



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE VIVIENDA VACÍA (EVV) - 2013

Principales resultados

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Empleo y Políticas Sociales*



ESTADÍSTICA SOBRE VIVIENDA VACÍA. 2013

INFORME DE RESULTADOS

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
1. CUANTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI	4
1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI POR USO	4
1.2. VIVIENDAS VACÍAS POR TIPO DE SECCIÓN	5
1.3. VIVIENDAS VACÍAS POR ÁMBITO TERRITORIAL	7
1.3.1. Territorio histórico	7
1.3.2. Área funcional	13
1.3.3. Tamaño de población	18
2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA	29
2.1. OCUPACIÓN RECIENTE	29
2.2. TIPO DE PROPIEDAD	33
2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD	35
2.4. VIVIENDA VACÍA EN OFERTA	37
2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	39
2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA VACÍA	48
3. VIVIENDA GESTIONABLE	51
3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL	53
3.1.1. Territorio histórico	53
3.1.2. Área funcional	56
3.1.3. Tamaño de municipio	60
3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES	68
ANEXO I: DEFINICIONES	81
ANEXO II: ANEXO DE TABLAS	82
ANEXO III: ANEXO DE GRÁFICOS	83



INTRODUCCIÓN

El informe que se presenta a continuación se ha elaborado en base a los datos recogidos en la Estadística sobre Vivienda Vacía de 2013 (EVV-2013) realizada por el Órgano Estadístico del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

El objetivo de esta operación consiste en determinar el alcance del fenómeno de la vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Euskadi, estimando el número de viviendas desocupadas y ofreciendo información sobre su estado y sus características. Se plantea un doble objetivo: cuantificar y caracterizar el stock de vivienda vacía en la CAE.

A lo largo de este documento se realiza un recorrido por los principales indicadores cuantitativos de las viviendas familiares en función de su uso en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Se incluyen dentro del grupo de viviendas vacías las utilizadas como viviendas secundarias o de temporada y las deshabitadas.

Adicionalmente se incluyen análisis evolutivos destinados a ofrecer una visión dinámica del comportamiento a lo largo de los últimos años de los principales indicadores y variables destinados a ilustrar la evolución de las viviendas vacías.

Tras esta introducción, en el capítulo 1 se procede a la cuantificación y clasificación de las viviendas familiares según su uso en función de variables como territorio histórico, área funcional, tamaño de municipio o tipo de sección (urbana o rural).

En el capítulo 2 se procede a analizar la caracterización de las viviendas vacías. Para ello, se cuantifica la importancia relativa de los distintos tipos de vivienda vacía, analizando sus distintos rasgos característicos.

El capítulo 3 se centra en la cuantificación y análisis de los rasgos de las viviendas gestionables. Son aquellas que no son utilizadas como viviendas secundarias o de temporada ni tampoco están incluidas en oferta de venta o alquiler.

En los distintos capítulos se incluye un análisis histórico de la problemática de la vivienda vacía en las distintas ediciones realizadas y las características de las viviendas vacías. Se procede a recoger una síntesis de los principales resultados de los mismos, adjuntando cuadros sintéticos de la evolución de los principales indicadores de la vivienda vacía.

1. CUANTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

Uno de los objetivos de la Estadística sobre Vivienda Vacía (EVV) consiste en estimar el volumen que supone este tipo de viviendas en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE), ofreciendo información sobre el tipo de situación de la vivienda con respecto al uso según áreas geográficas en estudio.

1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI POR USO

En 2013 existían en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) 91.008 viviendas vacías, un 8,7% del total.

En el año 2013 el número de secciones censales en la Comunidad era de 1.741 de las cuales 1.515 eran urbanas (87%) y 226 rurales (13%). En términos de viviendas familiares esta proporción resulta similar ya que el 88,3% de ellas se localiza en las secciones urbanas y el 11,7% en las rurales:

Tabla 1. Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Secciones		Viviendas Familiares	
	Nº	%	Nº	%
Total	1.741	100	1.041.959	100
Secciones Urbanas	1.515	87,0	920.019	88,3
Secciones Rurales	226	13,0	121.940	11,7

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

La EVV revela que del total de 1.041.959 viviendas familiares ubicadas en la C.A.E. el 91,3% de estas viviendas son utilizadas como residencia habitual, mientras que las 91.008 viviendas restantes se clasifican como vacías, un 8,7% del total. De ellas, alrededor del 31,9% se utilizan como vivienda de temporada (2,8% del total), mientras que el restante 68,1% (6% del total) se constituye por viviendas deshabitadas.

Dentro de este grupo de viviendas deshabitadas, 20.012 (1,8% del total) se encuentran en oferta bien en venta o en alquiler, mientras que las restantes 42.008 viviendas deshabitadas se consideran gestionables por no encontrarse en oferta de ningún tipo. Este grupo representa el 4% del total de las viviendas de Euskadi.

Tabla 2. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso. 2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Nº	%
Total	1.041.959	100
Ocupadas	950.951	91,3
Vacías	91.008	8,7
Temporada	28.988	2,8
Deshabitada	62.020	6,0
1. En oferta	20.012	1,9
2. Gestionable	42.008	4,0

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

1.2. VIVIENDAS VACÍAS POR TIPO DE SECCIÓN

Las secciones rurales poseen casi el doble de viviendas vacías que las urbanas

La proporción de viviendas vacías en las secciones rurales (14,8%) es casi el doble de la observada en las urbanas (7,9%). Un 20% de las viviendas vacías detectadas (18.046 del total de 91.008) se localiza en estas áreas de urbanización diseminada (superando en más de 8 puntos el 11,7% que suponen estas viviendas familiares en la CAE, 121.940 viviendas del total de 1.041.959 de CAE).

Tabla 3. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	C.A.E.		Secciones urbanas		Secciones rurales	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total	1.041.959	100	920.019	100,0	121.940	100,0
Ocupadas	950.951	91,3	847.056	92,1	103.894	85,2
Vacías	91.008	8,7	72.963	7,9	18.046	14,8
Temporada	28.988	2,8	22.962	2,5	6.026	4,9
Deshabitada	62.020	6,0	50.000	5,4	12.020	9,9
1. En oferta (*)	20.012	32,3	13.333	26,7	6.680	55,6
2. Gestionable	42.008	67,7	36.667	73,3	5.340	44,4

(*) Porcentaje calculado con respecto a las viviendas deshabitadas

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

A pesar de la diferente importancia relativa de la vivienda vacía en los dos tipos de secciones, las características con respecto al uso son similares ya que en torno a la tercera parte de las viviendas vacías se consideran en ambos casos como de temporada. Un 33,4% de estas viviendas son viviendas de temporada en las secciones rurales, cifra apenas algo superior al 31,5% que representan en las secciones urbanas.

Sin embargo, el comportamiento dentro del grupo de las viviendas deshabitadas es muy distinto entre ambas tipologías de secciones. Mientras más de la mitad de las viviendas se encuentran en oferta entre las secciones rurales (55,6%), la proporción resulta muy inferior en el caso de las secciones urbanas, donde únicamente están en oferta una de cada cuatro viviendas deshabitadas (26,7%).

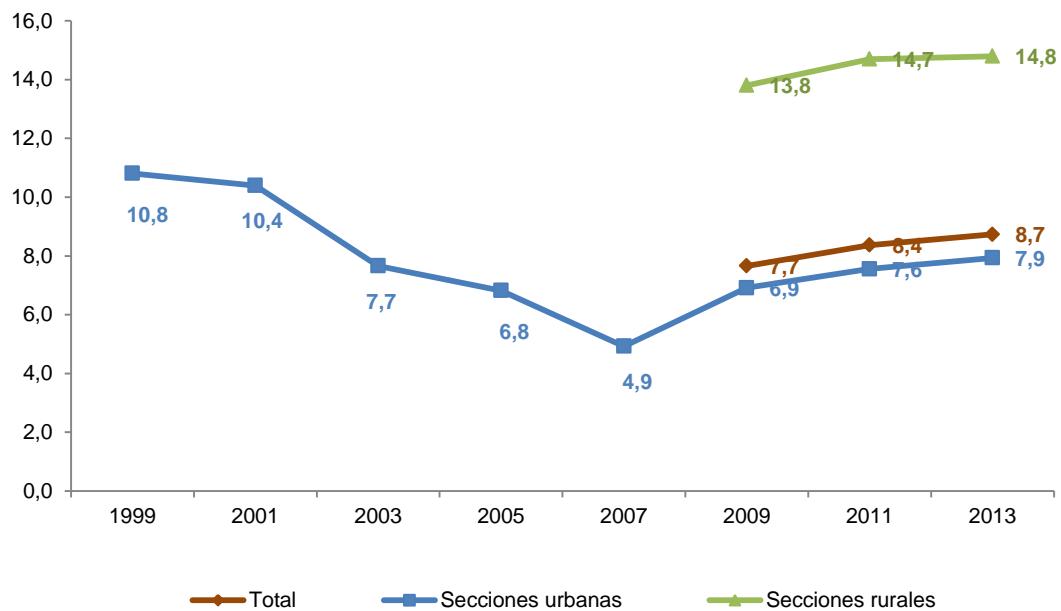
El análisis histórico de los datos se ve condicionado por el hecho de que, en las primeras ediciones de la EVV, la encuestación se centraba en viviendas localizadas en secciones urbanas. De esta forma, se dispone de una serie más amplia para este tipo de secciones que en el caso de secciones rurales, ámbito en el que la recogida de datos se inicia en 2009.

El seguimiento de la vivienda vacía en el conjunto de secciones de Euskadi se inicia a partir de 2009. Los datos de la EVV muestran un incremento de un punto porcentual, pasando la proporción de vivienda vacía del 7,7% de 2009 al 8,7% de 2013.

En lo relativo a las secciones urbanas, para las cuales se dispone de información desde 1999, se detecta una reducción paulatina del porcentaje de viviendas vacías entre los años 1999 y 2007. En el conjunto de la CAE se pasa del 10,8% del parque de viviendas de 1999 al mínimo del 4,9% alcanzado en 2007. A partir de 2007 se invierte la tendencia, repuntando el indicador y ha ido aumentando hasta alcanzar el 7,9% detectado en 2013. Esta cifra resulta similar al 7,7% de 2003 pero todavía claramente inferior a los niveles superiores al 10% de 1999 y 2001.

En todo el periodo 2009-2013, las secciones rurales muestran un porcentaje de viviendas vacías superior en alrededor de 6 puntos al de las secciones urbanas. Se pasa en este caso del 13,8% recogido en 2009 al 14,8% de 2013. Sin embargo, el incremento es casi inapreciable entre 2011 y 2013 al pasar de 14,7% al 14,8% de 2013. En el caso de las secciones urbanas, el porcentaje de vivienda vacía pasa del 6,9% de 2009 al 7,6% de 2009 y el 7,9% de 2013.

Gráfico 1. Evolución del porcentaje de vivienda vacía según tipología de sección. 1999-2013 (*)



(*)En edición 2007 y anteriores únicamente se analizaron secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

1.3. VIVIENDAS VACÍAS POR ÁMBITO TERRITORIAL

1.3.1. Territorio histórico

Álava es el Territorio que proporcionalmente registra un mayor número de viviendas vacías. Bizkaia se sitúa en la posición contraria

Álava es el territorio con mayor proporción de viviendas vacías en 2013, con un 11,7%, por encima del 10% de Gipuzkoa y el 7% de Bizkaia.

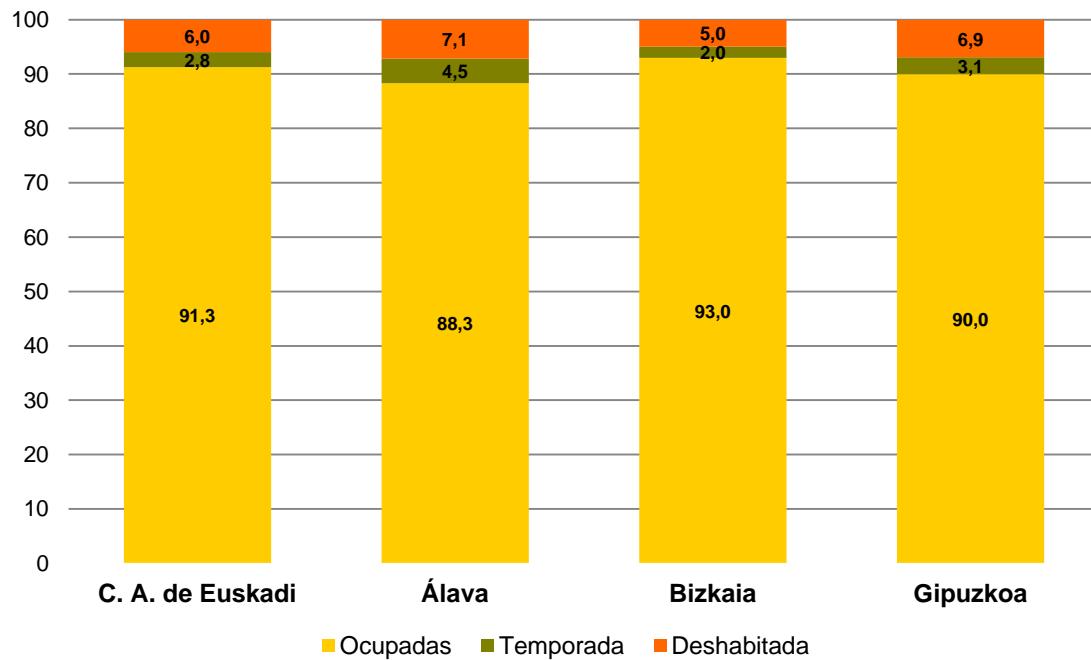
Dado su peso demográfico, Bizkaia concentra sin embargo la mayor parte de la vivienda vacía en Euskadi: 37.550 viviendas vacías, un 41,3% de las existentes en la CAE conjunto de vacías de la CAE, Las 34.038 viviendas vacías de Gipuzkoa suponen otro 37,4%, correspondiendo el 21,3% a Álava, con 19.420 viviendas vacías.

Álava y Gipuzkoa tienen una proporción similar de viviendas deshabitadas en sentido estricto

En Álava, las 7.527 viviendas de temporada suponen un 4,5% de su parque de viviendas, correspondiendo otro 7,1% a las 11.893 viviendas deshabitadas. En Gipuzkoa se contabilizan 10.607 viviendas de temporada en 2013, lo que supone el 3,1% del conjunto de viviendas. Además se localizan 23.431 viviendas deshabitadas, el 6,9% del conjunto de viviendas. Por su parte, en Bizkaia el 2% de las viviendas, 10.855, se destina a viviendas de temporada. El resto son viviendas deshabitadas en sentido estricto, 26.695, un 5% del conjunto de viviendas de este territorio.

Como puede observarse, el peso relativo de la vivienda deshabitada estricta se sitúa en torno al 7% en Álava y Gipuzkoa, alrededor de dos puntos por encima del 5% de Bizkaia. El mayor peso relativo de la vivienda vacía en Álava respecto a Gipuzkoa se vincula, por tanto, a la importancia mayor de la vivienda de temporada en el territorio interior. En ambos indicadores –vivienda de temporada y vivienda deshabitada–, Bizkaia se sitúa por debajo de los demás territorios de la CAE.

Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según Territorio Histórico. 2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tabla 4. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total	1.041.959	100	166.680	100	536.556	100	338.723	100
Ocupadas	950.951	91,3	147.260	88,3	499.006	93,0	304.685	90,0
Vacías	91.008	8,7	19.420	11,7	37.550	7,0	34.038	10,0
Temporada	28.988	2,8	7.527	4,5	10.855	2,0	10.607	3,1
Deshabitada	62.020	6,0	11.893	7,1	26.695	5,0	23.431	6,9

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Álava destaca, por otra parte, por ser el territorio donde mayor proporción de viviendas deshabitadas no se ofrecen en oferta, resultando por tanto gestionables. Las 9.768 viviendas en esta situación representan en 82,1% del total de las viviendas deshabitadas del territorio.

Gipuzkoa muestra un porcentaje de viviendas deshabitadas gestionables diez puntos inferior a Álava. Las 16.909 viviendas que no están en oferta representan el 72,2% del parque de viviendas deshabitadas del territorio. En Bizkaia, las viviendas deshabitadas que no se ofertan a la venta o en alquiler son un total de 15.331, una cifra inferior por tanto a la de Gipuzkoa. Esta circunstancia se vincula a que en el territorio vizcaíno apenas un 57,4% del total de viviendas deshabitadas quedan al margen del mercado, claramente inferior a los porcentajes de Álava y Gipuzkoa.

Bizkaia concentra en cambio más de la mitad del total de la vivienda deshabitada en oferta de CAE: 11.365 viviendas por 6.522 en Bizkaia y 2.125 en Álava.

Tabla 5. Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Deshabitadas	62.020	100,0	11.893	100,0	26.695	100,0	23.431	100,0
En oferta	20.012	32,3	2.125	17,9	11.365	42,6	6.522	27,8
Gestionable	42.008	67,7	9.768	82,1	15.331	57,4	16.909	72,2

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Incremento de la vivienda vacía en la CAE desde 2007

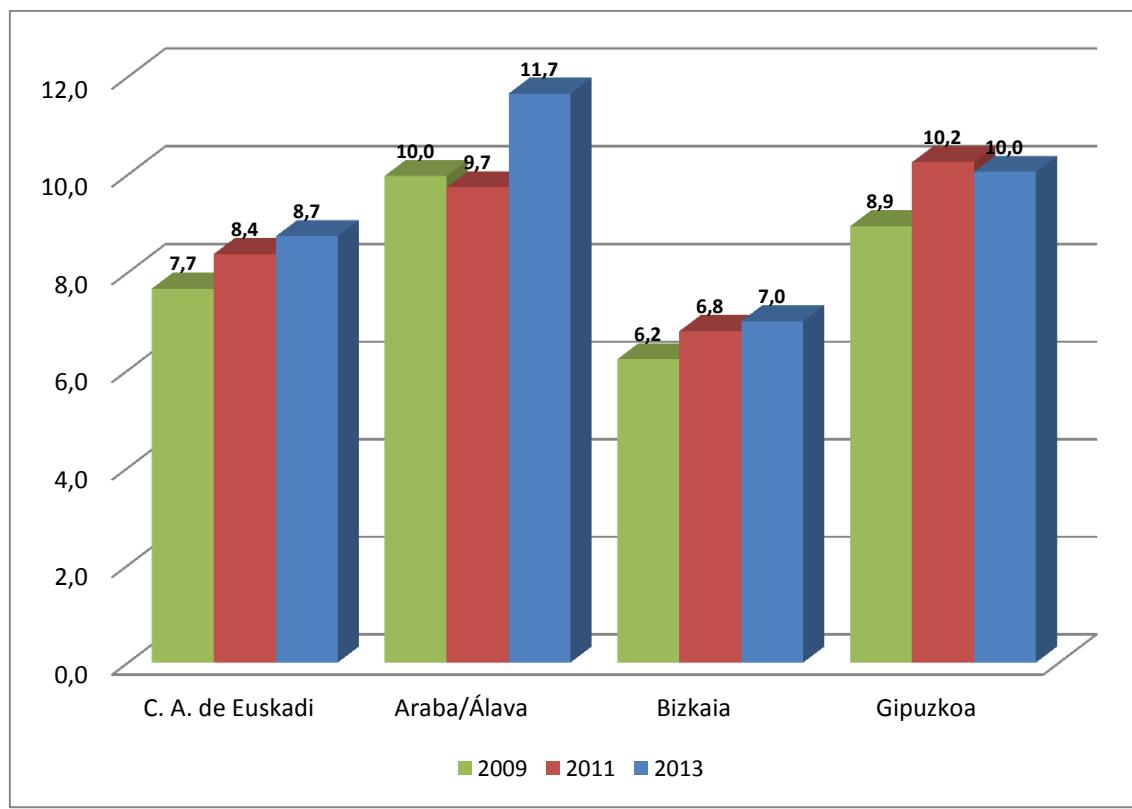
Con respecto a la evolución histórica, se observa desde 2009 un incremento leve pero paulatino del peso relativo de la vivienda vacía en Euskadi. El indicador pasa de un 7,7% en 2009 a 8,4% en 2011 y 8,7% en 2013.

Entre 2011 y 2013, el mayor incremento en el peso relativo de la vivienda vacía corresponde a Álava, territorio en el que este tipo de vivienda pasa de representar el 9,7% del parque de viviendas en 2011 al 11,7% de 2013. Debe señalarse sin embargo que, a diferencia de otros territorios, donde se observa la tendencia alcista de este tipo de vivienda desde 2009, el peso relativo de la vivienda vacía se redujo del 10% al 9,7% entre 2009 y 2011.

En Bizkaia, puede hablarse entre 2011 y 2013 de una cierta estabilización con leve tendencia alcista, pasando el indicador del 6,8% de 2011 al 7% de 2013, una cifra superior en casi 1 punto al 6,2% de 2009.

Por su parte, después de reflejar el máximo incremento de la CAE entre 2009 y 2011 (de 8,9 a 10,2%), en Gipuzkoa se registra un leve descenso del porcentaje de viviendas vacías, reduciéndose el indicador al 10% en 2013. El porcentaje de vivienda vacía de 2013 se mantiene sin embargo claramente por encima del de 2009.

