¿Porque hay tanta vivienda vacía en el Sur de Europa?

Dr Joris Hoekstra
OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology

Introducción

Todos los países disponen de un porcentaje de viviendas vacías en su parque inmobiliario. En principio, no hay nada malo en ello. Todo mercado inmobiliario necesita cierta tasa de viviendas vacías para ser capaz de funcionar adecuadamente; esto es la llamada tasa de fricción de vivienda vacía. Cual debería ser esa tasa depende de la situación del mercado de la vivienda en el ámbito nacional, regional y local. No obstante, es extensamente reconocido que la tasa de fricción de vivienda vacía no debe ser mayor del 5% (Kingsley y Turner, 1993 p.10).

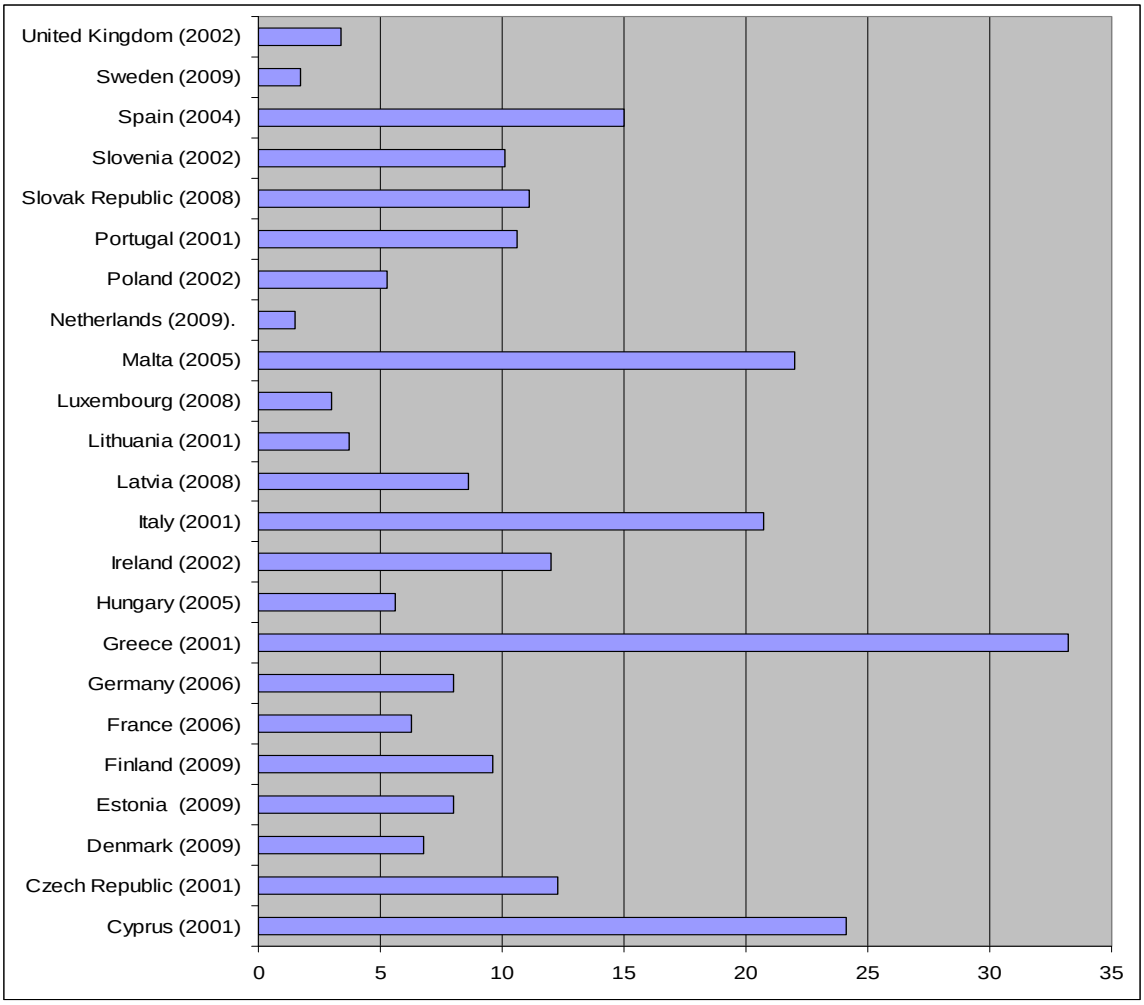
En muchos países y regiones Europeas, la tasa de vivienda vacía es de hecho menor al 5 por ciento. Sin embargo, hay otros países y regiones donde esa tasa es mucho mayor, y por lo tanto, el alto porcentaje de vivienda vacía es considerado un problema serio. En este documento se muestra como esta circunstancia se aplica particularmente a los países en el Sur de la Unión Europea. La pregunta que surge entonces es la siguiente: ¿Por qué estos países tienen una tasa de vivienda vacía tan elevada? Precisamente, responder adecuadamente a esta pregunta es el objetivo de este documento.

