

idealista/news

Viviendas vacías: cuántas hay, dónde están, cómo son

El próximo Censo de Vivienda 2021 del INE dejará de considerar la vivienda vacía para el análisis



Autor: [@David Marrero](#)

08 febrero 2021, 7:04

La **vivienda vacía en España** vuelve una y otra vez a la actualidad en cuanto surge una noticia sobre la accesibilidad a la vivienda, la falta de oferta en el mercado de compraventa o de alquiler o los altos precios de las casas. O como ahora, en plena negociación de la **primera Ley de Vivienda Estatal** entre los partidos del Gobierno de coalición.

El Gobierno trabaja por garantizar la función social de la vivienda y el derecho a una vivienda digna y adecuada. Pero también esta normativa estatal pretende dar los mecanismos adecuados por para poder **controlar los precios de alquiler en zonas tensionadas del mercado**, tal y como acordaron PSOE y Podemos durante la negociación de los **Presupuestos Generales del Estado para 2021**.

Pero hay un nuevo punto que se acaba de añadir a la ya tensa reunión entre el **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana** de José Luis Ábalos y **Vicepresidencia Segunda** de Asuntos Sociales de Pablo Iglesias: **la salida al mercado de la vivienda vacía**, sobre todo de los grandes tenedores, y que parte de ella se dedique al alquiler social. Para estimular esa movilización de la vivienda vacía, Podemos exige la creación de un nuevo impuesto sobre este tipo de inmueble que incluye a cualquier tipo de propietario, sea persona física o jurídica, gran tenedor o simple particular.

Pese a la actualidad que pueda levantar este asunto, este punto **ya se incluía en el acuerdo programático** entre ambas formaciones para crear el primer gobierno de coalición en España el pasado diciembre de 2019, solo tres meses antes del estallido de la crisis del coronavirus. "Se establecerá un marco legal que defina los conceptos de "vivienda vacía" y "gran tenedor de vivienda" y ponga a disposición de las comunidades autónomas y los municipios distintas herramientas para su detección y diagnóstico (...) Se definirá una política específica en esta materia para establecer las medidas más adecuadas: fiscales, sancionadoras, de aseguramiento o estímulo, **para movilizar vivienda vacía**, en un marco donde los grandes tenedores de vivienda colaboren con la administración competente para poner a disposición del mercado de alquiler la vivienda vacía a precio razonables".

¿Sabemos actualmente cuántas viviendas vacías hay en España?

El último dato oficial se encuentra en el **Censo de Población y Viviendas 2011** que el **Instituto Nacional de Estadística (INE)** hizo público en 2013. En aquel momento, el número de **viviendas vacías en España alcanzó los 3,4 millones de unidades**, lo que suponía un incremento del 10,8% frente a 2001, en el anterior censo.

Los datos del censo mostraban que, frente al total de viviendas (25,2 millones) el 13,7% de ellas estaban vacías (los 3,4 millones de casas comentado anteriormente). El 21,4% de las viviendas vacías (casi 736.900 unidades) estaban en edificios construidos en los últimos 10 años (2001-2011), mientras que el 29,7% de las viviendas vacías (por encima del millón de casas tienen más de 50 años, es decir construidas antes de 1961.

En el censo del INE también se determina el estado de conservación del inmueble. El 84,9% se encontraban en buen estado, mientras que casi 520.000 casas vacías no eran aptas para ser habitables, un porcentaje peor que el de las viviendas principales o secundarias. De hecho, más de 151.000 se declaraban en estado malo o ruinoso.

Tras analizar los datos del INE, la conclusión de idealista en 2013 fue clara.

"Tres de cada cuatro casas no podían ser objeto de alquiler bien por su estado ruinoso o malo, bien por su antigüedad o bien por encontrarse en una ciudad que por tamaño no tenía una situación de mercado tensionado".

Entre 2001 y 2011, el número de viviendas desocupadas se incrementó en 336.943 unidades. Pero en algunas comunidades como Baleares (-16,7%), País Vasco (-14%), Madrid (-14,1%), o Cataluña (-1%) disminuyó en esos 10 años.

