usar para este fin

[Declarada de Utilidad Pública. Ayuntamiento de Madrid.](#)

[Registro Autonómico de Asociaciones ciudadanas: 16.931](#)

[Registro de Asociaciones Ayuntamiento de Madrid: 02.041](#)

[Telf: 649116241](#)

[CIF: G-81695025](#)
[e-mail: info@padresdivorciados.es](mailto:info@padresdivorciados.es)

los datos

Principales cifras

El Censo de Viviendas recoge todas las **viviendas familiares** y todos los **establecimientos colectivos** existentes en la fecha de referencia.

Las **viviendas familiares** se clasifican a su vez en:

- **Principales:** aquellas que constituyen la residencia habitual de al menos una persona.
- **Secundarias:** las usadas sólo en vacaciones, fines de semana...
- **Vacías o desocupadas:** las disponibles para venta o alquiler, o simplemente abandonadas.
- **Otro tipo de viviendas:** las usadas de manera continuada y no estacional, pero sin ser residencia habitual, por ejemplo, las destinadas a alquileres sucesivos de corta duración.
- Las viviendas familiares incluyen, siempre que estén habitados en dicha fecha, los **alojamientos**.

El número total de viviendas familiares en España supera los 20,9 millones, tras crecer un 22% en los últimos 10 años.

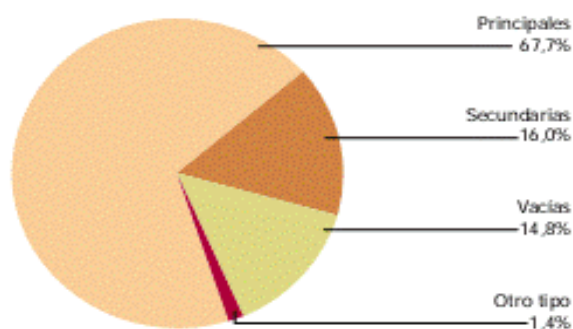
Viviendas según su tipo

	Valores absolutos
Viviendas Familiares	20.946.554
Principales convencionales	14.184.026
Secundarias	3.360.631
Vacías	3.106.422
Otro tipo	292.332
Alojamientos	3.143
Establecimientos colectivos	11.446

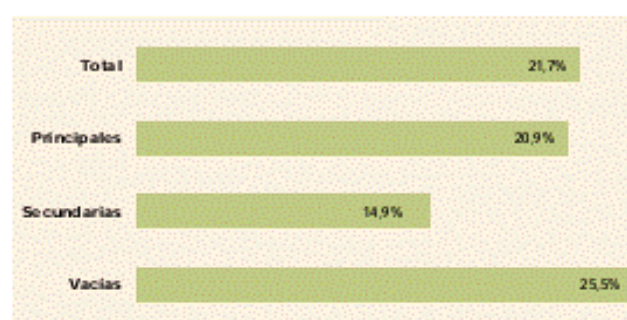
Establecimientos colectivos: viviendas destinadas a ser habitadas por un grupo de personas que no constituyen familia (residencias de ancianos, conventos, albergues, etc.).

Alojamientos: recintos que no corresponden a la definición convencional de vivienda, tales como chabolas, cuevas, remolques, entre otros.

Distribución de las viviendas familiares



Variación intercensal de las viviendas familiares. Censos 1991-2001



fuentes: ine

El **dato total que ofrece el INE**, incluyendo todas las viviendas con los problemas anteriores y que les imposibilitan ser útiles para el mercado del alquiler y/o para la residencia habitual, se **elevaba en 2001 a 3.106.422 casas vacías** (sobre un total de casi 20,9 millones de viviendas).

Para que el dato del **INE** fuera útil para hablar de viviendas potencialmente alquilables, simplemente habría que utilizar la propia [herramienta del censo del ine](#) que permite filtrar por diferentes criterios obteniendo datos más profundos y válidos.

Es decir, quedarse con **una lectura superficial del dato del INE** para concluir el nº de viviendas que se podrían alquilar en España supone un **error grave**.