Las diferencias respecto a tasa de vivienda vacía entre los países Europeos

En primer lugar, hay que señalar que es difícil encontrar buenos datos comparativos a nivel internacional sobre la tasa de vivienda vacía. Algunos países recopilan esta información a través de los censos o encuestas que realizan sobre el mercado de la vivienda. Sin embargo, en otros países los datos sobre esta tasa son simplemente inexistentes, o sólo existen meras estimaciones. Además, la definición de vivienda vacía difiere entre los diferentes países. En algunos, como por ejemplo Chipre y Grecia, las viviendas secundarias son incluidas en la definición, mientras que en otros países no. Incluso, el año de referencia en las estadísticas varía

considerablemente entre países. Aceptando las discrepancias presentadas, el gráfico 1 nos muestra una representación de las tasas de vivienda vacía en diferentes países Europeos.

Gráfico 1. Tasa de desocupación en los Países de la Unión Europea, diferentes años



Fuente: Dutch Ministry of the Interior and Kingdom relations, 2010, Hoekstra and Vakili-Zad, 2009 (Spain and Malta).

El gráfico 1 muestra claramente que algunas de las tasas más altas de vivienda vacía las podemos encontrar en los países del Sur de Europa: España, Portugal, Italia, Grecia, Chipre y Malta, todos ellos con tasas de vivienda vacía superiores al 10%. Mi hipótesis es que las altas tasas de vivienda vacía en los países del Sur de Europa son debidas a algunas características específicas de estos países, donde los cinco factores que se presentan a continuación juegan un rol importante:

1. Una cultura de propiedad de la vivienda con una focalización fuerte en la inversión en ladrillo;

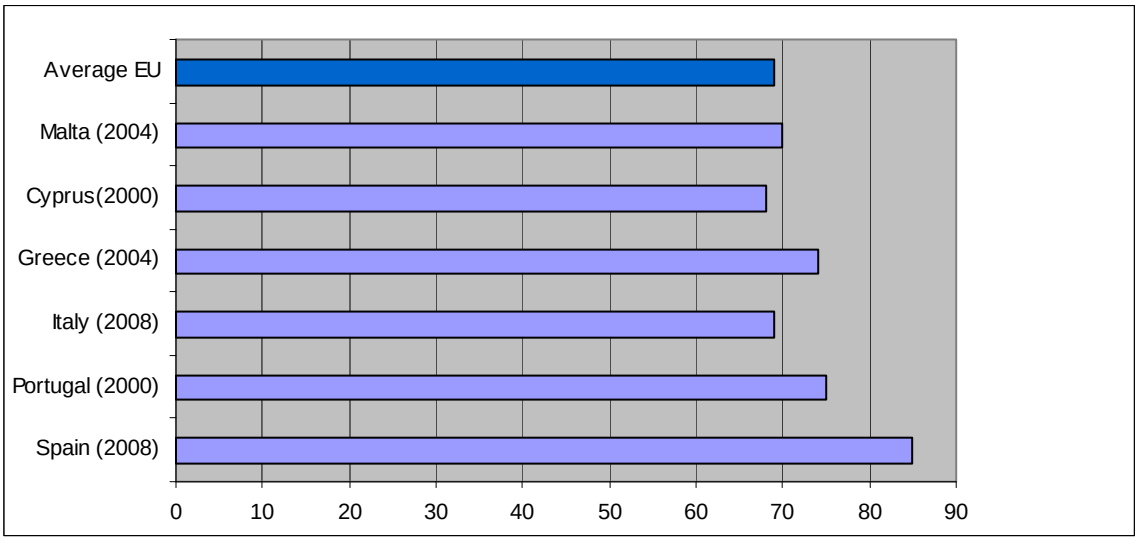
2. Una fuerte y continua migración, todavía existente, del campo a la ciudad;
3. Un rol importante de la familia en apoyar el acceso a la vivienda;
4. Una historia de estricta regulación de los alquileres y mucha protección de los inquilinos;
5. Muchas viviendas secundarias.