Galicia (18,6%), La Rioja (18%) y Murcia (16,6%) presentaron el mayor porcentaje de viviendas vacías frente al total de viviendas. Por el contrario, País Vasco (8%), Madrid (9,1%), Navarra (11,5%) y Cataluña (11,6%) tienen un menor peso de la vivienda vacía el total del parque residencial.

Por provincias, Ourense (22,7%), Lugo (20,2%) y Castellón (19,5%) fueron las regiones con mayor porcentaje de viviendas vacías en 2011. Las que menos las tres provincias vascas junto con Madrid y Barcelona presentaban un porcentaje de viviendas vacías inferior al 11%.

La vivienda vacía en municipios de más de 100.000 habitantes ordenado según población

Ciudad	Provincia	Población (2011)	Total Viviendas (2011)	Viviendas vacías (%)	Total Viviendas Vacías (2011)
Madrid	Madrid	3.198.645	1.530.957	10%	153.096
Barcelona	Barcelona	1.611.013	811.106	10,9%	88.411
Valencia	Valencia	792.054	419.929	13,6%	57.110
Sevilla	Sevilla	698.042	337.225	14,3%	48.223
Zaragoza	Zaragoza	678.115	326.932	10,7%	34.982
Málaga	Málaga	561.435	254.658	11,2%	28.522
Murcia	Murcia	437.667	207.571	17,4%	36.117
Palma	Baleares	402.044	182.186	9%	16.397
Las Palmas de G.C.	Las Palmas	381.271	182.890	16,2%	29.628

La vivienda vacía en municipios de más de 100.000 habitantes ordenado según población					
Ciudad	Provincia	Población (2011)	Total Viviendas (2011)	Viviendas vacías (%)	Total Viviendas Vacías (2011)
Las Palmas de G.C.	Las Palmas	381.271	182.890	16,2%	29.628
Bilbao	Vizcaya	351.356	162.561	7%	11.379
Alicante	Alicante	329.325	186.516	13,5%	25.180
Córdoba	Córdoba	328.326	152.718	11,5%	17.563
Valladolid	Valladolid	311.682	158.168	11,9%	18.822
Vigo	Pontevedra	295.623	143.579	12,9%	18.522
Gijón	Asturias	276.969	147.149	11,2%	16.481
Hospitalet de Llobregat	Barcelona	256.509	112.065	7,7%	8.629
A Coruña	A Coruña	245.053	135.411	14,2%	19.228
Granada	Granada	241.003	139.969	19,3%	27.014
Vitoria	Álava	240.753	111.247	5,1%	5.674
Elche	Alicante	227.417	113.336	12%	13.600
Oviedo	Asturias	225.005	123.686	15%	18.553
Badalona	Barcelona	219.241	92.873	9,6%	8.916
Cartagena	Murcia	215.757	115.749	9,3%	10.765
Terrassa	Barcelona	214.406	101.701	15,6%	15.865
Jerez de la Frontera	Cádiz	211.784	92.015	11,1%	10.214
Sabadell	Barcelona	206.949	93.203	10,9%	10.159
Santa Cruz de Tenerife	S/C de Tenerife	204.476	96.290	13,1%	12.614
Móstoles	Madrid	203.493	79.592	3,8%	3.024
Alcalá de Henares	Madrid	200.505	78.917	7,3%	5.761
Fuenlabrada	Madrid	196.986	70.835	4,9%	3.471
Pamplona	Navarra	195.943	90.177	8,6%	7.755
Almería	Almería	189.680	99.674	18,3%	18.240
Leganés	Madrid	185.758	75.514	5,2%	3.927
San Sebastián	Guipúzcoa	185.512	88.327	6,3%	5.565
Burgos	Burgos	178.864	92.076	15,3%	14.088
Santander	Cantabria	178.095	92.423	11,6%	10.721
Castellón de la Plana	Castellón	176.298	90.976	15,1%	13.737
Albacete	Albacete	171.999	83.229	18,1%	15.064
Getafe	Madrid	168.642	68.984	7%	4.829
Alcorcón	Madrid	167.217	70.857	4,9%	3.472
Logroño	Rioja	152.698	77.650	15%	11.648
San Cristóbal de La Laguna	S/C de Tenerife	152.025	71.221	13,5%	9.615
Salamanca	Salamanca	151.658	92.449	14,0%	12.943
Badajoz	Badajoz	151.214	72.047	14,7%	10.591

