

LOS RESULTADOS DEFINITIVOS DEL CENSO DE VIVIENDAS DE 2001. MAS VIVIENDAS VACIAS.

Julio Rodríguez López¹

En la primavera de 2003 el Instituto Nacional de Estadística (INE) divulgó el Avance de los resultados del último Censo de Viviendas de España, referido a la fecha de 1º de Noviembre de 2001. Con motivo de dicha publicación, se publicó en este diario un trabajo en el que se comentaban algunas de las implicaciones de dichos resultados². Destacaba, en primer lugar, el fuerte aumento del número de viviendas entre 2001 y 1991, muy superior al de la población. En segundo lugar, el crecimiento del número de hogares en España fue ampliamente superior al de la población. En tercer lugar, volvió a disminuir el número de viviendas de alquiler, que han alcanzado en España la más baja proporción sobre las viviendas principales en el conjunto de países industriales y de la UE. Por último, llama la atención la elevada proporción existente de viviendas secundarias y vacías, junto a la alta relación entre el número de viviendas y de hogares, muy por encima de la relación media correspondiente a la UE.

Las cifras del Censo de Vivienda de 2001

Un año después, el INE ha procedido a divulgar en 2004 los resultados definitivos del citado Censo de Viviendas de 2001. En dichos resultados se ratifican aun con más intensidad algunos de los “desequilibrios” observados en el mercado de viviendas de España. Según dichos resultados definitivos, el número de viviendas existente en España a 1.11.2003, 20.946.554, superaba en 123.185 la cifra correspondiente recogida en el Avance del Censo. La diferencia al alza se concentra en los componentes de viviendas secundarias y de viviendas vacías, especialmente en este último componente. Los resultados definitivos en cuestión ponen de manifiesto que en la fecha de referencia censal el total de viviendas vacías en España ascendía a 3.106.621, mas de 211.000 por encima de las que aparecían en el Avance citado. El total de viviendas vacías creció en un 25,5% entre 2001 y 1991. Si a las viviendas vacías se suman las viviendas secundarias o de temporada aparece un total de 6,5 millones de viviendas en España que, o bien no se usan, o se emplean, por lo general, con una intensidad reducida.

El análisis de los resultados definitivos en cuestión gana en interés si se desciende al detalle de la evolución del parque de viviendas y de su composición en las diferentes autonomías. Así, la proporción de viviendas vacías alcanza la máxima proporción en Extremadura, el 18% del total de viviendas frente a la media nacional del 14,8%, destacando la alta proporción de dichas viviendas en la provincia de Cáceres, el 19,1%. En cuanto a las viviendas secundarias, la proporción más alta es la de Castilla-La Mancha, con el 23,3%, seguida de Castilla y León, con el 23%. Una provincia de esta última autonomía, Avila, tiene una proporción de viviendas secundarias que asciende al 42,4% del total, muy lejos de la media de dicho tipo de viviendas, que es del 16%. Lo anterior evidencia que las viviendas secundarias no son una exclusiva de las playas y de la alta montaña, sino que abundan en los territorios no lejanos respecto de alguna gran ciudad, como sucede con las dos Castillas respecto de Madrid. En la proporción de viviendas secundarias influye la relativa

¹ Economista y Estadístico

² Julio Rodríguez, “Enseñanzas de los Censos de Población”, 19.Mayo.2003.

despoblación de dichos territorios, lo que les hace aparecer como atractivos en calidad y precio para la demanda de dicho tipo de viviendas. Las viviendas vacías pueden reflejar la realidad de territorios despoblados y lejanos de las grandes aglomeraciones urbanas.

Si se integran las viviendas de temporada y las vacías, la mayor proporción de dichos tipos de viviendas corresponde a la Comunidad de Valencia, donde dicho total se aproxima al 40%, seguida por Castilla-La Mancha, con el 37,3%. Llama la atención la baja proporción existente de dicho tipo de viviendas, de escaso o nulo empleo, en el País Vasco, donde dicho total supone solo al 15,1%. Las autonomías de Madrid y del País Vasco, especialmente esta última, tienen una proporción reducida de dichas viviendas subutilizadas en su territorio, pero los hogares residentes en las mismas poseen las más elevadas proporciones de viviendas secundarias de España, en este caso situadas fuera del territorio de residencia de los hogares en cuestión.