Cada uno de estos factores será tratado con mayor detalle en lo que resta de este trabajo.

1. Cultura de propiedad de la vivienda con una focalización fuerte en la inversión en ladrillo

El gráfico 2 muestra la tasa de propiedad de vivienda en seis países del Sur de Europa. Los datos nos muestran claramente que la mayor parte de los países del sur de Europa están caracterizados por unas tasas de propiedad relativamente altas, aunque la diferencia con la media europea no es tan espectacular. En mi opinión, lo que diferencia a los países del Sur de Europa con los otros países europeos no es tanto la tasa de propiedad como la cultura de propiedad que ha emergido en ellos. En el sur de Europa la inversión en 'ladrillo' es vista como segura y como una forma de invertir y ahorrar dinero. Para muchas familias de estos países, las propiedades que poseen funcionan como un sistema de seguridad social alternativo. Si los miembros de las familias se encuentran desempleados o las pensiones resultan más bajas de lo esperado, los activos acumulados a través de las propiedades familiares funcionan como una red de seguridad. Este sistema se conoce como un *asset-based welfare system*, un sistema de bienestar basado en activos (Groves et al., 2007).

Gráfico 2. Tasa de propiedad en seis países europeos



Fuente: Dutch Ministry of the Interior and Kingdom relations, 2010

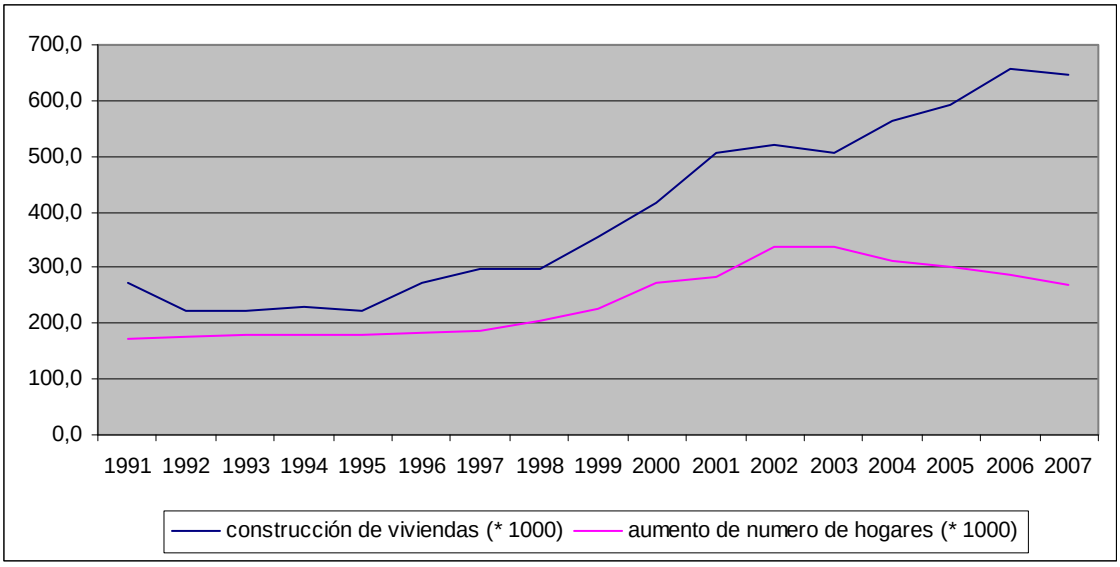
El aspecto negativo de este sistema se refleja en una mayor demanda de viviendas que la que quedaría justificada por los desarrollos demográficos naturales. Esto puede llevar a la creación de una burbuja especulativa del mercado de la vivienda. Una burbuja especulativa implica que una parte sustancial de la nueva construcción de viviendas se realiza por razones de inversión más que como forma de cumplir con las necesidades de vivienda de la población. En una situación así, muchas de las viviendas nuevas permanecen vacías desde el momento en que fueron construidas.