La vivienda vacía en municipios de más de 100.000 habitantes ordenado según población					
Ciudad	Provincia	Población (2011)	Total Viviendas (2011)	Viviendas vacías (%)	Total Viviendas Vacías (2011)
Huelva	Huelva	147.808	67.741	12,6%	8.535
Lleida	Lleida	137.283	66.415	11,2%	7.438
Marbella	Málaga	135.124	86.700	13,5%	11.705
Tarragona	Tarragona	133.223	65.711	11,8%	7.754
León	León	131.411	78.725	19,5%	15.351
Dos Hermanas	Sevilla	128.433	50.651	10,4%	5.268
Cádiz	Cádiz	124.014	59.186	11,6%	6.866
Mataró	Barcelona	123.367	54.310	11%	5.974
Torrejón de Ardoz	Madrid	123.213	49.209	8,1%	3.986
Parla	Madrid	122.045	47.093	6%	2.826
Santa Coloma de Gramenet	Barcelona	119.391	48.515	4,9%	2.377
Algeciras	Cádiz	117.695	54.078	12,4%	6.706
Jaén	Jaén	116.469	54.628	13,3%	7.266
Alcobendas	Madrid	110.351	41.180	3,7%	1.524
Ourense	Ourense	107.314	67.073	21,7%	14.555
Reus	Tarragona	106.849	49.867	13%	6.483
Telde	Las Palmas	101.080	46.458	15,2%	7.062
Barakaldo	Vizcaya	100.064	45.315	5,9%	2.674

Por municipios, el INE llegó a afirmar que “entre las principales ciudades no se observaba un patrón claro en la variación de viviendas vacías durante los 10 últimos años”.

Pero la verdad es que **sí se puede apreciar cierta pauta en el descenso de la vivienda desocupada en los núcleos de población que rodean a las grandes capitales**, polos económicos y de empleo importantes del país.

