

El sector inmobiliario desconfía de los datos del INE sobre las casas vacías y recela del impuesto | Economía nacional e internacional | Cinco Días

- Los analistas apuntan a que el número de viviendas deshabitadas es mucho menor a los 3,8 millones, alcanzado en las grandes capitales porcentajes inherentes al mercado



Raquel Sánchez, ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Economía INE Vivienda Viviendas vacías Viviendas alquiler Sector inmobiliario IBI Impuestos

<https://cincodias.elpais.com/economia/2023-07-10/el-sector-inmobiliario-desconfia-de-los-datos-del-ine-sobre-...>

Denisse López

Lunes, 10 julio 2023

¿Cuántas viviendas vacías hay realmente en España? El último censo de población y vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE), publicado recientemente, parecía arrojar luz al respecto: más de 3,8 millones. Sin embargo, distintos analistas del sector creen que esta cifra es desproporcional y no refleja la realidad inmobiliaria. En cambio, consideran que es posible que muchas de estas viviendas tenga un uso anómalo, como de alquiler turístico y de habitaciones, o que estén en un proceso de rehabilitación o disputa legal. En cualquier caso, para tener una valoración fiable, aseguran que sería necesario cruzar la información de distintos servicios y proveedores más allá del consumo eléctrico, que es la base censal del centro estadístico.

Tanto Jaime Palomera, co-director del Instituto de Investigación Urbana (IDRA), centrado en estudios sobre la vivienda, como José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, recuerdan el caso de la capital catalana por ser paradigmático. En 2019, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda hizo un estudio de campo para conocer con exactitud cuántas casas vacías había en la ciudad y concluyeron que de los casi 104.000 inmuebles susceptibles a estar deshabitados, solo 10.000 realmente lo estaban. Esto es el 1,22%. Ambos expertos están convencidos de que este caso es extrapolable, al menos al resto de grandes ciudades

españolas como Madrid, lo que no descarta que en algunos municipios de la España vaciada haya un alto porcentaje de casas sin ocupar.

En una visión general, hay quienes piensan que de existir tanta vivienda desocupada, el mercado manejaría valores más bajos. Sin embargo, los precios no han parado de subir en lo que va de año - distintos informes apuntan a un repunte interanual por encima del 6%- pese a la contracción tanto en transacciones inmobiliarias como en firma de hipotecas. Según Félix Lores, economista de BBVA Research y especialista en el sector, esto apunta a una escasez de oferta y le hace pensar que un buen número de casas clasificadas por el INE como vacías en realidad estén a la venta o en vía a alquilarse, o simplemente se trate de algo coyuntural, pues el censo se basa en los datos de consumo eléctrico que se registraron a lo largo de 2020, en plena pandemia, lo que podría condicionar la movilidad a segundas residencias. Este sería el caso de Galicia, donde según el centro de estadística se concretan varios de los municipios con mayor tasa de vivienda vacía.

Incluso hay quienes dudan sobre las condiciones de los inmuebles censados, pues según Idealista, el estado de conservación puede ser tan malo que los espacios no sean habitables. O como sostiene Benito Arruñada, catedrático de la Universidad Pompeu Fabra y miembro de la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea), que apela a los tiempos de compraventa, alquiler y de obras para explicar parte de esos casi cuatro millones de inmuebles contemplados por el INE.

Las dudas sobre la exactitud de estas cifras acarrearán de fondo otras preguntas respecto a la viabilidad del recargo de hasta el 150% en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a los propietarios de casas vacías. Incluso Carlos Martín, director del gabinete económico de Comisiones Obreras, que a diferencia del resto de expertos, respalda la metodología y precisión del censo, clasifica de "difícil" la puesta en marcha de esta medida al ser una competencia autonómica. De hecho, a fin de impulsar su implementación, cree que se debería dificultar el acceso a los fondos europeos para las comunidades que no desarrollen la nueva ley de vivienda.

En un punto medio está Arruñada, que aunque no duda directamente sobre los números del INE, explica que sus criterios "pueden ser suficiente para una estimación estadística, pero no para fijar impuestos diferenciales. En todo caso, en última instancia, de aplicarse llevaría a los propietarios a consumir electricidad en viviendas vacías". Palomera, por su parte, se remite a la experiencia en Cataluña, donde se ha intentado impulsar el parque de vivienda por medio del recargo o expropiación forzosa, para sentenciar la poca efectividad de la medida. Según recuerda, "Barcelona incorporó así un número pírrico de casas. En cambio, la política de tanteo y retracto a favor de la administración ha sido más efectiva". Esto es que la Generalitat puede adquirir con preferencia a cualquier otra persona interesada las viviendas que vayan a transmitirse.

Los demás expertos creen que la declaración de una ciudad como un área de este tipo, con el fin de incrementar el patrimonio municipal de suelo, podría tener sentido si de verdad hubiera millones de casas deshabitadas. No obstante, si el porcentaje oscila entre el 1% y 4%, que es lo que algunos de ellos calculan, entonces se hablaría de vivienda friccional. Es decir, que está desocupada durante el tiempo que un inquilino la abandona y entra otro, lo que se considera inherente al mercado. Así lo explica Montalvo, que advierte de que a ello hay que sumar el porcentaje de población que preferiría pagar el recargo del IBI por miedo a que le okupen su casa o porque estime que los beneficios que

obtiene son mayores. Para esta gente, sería importante aumentar la seguridad jurídica, sobre todo en régimen de alquiler. En este punto coincide Arruñada, que cree que “las restricciones contractuales y los crecientes riesgos de impago y congelación de renta desaniman a los propietarios. Por tanto, es lógico que muchos de ellos mantengan los espacios vacíos y esperen a dejarlos en herencia a sus hijos.

*Sigue toda la información de **Cinco Días** en Facebook , Twitter y LinkedIn , o en nuestra newsletter [Agenda de Cinco Días](#)*