España es un buen ejemplo de un país donde las estrategias de inversión y especulación han conducido a altas tasas de viviendas vacías de nueva construcción. Entre 2000 y 2007 España se ha caracterizado por un aumento brusco en construcción de viviendas y aumento de los precios. En esta época, la construcción de viviendas nuevas fue mucho mas alta que el desarrollo demográfico justificaba (grafico 3).

En principio, esta tendencia no se vio contenida por una corrección en el mercado de la vivienda. Eso se debe a que muchas de las viviendas compradas o desarrolladas por razones de inversión se mantuvieron vacías sin estar en oferta en el mercado. Después de todo, siempre y cuando el precio de la vivienda sigue aumentando considerablemente, no hay necesidad de poner en venta las “viviendas de inversión” por parte de los propietarios. La actual crisis inmobiliaria puede cambiar esta situación. Después de todo, es posible que los propietarios de viviendas vacías que han mantenido sus viviendas alejadas del mercado inmobiliario hasta ahora, empiecen a poner en venta sus viviendas con el objetivo de de limitar sus pérdidas. En este caso, una bajada de los precios de vivienda es acompañada por un aumento de

la oferta de vivienda. Esta situación podría agravar la crisis en el mercado de vivienda español.
España no es el único país que ha conocido una burbuja especulativa en el mercado de vivienda. Este fenómeno también es visible en otros países, por ejemplo Malta e Irlanda.

Gráfico 3. Construcción y aumento de número de hogares en España, 1991-2007



Fuente: Ministerio de vivienda (www.mviv.es), Rodriguez et al., 2008

2. Una fuerte y continua migración, todavía existente, del campo a la ciudad

En las últimas décadas, los países del Sur de Europa se han caracterizado por una fuerte migración del campo a la ciudad. Debido a los procesos económicos (menor empleo en el sector agrícola, más empleo en el sector servicios), mucha gente ha abandonado los ámbitos rurales en busca de trabajo en las ciudades, contribuyendo al aumento de vivienda vacía en éstos ámbitos. Algunas de estas viviendas son utilizadas por sus propietarios como viviendas de segunda residencia, mientras que otras son vendidas a extranjeros o personas de la ciudad. Sin embargo, muchas de esas viviendas, especialmente aquellas situadas en lugares lejanos, resultan de un interés muy bajo. Esas viviendas pueden permanecer vacías durante mucho tiempo.
La mayoría de las viviendas rurales vacías son bastante obsoletas y a menudo presentan malas condiciones desde un punto de vista arquitectónico. En algunos casos, la migración rural-urbana puede conducir a un colapso de la vida del entorno rural y la economía local. De acuerdo con información del Instituto Español de Estadística

