

A DEBATE

# Viviendas vacías: medidas efectivas y populistas

**En la actualidad,** el acceso a la vivienda constituye uno de los principales problemas para la sociedad española. Así lo atestiguan, mes tras mes, el correspondiente barómetro del CIS. En el realizado en octubre, la vivienda es el problema que más directamente afecta a los españoles (23,3% de las respuestas), por encima del paro (20,1%) o las dificultades de índole económica (19,8%). El problema de accesibilidad no está restringido a la adquisición, sino que en bastantes ocasiones también afecta al alquiler, especialmente en las grandes ciudades. Así, no es fácil encontrar en las ciudades de Barcelona y Madrid un piso en arrendamiento por debajo de los 500 euros mensuales.

En este contexto, la existencia de viviendas vacías constituye un auténtico despilfarro económico y un motivo de crispación social. No es una repercusión marginal, si nos atenemos a las cifras del Censo de Población y Viviendas del INE de 2001. Según él, existen en España 3,1 millones de viviendas vacías, el 14,79% del parque residencial. En concreto, en las provincias de Barcelona y Madrid, donde más importantes son los problemas de acceso a un piso de alquiler, hay más de 300.000 residencias desocupadas. Desde mi perspectiva, las viviendas vacías suponen una rémora para generar un amplio mercado de arrendamiento, especialmente en las grandes ciudades. No obstante, considero que el problema no es de la magnitud del detectado por el INE, pues estimo que la anterior cifra está claramente sobredimensionada. Así lo atestiguan minuciosas encuestas encargadas por los ayuntamientos de Barcelona y Madrid. Los principales motivos en que se sustenta dicha opinión son: la residencia de los propietarios en una vivienda distinta a la reflejada en el padrón, la realización de *arrendamientos sumergidos* (por ejemplo, a inmigrantes sin residencia legal en España), la utilización como segunda o tercera residencia de las indicadas viviendas (incluso en las principales capitales españolas), y la oferta de las mismas, en el momento de realización del censo, en el mercado de alquiler y venta.

## Fomentar el alquiler

Sin embargo, aunque la cifra fuera aproximadamente la tercera parte de la indicada por el INE, ésta sería suficientemente significativa para la adopción de medidas que permitieran su entrada en el mercado de alquiler. Así lo ha entendido el departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya. No obstante, desafortunadamente, en su proyecto de Ley de Derecho a la Vivienda, ha optado por una solución final populista, pero escasamente efectiva: la expropiación temporal de viviendas.

Antes de entrar en las medidas adecuadas a

establecer para solucionar el indicado problema, creo que es fundamental determinar las causas que generan el actual parque de viviendas vacías. Desde mi perspectiva, los principales motivos son cuatro: especulación, ocupación posterior por un familiar, temor al impago del alquiler e inadecuadas condiciones de habitabilidad. En el primer caso, el arrendamiento de la vivienda suele impedir la realización de una rápida venta (la mayoría de los contratos tienen una duración de cinco años) o supone un significativo descuento en su precio. En el segundo, constituye un sueño fami-

lugar de estudio o trastero y, por tanto, en términos estadísticos, son calificadas como viviendas desocupadas. El tercero suele ser la consecuencia de una negativa experiencia con algún antiguo inquilino y de una inadecuada legislación sobre arrendamientos urbanos. Finalmente, en el cuarto, la vivienda tiene un deficiente estado de conservación, impidiéndole éste formar parte del mercado de alquiler.

De todas las anteriores causas, esta última es la más frecuente. Un significativo porcentaje de propietarios considera que no les sale a cuenta rehabilitar los pisos. Estiman que los

bilidad, una elevada plusvalía. Dados los anteriores motivos, el establecimiento de una legislación que permitiera la expropiación temporal de las viviendas desocupadas sería totalmente contraproducente. Previsiblemente, comportaría la creación de una *policía de vivienda* (para averiguar qué residencias están realmente vacías); haría que la Administración tuviera que asumir funciones propias de una empresa constructora, intermediaria y administradora de fincas y, el aspecto más importante, alejaría a los inversores patrimoniales del mercado residencial debido a la inseguridad jurídica generada.