Gráfico 3. Porcentaje de viviendas vacías por territorio histórico. 2009-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2009-2013

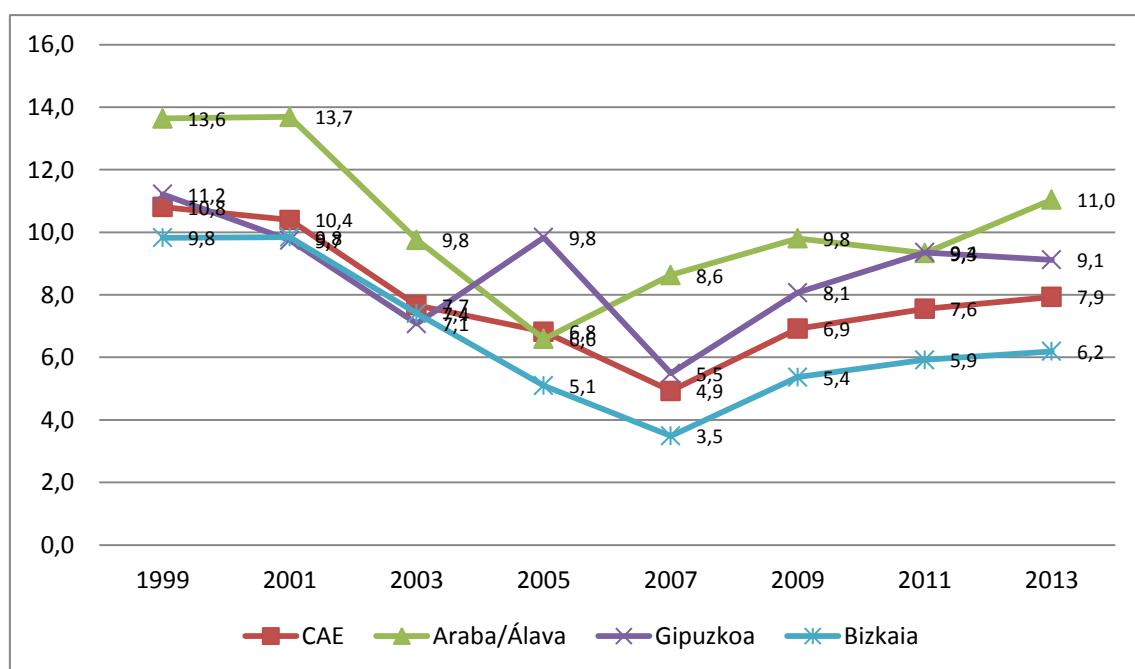
Con respecto a las secciones urbanas, para las cuales se dispone de información desde 1999, durante la mayor parte de los años, Álava se perfila como el territorio que mayor

porcentaje de viviendas vacías posee entre su parque de viviendas, únicamente superada por Gipuzkoa en los años 2005 y 2011. Álava destacaba por un porcentaje de 13,6% de viviendas vacías en 1999 que se reduce paulatinamente hasta el 6,6% de 2005. La proporción se incrementa con posterioridad hasta el 11% de 2013.

Gipuzkoa presenta en general cifras cercanas a la media de la CAE, ligeramente inferiores hasta 2003 y normalmente entre 0,5 y 1,5 puntos por encima a partir de esa fecha. La distancia sólo se aleja claramente en la edición 2005 con un incremento de dos puntos en el indicador guipuzcoano (9,8%) que contrasta con la reducción entonces observada en el conjunto de la CAE, con un porcentaje de viviendas vacías del 6,8%. En ese año, el 9,8% de Gipuzkoa se alejaba claramente del 5,1% de Bizkaia y el 6,6% de Álava. Gipuzkoa participa sin embargo del proceso de caída observado en otros territorios, detectándose un mínimo del 5,5% en 2007. Esta proporción repunta hasta un 9,3% en 2011. Sin embargo, la cifra se reduce ligeramente entre 2011 y 2013, con un 9,1% en este último año. Se trata del único territorio que ve reducirse ligeramente el parque de viviendas en los dos últimos años.

Aunque Bizkaia también muestra un comportamiento similar al general de Euskadi, este territorio destaca en general por situarse en los niveles más bajos de vivienda vacía en las secciones urbanas de la CAE, compartiendo con Gipuzkoa esta posición únicamente entre 2001 y 2003. Del 9,8% de viviendas vacías en 1999, la tendencia descendente que se observa hasta 2007 se acentúa en este territorio, alcanzando Bizkaia un mínimo histórico para la CAE del 3,5% en 2007. El repunte posterior resulta igualmente menos pronunciado, situándose el porcentaje de viviendas vacías en un 6,2% en 2013.

Gráfico 4. Evolución del porcentaje de vivienda vacía en secciones urbanas por territorio histórico. 1999-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

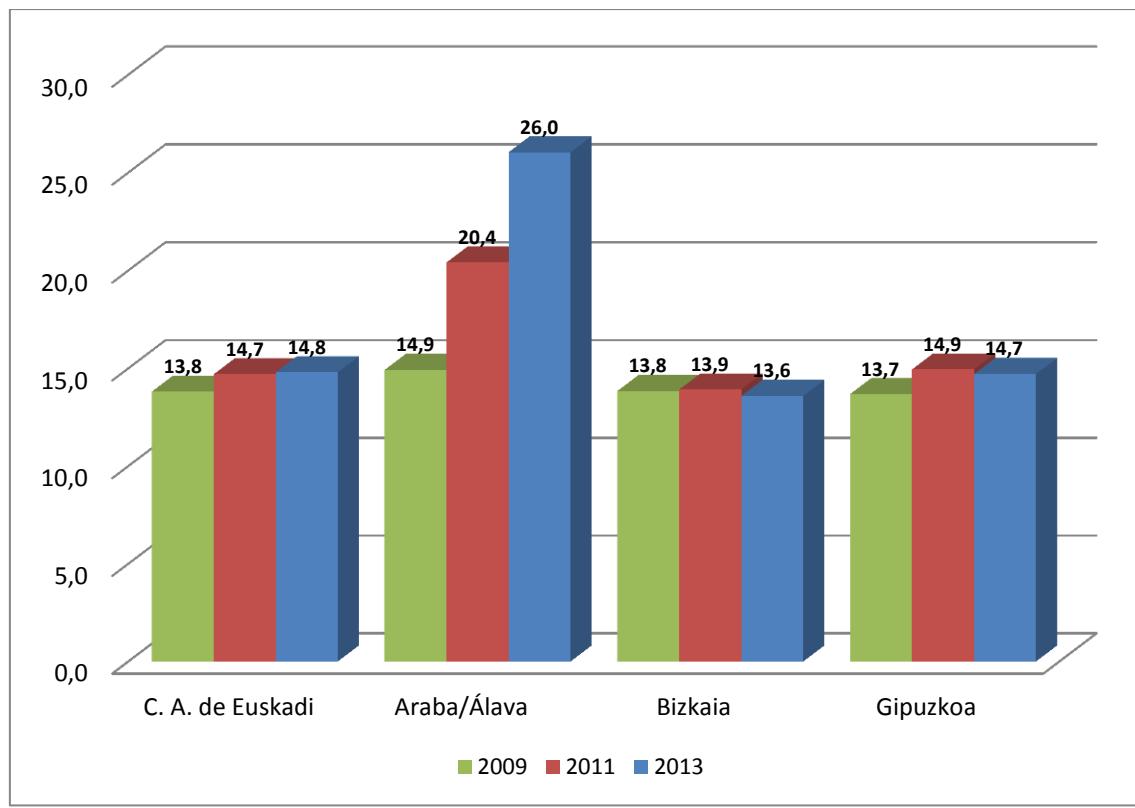
Con respecto a las secciones rurales, se observa desde 2009 un incremento leve pero paulatino del peso relativo de la vivienda vacía en Euskadi. El indicador pasa de un 13,8% en 2009 a 14,7% en 2011 y apenas varía en 2013 al alcanzar el 14,8%.

Entre 2009 y 2013, el mayor incremento en el peso relativo de la vivienda vacía de secciones rurales corresponde indiscutiblemente a Álava, territorio en el que este tipo de vivienda pasa de representar el 14,9% del parque de viviendas en 2009 al 26% de 2013, más de cinco puntos superior a la recogida en 2011 (20,4%).

En Bizkaia, puede hablarse entre 2009 y 2013 de una estabilización del porcentaje de viviendas vacías, ya que apenas varía tres décimas. Se pasa de representar el 13,8% del parque de viviendas en 2009 a 13,9% de 2011 y la ligera reducción a 13,6% en 2013.

Por su parte, en Gipuzkoa después de incrementarse un punto el porcentaje entre 2009 (13,7%) y 2011 (14,9%), se registra un ligero descenso del porcentaje de viviendas vacías en 2013 (14,7%).

Gráfico 5. Porcentaje de viviendas vacías en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

1.3.2. Área funcional

Diferencias significativas entre áreas funcionales

Desde el punto de vista de las Áreas Funcionales se detectan importantes variaciones con respecto a la incidencia de la vivienda vacía así como a sus características. Destaca especialmente el A.F. Laguardia por el elevado peso relativo de la vivienda vacía en el conjunto de su parque de viviendas (34,3%). Esta proporción muy elevada (casi cuatro veces superior a la media) se asocia a la importante presencia de vivienda de temporada.

El resto de Áreas Funcionales presentan un peso de la vivienda vacía muy inferior, en rangos que van desde el 5,4% del menor, A.F. Bilbao Metropolitano, hasta el 19,2% de la superior, A.F. Zarautz-Azpeitia.

Tabla 6. Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional. 2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Total	%	%	% Temporada	% Deshabitadas
	Viviendas	Ocupadas	Vacías	(s/vacías)	(s/vacías)
C. A. de Euskadi	1.041.959	91,3	8,7	31,9	68,1
Álava Central	139.350	89,5	10,5	32,7	67,3
Balmaseda-Zalla	16.321	85,0	15,0	28,0	72,0
Beasain-Zumarraga	33.503	88,3	11,7	12,0	88,0
Bilbao Metropolitano	412.131	94,6	5,4	18,3	81,7
Donostia-San Sebastián	187.911	92,5	7,5	30,4	69,6
Durango	35.092	93,4	6,6	18,6	81,4
Eibar	36.211	90,0	10,0	26,4	73,6
Gernika-Markina	39.817	83,7	16,3	64,6	35,4
Igorre	6.989	84,5	15,5	22,8	77,2
Laguardia	9.188	65,7	34,3	68,5	31,5
Llodio	22.053	90,2	9,8	29,6	70,4
Mondragón-Bergara	30.447	90,2	9,8	16,9	83,1
Mungia	13.877	86,0	14,0	57,3	42,7
Tolosa	22.394	87,3	12,7	14,3	85,7
Zarautz - Azpeitia	36.675	80,8	19,2	57,1	42,9

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

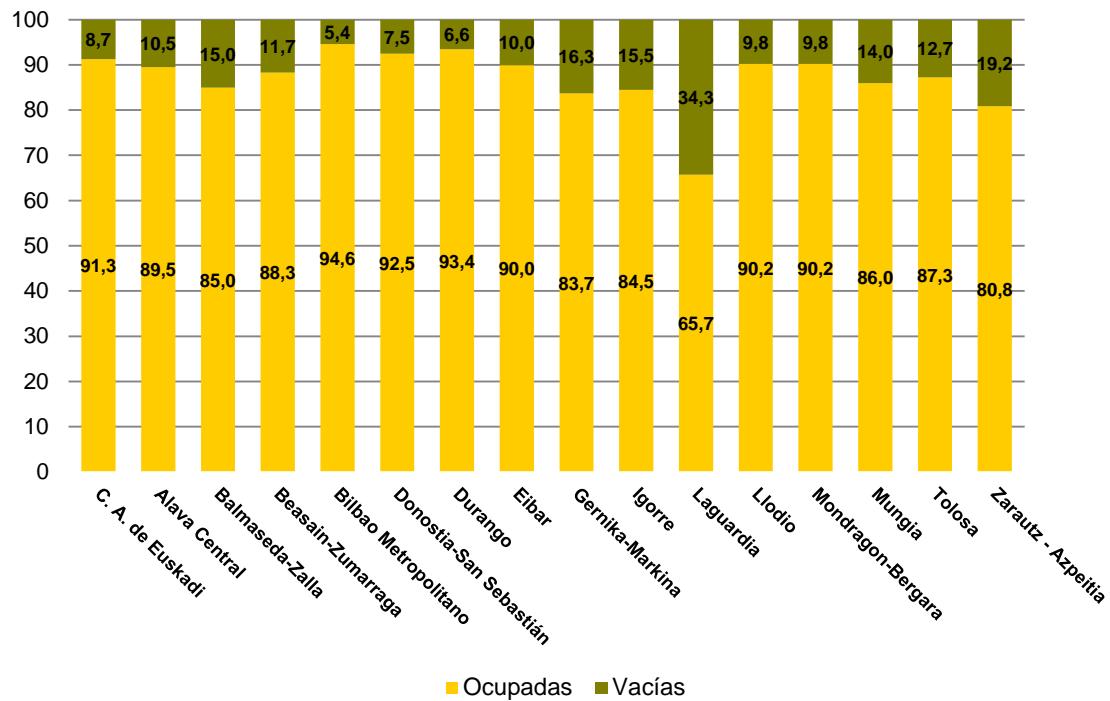
A grandes rasgos, las Áreas Funcionales pueden dividirse en varios grupos en función del peso que corresponde a la vivienda vacía:

1. Un área con muy fuerte presencia de la vivienda vacía, y un elevado peso del uso temporal:
 - a. A.F. de Laguardia: tiene un 34,3% de viviendas vacías, dentro de las cuales el 68,5% se corresponden con viviendas de temporada
2. Tres áreas funcionales donde la vivienda vacía tiene un peso relativamente importante, asociado igualmente al peso de la vivienda de temporada, con una

parte de los municipios que forman el área funcional que se corresponden con zonas costeras de Gipuzkoa y Bizkaia:

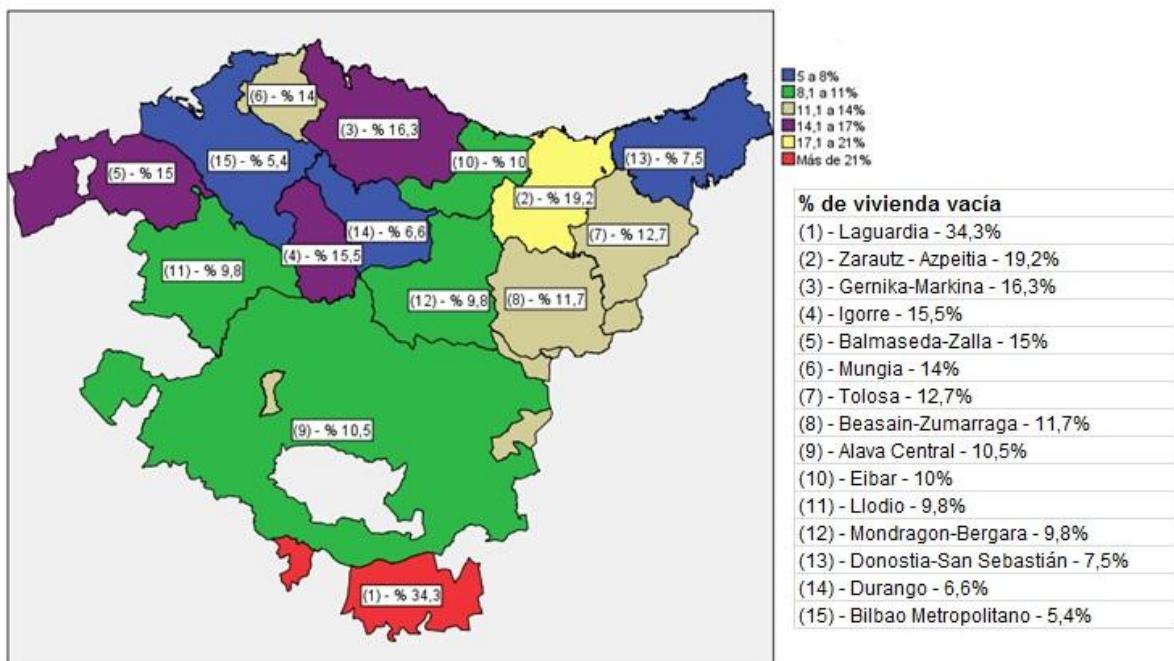
- a. A.F. Zarautz-Azpeitia: presenta 19,2% de viviendas vacías de las que un 57,1% se corresponden con viviendas de temporada.
 - b. A.F. Mungia: tiene un 14% de viviendas vacías de las cuales el 57,4% se corresponden a viviendas de temporada.
 - c. A.F. Gernika-Markina: posee el 16,3% de su parque de viviendas vacías; un 64,6% de ellas son de temporada.
3. Tres áreas donde la vivienda vacía sigue teniendo un peso relativamente importante, aunque vinculado a la importancia de la vivienda deshabitada:
 - a. A.F. Balmaseda-Zalla: tiene un 15% de viviendas vacías, de las cuales el 72% se corresponden con viviendas deshabitadas.
 - b. A.F. Igorre: un 15,5% de su parque de viviendas son viviendas vacías, de las que un 77,2% se encuentran deshabitadas.
 - c. A.F. Tolosa, con 12,7% de viviendas vacías, correspondiente un 85,7% de ellas a viviendas deshabitadas.
 4. Cinco áreas funcionales con pesos de vivienda vacía ligeramente por encima de la media y en las que la mayor parte de las vacías son deshabitadas:
 - a. A.F. Beasain-Zumarraga: 11,7% de viviendas vacías.
 - b. A.F. Álava Central: 10,5% del parque de viviendas se corresponden a viviendas vacías.
 - c. A.F. Eibar: 10% de viviendas vacías.
 - d. A.F. Mondragón-Bergara: 9,8% de viviendas vacías.
 - e. A.F. Llodio: 9,8% de viviendas vacías.
 5. Tres áreas funcionales con proporción de viviendas inferiores a la media:
 - a. A.F. Donostia-San Sebastián: posee el 7,5% de su parque de viviendas en situación de vacía.
 - b. A.F. Durango: 6,6% de viviendas vacías.
 - c. A.F. Bilbao Metropolitano, el área funcional que destaca por la menor proporción de viviendas vacías, un 5,4% de su parque de viviendas.

Gráfico 6. Viviendas por el tipo según el Área Funcional. 2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Gráfico 7. Mapa del porcentaje de viviendas vacías por Área Funcional. 2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013



Se identifican dos factores explicativos claves dentro de las áreas funcionales con respecto a la vivienda vacía:

- a) El desarrollo urbano: se constata que a mayor grado de urbanización del área funcional menor peso poseen las viviendas vacías con respecto al parque de viviendas. De esta forma, aquellas áreas funcionales formadas por municipios de mayor tamaño poseen proporcionalmente menor proporción de viviendas vacías que aquellas áreas formadas por municipios de tamaño pequeño.
- b) El peso de la vivienda de temporada en las zonas con potencial de desarrollo turístico: se observa en cambio que en aquellas áreas funcionales que tienen mayor desarrollo turístico poseen mayor porcentaje de viviendas vacías que las que no lo son. Esta realidad se vincula principalmente a la importancia de las viviendas de temporada o segunda residencia.

Especial mención requiere el área funcional de Laguardia, que es la que mayor peso de viviendas vacías proporciona. Este hecho es un ejemplo de la influencia combinada de los dos factores indicados con anterioridad. Influyen, en este sentido, el menor desarrollo urbano respecto a otras AF (todos los municipios que lo integran son de menos de 2.500 habitantes) y el comparativamente alto desarrollo turístico de la zona respecto de otras de similares características en cuanto al grado de urbanización.

Incremento de las viviendas vacías en los últimos cuatro años en las áreas funcionales que integran las capitales vascas así como en algunas zonas menos urbanizadas de Bizkaia y Gipuzkoa

En una aproximación al análisis histórico de la situación de la vivienda vacía se observa que las tres grandes áreas funcionales de la comunidad autónoma, las que integran a las tres capitales vascas, han incrementado en los últimos años la proporción de viviendas vacías sobre el parque total. Debe diferenciarse, sin embargo, el crecimiento más moderado de las áreas funcionales de Bilbao y Donostia-San Sebastián respecto a la dinámica del A.F. Álava Central que incluye a Vitoria-Gasteiz. En Álava Central, el peso de la vivienda vacía pasa de representar el 7,3% en 2009 al 10,5% en 2013. Este aumento de 3,2 puntos supera las variaciones de 0,9 a 1,3 puntos de las AF que incluyen a las otras capitales vascas. En el área funcional de Donostia-San Sebastián, la proporción de vivienda vacía aumenta del 6,2% en 2009 al 7,5% en 2013, incremento que es del 4,5% al 5,4% en el Bilbao Metropolitano.

Se observan entre 2009 y 2013 otros importantes aumentos en la proporción de vivienda vacía, situados entre 2,2 y 2,9 puntos, en algunas zonas menos urbanizadas de Bizkaia y Gipuzkoa. Esto incluye a las A.F. de Igorre y Mungia, en Bizkaia, y de Tolosa y Zarautz-Azpeitia, en Gipuzkoa. Todas ellas se caracterizaban de partida por un impacto de la vivienda vacía superior en al menos 2 puntos al de la media de la CAE, incrementándose por tanto su orientación hacia el polo de las A.F. con mayor vivienda vacía en la CAE.

La tendencia alcista observada en estas cuatro A.F. sólo se mantiene de forma regular, sin embargo, en el A.F. Iurreta, asociándose en exclusiva al periodo 2011-2013 en Tolosa y al 2009-2011 en Zarautz-Azpeitia y Mungia. En el A.F. Mungia se observa de hecho una caída de casi tres puntos entre 2011 y 2013 de la proporción de vivienda vacía, un descenso que compensa en parte un incremento de casi 6 puntos entre 2009 y 2011 (la proporción pasa de 11,2% en 2009 a 17,1% en 2011 y 14% en 2013).

Aunque sin traducirse en aumentos del peso relativo de la vivienda vacía entre 2009 y 2013, un proceso similar en la dinámica temporal puede observarse en las A.F. de Durango y Eibar. En el primer caso, la parte relativa a la vivienda vacía pasa de 7,1 a 10,1% entre 2009 y 2011 para reducirse al 6,6% en 2013. El aumento es del 10,4% al 14,7% entre 2009 y 2011 en Eibar, cayendo al 10% en 2013. El A.F. Mondragón-Bergara muestra una línea similar pero con variaciones más moderadas y un porcentaje final de vivienda vacía superior en 2013 al de 2009 (9,8% frente a 8,9% después de un máximo para el periodo del 10,4% en 2011).

La evolución es de signo opuesto en el A.F. Balmaseda-Zalla, con una caída del 14,2 al 10,6% entre 2009 y 2011 en la proporción de vivienda vacía, remontando sin embargo esta proporción al 15% en 2013. El resultado es un aumento de casi un punto por encima de la cifra de 2009.

