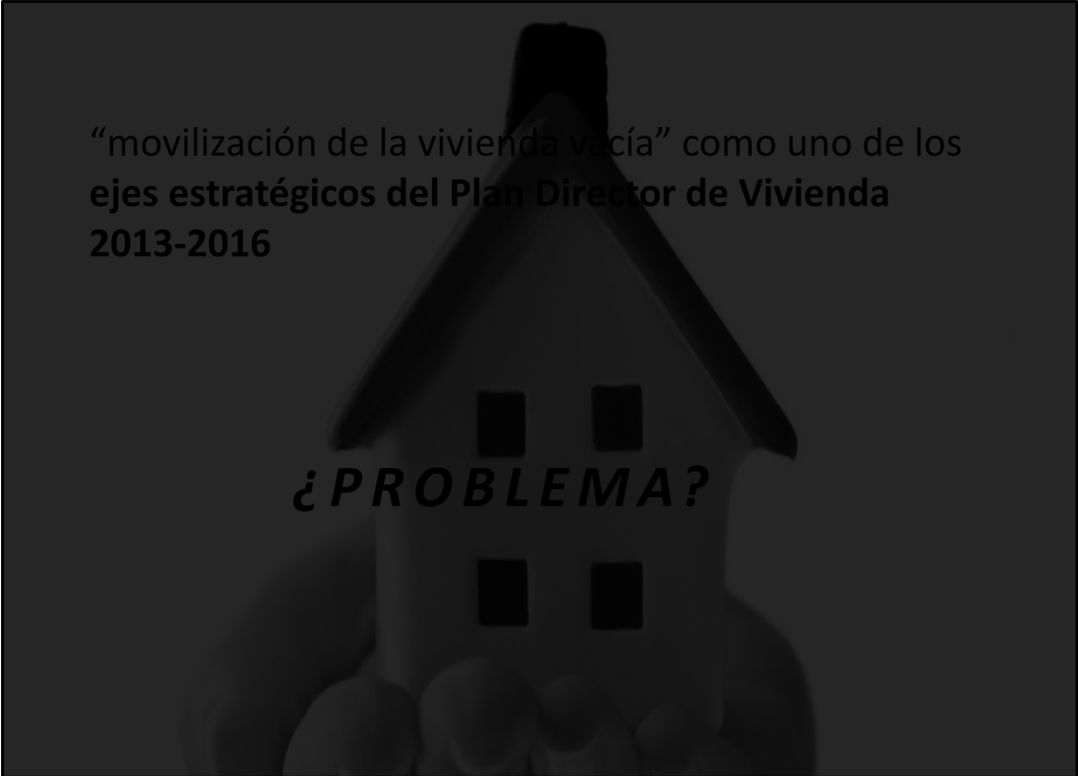




La vivienda vacía desde una perspectiva socio-territorial.

julio.vinuesa@uam.es



“movilización de la vivienda vacía” como uno de los
ejes estratégicos del Plan Director de Vivienda
2013-2016

¿PROBLEMA?

julio.vinuesa@uam.es

La vivienda vacía desde una perspectiva socio-territorial.

¿Qué es una vivienda?



¿Qué es una vivienda?



Derecho básico

Función social de la propiedad

Porción de territorio

Porción de espacio residencial

Expectativa de enriquecimiento

Producto principal del negocio inmobiliario

Planeamiento urbanístico, primacía del Interés General

Objeto de intervención política

¿Qué es una vivienda?



VACÍA

Derecho básico

Función social de la propiedad

Porción de territorio

Porción de espacio residencial

Producto principal del negocio inmobiliario

Expectativa de enriquecimiento

Planeamiento urbanístico, primacía del Interés General

Objeto de intervención política

¿Qué es una vivienda vacía?

Estadísticas

Normativa CCAA

¿Qué es una vivienda vacía?

PROYECTO CENSAL 2001: (INE)

Clases de vivienda:.....

Vivienda desocupada (disponible para venta o alquiler o, simplemente, abandonada)

PROYECTO CENSAL 2011:

Vivienda familiar convencional: Es una vivienda familiar que cumple todos los requisitos para ser habitada y en la fecha censal no se utiliza totalmente para otros fines. La vivienda convencional puede ser principal cuando es la residencia habitual de sus componentes. Si está destinada a ser ocupada sólo ocasionalmente (por ejemplo durante las vacaciones) se denomina

vivienda secundaria. Cuándo permanece sin ser ocupada se denomina vacía.

¿Qué es una vivienda vacía?