(INE), en la actualidad hay cerca de 2.600 pueblos abandonados en España.
La fuerte migración hacia las ciudades a veces también es considerada como uno de los factores desencadenantes de la cultura de propiedad en el Sur de Europa. Muchos emigrantes que proceden de ámbitos rurales tienen una predisposición cultural a la propiedad de vivienda, ligado a la tradicional importancia de la tierra como factor productivo en el campo (Allen et al., 2004, p. 23).
Por supuesto el proceso de despoblación rural no es únicamente característico del Sur de Europa. Este proceso ocurre prácticamente en todos los países del mundo Occidental. Sin embargo, el ritmo y la intensidad del proceso difieren de un país a otro. En muchos de los países del Norte y del Occidente de Europa, la despoblación rural comenzó a finales del siglo XIX, disminuyendo después de la Segunda Guerra Mundial como resultado de procesos como la suburbanización y la contra-urbanización. En contraste, en los países del Sur de Europa la despoblación rural comenzó a ser un problema después de la Segunda Guerra Mundial, alcanzando proporciones dramáticas en algunas regiones (Pinilla et al., 2008). También, la suburbanización y la contra-urbanización han estado menos extendidas en el sur que en el norte y oeste de Europa.

3. Un rol importante de la familia en apoyar el acceso a la vivienda

Los países del Sur de Europa son conocidos como sistemas de bienestar familiares. Lo cual implica que muchas de las tareas del estado de bienestar, tal como el cuidado de los niños o de la población en tercera edad, han sido desarrolladas por las familias más que por el sector público o por empresas privadas. La familia también ejerce una fuerte influencia en las formas en las que las personas acceden a la vivienda. En los países del Sur de Europa, las familias suelen dotar con apoyo financiero a los compradores de primera vivienda. La compra de la vivienda por una pareja joven frecuentemente implica la movilización de activos de las dos familias y una importante proporción de los hogares han adquirido sus vivienda como parte de un regalo familiar o a través de la herencia (Allen et al., 2004). Además de esto, las relaciones familiares también pueden tener un fuerte efecto sobre la localización residencial y los patrones de movilidad residencial. En el sur de Europa, la proximidad residencial a los familiares a menudo es el factor primordial en las preferencias de los hogares (véase también Hoekstra, 2005).
En mi opinión, el importante papel de la familia en los países del sur de Europa también contribuye a las altas tasas de vivienda vacías porque las viviendas suelen permanecer en las mismas familias durante muchos años. A través de las herencias, las viviendas se transfieren de los abuelos a los padres, de los padres a los hijos y en

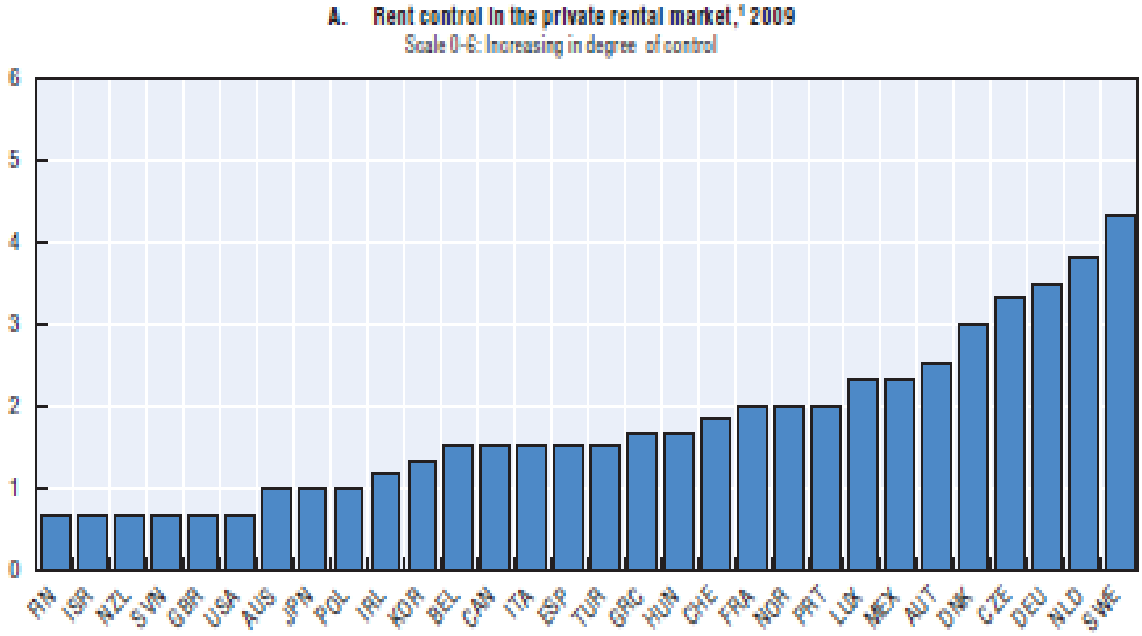
algunas ocasiones a otros miembros de la familia. Si no hay miembros interesados en ocupar una vivienda que es propiedad de la familia, en muchas ocasiones la vivienda se mantiene desocupada en lugar de ser vendida o alquilada, porque los miembros de la familia pueden necesitarla más adelante. Además, algunos propietarios españoles compran una vivienda para sus hijos o nietos con vistas al abandono futuro de la casa parental. Muchas de estas viviendas permanecen vacías hasta que los hijos o nietos puedan o quieran ocuparlas.