Tabla 7. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre total según área funcional y año. 2009-2013

(Porcentajes viviendas vacías sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013
C. A. de Euskadi	7,7	8,4	8,7
Álava Central	7,3	8,1	10,5
Balmaseda-Zalla	14,2	10,6	15,0
Beasain-Zumarraga	12,7	12,3	11,7
Bilbao Metropolitano	4,5	4,9	5,4
Donostia-San Sebastián	6,2	7,2	7,5
Durango	7,1	10,1	6,6
Eibar	10,4	14,7	10,0
Gernika-Markina	16,0	16,4	16,3
Iurreta	13,4	14,5	15,5
Laguardia	46,7	36,5	34,3
Llodio	11,7	9,5	9,8
Mondragón-Bergara	8,9	10,4	9,8
Mungia	11,2	17,1	14,0
Tolosa	9,8	9,6	12,7
Zarautz - Azpeitia	17,0	19,6	19,2

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

En contraste con lo observado en las AF analizadas hasta ahora, en otras A.F. se observa una dinámica de reducción continuada de la proporción de vivienda vacía entre 2009 y 2013. Se reduce así el porcentaje de viviendas vacías en las áreas funcionales de Beasain-Zumarraga (12,7% de 2009 a 11,7% en 2013) y, de forma más destacada, de Laguardia. En este caso, se pasa del 46,7% en 2009 al 34,3% en 2013. Con respecto al A.F. de Llodio, aunque se estabiliza el indicador entre 2011 y 2013 (9,8% en este último año por 9,5% en 2011), la caída desde el 11,7% de 2009 resulta significativa, situando a

esta comarca entre las que ven reducirse claramente en el periodo la presencia de la vivienda vacía.

La mayor estabilidad corresponde al área funcional de Gernika-Markina. En esta A.F. la proporción de vivienda vacía apenas sufre variaciones en los últimos cuatro años ya que se mantiene entre 16-16,4% en todas las ediciones.

1.3.3. Tamaño de población

La vivienda vacía tiene un impacto destacado en los municipios de menor tamaño.

Atendiendo al tamaño de los municipios, los de un tamaño inferior a los 2.500 habitantes destacan por la máxima proporción de vivienda vacía, con un 22,5% de total del parque de viviendas en esta situación. La proporción supera todavía el 10%, alcanzando un 13,1%, en los municipios con una población de entre 2.501 y 10.000 habitantes.

En conjunto, los municipios de menos de 10.000 habitantes concentran un 40,7% de las viviendas vacías de la CAE, con un 19,1% en los municipios de menos de 2.500 habitantes y 21,6% en los de 2.501 a 10.000 habitantes. La participación de los municipios señalados en la distribución de la vivienda vacía dobla prácticamente el 20,8% que corresponde a los municipios de más de 100.000 habitantes. En este tipo de municipios, se observa de hecho la menor incidencia de la vivienda vacía, tipo que representa un 5,2% del parque total de viviendas.

El 38,5% de viviendas vacías restantes corresponde a municipios de entre diez y cien mil habitantes, suponiendo en este caso la vivienda vacía entre un 6,4 y un 9,1% del parque total de vivienda.

Tabla 8. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2013

(Valores absolutos y porcentajes horizontales)

	Viviendas	% hor. Ocupadas	% hor. Vacías		
			Total	Temporada	Deshabitada
Total	1.041.959	91,3	8,7	2,8	6,0
≤2500	77.255	77,5	22,5	11,3	11,3
2.501-10.000	150.635	86,9	13,1	5,4	7,7
10.001-20.000	163.826	90,9	9,1	2,8	6,4
20.001-40.000	116.932	92,2	7,8	2,8	5,0
40.001-100.000	169.940	93,6	6,4	0,8	5,6
≥100.001	363.371	94,8	5,2	0,8	4,4

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tabla 9. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

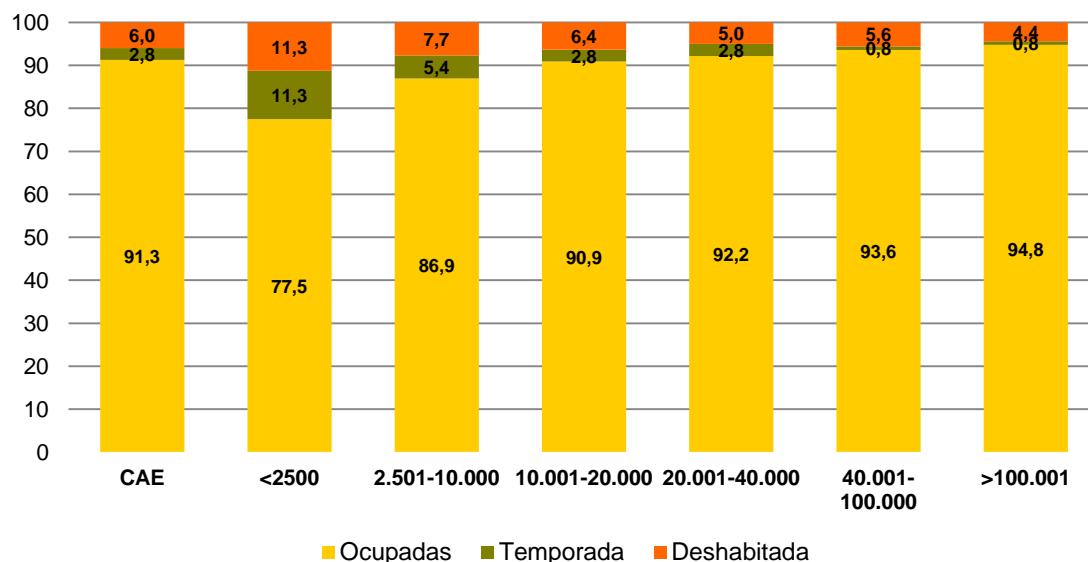
	Viviendas	% ver.	% ver. Ocupadas	% ver. Vacías		
				Total	Temporada	Deshabitada
Total	1.041.959	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
≤2500	77.255	7,4	6,3	19,1	30,0	14,1
2.501-10.000	150.635	14,5	13,8	21,6	28,0	18,6
10.001-20.000	163.826	15,7	15,7	16,4	15,5	16,8
20.001-40.000	116.932	11,2	11,3	10,1	11,4	9,4
40.001-100.000	169.940	16,3	16,7	12,0	4,8	15,3
≥100.001	363.371	34,9	36,2	20,8	10,1	25,8

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Se observa, en general, que a mayor tamaño de municipio menor es el porcentaje de viviendas vacías. En contraste con tasas de vivienda vacía superiores al 13% en los municipios más pequeños, con menos de 10.000 habitantes, en el caso de municipios entre 10.001-20.000 habitantes el porcentaje de viviendas vacías es del 9,1%, reduciéndose este porcentaje al 7,8% en el grupo de 20.001-40.000 habitantes, al 6,4% en los municipios de entre 40.001 y 100.000 habitantes y al 5,2% en los de más de 100.000.

Esta realidad se traduce en la concentración de la mayor parte de la vivienda vacía en los municipios menores de 20.000 habitantes. Estos municipios recogen un 57,1% del total de viviendas vacías. La proporción es del 73,5% en lo relativo a la vivienda de temporada pero llega todavía al 49,5% en lo relativo a la vivienda deshabitada.

Gráfico 8. Viviendas por el tipo según el tamaño de municipio. 2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Se mantiene la relación a lo largo de los años entre el tamaño de municipio y el porcentaje de vivienda vacía

Después de permanecer la proporción de vivienda estable entre 2009 y 2011 en los municipios de menos de 2.500 habitantes, el peso relativo de este tipo de vivienda aumenta del 21,2% de 2009 y 2011 al 22,5% de 2013. El grupo de municipios cuya población oscila entre 2.501 y 10.000 habitantes también ven aumentar el porcentaje de viviendas vacías en su parque de vivienda aunque en este caso de forma continuada desde 2009. El indicador pasa así del 11,8% de 2009 al 12,3% de 2011 y el 13,1% de 2013.

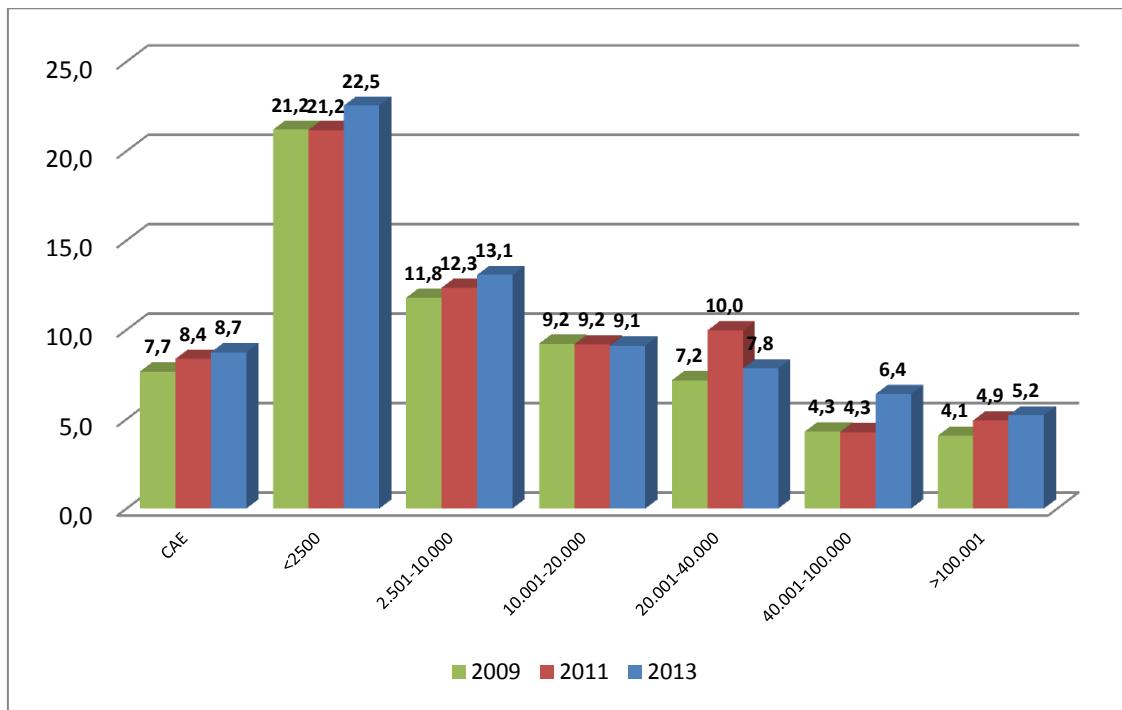
El incremento de la proporción de vivienda vacía en los municipios más pequeños contrasta con la estabilización del indicador en los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes (con cifras de 9,1-9,2% entre 2011 y 2013). En los municipios de 20.001-40.000 habitantes se observa incluso una caída, pasando el porcentaje de viviendas vacías del 10% que representaban en 2011 al 7,8% de 2013. Esta última cifra supera sin embargo el 7,2% de 2009.

Como sucedía en los municipios más pequeños, el periodo 2011-2013 también se traduce en un incremento del peso de la vivienda vacía en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. En este tipo de municipios el porcentaje que supone la vivienda vacía en el conjunto del parque inmobiliario pasa de 4,3% en 2009 y 2011 a 6,4% en 2013.

En los municipios de más de 100.000 habitantes, asimilables en la actualidad a las capitales de los tres territorios históricos, se observa también un incremento, aunque más moderado, del porcentaje de viviendas vacías. Este pasa del 4,1% de 2009 al 4,9% de 2011 al 5,2% de 2013.

La evolución del periodo 2009-2013 revela, por tanto, una tendencia en general alcista del peso relativo de la vivienda vacía. El incremento es superior a un punto entre 2009 y 2013 en los municipios de menos de 10.000 habitantes y en los de más de 40.001 habitantes. En los de 10.001 a 40.000 habitantes, la proporción de vivienda vacía crece en menor proporción entre 2009 y 2013 o incluso tiende a la estabilidad, tal y como sucede en los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes.

Gráfico 9. Porcentaje de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2009-2013

Ampliando el análisis al conjunto del periodo 1999-2013, se mantiene en general la asociación entre mayor tamaño de municipio y menor porcentaje de viviendas vacías. Sin embargo, algunos matices deben ser destacados. Por una parte, se constata que en el grupo de municipios de menos de 2.500 habitantes la diferencia con el resto de categorías se estabiliza a partir de 2009, después de reducirse la distancia de forma continuada entre 1999 y 2009. En un periodo de progresiva disminución del peso de la vivienda vacía, esta aminoración de la distancia se vincula a la comparativamente mayor caída del peso de la vivienda vacía en los municipios de menor tamaño, reduciéndose de cifras cercanas al 45% en 1999 y 2001 a niveles del 30% en 2005 y 2007 y al 21,2% en 2009.

Por otra parte, se constata que en los municipios de mayor tamaño, el peso relativo de la vivienda vacía ha resultado, en general, cercano entre los municipios de más de 100.000 habitantes y los de 40.001 a 100.000 habitantes. En las ediciones 1999 y 2001, el porcentaje de viviendas vacías de las capitales superaba incluso en más de medios punto al de los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes (7,7% frente a 7,1% en 1999 y 7,6% frente a 6,9% en 2001). Esta situación volvería a repetirse en 2011 (4,9% frente a 4,3%). En realidad, un impacto superior a medio punto en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes respecto a los de más de 100.000 habitante sólo se detecta en 2013 (6,4 frente a 5,2%).

De forma menos llamativa, también puede señalarse que en 2011 se observa un mayor impacto de la vivienda vacía en la categoría 20.001-40.000 habitantes (10%) que en la de 10.001-20.000 habitantes (9,2%).

En todos los estratos de población se observa, en todo caso, una paulatina reducción del porcentaje de viviendas vacías desde 1993 hasta 2007. Entre 2007 y 2009, esta dinámica cambia de sentido, detectándose un incremento en todos los estratos excepto en el de menos de 2.500 habitantes donde se mantiene la caída (29,3% en 2007 y 21,2% en 2009), una realidad que se vincula en parte a la inclusión en el estudio de las secciones rurales. Entre 2009 y 2013 incremento en el porcentaje de viviendas vacías, excepto en el estrato de 10.001 a 20.000 habitantes donde se estabiliza el porcentaje de viviendas vacías (9,2% en 2009 y 9,1% en 2013).

Tabla 10. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre parque de viviendas total según tamaño de municipio y año. 1999-2013

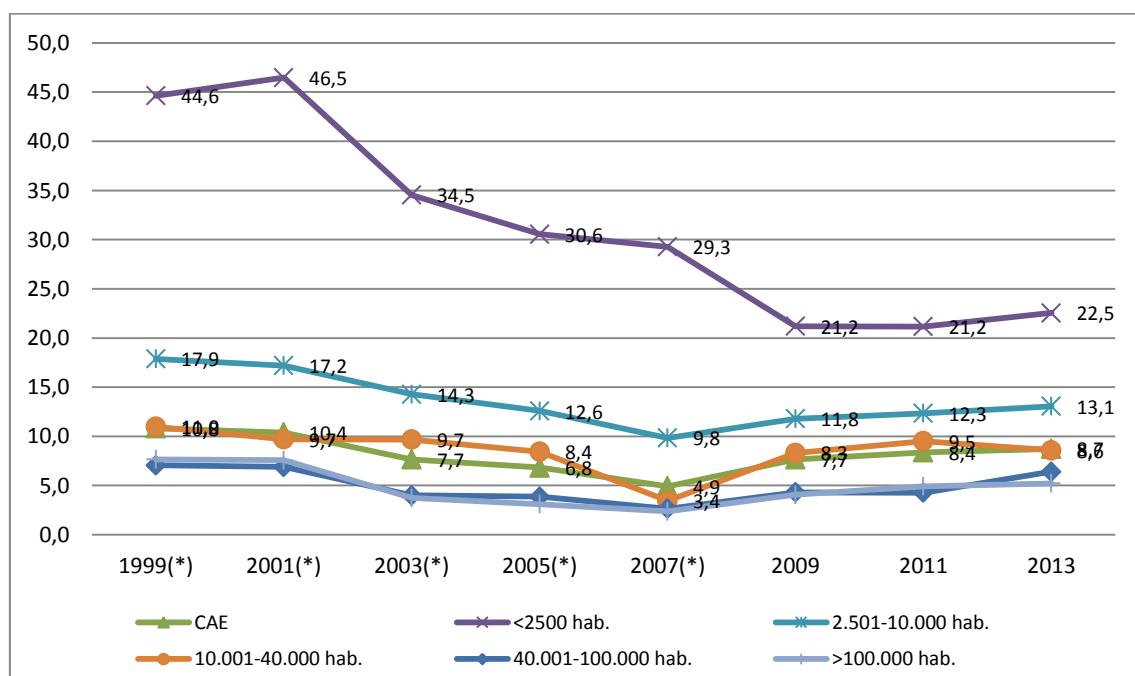
(Porcentajes viviendas vacías sobre parque total de viviendas)

C. A. de Euskadi	1999(*)	2001(*)	2003(*)	2005(*)	2007(*)	2009	2011	2013
	10,8	10,4	7,7	6,8	4,9	7,7	8,4	8,7
≤2.500	44,6	46,5	34,5	30,6	29,3	21,2	21,2	22,5
2.501-10.000	17,9	17,2	14,3	12,6	9,8	11,8	12,3	13,1
10.001-20.000	-	-	-	-	-	9,2	9,2	9,1
20.001-40.000	-	-	-	-	-	7,2	10,0	7,8
10.000-40.000	11,0	9,7	9,7	8,4	3,4	8,3	9,5	8,6
40.001-100.000	7,1	6,9	4,0	3,9	2,7	4,3	4,3	6,4
≥100.001	7,7	7,6	3,7	3,1	2,4	4,1	4,9	5,2

(*)En edición 2007 y anteriores únicamente se analizaron secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Gráfico 10. Evolución de porcentaje de viviendas vacías sobre parque de viviendas total por tamaño de municipio y año. 1999(*)-2013



(*)En edición 2007 y anteriores únicamente se analizaron secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.

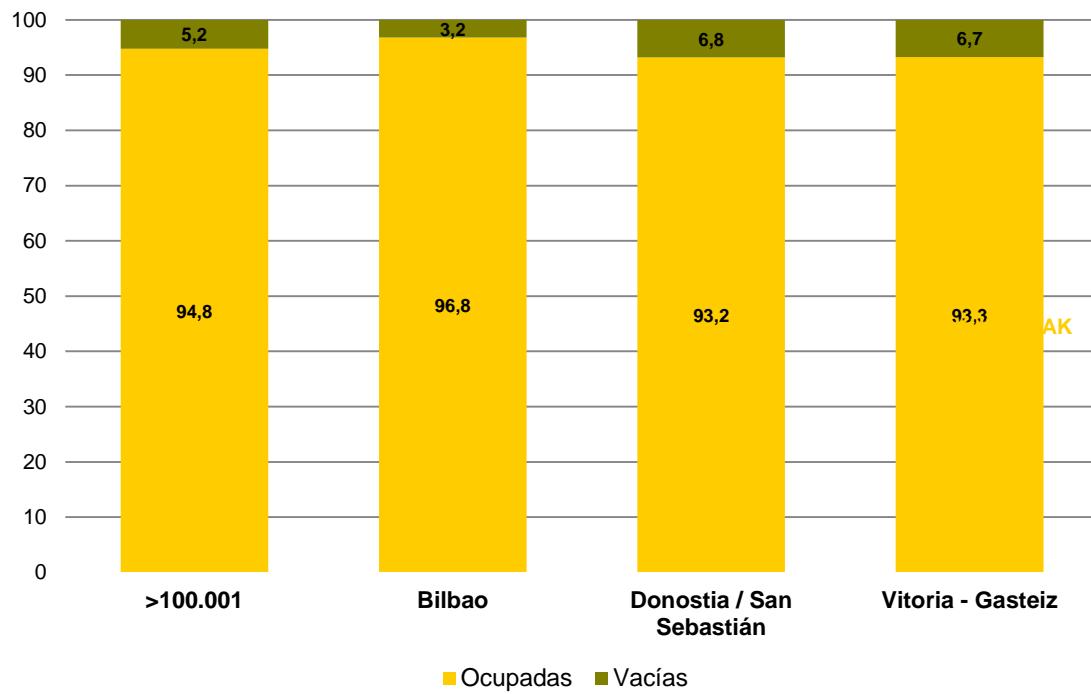
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Bilbao destaca por el comparativamente bajo porcentaje de viviendas vacías y Vitoria-Gasteiz por una significativa proporción de viviendas deshabitadas

En Vitoria-Gasteiz se registran en 2013 7.731 viviendas vacías, el 6,7% del total de viviendas del municipio. En Donostia / San Sebastián, sus 6.086 viviendas vacías suponen un 6,8% del conjunto de viviendas, una proporción por tanto similar a la de la capital alavesa. En ambos casos, la proporción resulta algo superior al 6,4% de los municipios entre 40.001 y 100.000 habitantes

En Bilbao, en cambio, el peso tanto absoluto como relativo de la vivienda vacía resulta menor. Sus 5.123 viviendas vacías suponen un 3,2% del total de viviendas. En el contexto de la CAE, se trata de una cifra comparativamente muy baja.

Gráfico 11. Viviendas por el tipo según capitales. 2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Con respecto a las viviendas vacías detectadas en las capitales de los territorios históricos se constata que el 15,5% de ellas se emplean como viviendas de temporada, mientras que el restante 84,5% se asocian a viviendas deshabitadas. La ciudad de Donostia / San Sebastián, debido a su ubicación costera, es la que mayor índice de viviendas de temporada presenta. Éstas representan el 2,3% del total de parque de viviendas y el 34% del total de viviendas clasificadas como vacías. En Vitoria-Gasteiz y Bilbao las viviendas de temporada poseen menor peso, 0,6% y 0,1% del total de parque de viviendas.

Esta realidad revela que la cercanía existente entre Donostia / San Sebastián y Vitoria-Gasteiz en el impacto general de la vivienda vacía resulta algo ficticia. En realidad, si se tiene en cuenta en exclusiva el peso que representa la vivienda deshabitada en el conjunto de viviendas del municipio, se observa que la capital guipuzcoana se sitúa en un punto intermedio entre las otras capitales vascas: 3,1% en Bilbao por 4,5% en Donostia / San Sebastián y 6,2% en Vitoria-Gasteiz. Mientras las proporciones de las capitales costeras se sitúan claramente por debajo de las correspondientes a los demás tipos de municipios de la CAE, el porcentaje de la capital alavesa supera las cifras de los municipios de 20.001 a 100.000 habitantes. Se acerca incluso al 6,4% de los de 10.001 a 20.000 habitantes.