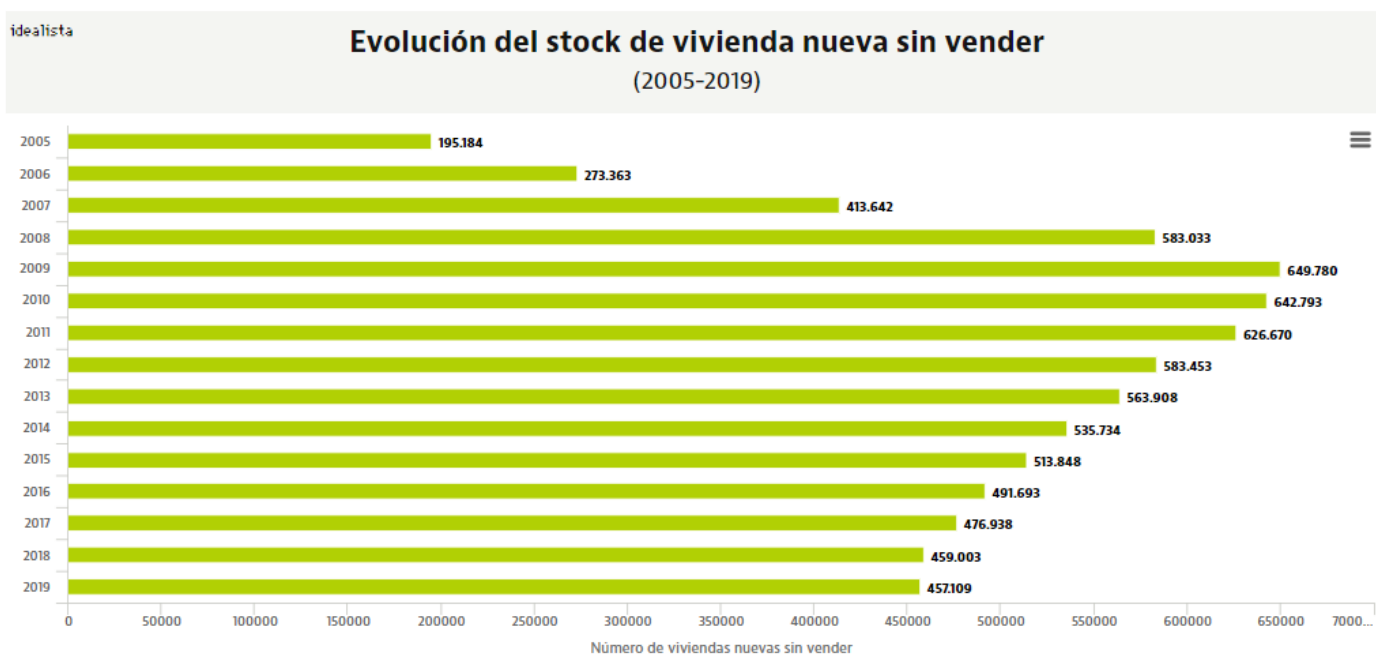
Si en **Madrid capital, el stock entre 2001 y 2011 se rebajó un 14,2%**, en el cinturón sur de la región las caídas fueron aún mayores Móstoles (-61,1%), Alcorcón (-49,8%) Fuenlabrada (-37,8%), Parla (-31,1%) Leganés (-29%). A estas, se unen otros municipios destacados como Alcobendas (-21,2%) o Alcalá de Henares (-22,9%). Aunque entre las ciudades más pobladas de la Región de Madrid también hay incrementos como en Torrejón de Ardoz (12%) o Getafe (0,5%).

En la provincia de **Barcelona**, también se han registrado caídas en el número de vivienda vacías entre 2001 y 2011, **acompañando a la capital catalana (-12,4%)** como en Santa Coloma de Gramanet (-56,1%), Hospitalet de Llobregat (-40,3%), Badalona (-21,4%), Mataró (21,3%) o Sabadell (-14,1%). Entre los grandes municipios del área metropolitana de Barcelona, solo en Terrassa (15,6%) se produjo incremento de la vivienda vacía.

Y entre las **grandes capitales de provincia hay contrastes** entre las caídas de Palma (-30,3%), Valencia (-12,6%), Bilbao (-11,4%), Vitoria (-18,9%) o San Sebastián (-16,9%), con los importantes incrementos de vivienda vacía, más relacionado con el estallido de la burbuja inmobiliaria, en Almería (87%), Salamanca (86,4%), Burgos (63%), Murcia (60,8%), Las Palmas de G.C. (29,7%), Sevilla (10,3%) o Zaragoza (8,8%).

¿No existen datos más actuales?

El número de viviendas vacías que hay en España hoy en día vuelve a ser una incógnita a falta de datos más actualizados que los de INE. El próximo Censo 2021 se conocerá en 2023, pero actualmente solo se conocen del stock de vivienda nueva sin vender del **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 2019**.



Fuente: MITMA

En sus estimaciones del stock a 31 de diciembre de 2019, el stock se encontraba en 457.109 viviendas, manteniendo la tendencia a la baja que comenzó desde 2010. Aunque en el último dato apenas se redujo un 0,4%. También se destaca que, en **España el porcentaje de stock de obra nueva sin vender sobre el parque de viviendas es del 1,77%**.

Según el ministerio encargado de la vivienda "el stock acumulado aumenta en Madrid, Cataluña, Canarias, Asturias y La Rioja, mientras que en el resto de comunidades disminuye. En País Vasco y Baleares destacan con caídas superiores al 10%.

Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía acumulan el 49,6% del stock de vivienda nueva sin vender de toda España. Las provincias con mayor stock sobre el total nacional se sitúan en la costa mediterránea, así como Madrid y Toledo.