De los 14,2 millones de viviendas principales existentes en España en 2001, el 82% lo son en propiedad. Dentro de dicho total, 3,2 millones de hogares tenían en 2001 pagos de hipoteca pendientes, el 22,8% de los hogares. La cifra definitiva de viviendas de alquiler existentes en España en 2001, 1.614.221, es inferior a la publicada en el Avance, ascendiendo solo al 11,4% del total de viviendas principales, un -9,3% respecto del total existente en 1991. Las autonomías con mayor peso del turismo en la actividad productiva tienen las mayores proporciones de viviendas de alquiler, casi el 20% Baleares y Canarias el 16,6%. Los más bajos porcentajes de viviendas de alquiler en España se producen en el territorio correspondiente a País Vasco (7,3%), Navarra (7,7%) y Rioja (8,4%).

La vivienda de alquiler se concentra en España en las zonas turísticas, especialmente de turismo de playa, y en las mayores aglomeraciones, a la vista de que Madrid y Barcelona tienen proporciones significativas de viviendas de alquiler. Los resultados definitivos del Censo de Viviendas de 2001 han puesto de nuevo de manifiesto la más que baja presencia de las viviendas de alquiler en España. Dicha forma de tenencia de la vivienda ha ido reduciendo su presencia en los países industriales, especialmente tras una prolongada etapa de niveles "records" de bajos tipos de interés como la de los primeros años del siglo actual, aunque en dichos países no se ha alcanzado una presencia tan reducida del alquiler como en España.

Los resultados definitivos citados revelan que entre 1991 y 2001 aumentó en España la proporción entre el total de viviendas existente y el número de hogares. Dicha proporción se situó en 2001 en 1,476, muy por encima del 1,100 correspondiente a la UE. La Comunidad Valenciana tiene la relación más elevada entre las autonomías, 1,707, y el País Vasco la más reducida, 1,200. Todo apunta a que la dependencia de Valencia respecto del sector de la construcción residencial puede ser bastante más intensa que la del País Vasco, donde la actividad productiva parece estar más diversificada que en el caso valenciano, que se ha caracterizado desde hace bastante tiempo por la intensa oferta de viviendas existente.

Reflexión final. Un largo periodo de auge

Los resultados definitivos del Censo de Viviendas de 2001 han reforzado la impresión derivada de los resultados del Avance publicados hace un año acerca de la posible sobreinversión en vivienda por la que se viene atravesando en España. Si se tiene en cuenta que durante el periodo de auge 1998-2003 se ha construido una media de 525.000 viviendas cada año, en 2004 deben existir en España unos 23 millones de viviendas, frente a menos de

15 millones de hogares. Se han edificado viviendas en el periodo citado a un ritmo muy superior a los 285.000 nuevos hogares creados. El auge no se ha limitado a España, puesto que en 2004 aparecen indicios de “burbujas” en países que hasta ahora no sufrieron dicho proceso con tanta intensidad, como es el caso de Suecia y de Francia. En estos casos se está señalando ahora como peculiar la inflación de los precios de los activos, sin llegar a intensidades equivalentes a la de España en materia de aumentos de los precios de las viviendas. Los crecimientos de los precios citados en España en el periodo 1998-2004, por encima del 120%, superan con mucho al del resto de países de la eurozona, y en la UE solo se le aproximan los del Reino Unido

La relativamente “laxa” política monetaria por la que se está desarrollando la política económica en los países occidentales en los últimos años, visible sobre todo en la realidad de unos tipos de interés reales de los préstamos a la vivienda inferiores al ritmo de crecimiento de la economía, aparece como un factor decisivo a la hora de explicar una etapa de aumentos desproporcionados y prolongados de los precios inmobiliarios. El signo expansivo de la citada política contrasta con el registrado en episodios precedentes, en los que las políticas monetarias restrictivas fueron decisivas para frenar los procesos especulativos³. Una vez que la posesión de una vivienda se ha convertido en una alternativa atractiva para los inversores, los precios de las mismas poco tienen que ver a corto plazo con los niveles de ingresos familiares existentes, especialmente en el caso de los hogares de nueva creación. En las condiciones presentes resulta imprescindible establecer mecanismos específicos de acceso a la vivienda para estos últimos al margen del mercado, una vez que este se revela como impotente para resolver el problema planteado.

En este sentido, a la vista del protagonismo que la cuestión del difícil acceso a la vivienda ha alcanzado en España en los últimos tiempos, los resultados definitivos del Censo de Viviendas de 2001 aparecen como un instrumento de alta utilidad potencial para racionalizar tanto el contenido como la intensidad de la política necesaria para hacer frente al problema en cuestión. La disparidad territorial de situaciones existente en España obliga a contar con las autonomías y con los ayuntamientos en la búsqueda de la política de vivienda más racional, que no puede presentar las mismas características ni la misma intensidad en todo el territorio nacional.

³ C. Borio y P. McGuire, “Twin prices in equity and housing prices?”. BIS Quarterly Review, Marzo 2004.