Tabla 11. Viviendas familiares de capitales de territorio histórico según tipo de uso. 2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Viviendas	% Ocupadas	% Vacías		
			Total	Temporada	Deshabitada
≥100.001	363.371	94,8	5,2	0,8	4,4
Bilbao	158.982	96,8	3,2	0,1	3,1
Donostia / San Sebastián	89.510	93,2	6,8	2,3	4,5
Vitoria-Gasteiz	114.879	93,3	6,7	0,6	6,2

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Las diferencias señaladas se vinculan en parte a la dinámica evolutiva diferenciada de las tres capitales. Así, en Bilbao se reduce el peso del parque de viviendas vacías en el conjunto total de viviendas, pasando de representar el 3,6% en 2009 y 2011 al 3,2% de 2013. Donostia / San Sebastián se caracteriza por su parte por un incremento significativo entre 2009 y 2011, pasando el peso de la vivienda vacía de 4,3% a 6,7% en ese bienio. La proporción se estabiliza sin embargo en 2013, con un 6,8% en ese año.

Vitoria-Gasteiz destaca, por su parte, por el continuado incremento desde 2009 del parque de viviendas vacías. En este caso, el peso de las viviendas vacías pasa de un 4,7% en 2009 a un 5,4% en 2011 y un 6,7% en 2013. En la práctica, sin embargo, el incremento de Vitoria-Gasteiz entre 2011 y 2013 le sitúa en los niveles a los que llegó ya Donostia / San Sebastián en 2011.

Dentro de las viviendas vacías, las destinadas a segunda residencia se concentran principalmente en Donostia / San Sebastián. Este tipo de viviendas se han incrementado en los dos últimos años en dicho municipio al pasar de representar el 1,6% del parque de viviendas del municipio en 2011 al 2,3% en 2013. Por el contrario, con respecto a la vivienda deshabitada se ha constado una reducción entre 2011 (5,1%) y 2013 (4,5%), aunque dicha cifra es sensiblemente superior al 2,6% que lo formaban en 2009.

Tabla 12. Porcentaje de viviendas familiares vacías por tipo sobre parque de viviendas total según capitales de territorio histórico y año. 2009-2013

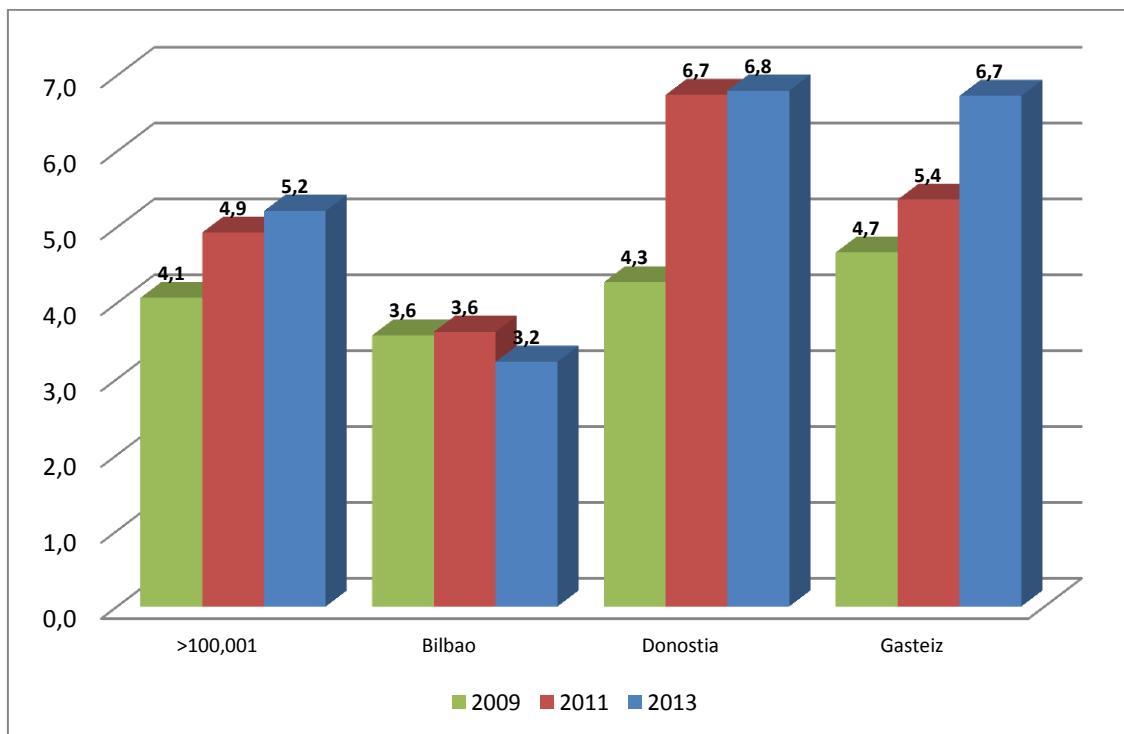
(Porcentajes viviendas vacías sobre parque total de viviendas)

	% Vacías/total			% Temporada / total			% Deshabitadas / total		
	2009	2011	2013	2009	2011	2013	2009	2011	2013
≥100.001	4,1	4,9	5,2	0,7	0,7	0,8	3,4	4,3	4,4
Bilbao	3,6	3,6	3,2	0,2	0,2	0,1	3,3	3,4	3,1
Donostia / San Sebastián	4,3	6,7	6,8	1,7	1,6	2,3	2,6	5,1	4,5
Vitoria-Gasteiz	4,7	5,4	6,7	0,6	0,5	0,6	4,1	4,8	6,2

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

El resto de capitales vascas disponen de un reducido número de viviendas de temporada y muy estables en el tiempo, en Vitoria-Gasteiz representan el 0,6% del parque total mientras que en Bilbao lo forman el 0,1%. Por el contrario, estas capitales se comportan de forma distinta con respecto a las viviendas deshabitadas. Mientras que en Bilbao se reduce en los dos últimos años al pasar del 3,4% de 2011 al 3,1% en 2013, en Vitoria-Gasteiz, al contrario del resto de capitales, se produce un incremento importante de las viviendas deshabitadas que pasan de representar el 4,1% en 2009, al 4,8% en 2011 y 6,2% en 2013.

Gráfico 12. Porcentaje de viviendas vacías por capitales. 2009-2013 (%)



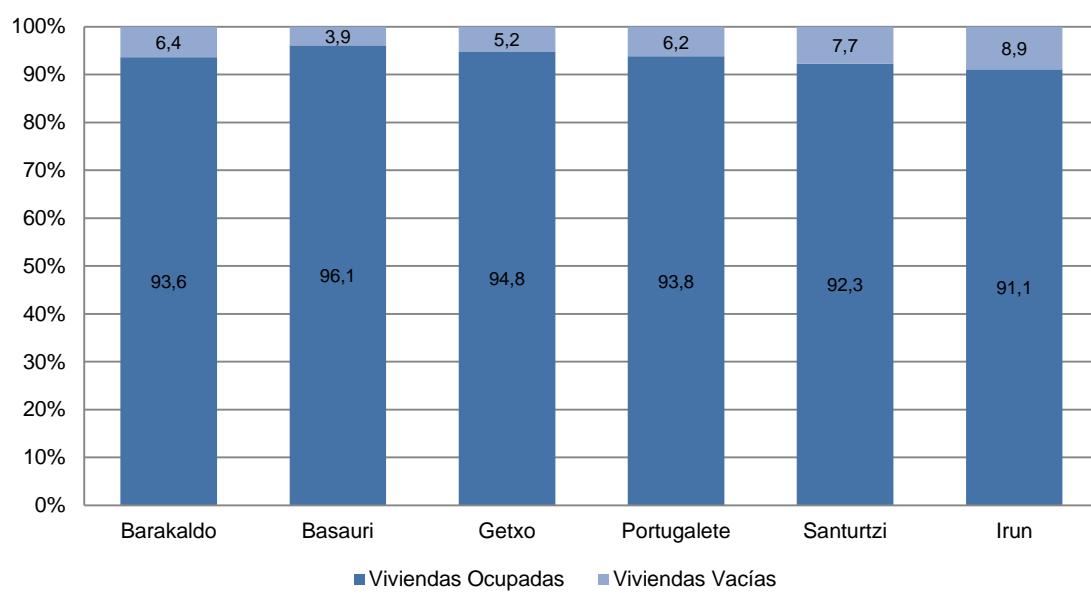
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2009-2013

Entre los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes Irun y Santurtzi tiene un porcentaje de viviendas vacías superior al de las capitales vascas.

En el grupo de municipios de entre 40.000 y 100.000 habitantes, el 6,4% del parque de viviendas se corresponden a viviendas vacías. Dentro de éstas, con un 87,1% del total, predominan las deshabitadas, correspondiendo el restante 12,9% se asocian a viviendas de temporada.

Dentro de este grupo de municipios, Basauri es el que menor porcentaje de viviendas vacías posee con 3,9%, seguida de Getxo con 5,2%. Con cifras próximas a la media de este grupo de municipios se encuentran Portugalete (6,2%) y Barakaldo (6,4%). El peso de la vivienda vacía supera sin embargo los niveles de las capitales vascas en Santurtzi (7,7%) y en Irun (8,9%).

Gráfico 13. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 40.000 a 100.000 hab. CAE. 2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Irun y Santurtzi destacan, de hecho, por un significativo incremento de la importancia de la vivienda vacía. En el municipio guipuzcoano, en 2009 se situaban en situación de vacías el 6% de las viviendas, proporción que se incrementa hasta el 7,8% en 2009 y 8,9% en 2013. Aunque se reduce esta proporción del 5,3 al 3,5% en Santurtzi entre 2009 y 2011, el indicador remonta hasta el 7,7% en 2013.

Partiendo de niveles más bajos que en Santurtzi, lo que explica la menor incidencia del fenómeno en 2013, la tendencia alcista del peso de la vivienda vacía es igualmente llamativa en otros municipios de la margen izquierda. Así, en Portugalete, el peso de la vivienda vacía pasa de un 0,7% en 2009 a un 4,8% en 2011 y un 6,2% en 2013. En

Barakaldo, la proporción aumenta de cifras cercanas al 4-4,5% en 2009 y 2011 al 6,4% de 2013.

Getxo también ve incrementarse su proporción de vivienda vacía, pasando de 4,2% en 2009 a 5,2% en 2013. Basauri, por el contrario, reduce el parque de viviendas vacías entre 2009 y 2013 al pasar del 4,2% al 3,9%, una proporción que se mantiene sin embargo por encima del 2,8% de viviendas vacías de 2011.

En este tipo de municipios, sin embargo, sólo se detecta un aumento continuado de la vivienda vacía entre 2009 y 2013 en Irun y Portugalete. En el resto de municipios, se observa una caída entre 2009 y 2011 que se traduce en repunte alcista entre 2011 y 2013. Sólo en Basauri este repunte reciente es lo suficientemente limitado para mantener la proporción de viviendas vacías por debajo de la de 2009.

Tabla 13. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre parque de viviendas total según municipio de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2013

(Porcentajes viviendas vacías sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013
40.001-100.000	4,3	4,3	6,4
Barakaldo	4,6	4,1	6,4
Basauri	4,2	2,8	3,9
Getxo	4,2	2,6	5,2
Portugalete	0,7	4,8	6,2
Santurtzi	5,3	3,5	7,7
Irun	6,0	7,8	8,9

(*)En edición 2007 y anteriores únicamente se analizaron secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Zarautz y Hondarribia son los municipios de entre 10.000 y 40.000 habitantes con más parque de viviendas vacías

Dentro del grupo de municipios de entre 10.000 y 40.000 habitantes, los municipios costeros turísticos de Gipuzkoa, Zarautz (24,1%) y Hondarribia (23,1%), son los que mayor porcentaje de viviendas vacías ofrecen, circunstancia asociada al elevado parque de viviendas de segunda residencia que en ellos se localizan. Con un 14% de viviendas vacías, Bermeo es otro municipio en el que se supera claramente el nivel del 10% de viviendas vacías.

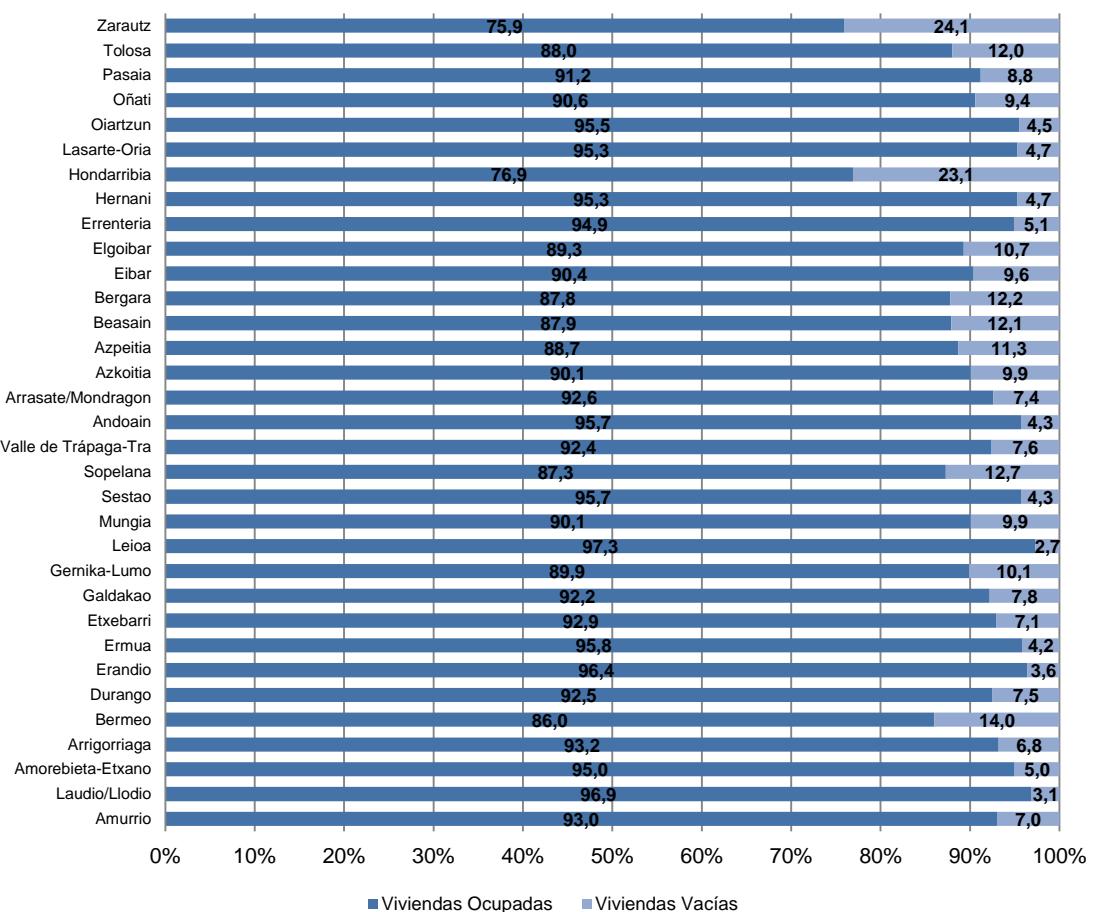
En Álava se encuentra uno de los municipios de entre 10.000 y 40.000 habitantes que menor parque de viviendas vacías posee, Laudio/Llodio, con 3,1%. En Amurrio se duplica dicho porcentaje, con un 7% de viviendas que se identifican como vacías. El indicador se mantiene sin embargo por debajo de la media de Euskadi para este grupo de municipios, situado en el 8,6%.

En el caso de Gipuzkoa, ya se ha mencionado que en este territorio se incluyen los municipios de mayor porcentaje de viviendas vacías: Zarautz (24,1%) y Hondarribia (23,1%). En el polo opuesto, se observa que los municipios con menor proporción de

viviendas vacías se sitúan en el área funcional de Donostia-San Sebastián: Andoain (4,3%), Oiartzun (4,5%), Lasarte-Oria (4,7%), Hernani (4,7%) y Errenerria (5,1%). Dentro de este área funcional sólo Pasaia se acerca a los niveles medios de la CAE para este grupo de municipios, con un 8,8%. Con la excepción de Arrasate/Mondragón, con un 7,4%, en los restantes municipios del territorio entre 10.000 y 40.000 habitantes, se supera ese nivel medio de viviendas vacías. Se superan cifras del 10% en Tolosa (12%), Beasain (12,1%), Bergara (12,2%), Elgoibar (10,7%) y Azpeitia (11,3%).

Tal y como sucedía en Gipuzkoa, en Bizkaia los municipios de entre 10.000 y 40.000 habitantes que ofrecen porcentajes más elevados de vivienda vacía son costeros: Bermeo (14%) y Sopelana (12,7%). Les siguen Gernika-Lumo (10,1%) y Mungia (9,9%). La mayor parte de los restantes municipios se encuentran en un intervalo del 6,8 al 7,8% de viviendas vacías, situándose por debajo de estas cifras Amorebieta-Etxano (5%), Sestao (4,3%), Ermua (4,2%), Erandio (3,6%) y Leioa (2,7%). Este último municipio es el que menor porcentaje de viviendas vacías posee entre los municipios de más de 10.000 habitantes.

Gráfico 14. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 10.000 a 40.000 hab. CAE. 2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA

Este apartado trata de presentar las características más generales de las viviendas vacías de Euskadi. A partir de los portales inspeccionados durante la recogida de campo se han estimado 91.008 huecos correspondientes a viviendas clasificadas como vacías. Como se ha comentado anteriormente, dentro de este grupo de viviendas vacías se incluyen tanto las viviendas de temporada como las deshabitadas. El capítulo analiza en detalle su tipología y sus características estructurales.

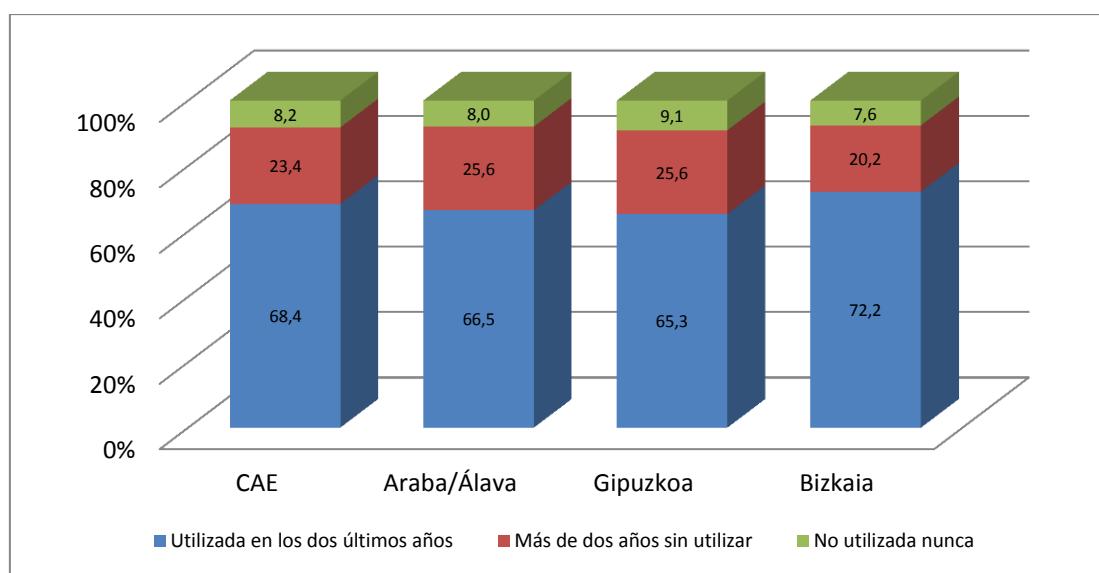
2.1. OCUPACIÓN RECIENTE

El 68,4% de las viviendas vacías de CAE se ha utilizado en los dos últimos años

Considerando la ocupación de las viviendas identificadas como vacías, se constata que 62.239 de estas viviendas han sido utilizadas durante los dos últimos años, lo que representa un 68,4% del total. En el extremo opuesto, un 8,2% de las viviendas vacías, 7.485 en total, no han sido utilizadas en ninguna ocasión. El restante 23,4% corresponde a 21.285 viviendas que, aunque no han sido utilizadas en los dos últimos años, sí han sido objeto de ocupación en al menos alguna ocasión.

Bizkaia es el territorio con mayor proporción de viviendas vacías utilizadas en los dos últimos años. Representan el 72,2% de las viviendas vacías, proporción que se reduce al 66,5% en Álava y al 65,3% en Gipuzkoa. En estos dos territorios resulta en cambio superior el porcentaje de viviendas deshabitadas en los dos últimos años pero utilizadas en alguna ocasión: 25,6% en ambos casos por 20,2% en Bizkaia. La mayor proporción de viviendas vacías que nunca han sido objeto de utilización corresponde a Gipuzkoa, con un 9,1%. El porcentaje es del 8% en Álava y del 7,6% en Bizkaia.

Gráfico 15. Viviendas vacías según última utilización por territorio. 2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

En 2013 aumenta el porcentaje de viviendas utilizadas en los dos últimos años dentro de la vivienda vacía, pasando de un 58,5% en 2011 a 68,4% en 2013. Esta proporción también resulta superior al 65,9% de 2009. Respecto al total de viviendas de la CAE, la proporción de viviendas vacías con ocupación en los últimos dos años pasa de cifras cercanas al 5% en 2009 (5,1%) y en 2011 (4,9%) al 6% de 2013.