Ministerio de Fomento: Estimación del Parque de Viviendas

4.2 Clasificación de la vivienda según su grado de ocupación

4.2.1. Vivienda principal

Se considera vivienda principal a toda vivienda familiar que es utilizada como residencia habitual de uno o más hogares y es ocupada por estos la mayor parte del año.

4.2.2. Vivienda como segunda residencia

Se considera segunda residencia a cualquier vivienda, distinta de la principal, a la que el hogar tenga acceso y se destine a residencia temporal. Este tipo de vivienda se utiliza parte del año, y en términos administrativos (fiscales, patronales...) no suele constituir la residencia habitual de un hogar.

4.2.3. Otras viviendas

Existe **otro tipo de viviendas** cuyo propietario destina o bien a usos de corta duración, es decir, viviendas que son usadas de manera esporádica (por lo que no deben considerarse secundarias) o bien **no tienen una utilización por parte del propietario.**

Ministerio de Fomento: Estimación del Parque de Viviendas Metodología

julio.vinuesa@uam.es

-

La vivienda vacía desde una perspectiva socio-territorial.

¿Qué es una vivienda vacía?

Informe de síntesis de la estadística de Vivienda Vacía de CAE. 2013

Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Órgano Estadístico Específico



Las viviendas familiares se clasifican en **principales y vacías**, dentro de este último grupo se incluyen las viviendas **secundarias y desocupadas**.

1. **Principales (ocupadas):** cuando se utilizan toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como **residencia habitual** de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas).
2. **Vacía:** todas aquellas viviendas que **no se consideran vivienda principal**. Se subdividen en:
 - a. **De temporada o secundarias:** cuando se utilizan solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.
 - b. **Deshabitadas o desocupadas:** cuando, **sin encontrarse en estado ruinoso**, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, **habitualmente se encuentran deshabitadas** (no habitadas por personas).

¿Qué es una vivienda vacía?

Normativa CCAA

Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de **Canarias**:

“vivienda deshabitada aquella que no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o por el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día efectivo de habitación”.

Ley derecho a la vivienda, en Andalucía:

"no se destina al uso residencial previsto durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. Y cuando la misma no cuenta con contrato de suministro de agua o electricidad o presenta un nulo o escaso consumo".

Ley del derecho a la vivienda, en Cataluña: viviendas desocupadas **durante más de dos años sin causa justificada**, en ciertos ámbitos con demanda

¿Qué viviendas vacías “interesan”?

Aquellas que, en un ámbito concreto, podrían servir para satisfacer de manera digna y adecuada las necesidades de unos hogares concretos.

Las de Propiedad Privada, de Protección Pública y todas las que han sido construido con alguna forma de Protección Pública.

Informe D.P

¿Por qué hay viviendas que permanecen vacías?

Territorios despoblados

Migraciones por trabajo - propiedad

Localizaciones imposibles

Oferta excesiva/inadecuada

Condiciones de habitabilidad subestandar

Retenidas por estrategias especulativas

Retenidas por estrategias familiares

Desaprovechadas por desconfianza de los propietarios

Indefinición de la propiedad (herencias)

**Política de Vivienda: regímenes de cesión, gestión,
administración**

Primera Conferencia Nacional sobre el Planeamiento Urbano en EEUU en 1909,

La congestión y el hacinamiento:

- *¿Se debe a fallos morales individuales de la población?*
- *¿Están por el contrario las causas profundas en los fallos del sistema basado en la inversión y en la propiedad privada?*

Sánchez Madariaga.I. En defensa del Planeamiento Urbanístico y la Intervención Pública en el Desarrollo urbano. en Economía y Sociedad, nº9, Dic. 93, p.9.

julio.vinuesa@uam.es

La vivienda vacía desde una perspectiva socio-territorial.

El excesivo número de viviendas vacías

- ¿Se debe a actitudes individuales en contra del interés general, contrarias al principio de la función social de la propiedad?
- ¿Tiene sus causas profundas en fallos del sistema?

Sánchez Madariaga.I. En defensa del Planeamiento Urbanístico y la Intervención Pública en el Desarrollo urbano. en Economía y Sociedad, nº9, Dic. 93, p.9.

julio.vinuesa@uam.es

La vivienda vacía desde una perspectiva socio-territorial.

Hay muchas más viviendas de las necesarias y algunas de las que se necesitan permanecen vacías

- Modelo de desarrollo urbano
- Política de vivienda
- Alquiler, legislación, fiscalidad, justicia
- Evolución de la necesidad de alojamiento

Tendencias...

Dinámica del parque residencial (alojamientos)

Dinámica de hogares (necesidad de alojamiento)

Tendencias...

¿Cuántas viviendas vacías?