Esto es algo que ya han hecho algunos estudiosos del tema.

Por ejemplo, existe el [libro "el fenómeno de las viviendas desocupadas"](#), un texto de más de 100 páginas publicado por el **profesor de la universidad autónoma de Madrid (UAM), Julio Vinuesa y otros colaboradores**, donde se descarnan todos los datos del censo de viviendas publicados por el **INE** en 2001.

A lo largo del libro, se puede observar cómo no todas las viviendas estarían disponibles para el alquiler por diversos motivos:

a) el 62% de las viviendas vacías están en poblaciones de menos de 50.000 habitantes.

Sólo 415.053 viviendas, un 13,4% del total de casas vacías, se sitúan en zonas urbanas de más de 500.000 habitantes.

Abriendo el filtro a ciudades más pequeñas se observa cómo el 62% del total de casas que el **INE** califica como vacías están en núcleos de población de más de 50.000 habitantes.

Es decir, casi 2 de cada 3 viviendas vacías están en localidades donde el menor dinamismo del mercado del alquiler, ya que la mayoría busca núcleos grandes para vivir alquilado por cercanía al trabajo, servicios, etc.

Sólo esta 1ª clasificación ya desacredita el mito de que hace 10 años ya había 3,1 millones de casas vacías que deberían salir al alquiler.

Que haya viviendas vacías no quiere decir que el 100% sean alquilables ya que por ejemplo pueden estar en zonas con poco dinamismo del mercado del alquiler

TABLA 6. Distribución de las viviendas por clases y zonas (*). 2001.

Clase de viviendas	TOTAL	Zonas Urbanas según el número de habitantes				Zona intermedia	Zona rural
		> 500.000	100.001-500.000	50.001-100.000	10.001-50.000		
Todas	20.946.554	3.055.999	3.706.453	1.629.185	4.206.695	3.930.072	4.418.150
	100,0	14,6	17,7	7,8	20,1	18,8	21,1
Principales	14.184.026	2.379.844	2.895.051	1.148.087	2.919.956	2.458.556	2.382.532
	100,0	16,8	20,4	8,1	20,6	17,3	16,8
Secundarias	3.360.631	227.761	252.815	198.876	544.314	749.687	1.387.178
	100,0	6,8	7,5	5,9	16,2	22,3	41,3
Vacías	3.106.422	415.053	496.736	259.606	692.621	647.996	594.410
	100,0	13,4	16,0	8,4	22,3	20,9	19,1
Otro tipo	292.332	33.217	61.777	22.512	49.396	72.564	52.866
	100,0	11,4	21,1	7,7	16,9	24,8	18,1

(*) La zona urbana es el conjunto de entidades singulares de población que tienen más de 10.000 habitantes; la zona intermedia, las que tienen de 2.001 a 10.000, y la rural, 2.000 o menos.

Fuente: libro "el fenómeno de las viviendas desocupadas" a partir de datos del censo del **INE** de 2001

b) el 35% de las casas vacías tiene ahora más de medio siglo

El 35% de las casas vacías que había en 2001 tenían entonces 40 años o más, es decir, que actualmente serían inmuebles con más de medio siglo de vida.

Aunque haya excepciones en las grandes ciudades la mayoría de las personas preferirán vivir en una vivienda menos vieja.

Además, por probabilidad, gran parte de ellas estarán ubicadas en provincias, localidades o municipios con poca demanda de alquileres decir, se trata de otro dato a tener en cuenta que debería restarse cuando se habla de viviendas con potencial para alquiler.

En este sentido, **la edad media de las viviendas vacías** en España era en 2001 **de 38 años**, superior a la media de 34 años del resto de casas.

En las provincias con mayor porcentaje de viviendas vacías sobre el total, por ejemplo Soria, la edad media de las casas era de 59 años.

TABLA 8. Porcentajes de las viviendas por clases y periodos de construcción. 2001.