Tabla 14. Viviendas vacías según su situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales sobre total de viviendas vacías y parque total de viviendas)

Vivienda ocupada en los dos últimos años	2009			2011			2013		
	Nº	% v. / vacías	% v. / total	Nº	% v. / vacías	% v. / total	Nº	% v. / vacías	% v. / total
Sí	48.975	65,9	5,1	49.687	58,5	4,9	62.239	68,4	6,0
No	25.314	34,1	2,6	35.203	41,5	3,5	28.769	31,6	2,8

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

El 63,7% de las viviendas vacías de CAE utilizadas en alguna ocasión se han utilizado como residencia habitual

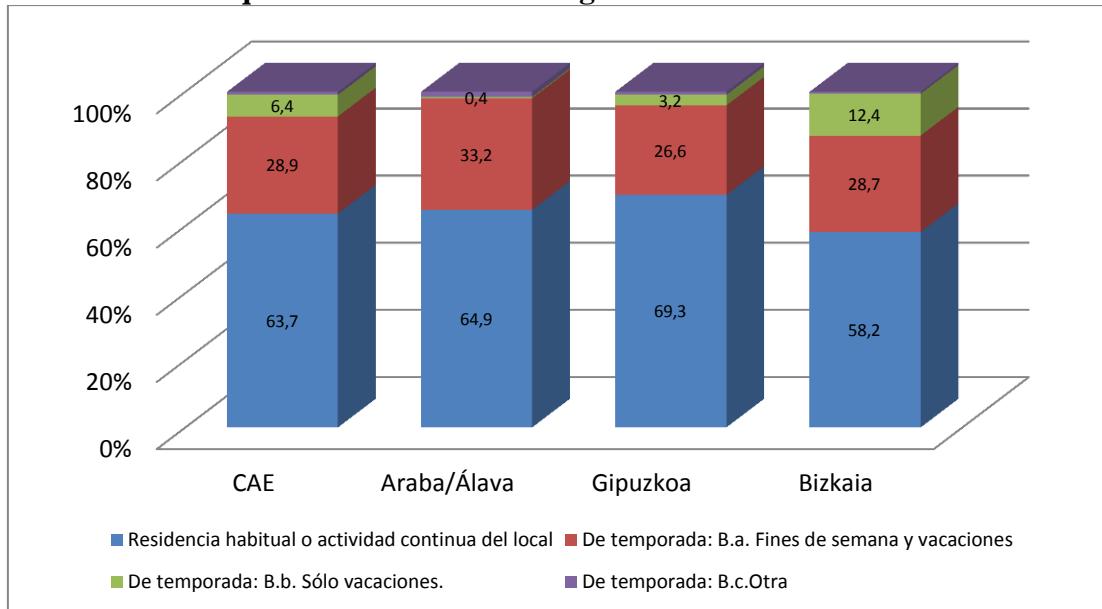
En el conjunto de viviendas vacías que han sido utilizadas en alguna ocasión, se constata que un 63,7% de ellas se han destinado a residencia habitual, bien sea por el propietario o en alquiler para uso como vivienda o local. El restante 36,3% se ha utilizado como vivienda de temporada o segunda residencia, utilizándose en el 28,9% de los casos tanto en fines de semana como en períodos de vacaciones por un 6,4% de viviendas utilizadas únicamente en períodos de vacaciones y un 1% sólo en otras circunstancias.

Gipuzkoa es el territorio donde mayor porcentaje de viviendas actualmente vacías, pero utilizadas en alguna ocasión, han sido empleadas como residencia habitual o actividad continuada de local: 69,3% de los casos por 64,9% en Álava y 58,2% en Bizkaia.

En el caso de las viviendas de temporada se detectan igualmente diferencias territoriales respecto al uso. En Álava predomina el uso de la vivienda de temporada para fines de semana y vacaciones (33,2%) frente al uso exclusivo de vacaciones (0,4%). En Gipuzkoa y, sobre todo, en Bizkaia tiene más peso, en cambio, el uso de viviendas de temporada únicamente en periodo de vacaciones. En Bizkaia, la proporción correspondiente llega a alcanzar el 12,4% frente al 28,7% que lo utiliza tanto en fines de semana como vacaciones. En Gipuzkoa el uso exclusivo de vacaciones representa el 3,2% del parque de viviendas vacías por un 26,6% que se ha utilizado tanto en fines de semana como vacaciones.

Gráfico 16. Viviendas vacías según la forma de uso del último uso. 2013. (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Se observa que en los últimos años un incremento continuado en el peso de las viviendas que han sido utilizadas como primera residencia. Su peso dentro de las viviendas vacías utilizadas en alguna ocasión pasa del 54,6% de 2009 al 63,7% de 2013. Esta misma tendencia se detecta con las viviendas que han sido destinadas a uso habitual de segunda residencia durante fines de semana y períodos de vacaciones, pasando su peso relativo del 21,6% de 2011 al 28,9% de 2013.

Tabla 15. Viviendas vacías según la forma de uso de su último uso según año. 2009-2013

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez
(Porcentajes verticales)

	2009	2011	2013
Residencia Habitual	54,6	60,8	63,7
Fin Semana y Vacaciones	23,0	21,6	28,9
Sólo Vacaciones	18,3	15,0	6,4
Otra	4,1	2,6	0,9

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Por el contrario, en el caso de las viviendas de segunda residencia utilizadas únicamente en períodos de vacaciones, se reduce gradualmente su participación al pasar del 18,3% de 2009 al 6,4% actual.

Con respecto al tipo de uso del hueco, se observa que prácticamente la totalidad de los huecos se han utilizado exclusivamente como vivienda, representado el 99,7% en 2013,

siendo los restantes huecos asociados a uso mixto de vivienda y local (0,22%) o exclusivamente local (0,04%).

Tabla 16. Viviendas vacías según el tipo de uso de su último uso según año. 2009-2013

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez
(Porcentajes verticales)

	2009	2011	2013
Vivienda y local	0,2	0,2	0,22
Sólo local (oficina, consulta,...)	1,4	1,7	0,04
Sólo vivienda	98,4	98,1	99,74

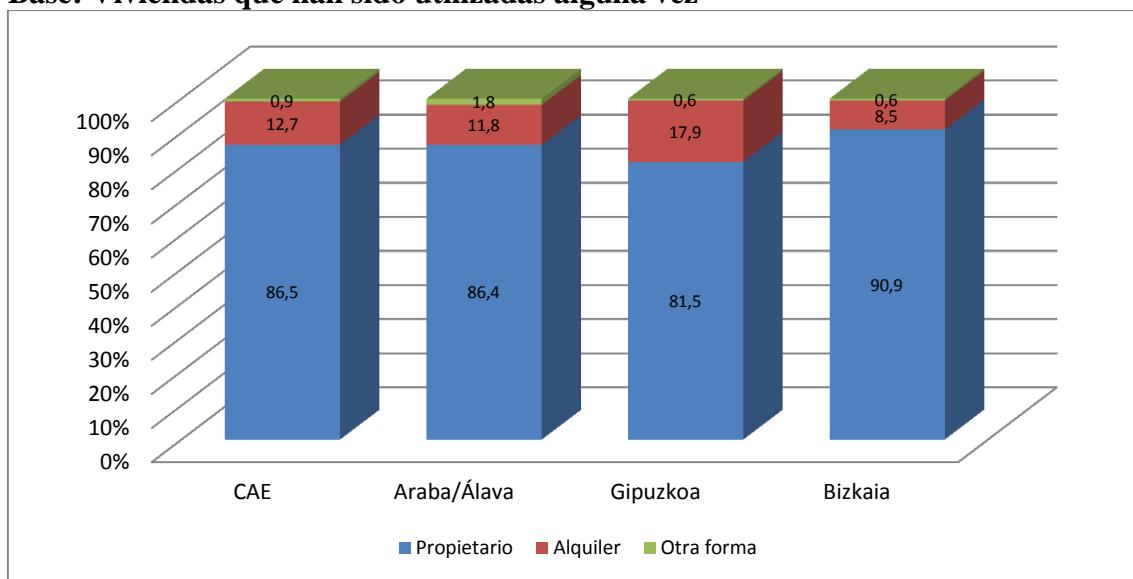
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Respecto a las personas que han utilizado la vivienda en último lugar, en un 86,5% de los casos el último uso de la actual vivienda vacía correspondió a las personas propietarias de la vivienda. El uso en alquiler afectó a otro 12,7% de las viviendas, con apenas un 0,9% de otros casos (cesiones o similares).

Álava presenta características similares a los resultados generales de CAE, 86,4% de vivienda usada por la persona propietaria y 11,8% en alquiler. En Bizkaia el porcentaje de viviendas que ha sido utilizado por el titular es superior, 90,9%, reduciéndose el peso del alquiler al 8,5%. Gipuzkoa tiene un comportamiento inverso: mayor peso de las viviendas destinadas a alquiler (17,9%) y menor protagonismo de las utilizadas por las personas propietarias, que alcanza (81,5%).

Gráfico 17. Viviendas vacías según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso. 2013. (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

De la misma forma que en 2013, en años anteriores también es la persona propietaria la que en la mayor parte de los casos ha sido la última usuaria de la vivienda clasificada como vacía. Dicha cifra sufre oscilaciones entre el 83,2% de 2009 y el 89,2% de 2011, quedando en 2013 con 86,4%.

Con respecto al uso de alquiler, mientras que en 2011 se relacionaba con el 9,3% de las viviendas vacías, el peso relativo aumenta en 2013 al 12,7%. Esta proporción no se aleja en exceso, sin embargo, del 11,7% de 2009.

Tabla 17. Viviendas vacías según la/s persona/s que la han utilizado en el último uso según año. 2009-2013

(Porcentajes verticales)

	2009	2011	2013
Propietario	83,2	89,2	86,4
Alquiler	11,7	9,3	12,7
Otra Forma	5,1	1,5	0,9

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

2.2. TIPO DE PROPIEDAD

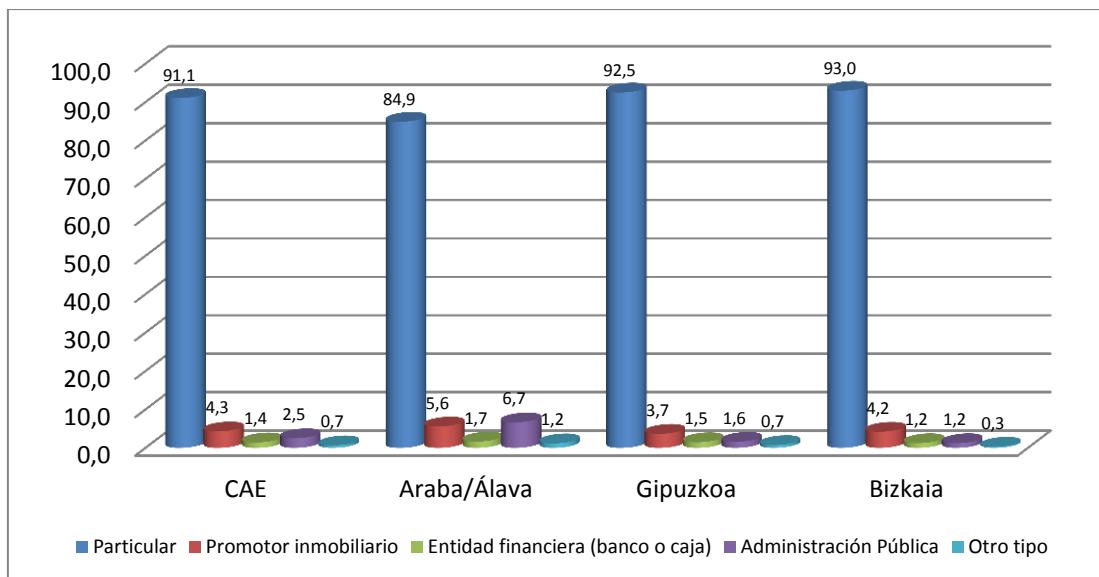
Nueve de cada diez viviendas vacías son de particulares

Teniendo en cuenta el tipo de propiedad, se constata que un 91,1% de las viviendas vacías son de titularidad particular. Los promotores inmobiliarios suponen un 4,3% de las viviendas vacías, con otro 2,5% asociado a la Administración Pública.

Mientras en Bizkaia y Gipuzkoa se supera el 92% de propiedad de particulares (93% y 92,5%, respectivamente), esta proporción se reduce en Álava al 84,9% de las viviendas vacías. El menor peso este tipo de propiedad en los dos territorios costeros se vincula al distinto peso relativo de la propiedad asociada a promotores inmobiliarios (4,2% y 3,7% en Bizkaia y Gipuzkoa) y a la Administración Pública (1,2% y 1,5%, respectivamente). En Álava en cambio, al verse afectado en mayor medida este territorio por la crisis inmobiliaria, un 5,6% del parque de viviendas vacías pertenece a promotoras inmobiliarias. La proporción de propiedad de la Administración Pública es aún mayor, con un 6,7%.

Las viviendas en propiedad de entidades financieras no superan el 2% del parque de viviendas en ningún territorio, variando entre el 1,2% de Bizkaia y el 1,7% de Álava.

Gráfico 18. Tipo de propiedad de las viviendas vacías por territorio histórico. 2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

A pesar de que las viviendas vacías están principalmente en manos de particulares, la participación de este colectivo en la propiedad de estas viviendas se ha reducido en 3,5 puntos en los últimos cuatro años. La proporción de viviendas vacías en manos de particulares se reduce así del 94,6% de 2009 al 92,4% de 2011 y el 91,1% de 2013.

Esta reducción se debe principalmente a la crisis inmobiliaria de los últimos años que ha provocado el incremento de oferta que no se ha podido vender por los diferentes agentes que intervienen en el sector inmobiliario. El caso más destacable es de las promotoras inmobiliarias. Mientras éstas poseían en 2009 el 1,2% del parque de viviendas vacías, actualmente representan el 4,3%. Le sigue la administración pública, que ha pasado de poseer el 0,9% del parque de viviendas vacías en 2009 al 2,3% de 2013.

También aumenta el peso en la propiedad de las entidades financieras. Éstas pasando de una situación de casi nula posesión en 2009 (0,1%) a representar el 1,4% de las viviendas vacías en 2011 y 2013.

Tabla 18. Viviendas vacías según el tipo de propiedad según año. 2009-2013

(Porcentajes verticales)

	2009	2011	2013
Particular	94,6	92,4	91,1
Promotora Inmobiliaria	1,2	3,0	4,3
Entidad Financiera	0,1	1,4	1,4
Administración Pública	0,9	1,3	2,3
Otro Tipo	3,2	1,8	0,8

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD

El 34,9% de las viviendas vacías de CAE tienen como objetivo el uso como segunda residencia, por encima del 11,9% que pretende destinarlas a la venta, del 12,3% que la enfoca en términos de inversión o del 11,1% que las reserva para sus hijos o hijas. A partir de 2009 aumenta no obstante el destino relacionado con la compra-venta y la inversión

La EVV recoge información acerca del objetivo que tienen, respecto de las viviendas vacías de las que son titulares, las personas o instituciones actualmente propietarias. Se debe tener en cuenta que en la edición 2013, al contrario que en las anteriores, se ha permitido la posibilidad de señalar más de una opción.

Los datos revelan que el principal objetivo de uso se vincula a la utilización de la vivienda vacía como segunda residencia. Este motivo es señalado por el 34,9% de las personas titulares de estas viviendas. La proporción llega al 41,6% en Bizkaia, alejándose del 32,7% de Álava y del 28,7% de Gipuzkoa.

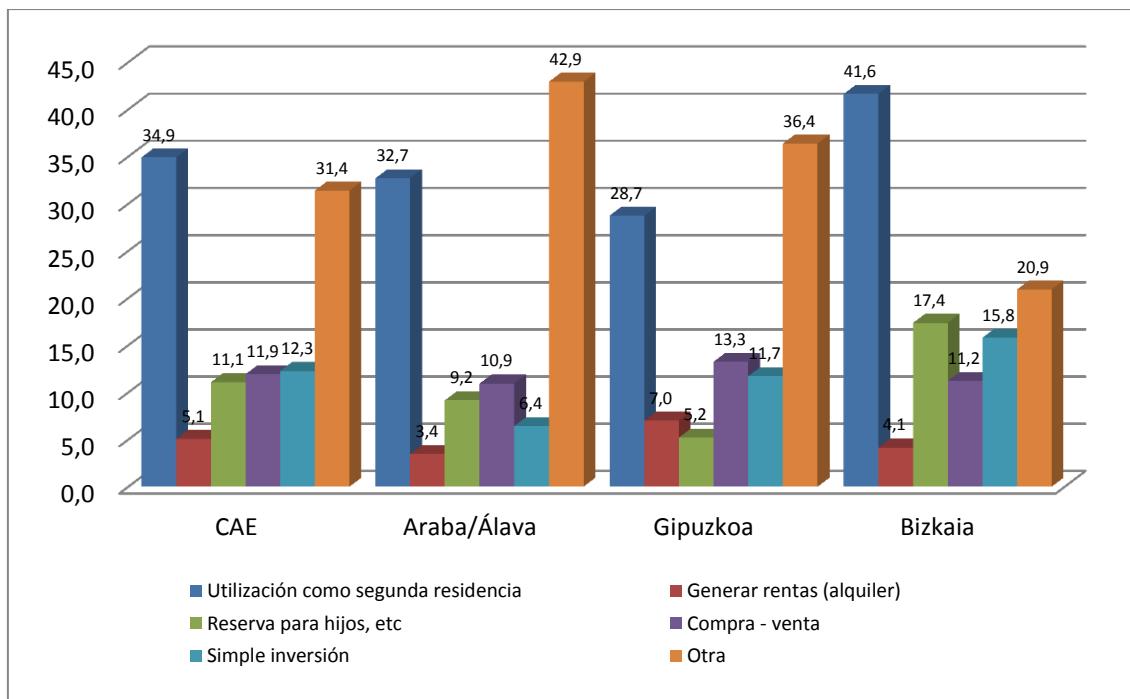
Los demás objetivos concretados por las personas titulares tienen una incidencia mucho menor. La reserva para hijos, la inversión o el destino para la venta son finalidades mencionadas en cada caso por alrededor del 11-12% de las personas propietarias de viviendas vacías. La utilización con fines de alquiler es señalada, por su parte, por un 5,1% de propietarios o propietarias.

Las viviendas que se reservan para hijos son un 11,1% del total, teniendo una destacada presencia en Bizkaia, donde un 17,4% de las viviendas vacías tienen este destino, claramente por encima del 9,2% de Álava y del 5,2% de Gipuzkoa. En este último territorio, en cambio, tienen mayor presencia relativa las viviendas vacías que se pretende destinar a compra-venta, con un 13,3%. La proporción es del 11,2% en Bizkaia y del 10,9% en Álava. En el conjunto de la CAE, el porcentaje de viviendas vacías destinado a compra-venta se sitúa en el 11,9%.

Bizkaia destaca, por su parte, por un mayor peso relativo del grupo de personas que indican que la adquisición de la vivienda vacía se plantea en términos de inversión. En este caso, un 15,8% de las personas titulares mencionan este destino por 11,7% en Gipuzkoa y 6,4% en Álava. El dato general de la CAE es del 12,3%.

Debe señalarse, sin embargo, que un 31,4% de las personas propietarias mencionan otros objetivos para sus viviendas vacías.

Gráfico 19. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía por territorio histórico. 2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

En la aproximación al análisis longitudinal de la variable de objetivos, es preciso tener en cuenta que en la edición 2013 se cambió la redacción de esta pregunta. A diferencia de lo ocurrido hasta 2011, además, a partir de 2013 se puede señalar más de un objetivo para la propiedad de la vivienda.

Respecto a los principales datos a destacar, se observa que el objetivo de poseer la vivienda como segunda residencia desciende paulatinamente en los últimos años, pasándose de un 41,4% en 2009 a 34,9% de 2013. También tiende a la baja el objetivo de generar rentas a través del alquiler; de 7,5% en 2009 a 5,1% en 2013.

Por el contrario, tanto la compra-venta, como la inversión se incrementan sustancialmente a partir de 2009. De esta forma, la inversión pasa de representar el 3,1% en 2009 al 12,3% en 2013 y la compra-venta del 5,6% de 2009 al 11,9% de 2013. En conjunto, la política de inversión y compra-venta pasa de relacionarse con un 8,7% de las viviendas vacías en 2009 a un 16,8% en 2011 y un 24,2% en 2013.

Los restantes objetivos presentan mayores oscilaciones. En el caso de la reserva para hijos/as, su impacto pasa del 10% en 2009 al 8,5% en 2011 para volver a repuntar hasta el 11,1% en 2013. En lo que respecta a otros objetivos, representaban el 32,4% en 2009 y el 33,3% en 2011, reduciéndose sin embargo al 31,4% en 2013.

Tabla 19. Viviendas vacías según el objetivo de propiedad según año. 2009-2013

(Porcentajes verticales)

	2009	2011	2013
Segunda residencia	41,4	35,5	34,9
Generar rentas (alquiler)	7,5	5,8	5,1
Reserva para hijos/as	10,0	8,5	11,1
Compra-Venta	5,6	10,7	11,9
Simple inversión	3,1	6,1	12,3
Otros objetivos	32,4	33,3	31,4

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

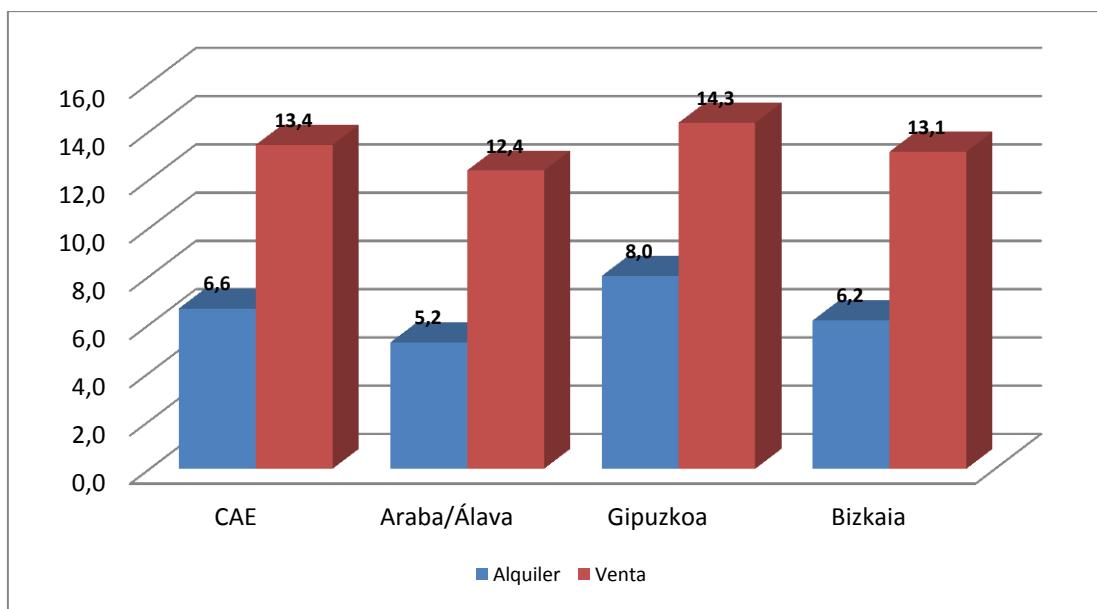
2.4. VIVIENDA VACÍA EN OFERTA

El 6,6% de las viviendas vacías de CAE están en oferta en alquiler y el 13,4% a la venta

El porcentaje de viviendas vacías en CAE puestas en el mercado a la venta (13,4%) supera ampliamente a las que están en oferta en alquiler (6,6%).

Esta realidad puede observarse en los distintos territorios históricos. Gipuzkoa es el territorio que mayor proporción de viviendas incluye en oferta tanto en venta (14,3%) como en alquiler (8%). Le sigue Bizkaia que ofrece el 13,1% en venta y 6,2% en alquiler. Álava es el territorio que menor proporción de viviendas ofrece en el mercado, 12,4% con respecto a venta y 5,2% con respecto al alquiler.