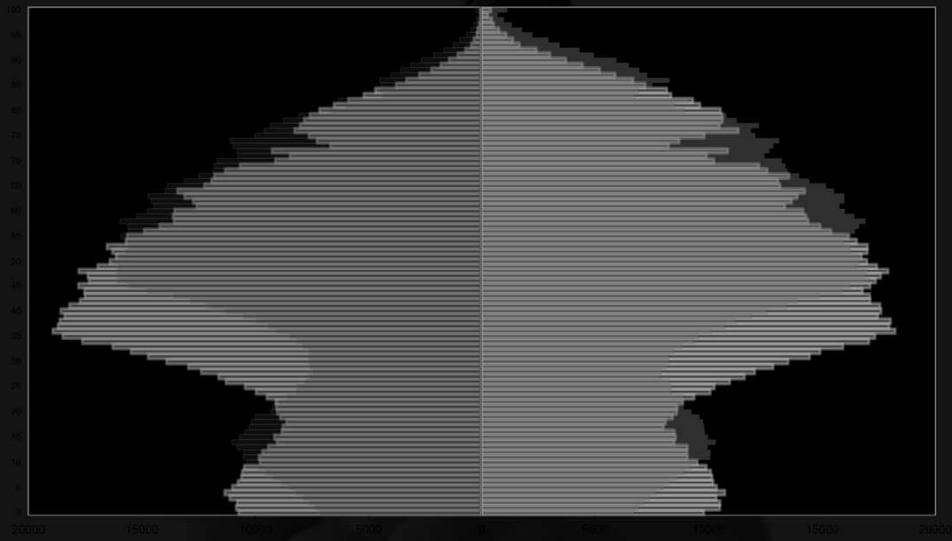
$$\begin{aligned} & \text{Stock de V. Vacías}^t \\ + & \text{Flujo de V. Ocupadas}^{t,t+1} \text{ que quedan vacías}^{t,t+1} \\ + & \text{Flujo de V. Construidas}^{t,t+1} \text{ que no se habitan}^{t,t+1} \\ - & \text{Flujo de V. Vacías}^{t,t+1} \text{ que pasan a estar habitadas}^{t,t+1} \\ \hline & \text{Stock de V. Vacías}^{t+1} \end{aligned}$$

Tendencias...

dinámica socio-demográfica:

- flujos de desaparición de hogares
- nuevas tipologías de hogares

Superposición de las pirámides del País

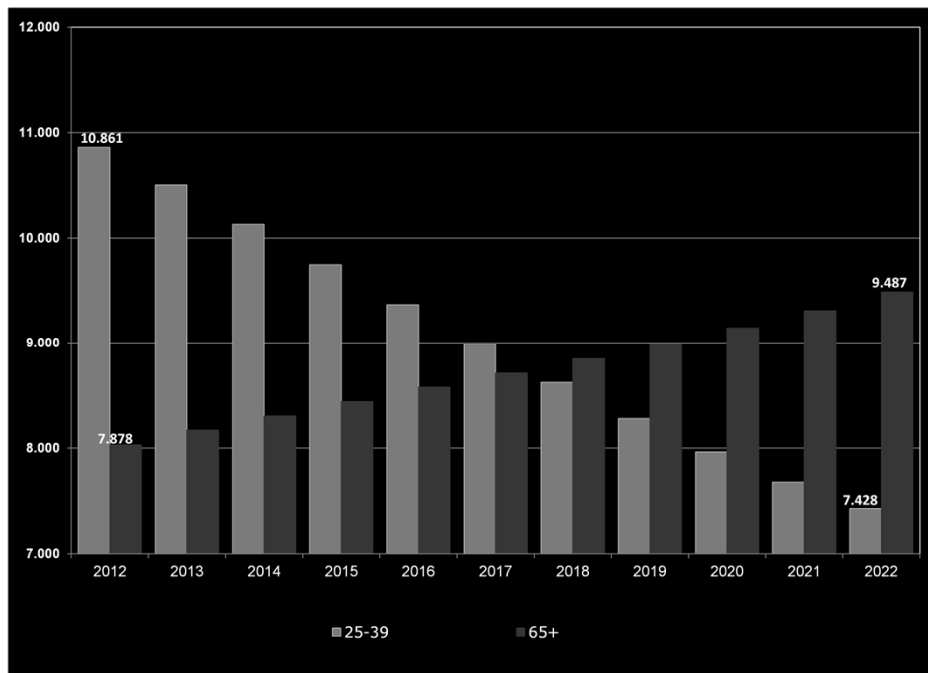


■ 2023 ■ 2013

INE. Proyecciones de población a corto plazo, 2013-2023

julio.vinuesa@uam.es

La vivienda vacía desde una perspectiva socio-territorial.