Ahora, Las autonomías con una mayor acumulación de stock sobre su parque mayor son La Rioja y Castilla-La Mancha, superior al 3%. Mientras, Navarra, Cantabria, Extremadura presentan un stock de obra nueva casi nulo.



CART ●

Otras de las estadísticas que maneja el sector es el **Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español** que ofrece todos los años **RR Acuña y Asociados**. En **2020**, el stock total de viviendas en el conjunto nacional muestra una nueva caída anual (-6,9%) hasta alcanzar **las 859.000 viviendas**, de las que el 72% son usadas. "En todo caso, anticipamos una reversión de esta tendencia ya que esperamos que **a partir de 2021 el excedente de vivienda usada aumente progresivamente**", destacan los expertos inmobiliarios.

"En el mercado de vivienda nueva anticipamos que se prolongue la senda descendente del stock, habida cuenta del estancamiento de la oferta". En concreto, estiman para **2021** un aumento del stock total de viviendas hasta **872.000 viviendas** (636.000 usadas) y esta tendencia se podría prolongar en los próximos años hasta acercarse de nuevo al millón de viviendas en 2023.

La estimación del stock o excedente de vivienda que hace la consultora inmobiliaria se calcula agregando al stock acumulado la diferencia entre la oferta y demanda de vivienda en un determinado período. "En RR Acuña estimamos a partir de nuestro modelo de demanda el stock de vivienda nueva y usada teniendo en cuenta el stock del año anterior al que se le suma la oferta generada de vivienda nueva y usada y se restan las transacciones de viviendas nuevas y usadas", agregan los expertos inmobiliarios.

El INE dejará de determinar la vivienda vacía en el próximo Censo

La normativa estatal vigente no concreta qué es una vivienda desocupada o vacía. El propio censo del INE ha ido actualizando la definición del término vivienda vacía o desocupada en los últimos censos publicados. **Si en los Censos de 2001 y 2011, se define a la vivienda vacía como aquella "cuando permanece sin ser ocupada, está disponible para venta o alquiler o incluso abandonada"**.

En los últimos años ha actualizado esa definición en su web y actualmente se puede encontrar que **"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"**.

“En el censo de 2011 y anteriores, una vivienda se consideraba vacía si cuando el agente censal la visitaba no encontraba ninguna señal de que estuviera ocupada ni tampoco que fuera usada temporalmente. Es muy difícil asegurar así si una vivienda realmente está vacía o no, pero es la forma de obtener esa información cuando el censo se hace a través de una operación de campo”, aclara el servicio promotor del Instituto Nacional de Estadística (INE).

En el **próximo Censo de Vivienda de 2021**, que se **verá publicado en 2023**, el concepto de vivienda vacía va a desaparecer del análisis. “La forma de investigar ahora es completamente distinta: el censo no va a publicar viviendas vacías, sino viviendas principales y no principales”, aclaran desde órgano estadístico. “No es un concepto incluido en el Reglamento Europeo que obliga a ejecutar los censos”.

De hecho, según ha adelantado el propio Instituto Nacional de Estadística (INE) *“de cara al censo de 2021 cabría plantearse de nuevo esas mismas dos categorías (secundaria, vacía) e incluso quizá una tercera para otros usos, como podría ser el de pisos turísticos, de creciente implantación en muchas zonas.*

Pero los registros administrativos en la actualidad no permiten llegar tan lejos. Así pues, se opta como primera aproximación, por proporcionar para todas las viviendas solo dos categorías: principales y no principales. Pero no se renuncia a proporcionar otra información que permita a los usuarios distinguir entre zonas donde mayoritariamente hay viviendas vacías y secundarias.

Para el censo 2021 se pretende establecer una nueva clasificación alternativa de las viviendas según su consumo eléctrico. Esta nueva clasificación estará basada en la cantidad anual de consumo eléctrico (kwh) de cada vivienda. Está pendiente de decidir el número de rangos de consumo para clasificar las viviendas, aunque el propio INE confirme las dificultades para conseguir mayor información de esta manera.