Gráfico 20. Oferta en venta o alquiler de la vivienda vacía por territorio histórico. 2013. (%)

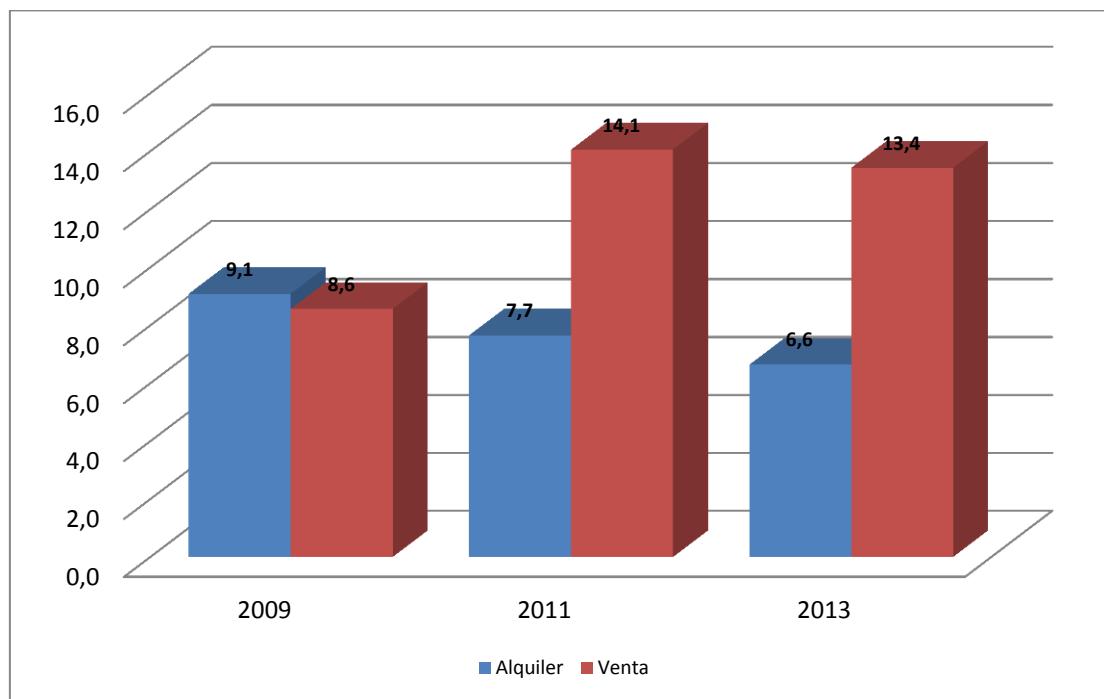


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

En perspectiva histórica, se constata que el número de viviendas vacías en alquiler va paulatinamente reduciéndose, pasando de representar el 9,1% de las viviendas vacías en 2009 al 6,6% en 2013.

Por su parte, el porcentaje de viviendas en oferta a la venta en 2013 (13,4%) supera el de 2009 (8,6%). Sin embargo, aunque en cifras absolutas se incrementan las viviendas en oferta entre 2011 y 2013 (con 11.934 y 12.219 viviendas, respectivamente), se reduce su peso con respecto al total de viviendas vacías. En 2011 las viviendas a la venta representaban el 14,1%, el máximo registrado en el periodo 2009-2013.

Gráfico 21. Oferta en venta o alquiler de la vivienda vacía por año. 2009-2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tabla 20. Viviendas vacías de CAE en oferta a la venta o alquiler. 2009-2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

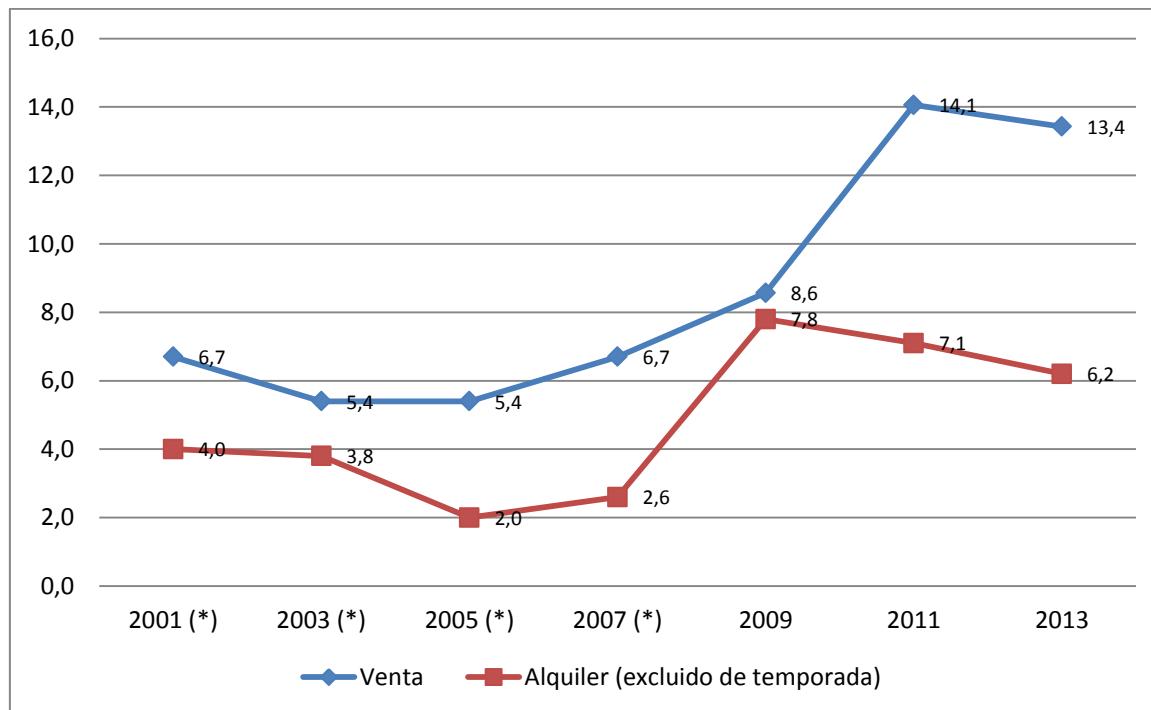
	2009		2011		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías						
Vivienda en oferta de alquiler						
Sí	6.750	9,1	6.501	7,7	6.046	6,6
No	67.538	90,9	78.389	92,3	84.962	93,4
Vivienda en oferta de venta						
Sí	6.363	8,6	11.934	14,1	12.219	13,4
No	67.926	91,4	72.956	85,9	78.789	86,6

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

El análisis puede ampliarse a más largo plazo para los datos disponibles, relativos hasta 2007 únicamente para secciones censales y con la exclusión, en el caso del alquiler, de las viviendas de temporada. En este caso, los datos muestran que el peso de las viviendas vacías en oferta de venta se ha ido incrementando paulatinamente entre 2005 y 2011. Después de caer de 6,7% en 2001 a 5,4% en 2003 y 2005, el porcentaje de viviendas vacías en esta situación pasa así de 5,4% a 14,1% entre 2005 y 2011. Sin embargo, en 2013 se constata un retroceso hasta el 13,4%.

Con respecto al alquiler, se constatan que el incremento se produjo entre los años 2005 a 2009 al pasar de 2% al 7,8%. A partir de ese año, sin embargo, se detecta una reducción paulatina de la oferta en alquiler, pasando de 7,8% en 2009 a 6,2% en 2013.

Gráfico 22. Viviendas vacías de CAE en oferta a la venta o alquiler (excluido de temporada). 2001-2013



(*)En edición 2007 y anteriores únicamente se analizaron secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

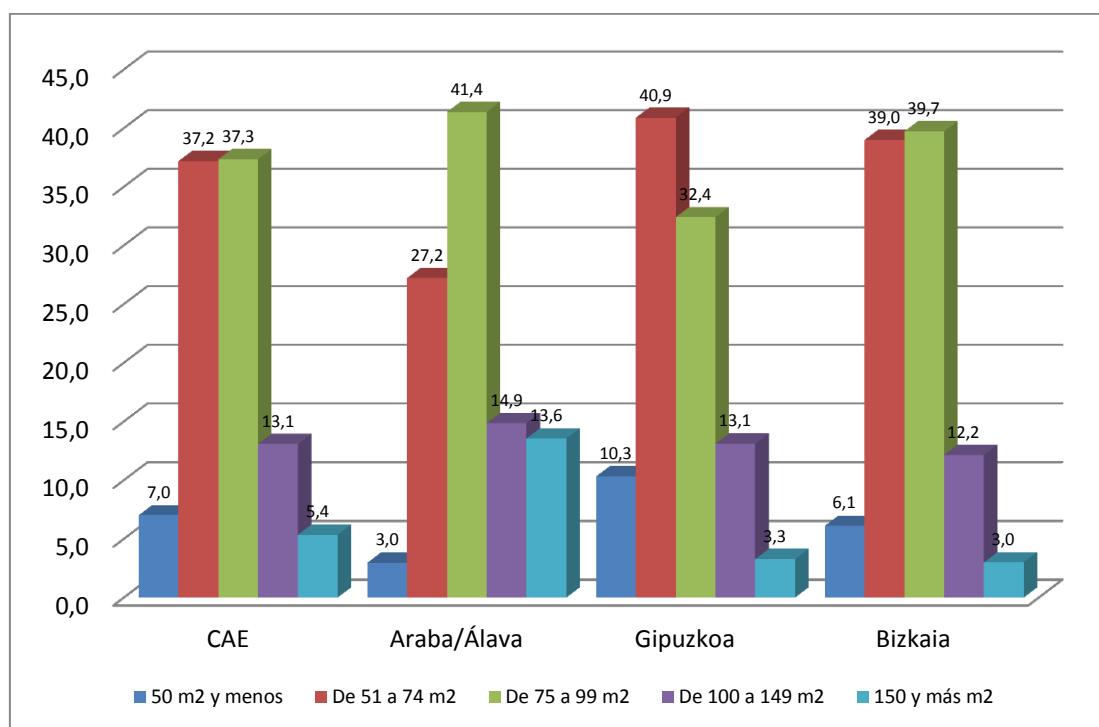
Tres de cada cuatro viviendas vacías son de tamaño entre 51 y 99 m²

Las viviendas de pequeño y mediano tamaño son las viviendas que predominan entre el grupo de viviendas vacías: las viviendas de 75 a 99 m² representan el 37,3% y las de 51 a 74 m² alcanzan el 37,2% del parque de viviendas. Las viviendas de 100 m² o mayor

tamaño representan el 18,5% mientras que las menores a $50\ m^2$ forman únicamente el 7% del total.

Bizkaia presenta un comportamiento similar a los resultados a nivel de la Comunidad Autónoma (39,7% viviendas de 75 a $99\ m^2$ y 39% de viviendas de 51 a $74\ m^2$). Álava, en cambio, posee un parque de viviendas vacías de mayor tamaño. Predomina en este caso el grupo de viviendas de 75 a $99\ m^2$ (41,4% del total) y las viviendas de más de $100\ m^2$ (28,5%), por encima de la categoría de 51 a $74\ m^2$ conformada por un 27,2%. En Gipuzkoa, por su parte, la categoría predominante es la correspondiente a las viviendas de tamaño de 51 a $74\ m^2$ (40,9% del total de viviendas vacías del territorio) y el grupo de 75 a $99\ m^2$ (32,4%).

Gráfico 23. Superficie útil de la vivienda vacía por territorio histórico. 2013. (%)



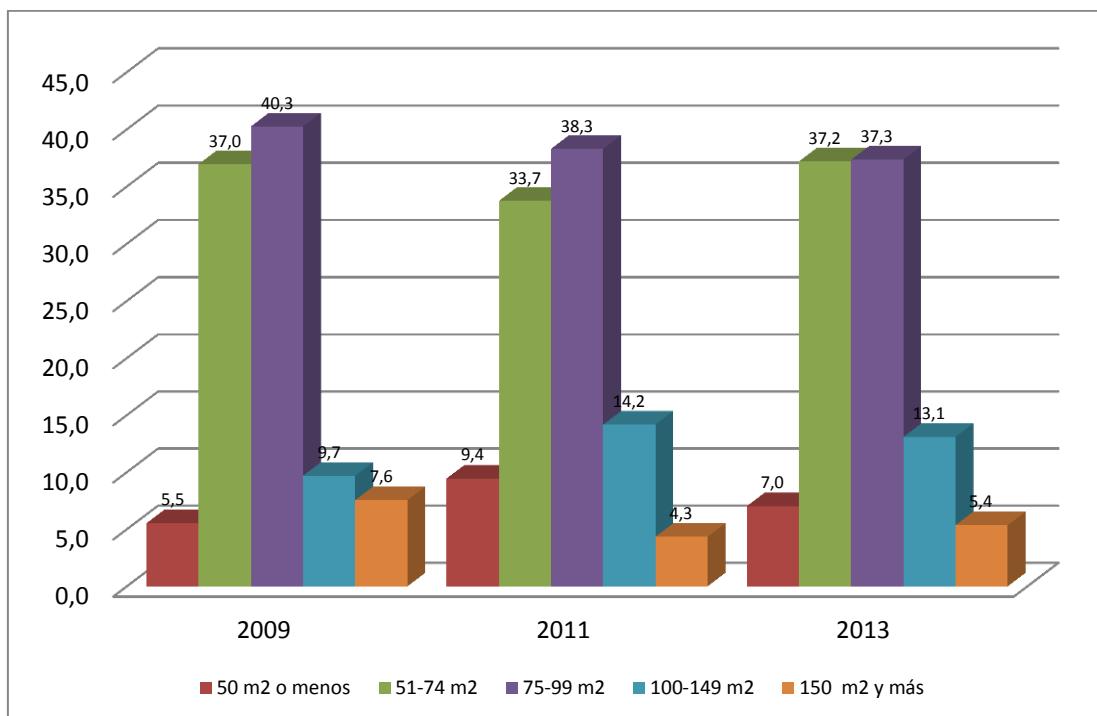
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Aunque las viviendas de superficie útil media (de 75 a $99\ m^2$) son las predominantes entre las viviendas vacías identificadas, se va reduciendo su peso a favor de las viviendas de menor tamaño 51 a $74\ m^2$. De esta forma, en 2009 las viviendas de 75 a $99\ m^2$ representaban el 40,3% del total mientras que en 2013 su peso se reduce al 37,3%, un porcentaje prácticamente igual al de viviendas de 51 a $74\ m^2$ que conforman el 37,2% de viviendas vacías.

Las viviendas de superficie útil superior a $100\ m^2$ mantienen, por su parte, la representación en las distintas ediciones de la EVV, con cifras situadas entre el 17 y 18,5%. Dentro de ellas, sin embargo, se incrementa el grupo de viviendas de 100 a 149

m^2 en detrimento de las viviendas de más de 150 m^2 . De esta forma mientras se reduce entre 2009 y 2013 de 7,6 a 5,4% el peso de las viviendas de más de 150 m^2 , la proporción aumenta de 9,7% a 13,1% en lo relativo a las viviendas de 100 a 149 m^2 .

Gráfico 24. Superficie útil de la vivienda vacía por año. 2009-2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tabla 21. Viviendas vacías de CAE según superficie útil de la vivienda según año. 2009-2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

Vaciadas	2009		2011		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Superficie útil (m²)						
≤50	4.107	5,5	8.021	9,4	6.387	7,0
51-74	27.459	37,0	28.641	33,7	33.850	37,2
75-99	29.902	40,3	32.508	38,3	33.985	37,3
100-149	7.205	9,7	12.039	14,2	11.911	13,1
≥150	5.616	7,6	3.682	4,3	4.875	5,4
≤50	4.107	5,5	8.021	9,4	6.387	7,0

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Más de la mitad de las viviendas vacías poseen 5 habitaciones (incluyendo salón y cocina)

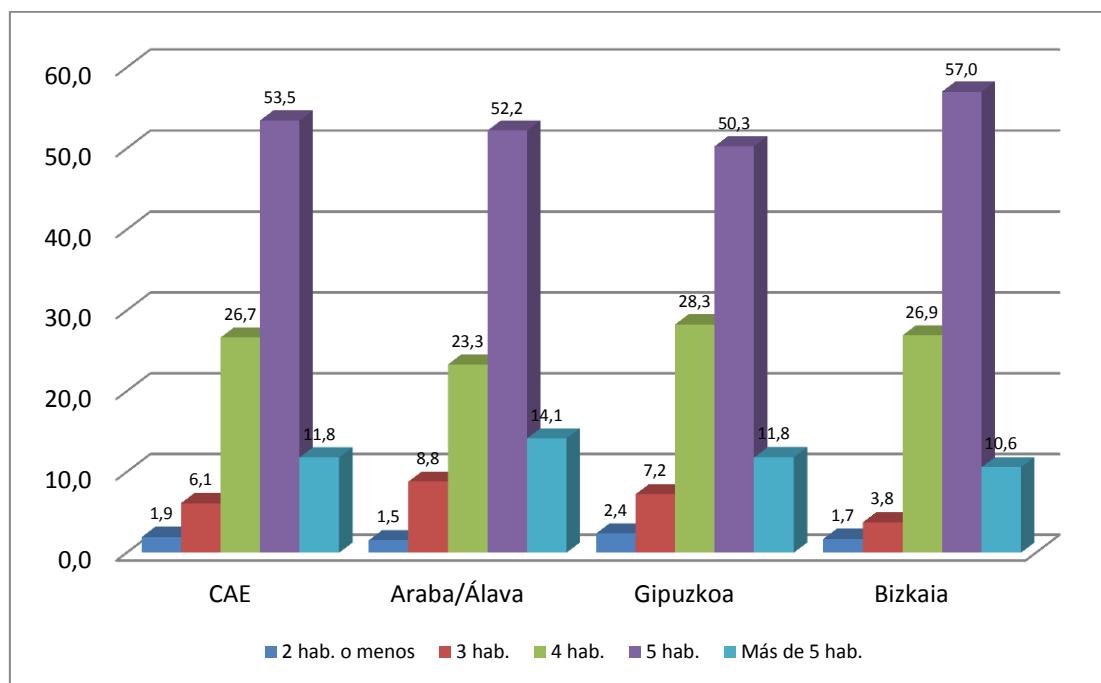
Teniendo en cuenta el número de habitaciones, incluyendo cocina y salón, las viviendas predominantes son la que tienen 5 habitaciones. Representan el 53,5%, seguidas por las que poseen 4 habitaciones, con un 26,7%. Las viviendas que poseen más de cinco habitaciones son el 11,8% del total y las de menos de 4 el 8% restante.

Sólo se detectan pequeñas diferencias de los tipos de viviendas por territorio. En lo relativo a las viviendas de 5 habitaciones, varían entre el 57% de Bizkaia, que supera la media de CAE, y el 50,3% de Gipuzkoa, situándose Álava en un punto intermedio con un 52,2%.

El mayor peso relativo de las viviendas de 5 habitaciones se vincula a Álava con un 14,1% de viviendas de 5 o más habitaciones, seguido por el 11,8% de Gipuzkoa y el 10,6% de Bizkaia. Gipuzkoa destaca en cambio por un peso relativo superior de las viviendas de cuatro habitaciones, con un 28,3% atribuible a este tipo de viviendas por 26,9% en Bizkaia y 23,3% en Álava.

Álava y Gipuzkoa se alejan conjuntamente de Bizkaia en lo relativo al mayor impacto de las viviendas de 3 o menos habitaciones. Este tipo de viviendas alcanza un 10,3% en Álava y un 9,6% en Gipuzkoa por apenas un 5,5% en Bizkaia.

Gráfico 25. Viviendas vacías por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según territorio histórico. 2013. (%)



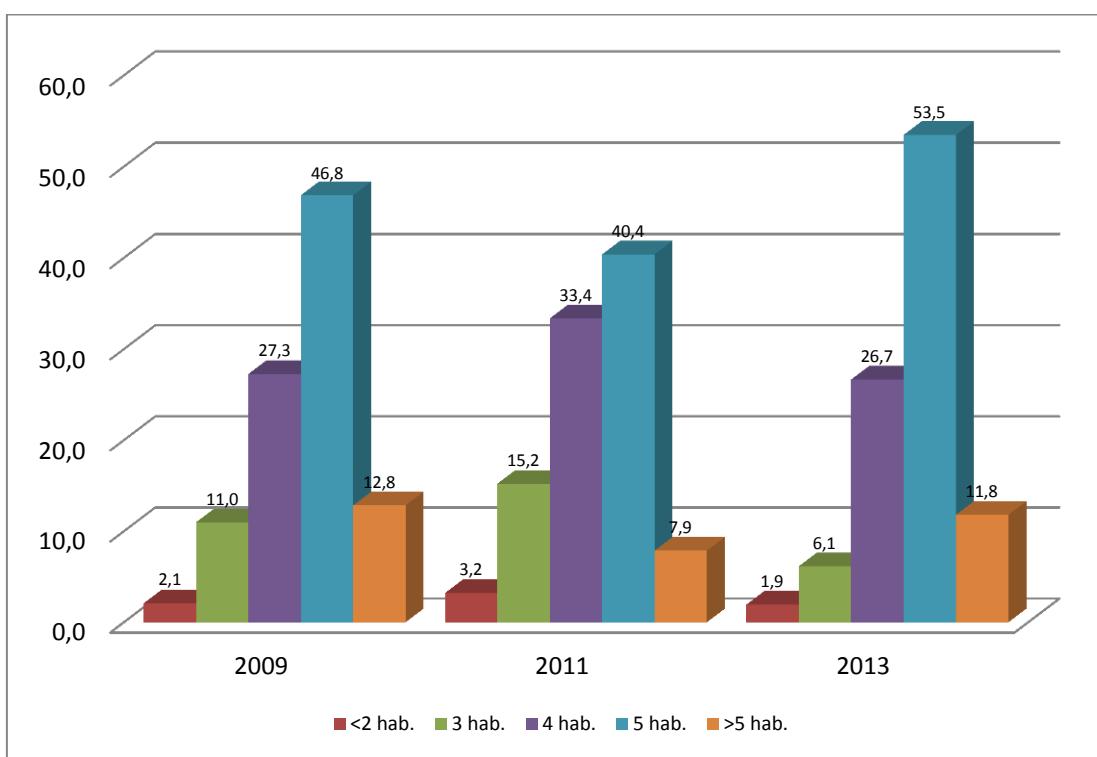
(*) Se incluye salón y cocina

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Las viviendas de cinco habitaciones siempre han constituido la categoría predominante entre las viviendas vacías pero su participación resulta mayor en la actualidad. Así, después de reducirse su presencia de un 46,8 a un 40,4% entre 2009 y 2011, se alcanza en 2013 un 53,5%. La caída del periodo 2009-2011 se vincula a un repunte del 27,3 al 33,4% en el peso de las viviendas de cuatro habitaciones, volviendo sin embargo su porcentaje en 2013 (26,7%) a cifras similares a las de 2009 (27,3%).