## Riesgo inversor

Si la medida es establecida únicamente en Cataluña, numerosos inversores que compraban viviendas en Barcelona con destino al mercado de alquiler dejarían de hacerlo, y procederían a adquirirlas en otras ciudades, como Madrid, Valencia o Lisboa. A medio plazo, la disminución de la demanda de viviendas por motivo de inversión en la capital catalana previsiblemente reduciría la oferta de pisos en arrendamiento, generaría escasez de producto en el mercado de alquiler y provocaría una significativa subida de las rentas pagadas por los inquilinos. Exactamente, el efecto contrario del inicialmente pretendido por la Administración catalana.

Las medidas correctas a aplicar nos las enseña claramente la teoría económica. Si el objetivo final es conseguir alquileres más asequibles, la oferta de viviendas en arrendamiento debe incrementar. Para ello, aunque sea impopular, la Administración debe estimular la adquisición de viviendas por parte de propietarios patrimonialistas. Los estímulos otorgados pueden ser de muy diferente índole: la reducción o exención de los impuestos que gravan el arrendamiento de una vivienda, una reforma de la ley de arrendamientos urbanos que permita desalojar de forma rápida a los inquilinos morosos, y la concesión de subvenciones y créditos blandos a los propietarios que decidan reformar sus viviendas y ofrecerlas en alquiler.

Paradójicamente, estas medidas, aunque pueden resolver parcialmente el problema observado, son sumamente impopulares y constituyen una fuente potencial de pérdida de votos para determinados partidos o coaliciones políticas. Por parte de algunos colectivos, con importantes presencia pública y mediática, son consideradas como regresivas. Concretamente, como una transferencia desde los *pobres* hacia los *ricos* (propietarios). Dada esta opinión, ¿qué medidas suelen adoptar los políticos: las populistas o las económicamente correctas? No hace falta que conteste a la pregunta, ya que estoy seguro de que ustedes conocen perfectamente la respuesta.



**Gonzalo Bernardos**

Director del Master de Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona



Imagen de una vivienda en alquiler en Madrid. / Rafa Martin

liar convertido en realidad. La mayoría de los progenitores pretenden que sus descendientes, cuando sean adultos, vivan cerca del domicilio familiar. Para conseguirlo, algunas veces, adquieren las nuevas viviendas con gran antelación a la fecha estimada de emancipación de sus hijos (en determinadas ocasiones, más de diez años). Consideran que el mercado no siempre proporciona las oportunidades adecuadas, especialmente en lo que concierne a la ubicación de las viviendas. Hasta el momento de la ocupación, los pisos adquiridos suelen ser utilizados como despacho informal,

ingresos recibidos por alquileres no compensan la inversión realizada en la reforma. Debido a ello, tienen la vivienda infrautilizada. No creen que sea un problema porque, a pesar de su deficiente estado de conservación, su valor de mercado con el transcurso del tiempo incrementa de forma sustancial (al menos, así ha sucedido en los últimos años). Además, a un significativo número de demandantes no les importa adquirir una vivienda a reformar. Debido a ello, si los propietarios necesitan liquidez, venden las viviendas y obtienen, a pesar de sus inadecuadas condiciones de habita-

**Expansión**

expansion@recoletos.es

**R**  
RECOLETOS

Depósito Legal M-15572-1986  
ISSN 1576-3323

**DIRECTOR** Jesús Martínez de Rioja Vázquez  
**DIRECTOR DE REDACCIÓN** Iñaki Garay  
**SUBDIRECTORES** Manuel del Pozo y Martí Saballs

**REDACTORES JEFES** Mayte A. Ayuso, Pilar Cambra, Roberto Casado, Carlos Cuesta, Juan José Garrido, Augusto González-Besada, Francisco Oleo, José Orihuel (Cataluña) y Pilar Trucios

**Empresas** Clara Ruiz de Gauna y Marta Fernández **Finanzas/Mercados** Laura García y Gonzalo Fernández **Economía** Estela S. Mazo **Entorno** Tino Fernández **Opinión** Consuelo Calle **Especiales** María José Gómez-Serranillos **Corresponsal político** Manel Manchón **Expansion.com** Jorge Madrid **Infografía** José Juan Gámez **Fotografía** Rafael Martín **Andalucía** Simón Onrubia **Cataluña** Gemma Martínez **Comunidad Valenciana** Julia Brines **Galicia** Abeta Chas **Comunidad Europea** Ramón Rodríguez Lavín **Nueva York** Juan Llobell **Londres** Miquel Roig