4. Una historia de estricta regulación de los alquileres y mucha protección de los inquilinos.

Los países del sur de Europa no siempre han sido países con altas tasas de propiedad de vivienda. Por ejemplo, todavía en 1950, más de la mitad de las viviendas españolas se clasificaba en el sector de alquiler privado. Muchas de estas viviendas estaban en propiedad de familias que consideraban el sector de alquiler privado como una salida segura de inversión y ahorro. Este hecho cambió a finales de 1950, cuando el gobierno comenzó a imponer una regulación muy estricta de los alquileres. El objetivo de esta medida fue la protección de los inquilinos contra una subida de los alquileres, debido a la falta de viviendas. La estricta regulación de los alquileres tenía un efecto nefasto a los beneficios de los propietarios de viviendas de alquiler privado. Por ello, muchos de esos propietarios paralizaron sus inversiones y vendían sus viviendas cuando era posible. El resultado fue una fuerte reducción del tamaño del sector de alquiler privado. Esto proceso no solo se aplica a España sino también al resto de países del Sur de Europa.

Sin embargo, muchos de estos países, incluso España, han reformado su regulación de alquileres en los años ochenta y noventa. Hoy en día, la regulación de los alquileres en el sur de Europa ya no es particularmente estricta. Como muestra el gráfico 4, con respecto a la regulación de los alquileres, los 4 países del Sur de Europa se encuentran más o menos en medio de los países del OECD seleccionados en el gráfico.