En conjunto, estos dos tipos de vivienda ven incrementarse su participación relativa en 2013, pasando de cifras cercanas al 74% en 2009 y 2011 a un 80,2% en 2013. Se reduce, por el contrario, el peso del grupo de viviendas que poseen menor número de habitaciones. Así, después de aumentar del 13,1 al 18,4% entre 2009 y 2012, la presencia de vivienda de 3 o menos habitaciones se reduce al 8% en 2013. Por su parte, las viviendas que poseen más de cinco habitaciones son el 11,8% del total en 2013, por debajo del 12,8% de 2009 (aunque en línea ascendente respecto al 7,9% de 2011).

Gráfico 26. Viviendas vacías por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tabla 22. Viviendas vacías de CAE por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100,0	84.890	100,0	91.008	100,0
Número de habitaciones						
≤2 hab.	1.542	2,1	2.715	3,2	1.757	1,9
3 hab.	8.149	11,0	12.913	15,2	5.591	6,1
4 hab.	20.257	27,3	28.311	33,4	24.260	26,7
5 hab.	34.803	46,8	34.274	40,4	48.657	53,5
>5 hab.	9.537	12,8	6.677	7,9	10.742	11,8

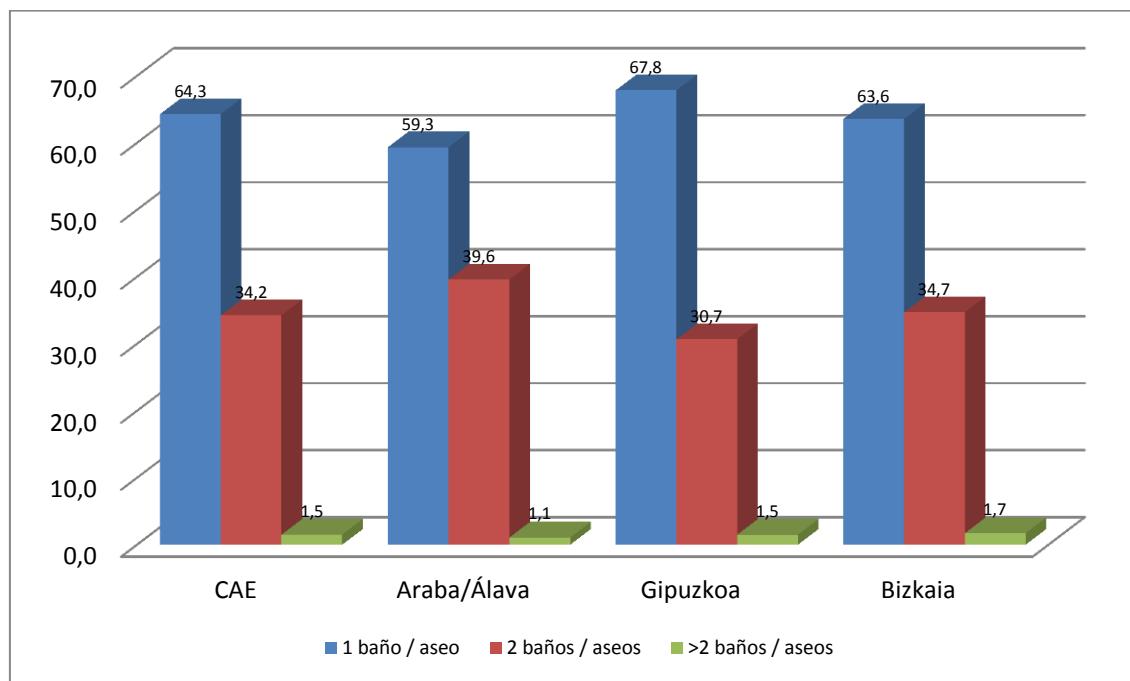
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Dos de cada tres viviendas vacías poseen un único baño

Las viviendas vacías con un único baño/aseo son casi dos de cada tres viviendas vacías, (64,3%), por encima del 34,2% de las que tienen dos baños.

Álava es el territorio con mayor proporción de viviendas con dos baños: un 39,6% frente al 34,7% de Bizkaia y el 30,7% de Gipuzkoa. Por el contrario, en este último territorio es donde destaca el mayor porcentaje de viviendas con un único baño o aseo (67,8% frente a 63,6% en Bizkaia y 59,3% en Álava).

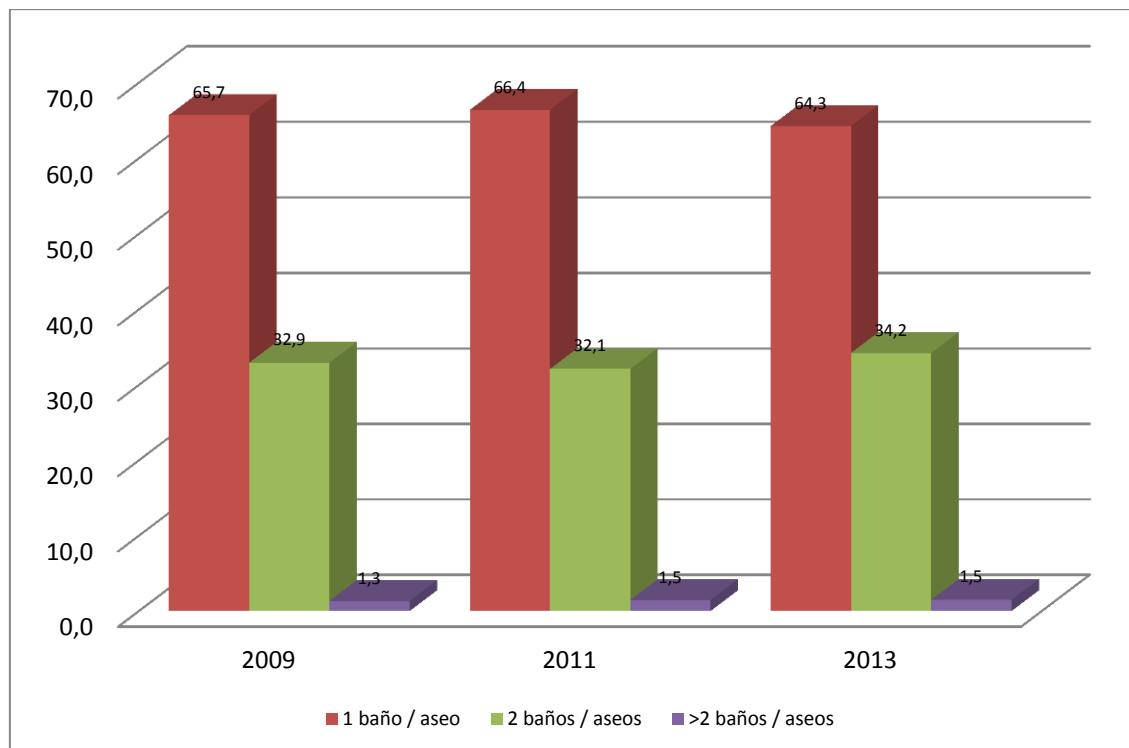
Gráfico 27. Viviendas vacías por número de baños y aseos según territorio histórico. 2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Se mantiene relativamente estable en el periodo 2009-2013 la distribución de las viviendas en función del número de baños/aseos en las viviendas vacías, con cifras entre 64,3 y 66,4% con un único aseo. Se detecta sin embargo un leve incremento del peso de las viviendas de 2 baños/aseos, pasando del 32,9% de 2009 al 34,2% de 2013.

Gráfico 28. Viviendas vacías por número de baños y aseos según año. 2009-2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tabla 23. Viviendas vacías de CAE por número de baños/aseos según año. 2009-2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

Vacías Número de baños / aseos	2009		2011		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1 baño / aseo	74.289	100,0	84.890	100,0	91.008	100,0
2 baños / aseos	48.817	65,7	56.370	66,4	58.484	64,3
>2 baños / aseos	24.477	32,9	27.274	32,1	31.164	34,2
	995	1,3	1.247	1,5	1.361	1,5

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

La antigüedad media de las viviendas vacías es de 47,9 años

La antigüedad media de los edificios donde se localizan viviendas vacías ronda los 47,9 años en la CAE. Esta cifra llega a los 48 años en Bizkaia y a los 49,3 años en Gipuzkoa (49,3 años). Resulta algo inferior en el territorio de Álava (45,3 años).

Un 35,7% de las viviendas vacías se ubican en edificios de entre 41 y 60 años, seguidas por las localizadas en edificios de más de 60 años (20,9%) y entre 31 y 40 años (19%). En conjunto, un 76,5% de las viviendas vacías tienen una antigüedad superior a los 31 años. Esta cifra contrasta con el 12,7% de viviendas entre 11 y 30 años (6,8% entre 21 y 30 años y 5,9% entre 11 y 20 años). El peso de este último tipo de viviendas resulta similar al de las que tienen hasta 10 años de antigüedad, con un 11,8% (9,9% entre 3 y 10 años y 1,9% con menos de tres años).

Tabla 24. Antigüedad media de las viviendas vacías según territorio histórico. 2013

(Valores absolutos)				
	CAE	Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia
Año de construcción	1.965,1	1.967,7	1.963,7	1.965
Antigüedad (años)	47,9	45,3	49,3	48

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Aunque en todos los territorios históricos de la CAE el intervalo que mayor porcentaje viviendas vacías contiene es el de las edificaciones de entre 41 y 60 años, tanto Gipuzkoa como Bizkaia muestran proporciones superiores a la media (37,5 y 38,3%, respectivamente).

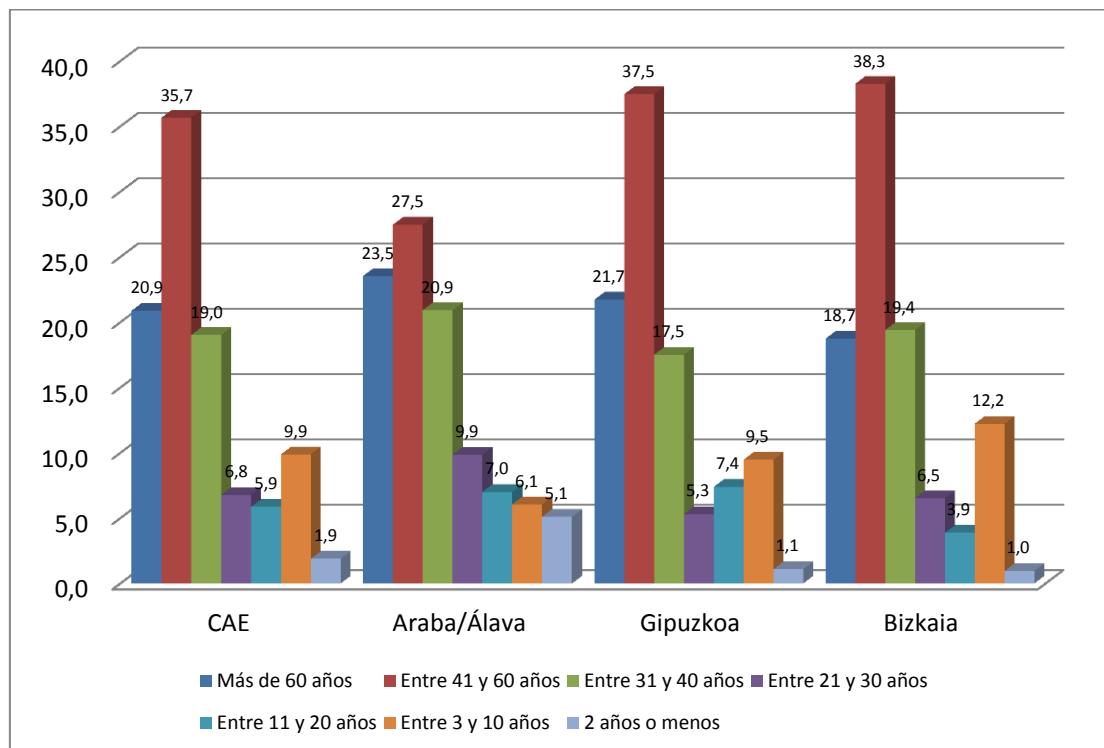
En Álava, en cambio, el peso de este tipo de viviendas es diez puntos inferior al de los otros territorios (27,5%). Esto se vincula en parte a una mayor proporción de viviendas de más de 60 años: 23,5% frente a 21,7% en Gipuzkoa y 18,7% en Bizkaia. Sin embargo, Álava destaca sobre todo por un peso superior de viviendas de menor antigüedad.

En el caso de los edificios de 31 a 40 años, éstos representan el 20,9% en Álava por 19,4% en Bizkaia y 17,5% en Gipuzkoa; en lo relativo a las viviendas de entre 21 y 30 años, las cifras son de 9,9% en Álava, 6,5% en Bizkaia y 5,3% en Gipuzkoa. En conjunto, las viviendas de entre 21 y 40 años de antigüedad son un 30,8% en Álava por 25,9% en Bizkaia y 22,8% en Gipuzkoa.

Álava destaca igualmente por tener mayor peso en las viviendas vacías de dos años o menos (5,1%, frente al 1,1% de Gipuzkoa y 1% de Bizkaia). En cambio, Bizkaia y Gipuzkoa tienen mayor proporción de viviendas entre 3 y 20 años (16,1% en Bizkaia y 16,9% en Gipuzkoa por 13,1% en Álava. Mientras en Gipuzkoa, la proporción de viviendas de 11 a 20 años es superior al resto (7,4% por 7% en Álava y 3,9% en

Bizkaia); en Bizkaia tiene una importante presencia el intervalo de 3 a 10 años (12,2% por 9,5% en Gipuzkoa y 6,1% en Álava).

Gráfico 29. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía. 2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

A lo largo del periodo de 2009 a 2013, se mantiene las viviendas de antigüedad entre 41 y 60 años como el intervalo modal. Su peso avanza sin embargo en los últimos años, pasando del 31,8% de 2009 al 35,7% recogido en 2013. La representación de las viviendas de más de 60 años y entre 31 y 40 años se mantiene por su parte estable en el periodo, con cifras situadas entre el 19 y el 21%.

También se incrementa, entre 2009 y 2013, además de forma continuada el peso de las viviendas de 3 a 10 años. Éstas pasan de representar el 5,8% de las viviendas vacías en 2009 al 9,9% de 2013. Las viviendas de 2 años o menos también avanzan, pasando de representar el 0,9% en 2009 y un 1,9% en 2013 (por debajo sin embargo del 2,6% de 2011).

Las viviendas de entre 21 y 30 años van reduciendo, en cambio, su representación, pasando del 14,3% de 2009 al 8,5% de 2011 y el 6,8% de 2013. Aunque con mayores oscilaciones, también se reduce el peso de las viviendas de entre 11 y 20 años (de 7,6% en 2009 a 5,9% en 2013, algo por encima en este caso del 5,2% de 2011).

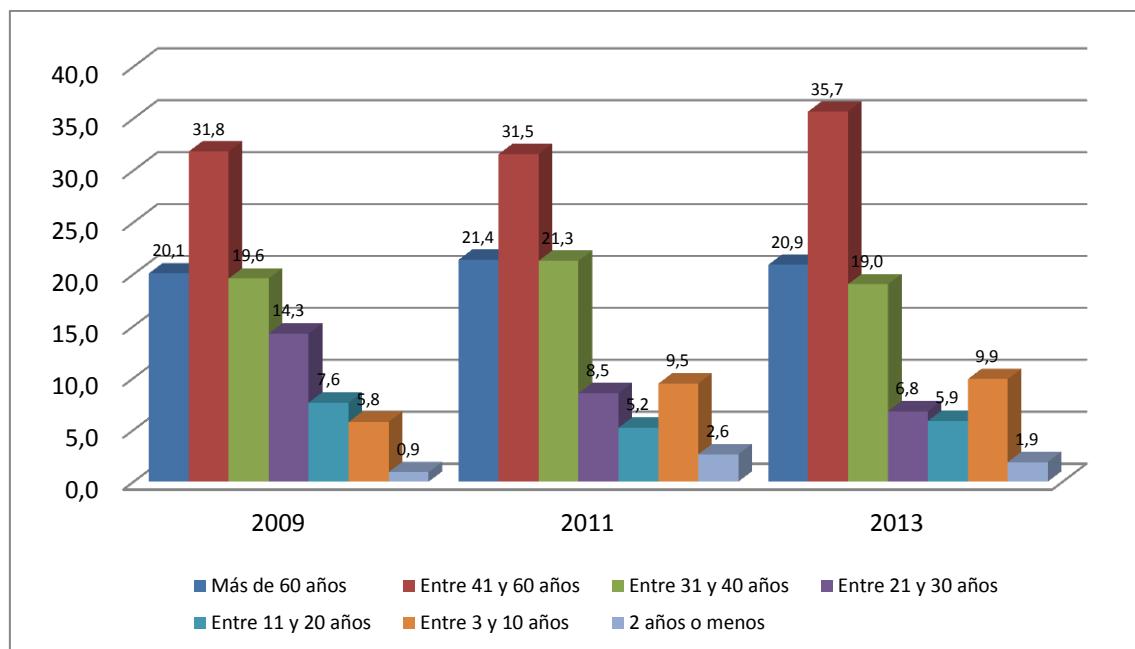
Tabla 25. Antigüedad del edificio donde se ubican las viviendas vacías según año. 2009-2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100,0	84.890	100,0	91.008	100,0
Antigüedad del edificio						
Más de 60 años	14.406	20,1	18.151	21,4	19.011	20,9
Entre 41 y 60 años	22.845	31,8	26.781	31,5	32.456	35,7
Entre 31 y 40 años	14.061	19,6	18.060	21,3	17.314	19,0
Entre 21 y 30 años	10.245	14,3	7.223	8,5	6.171	6,8
Entre 11 y 20 años	5.475	7,6	4.409	5,2	5.337	5,9
Entre 3 y 10 años	4.133	5,8	8.025	9,5	8.996	9,9
2 años o menos	658	0,9	2.242	2,6	1.722	1,9

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Gráfico 30. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía por año. 2009-2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA VACÍA

Tres de cada cuatro viviendas vacías dispone de gas distribuido por tubería

Un 75% de las viviendas vacías de la CAE disponen de gas distribuido por tubería. Las diferencias por territorios resultan significativas, con un máximo del 81,4% en Gipuzkoa que supera el 74,9% de Bizkaia y, sobre todo, el 64% de Álava.

Con respecto a los aparatos de calefacción, un 16,8% dispone de calefacción central colectiva, teniendo acceso un 54,2% a calefacción individual y un 57,8% a otro tipo de dispositivo de calefacción.

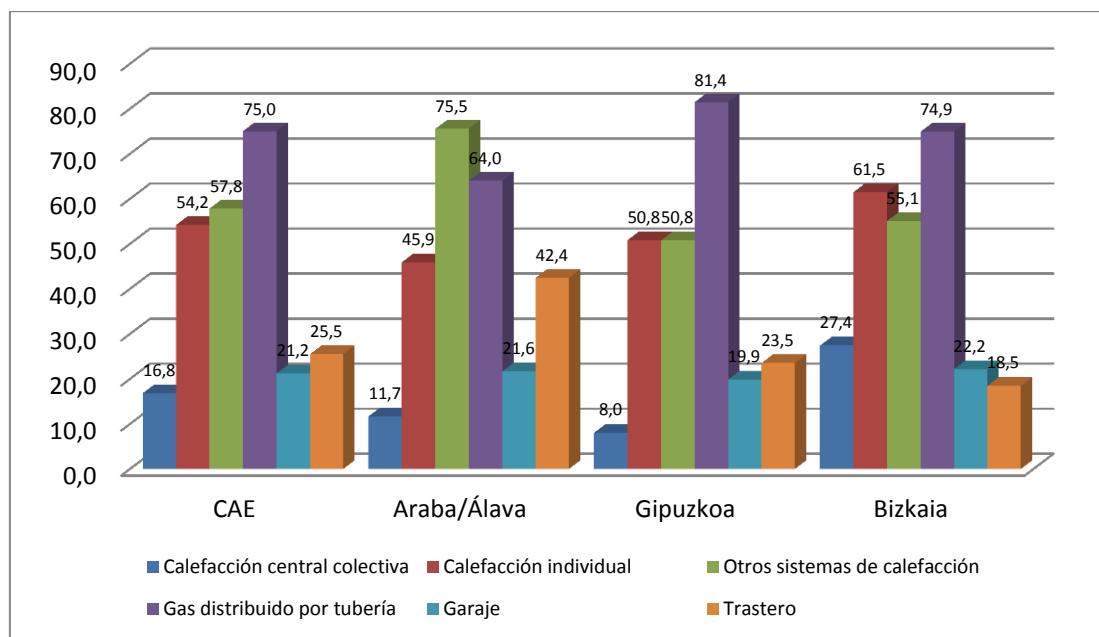
Bizkaia es el territorio con una mayor proporción de viviendas vacías con calefacción central colectiva (27,4%, claramente por encima del 11,7% de Álava y del 8% de Gipuzkoa).

En lo relativo al acceso a la calefacción individual o a otros sistemas de calefacción, Gipuzkoa es el territorio más equilibrado, con un acceso similar a la formas consideradas (50,8% de las viviendas en cada caso). Álava es el territorio con mayor porcentaje de viviendas vacías que poseen otros sistemas de calefacción (75,5%, por encima del 45,9% que poseen calefacción individual). La situación es exactamente la contraria en Bizkaia, territorio donde mayor peso poseen las viviendas que disponen de calefacción individual (61,5%, con un 55,1% con acceso a otros sistemas de calefacción).

Con respecto a las viviendas que disponen de garaje, un 21,2% de las viviendas vacías de Euskadi se encuentra en esta situación. Las variaciones territoriales son pequeñas, con un mínimo de 19,9% en Gipuzkoa y cifras de 21,6% y 22,2% en Álava y Bizkaia, respectivamente.