**MADRID** 28046 Paseo de la Castellana, 66. Tel. 91 337 32 20. Télex 41889. Fax: **Empresas** 91 337 32 45. **Finanzas** 91 337 32 04. **Economía** 91 321 69 55. **Fin de Semana/ Expansión y Empleo/Especiales** 91 337 32 66.  
**BARCELONA** 08017 Avda. Diagonal, 640. Edif. 3-4.ª planta. Tel. 93 227 67 00. Telefax 93 227 67 61.  
**BILBAO** 48001 Gran Vía, 8. 3.ª dcha. Tel. 94 435 65 20. Telefax 94 435 65 25.  
**VALENCIA** 46004 Pasaje Doctor Serra, 1. 2.ª pta. 5. Tel. 96 351 77 76. Fax 96 351 81 01.  
**SEVILLA** 41011 República Argentina, 25. 9.ª planta. Tel. 95 499 14 40. Fax 95 427 25 01.  
**VIGO** 36202 López de Neira, 3. 3.ª Oficina 303. Tel. 986 22 79 33. Telefax 986 43 81 99.  
**BRUSELAS** Bd. Charlemagne, 46. 1000 Bruselas. Tel. (322) 2311932. Fax (322) 2309303.  
**NUOVA YORK** 1330 Avenue of the Americas, 8.º New York, NY 10019. Tel. (1212) 641 65 96. Fax (212) 641 65 97.  
**LONDRES** Financial Times, Number One Southwark Bridge. London SE1 9HL. Tel. 44 20 78733369. Fax 44 20 78733731.

## Publicidad NOVOMEDIA, S.A.

**PRESIDENTE** José Manuel Rodrigo  
**DIRECTOR ÁREA ECONOMÍA** Pablo Sempere  
**JEFE DE PUBLICIDAD** Jaime Sánchez  
**COORDINACIÓN** Esteban Garrido  
Tel. 91 337 31 74. Fax 91 337 37 84  
**MADRID** Paseo de la Castellana, 66. 28046 Madrid  
Tel. 91 337 32 58-91 337 09 32. Fax 91 337 37 84  
**BARCELONA** Jefe de Publicidad Alicia Montegudo  
Avda. Diagonal, 640. Edif. 3-4.ª planta. 08017 Barcelona.  
Tel. 93 227 67 11. Fax 93 227 67 62.  
**BILBAO** Juan Luis González Anduiza Gran Vía, 8-3.ª dcha.  
48001 Bilbao. Tel. 94 435 65 20. Fax 94 435 65 25.  
**VALENCIA** José Vicente Sánchez Beato Pasaje Dr. Serra, 1. 2.ª pta. 5. 46004 Valencia. Tel. 96 351 77 76. Fax 96 351 81 01.  
**ANDALUCÍA** Miguel Davila Avda. República Argentina, 25. 9.ª B. 41011 Sevilla. Tel. 95 499 14 40. Fax 95 427 25 01.  
**A CORUÑA** Miguel Vizu C/ Juana de Vega, n.º 10 bis -5.ª planta. 15003 A Coruña. Tel. 981 20 85 37. Fax 981 22 84 59.  
**VIGO** Manuel Carrera C/ López de Neira, 3. pl. 3. ofc. 303. 36202 Vigo. Tel. 986 22 91 28. Fax 986 43 81 99.  
**ZARAGOZA** Álvaro Cardemil Avda. Pablo Gargallo, 100. 50006 Zaragoza. Tel. 976 40 50 53

## COMERCIAL

**SUSCRIPCIONES** Paseo de la Castellana, 66. 28046 Madrid. Tel. 902 37 33 37. Fax 91 337 37 71  
**EJEMPLARES ATRASADOS** CDA. Tel. 902 50 54 86. Fax 91 208 93 31.

**CIRCULACIÓN**  
**MADRID** Paseo de la Castellana, 66. Tels. 91 337 38 76-91 337 37 89. Fax 91 337 37 91.  
**SEVILLA** Polígono Industrial La Palmera. Parcela 3. Carretera Madrid-Cádiz, km. 550. 41700 Dos Hermanas (Sevilla)  
**BARCELONA** Avda. Diagonal, 640. Edif. 3-4.ª planta.

**RESÚMENES DE PRENSA**  
Empresas autorizadas por EXPANSIÓN (artículo 32.1, Ley 23/2006): Acceso, My News, Vocento Media Trader y Factiva.

## IMPRIME

**RECOPIRINT IMPRESIÓN, S.L.**  
Tel. 91 692 73 20. Fax 91 692 13 74

**DIFUSIÓN CONTROLADA POR**