Gráfico 4 Rigor de la regulación de los alquileres en diferentes países del OECD

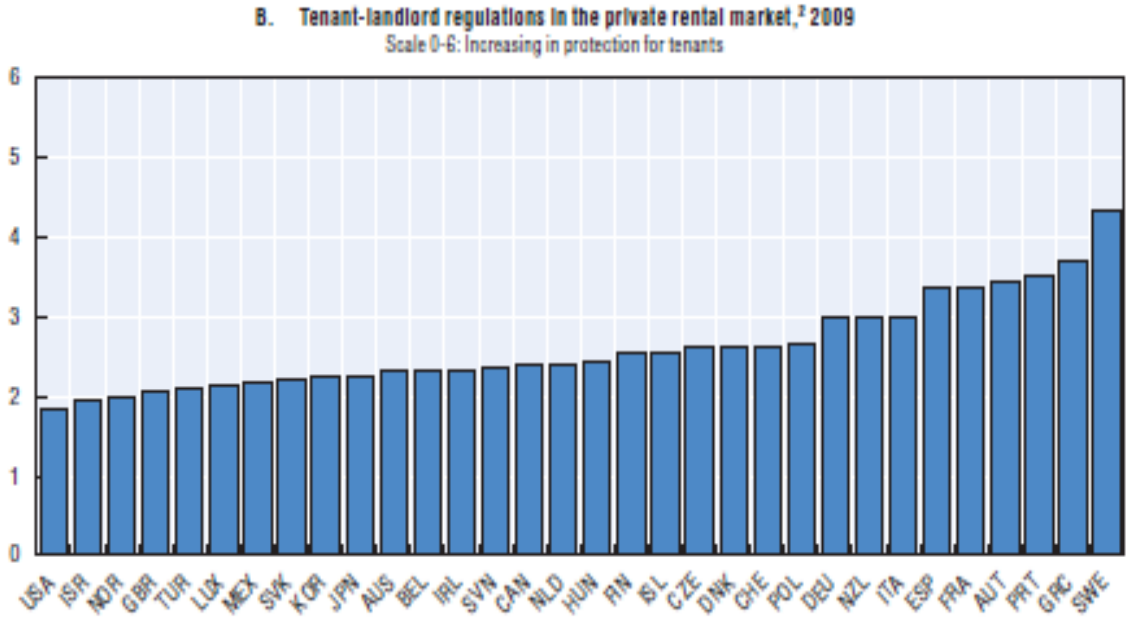


Fuente: OECD, 2011

Es importante resaltar que el atractivo del sector de alquiler privado para los inversores no sólo depende de la regulación de los alquileres (*rent regulation*) sino también de la protección de los inquilinos (*tenant protection*). La protección de los inquilinos consiste de varios elementos como la duración de los contratos y las condiciones bajo cualas propietarios pueden desalojar inquilinos.

Los países del Sur de Europa son conocidos por su buena protección de los inquilinos. Como muestra el gráfico 5, Grecia, Portugal, España e Italia se encuentran entre los países del OECD que tienen los niveles más altos de protección de inquilinos. En estos países, el desalojo de inquilinos que no pagan el alquiler solo es posible después un procedimiento jurídico largo y complicado. Como consecuencia de ello ha surgido una cultura donde alquilar una vivienda es casi equiparable con asumir riesgos, problemas y complicaciones. Por consiguiente, los propietarios de viviendas vacías a veces tienen miedo de alquilar sus viviendas, prefiriéndolas como vivienda vacía a vivienda alquilada, lo cual implica menos beneficios pero también menos riesgos.

Gráfico 5 Rigor de la protección de los inquilinos en diferentes países del OECD



Fuente: OECD, 2011

5. Muchas viviendas secundarias

Aunque no existen buenas estadísticas sobre las viviendas secundarias, está claro que este fenómeno es particularmente importante en el sur de Europa. Países como España, Grecia e Italia tienen una proporción de viviendas secundarias entre el 10 y 20 por ciento (Ball, 2005). La mayor parte de parque de vivienda secundaria pertenece a la población autóctona de estos países, sin embargo, también adquieren gran protagonismo aquéllas que son propiedad de personas procedentes del norte de Europa.

En los últimos 15 años, la cantidad de viviendas secundarias en el sur de Europa ha crecido mucho. El aumento de la prosperidad en la Unión Europea en general, y en los países del Sur de Europa en particular, el envejecimiento de la población (*pensionados*); el aumento del tiempo de ocio y la mejora de la infraestructura y los sistemas de transporte (líneas aéreas de bajo coste con vuelos a aeropuertos regionales) han contribuido a la creciente demanda de viviendas secundarias. Además, al igual que las viviendas principales, las segundas residencias fueron vistas a menudo como una inversión segura y rentable a largo plazo (Leal, 2006).