INE: Proyecciones de población a corto plazo. 2012-2022.

Población anciana por escenario, grupo de edad, año y sexo. 2010-2025

 Eustat	2010			2025			2010 - 2025
	<i>Total</i>	<i>Hombres</i>	<i>Mujeres</i>	<i>Total</i>	<i>Hombres</i>	<i>Mujeres</i>	<i>Taa - Total</i>
65-74	206.218	94.787	111.430	261.021	120.037	140.984	1,6%
75-84	164.045	66.779	97.266	181.224	74.540	106.684	0,7%
85 y +	58.596	17.138	41.458	85.511	26.252	59.259	2,6%
65 y +	428.859	178.704	250.154	527.756	220.829	306.927	1,4%

Plan Director de Vivienda 2013-2016

Resumen Ejecutivo

11 de Diciembre 2013

Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación

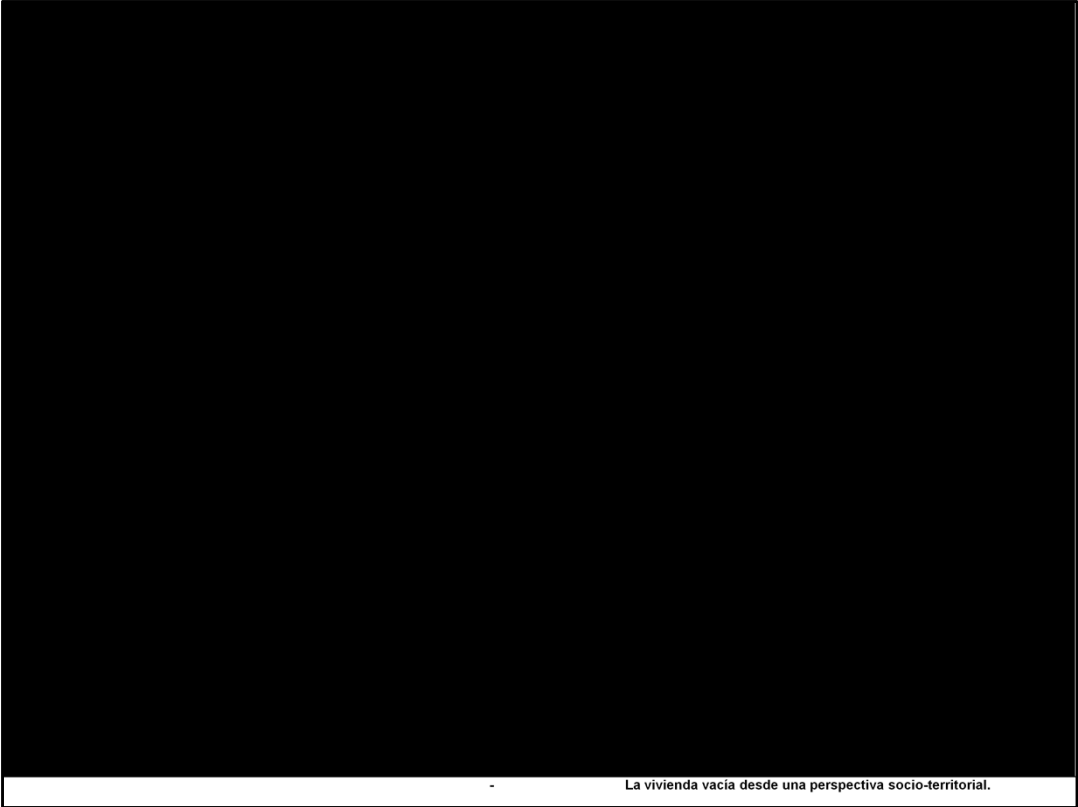
EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS

- 5.1. Movilizar vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido
- 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de las viviendas deshabitadas



Departamento de Empleo y Políticas Sociales

- Más información y análisis. Ampliación del conocimiento.
- Cambio del modelo de desarrollo urbano: menos expansión más rehabilitación y regeneración del espacio existente.
“Regenerar” el urbanismo al servicio del alojamiento social. Suelo dotacional
- Los recursos públicos para garantizar el derecho subjetivo a un alojamiento digno y adecuado. Servicio Público de Vivienda
- Políticas a favor del alquiler (no sólo “social”)
- Mayor protagonismo local y participación social
- intervenciones de mediación con los propietarios a favor de poner en uso y a disposición sus viviendas
- Más acción, dinamismo, actuaciones piloto, pequeñas intervenciones a nivel local, aplicar experiencias



-

La vivienda vacía desde una perspectiva socio-territorial.