<i>Periodo de construcción</i>	<i>Total</i>	<i>Secundarias</i>	<i>Vacías</i>
<i>Total</i>	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Antes de 1961</i>	28,3%	27,6%	35,5%
<i>1961-1970</i>	17,6%	18,9%	15,9%
<i>1971-1980</i>	23,8%	24,0%	20,4%
<i>1981-1990</i>	13,8%	13,6%	9,7%
<i>1991-2001</i>	16,2%	15,6%	18,1%

fuelle: libro "el fenómeno de las viviendas desocupadas" a partir de datos del censo del ine de 2001

c) casi un 20% (18,8%) de las casas vacías estaba en estado ruinoso o deficiente.

Según los datos del censo del **INE** recopilados por el profesor Julio Vinuesa y sus colaboradores, del total de casas vacías había:

- 1.- 11,5% en estado deficiente,
- 2.- 4,1% en mal estado y
- 3.- 2,6% en estado ruinoso, algo que también reduce las viviendas disponibles para alquiler dentro del colectivo de vacías

TABLA 9. Porcentajes de las viviendas por clases y estado de conservación del edificio. 2001.

	<i>Principales</i>	<i>Secundarias</i>	<i>Vacías</i>	<i>Otro tipo</i>
<i>Total</i>	100,00	100,00	100,00	100,00
<i>Ruinoso</i>	0,62	0,70	2,63	1,08
<i>Malo</i>	1,52	1,28	4,15	1,58
<i>Deficiente</i>	6,53	6,24	11,54	6,72
<i>Bueno</i>	90,92	91,50	81,20	90,19

fuelle: libro "el fenómeno de las viviendas desocupadas" a partir de datos del censo del ine de 2001

Consideraciones finales

Es muy difícil conocer el nº exacto de viviendas vacías pero sin duda en 2001 no había 3,1 millones de este tipo de viviendas listas para alquilar.

Si el objetivo es hablar sobre viviendas que pueden ser utilizadas para el alquiler de viviendas, la cifra se reduce de forma significativa (un 62% sólo si nos quedamos con zonas de más de 50.000 habitantes) lo que supondría, en 2001, en torno al millón de casas, una cifra importantísima y que por sí misma valdría para solucionar de un plumazo el problema del alquiler en España, pero **alejado por completo de esos míticos 3 millones.**

Con este dato de 2001 –cuando apenas había empezado la burbuja inmobiliaria, el boom constructor, **la acumulación de pisos sin vender o el fenómenos de los embargos-** muchos temen que la cifra global del [proyecto de los censos demográficos de 2011](#) que publicará el INE en los próximos meses se acerque a los 5, 6 o más millones de viviendas vacías. Sin embargo, como hemos explicado, hay que anticipar que ese dato -que a buen seguro correrá como la pólvora- deberá ser analizado con lupa y desgranado hasta un dato útil para **no cometer de nuevo el mismo error** que hace 10 años: **creernos que hay más casas vacías para alquilar de las que realmente hay.**

Y es que cuando se calculan millones arriba o millones abajo, se pueden pedir medidas y decisiones desesperadas y erróneas de gran calado económico y político.
Por poner un ejemplo, hay estudios sobre 2006 –un año donde ya estaba casi en la cima la burbuja inmobiliaria –que situaban el **nº total de viviendas vacías potencialmente alquilables en la provincia de Madrid en sólo 234.000 unidades**, cifra más modesta que la que se obtienen de una 1ª lectura del **INE**.

Fuentes del organismo apuntan que los **datos oficiales sobre viviendas vacías de 2011 se conocerá en el 2º trimestre de 2013** (sólo se hace 1 vez cada década).

En su metodología ya advierten además que en esta ocasión no se hará con un estudio universal a todos los habitantes de España, sino que **será una encuesta a apenas el 13% de la población y las viviendas**.

Con esos datos y la ayuda de otros registros, como el padrón, se extrapolarán las nuevas cifras oficiales.

Pese a la reducción, el coste del [censo de población y vivienda de 2011](#) tendrá un **coste de 85 millones de euros**, que se pagarán con cargo a los presupuestos generales del estado durante 3 ejercicios (2011, 2012 y 2013).