Aunque este documento trata de las viviendas que son permanentemente vacías y no de segundas residencias (viviendas temporalmente vacantes), ambos fenómenos pueden ser relacionados. Por ejemplo, hay indicios de que en el censo español -la principal fuente de datos en este país- la cuantificación de muchas de las viviendas clasificadas como vacías son en realidad segundas

residencias. Esto se debe a que los encuestadores del censo sólo visitan una vivienda determinadas veces. Cuando ésta no está habitada en cada una de las visitas realizadas la vivienda en cuestión se clasifica como vacía. En realidad, algunas de las viviendas que están registradas como vacías pueden ser habitadas por personas que están a menudo fuera de casa. Otras pueden, de hecho, ser segundas residencias; se encuentran temporalmente vacía en lugar de permanentemente vacía (Leal, 2004).
Una investigación en el país Vasco ha demostrado que el 37% de las viviendas que están registradas como vacías en el censo están, en realidad, en uso como segunda residencia (Ararteko, 2007). Resultados similares se encontraron en una investigación sobre las viviendas vacías en Escocia (Wallace et al., 2005).
En resumen, parece ser que las estadísticas estructuralmente sobreestiman el porcentaje de vivienda vacía mientras que subestiman el porcentaje de vivienda secundaria. Si de verdad existe tal relación entre ambas clasificaciones de vivienda, esto implica que un aumento en el número de segundas residencias (tal y como ha sucedido en los países del Sur de Europa) también se traduce en un aumento en el número de viviendas vacías.

Conclusión

Este artículo ha puesto de relieve cómo los países del sur de Europa registran tasas de vivienda vacía relativamente altas. En mi opinión, este hecho está relacionado con los siguientes cinco factores, que son característicos por los países de esta macro-región:

- Una cultura de propiedad de la vivienda con una focalización fuerte en la inversión en ladrillo;
- Una fuerte y continua migración, todavía existente, del campo a la ciudad;
- Un papel importante de la familia en apoyar el acceso a la vivienda;
- Una historia de estricta regulación de los alquileres y mucha protección de los inquilinos;
- Muchas viviendas secundarias.

Hay que admitir que este artículo ha sido bastante explorativo. Necesitamos más investigación para determinar la importancia cuantitativa de cada uno de los cinco factores en los diferentes países.

Referencias

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas T. and L. Padovani (2004) Housing and Welfare in Southern Europe. London: Blackwell Publishing.

Ararteko (2007) Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven de la CAPV, Vitoria-Gasteiz: Ararteko.

Ball, M. (2005) RICS European Housing Review 2005, London: Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dutch Ministry of the Interior and Kingdom relations (2010), Housing Statistics in the European Union 2010, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom relations

Groves, R., Murie A. and C. Watson (2007) Housing and the new welfare state. Perspectives from East Asia and Europe, Aldershot: Ashgate.

Hoekstra, J. (2005). Is there a Connection between Welfare State Regime and Dwelling Type? An Explanatory Statistical Analysis, *Housing Studies*, Vol. 20, No.3, pp. 475-95.

Hoekstra, J. and C. Vakili Zad (2011) High house prices and a high vacancy rate. The Spanish paradox. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Vol. 102, No. 1, pp. 55-17

Kingsley, G.T. & M.A. Turner (1993), Housing Markets and Residential Mobility, Washington DC: Urban Institute Press.

Leal, J. (2003) “Spain”, in Doling, J. and Ford, J. (Eds.) Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union. Housing and Urban Policy Studies Vol. 21. Delft: Delft University Press.

Leal, J. (2004) Viviendas vacías: un universo complejo. Su vivienda No. 369, suplemento del periódico ’El Mundo’ (http://www.elmundo.es/suvivienda/2004/369/1100214016.html)

OECD (2011) Housing and the Economy: Policies for Renovation. Chapter from forthcoming: Economic Policy Reforms 2011. Going for Growth. Paris: OECD.

Pinilla, V., Ayuda, M.I., and L.A. Sáez (2008) Rural depopulation and the Migration Turnaround in Mediterranean Western Europe: A Case

Study of Aragon, Journal of Rural and Community Development 3 (2008) pp. 1-22.

Rodriguez, J. Fellinger, E. and J. Dominguez (2008), Hogares en España. Proyecciones 2001-2012 Madrid: Ministerio de Vivienda, www.mviv.es.

Wallace, A., Bevan, M., Croucher, K. Jackson, K., O'Malley, L. and V. Orton (2005) The impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review. York (UK): Centre for Housing Policy.