Mayores diferencias territoriales pueden observarse con respecto a las viviendas que disponen de trastero. Aunque la media de la Comunidad se sitúa en el 25,5%, en Álava se supera ampliamente dicho valor, con un 42,4% de las viviendas vacías que tienen un trastero asociado. La proporción es del 23,5% en Gipuzkoa, con un mínimo del 18,5% en Bizkaia.

Gráfico 31. Instalaciones de las viviendas vacías por territorio histórico. 2013. (%)



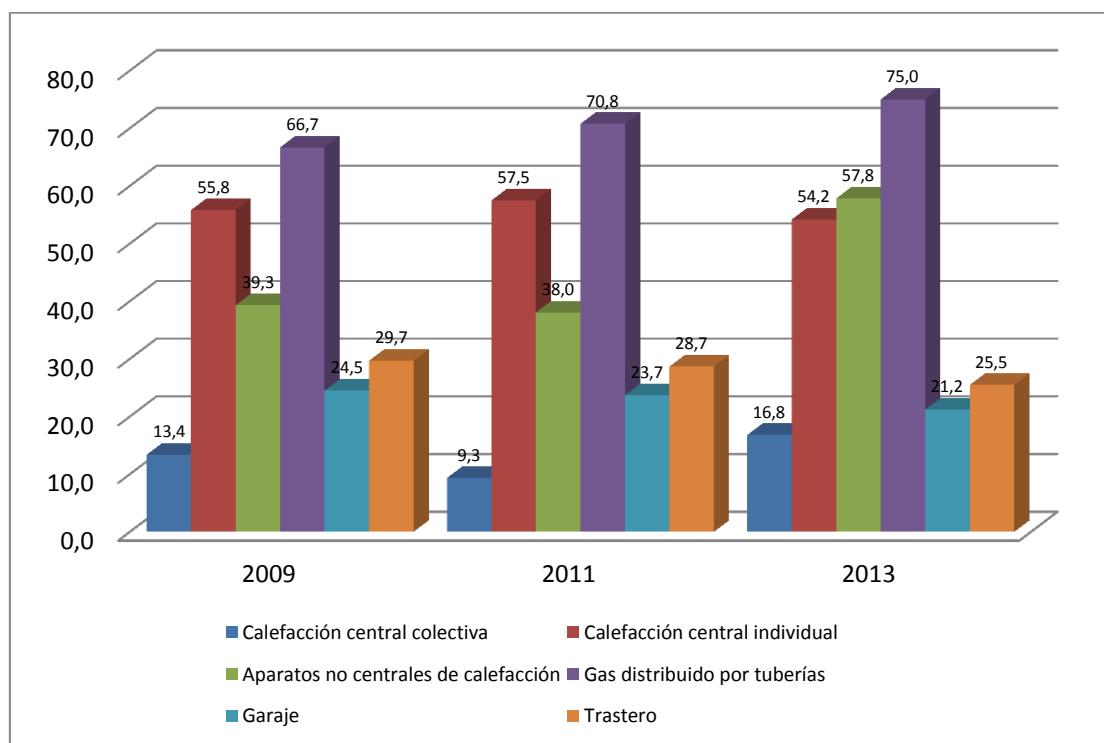
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Los datos de evolución del periodo 2009-2013 muestran cierta estabilidad en lo relativo al acceso a las formas de calefacción central individual, aunque con oscilaciones que varían entre el 54,2% recogido en 2013 y el 57,5% de 2011. Las variaciones son algo mayores en lo relativo a la calefacción central colectiva. Después de bajar del 13,4% en 2009 al 9,3% en 2011, su presencia aumenta al 16,8% en 2013.

El cambio más llamativo es el que hace referencia a los aparatos no centrales de calefacción. Después de situarse en cifras algo inferiores al 40% en 2009 y 2011, la presencia de estos aparatos llega al 57,8% de las viviendas vacías en 2013.

También aumenta la proporción de viviendas vacías que disponen de gas distribuido por tubería, pasando del 66,7% de las viviendas en 2009 al 75% de 2013. Por el contrario, se observa una reducción gradual a las viviendas con garajes y trasteros vinculados. La proporción de viviendas que disponen de garaje pasa de representar un 24,5% en 2009 a 21,2% en 2013; el porcentaje de viviendas con trastero se reduce, por su parte, del 29,7% al 25,5%.

Gráfico 32. Instalaciones de las viviendas vacías según año. 2009-2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tabla 26. Instalaciones de las viviendas vacías según año. 2009-2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100,0	84.890	100,0	91.008	100,0
Calefacción central colectiva	9.926	13,4	7.920	9,3	15.284	16,8
Calefacción central individual	41.460	55,8	48.789	57,5	49.297	54,2
Aparatos no centrales de calefacción	29.175	39,3	32.292	38,0	52.623	57,8
Gas distribuido por tuberías	49.527	66,7	60.067	70,8	68.261	75,0
Garaje	18.191	24,5	20.077	23,7	19.278	21,2
Trastero	22.047	29,7	24.322	28,7	23.180	25,5

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

3. VIVIENDA GESTIONABLE

Este apartado ofrece un análisis de las viviendas gestionables, facilitando una presentación de las características de estas viviendas.

Se define vivienda deshabitada gestionable a aquella vivienda que, no estando destinada a segunda residencia, tampoco aparece en el mercado en oferta (ni a la venta ni en alquiler).

El 46,2% de las viviendas vacías es gestionable

De las 91.008 viviendas vacías estimadas en 2013 en Euskadi, 42.008 se consideran viviendas gestionables en el mercado inmobiliario. Representan el 46,2% del parque de viviendas vacías. Otro 22% se asocia a viviendas clasificadas como deshabitadas pero que las personas titulares de la vivienda ofertan en el mercado, bien en venta o alquiler. El restante 31,9% se asocia a viviendas que, aunque no son residencias habituales, son utilizadas como segunda residencia o de temporada en determinados períodos del año.

En paralelo al incremento de viviendas vacías desde 2009, se observa también un incremento de viviendas gestionables, reduciéndose por el contrario el volumen de viviendas vacías que se destinan a segunda residencia o de temporada. En cifras absolutas, se pasa de 31.133 viviendas identificadas en 2009 como viviendas gestionables a 42.008 viviendas en 2013, lo que representa un incremento de 34,9%. Se constata que este incremento es superior al incremento total de viviendas vacías globales: un 22,5%, pasando el número de estas viviendas en el periodo considerado de 74.289 a 91.008.

En lo que respecta a las viviendas deshabitadas que están en el mercado inmobiliario, aunque se detecta un incremento entre 2009 y 2011 al pasar de representar el 18,4% del total de viviendas vacías en 2009 al 25,4% en 2011, 2013 marca una reducción con un 22% del total de viviendas vacías actualmente en oferta. A pesar de ello, el porcentaje de viviendas ofertadas, dentro del conjunto de las vacías deshabitadas, sigue siendo algo

superior en 2013 al existente en 2009 (32,3% frente a 30,5%, lejos no obstante del 36,8% que había alcanzado en 2011).

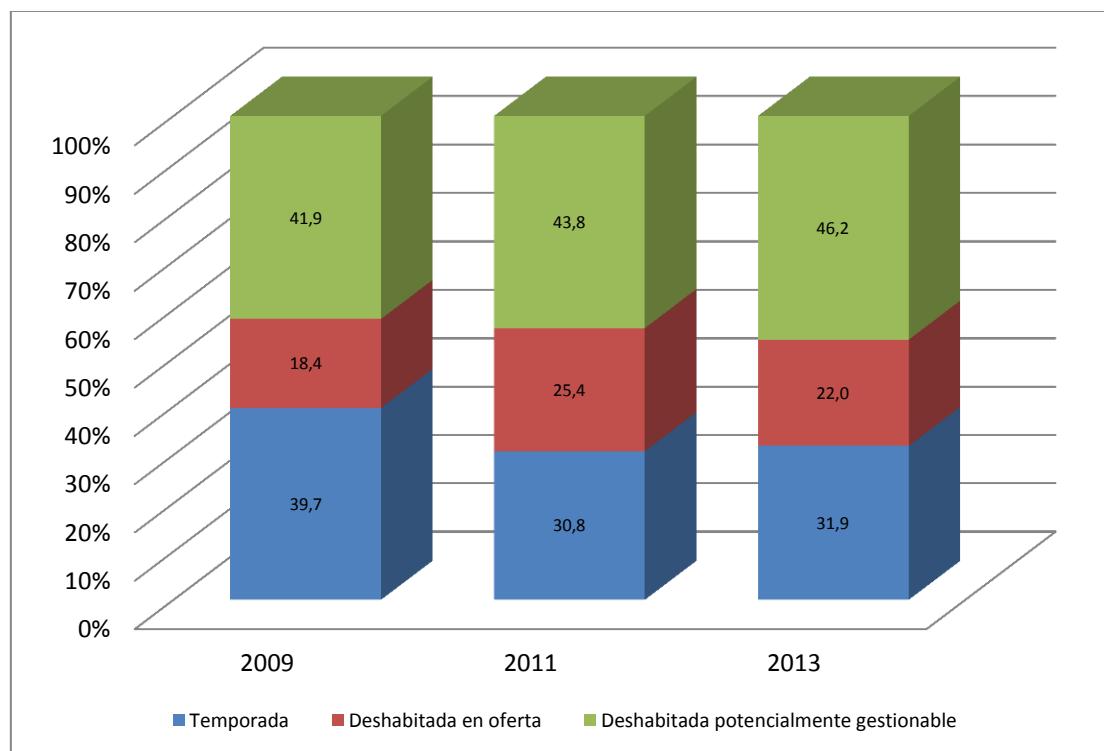
Tabla 27. Viviendas vacías de CAE según tipo de uso. 2009-2013

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100,0	84.890	100,0	91.008	100,0
Temporada	29.511	39,7	26.120	30,8	28.988	31,9
Deshabitada	44.778	60,3	58.771	69,2	62.020	68,1
1. En oferta	13.645	18,4	21.601	25,4	20.012	22,0
2. Gestionable	31.133	41,9	37.170	43,8	42.008	46,2
% en oferta /deshabitadas		30,5		36,8		32,3
% Gestionable / deshabitadas		69,5		63,2		67,7

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Gráfico 33. Viviendas vacías gestionables por territorio histórico. 2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL

3.1.1. Territorio histórico

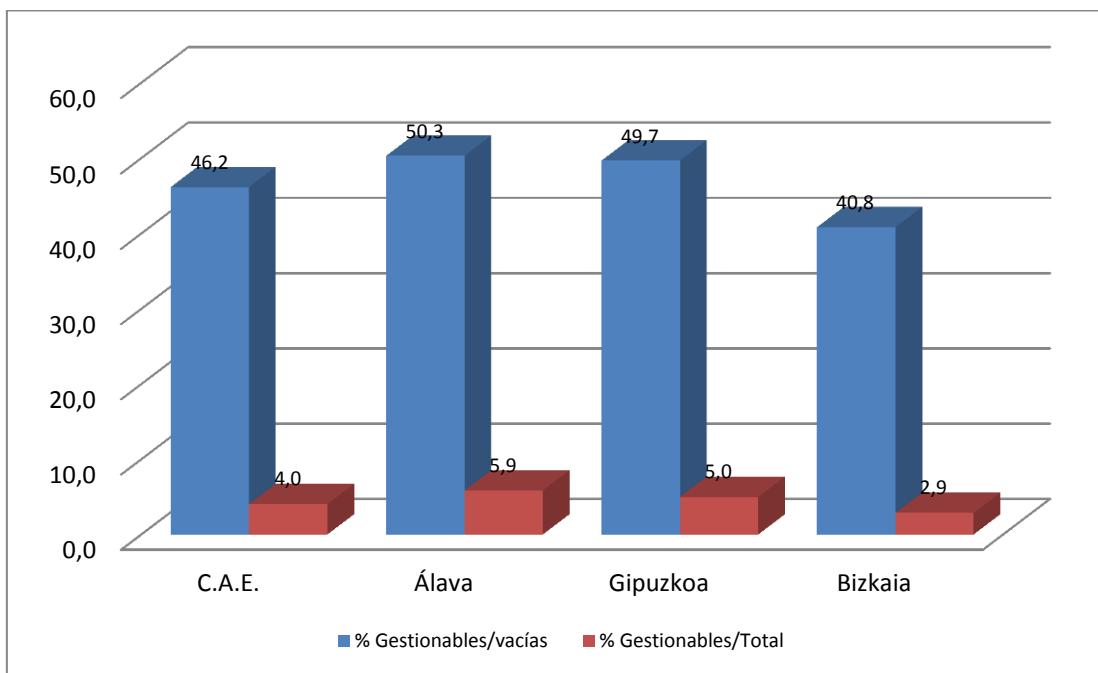
La mitad de las viviendas vacías de Álava y Gipuzkoa son gestionables

El peso de las viviendas gestionables en el parque de viviendas vacías de la CAE varía en función del territorio histórico donde se encuentre la vivienda.

Álava y Gipuzkoa son los territorios donde mayor peso tienen las viviendas consideradas, con alrededor de la mitad de las viviendas vacías gestionables. La proporción es del 50,3% en Álava, lo que representa un 5,9% del parque total de viviendas. En Gipuzkoa, el 49,7% de todas las viviendas vacías del territorio es gestionable, un 5% del parque total de viviendas del territorio.

Bizkaia se aleja de las cifras anteriores, con apenas un 40,8% del total de parque de viviendas vacías (2,9% del total de viviendas del territorio).

Gráfico 34. Porcentaje de viviendas gestionables por territorio histórico. 2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

El análisis dinámico de la evolución del porcentaje de viviendas gestionables, sobre el total de vacías, muestra un nivel máximo en la CAE en 2005, con un 49%. El porcentaje se reduce de forma paulatina a partir de entonces hasta llegar al 41,9%, un nivel sólo

superior al 37,8% de 2003. A partir de 2009, la cifra mantiene una tendencia alcista continuada, llegando al 46,2% en 2013.

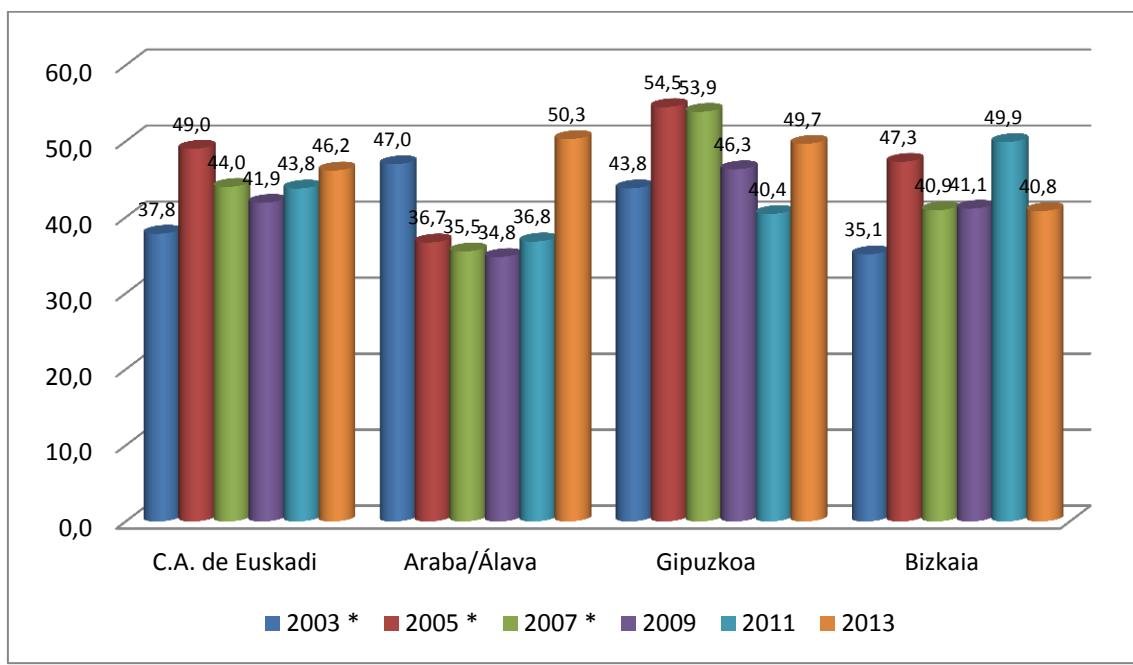
La evolución del periodo 2011-2013 resulta muy diferente entre Álava y Gipuzkoa, por una parte, y Bizkaia, por otra. En el primer caso, se observa un notable incremento del porcentajes de viviendas vacías gestionables en ese bienio, pasando del 40,4 al 49,7% en Gipuzkoa y del 36,8 al 50,3% en Álava.

En los dos territorios señalados, el repunte del periodo 2011-2013 supone por tanto un incremento sustancial. La evolución previa diferencia, sin embargo, a estos dos territorios. Así, después de caer desde un 47% en 2003, entre 2005 y 2011 Álava se mantuvo en porcentajes de viviendas vacías gestionables situadas entre el 35-37%.

En Gipuzkoa, el porcentaje de viviendas gestionables aumentó desde el 43,8% de 2003 hasta cifras cercanas al 54-54,5% en 2005 y 2007. A partir de entonces, la proporción cae hasta llegar al 40,4% en 2011, antes de remontar al 49,7% en 2013. A diferencia de Álava, por tanto, 2013 no marca las cifras máximas de la serie, quedando por debajo de los niveles de 2005 y 2007.

En contraste con Álava y Gipuzkoa, entre 2011 y 2013 se reduce en Bizkaia el porcentaje de viviendas gestionables, pasando de un máximo del 49,9% en 2011 a 40,8% en 2013, cifra ésta similar a las recogidas en las ediciones de 2007 o 2009. En 2013, Bizkaia se presenta como el territorio que menor proporción de viviendas gestionables posee.

Gráfico 35. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de vacías) por territorio histórico y año. 2003-2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

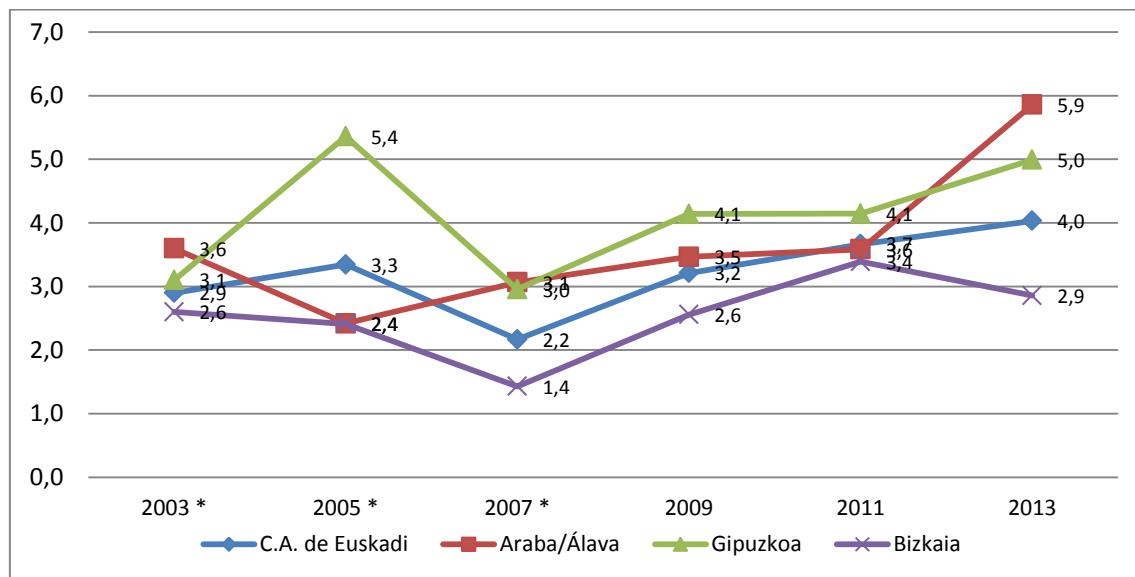
Considerando el peso que representan las viviendas gestionables en el total del parque de viviendas a nivel de CAE, se observa que este indicador representaba el 2,9% en 2003. Despues de aumentar al 3,3% en 2005, se reduce en 2007 al 2,2%¹. A partir de esa edición, la proporción aumenta de forma continuada hasta llegar al 4% de las viviendas totales en 2013.

A diferencia del resto de territorios históricos, en Álava el incremento se inicia en 2005, año en el que las viviendas gestionables suponían el 2,4% de las viviendas. Pasan a representar el 3,1% en 2007, con incrementos leves en 2009 (3,5%) y 2011 (3,6%), hasta alcanzar el 5,9% recogido en 2013, el nivel más elevado desde 2003.

En 2005, Gipuzkoa tenía el porcentaje más alto de viviendas gestionables sobre el total de viviendas, con un 5,4% de las viviendas. Esta proporción se reduce en 2007 al 3% para volver a retomar la línea ascendente a partir de entonces, alcanzando un 4,1% en 2009 y 2011 y un 5% en 2013. A diferencia de Álava, esta proporción se mantiene por debajo del máximo de 2005.

En Bizkaia el peso de las viviendas vacías gestionables sufre oscilaciones a lo largo de las distintas ediciones recogidas. En 2003 formaban este grupo el 2,6% de las viviendas totales del territorio, reduciéndose a 2,4% en 2005 y a 1,4% en 2007, para incrementarse nuevamente hasta 2,6% en 2009 y 3,4% en 2011, el máximo observado hasta ahora. En la edición 2013, aunque se incrementa el porcentaje de viviendas vacías, las gestionables se reducen al 2,9% de las viviendas totales.

Gráfico 36. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de viviendas) por territorio histórico y año. 2003-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

¹En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas

Tabla 28. Porcentaje de viviendas vacías gestionables según año y territorio histórico. 2003-2013

(Porcentaje sobre viviendas vacías y sobre total viviendas)

Año	C. A. de Euskadi		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	% s/vacías	% s/total	% s/vacías	% s/total	% s/vacías	% s/total	% s/vacías	% s/total
2003 *	37,8	2,9	47,0	3,6	35,1	2,6	43,8	3,1
2005 *	49,0	3,3	36,7	2,4	47,3	2,4	54,5	5,4
2007 *	44,0	2,2	35,5	3,1	40,9	1,4	53,9	3,0
2009	41,9	3,2	34,8	3,5	41,1	2,6	46,3	4,1
2011	43,8	3,7	36,8	3,6	49,9	3,4	40,4	4,1
2013	46,2	4,0	50,3	5,9	40,8	2,9	49,7	5,0

* En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas.
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

3.1.2. Área funcional

En lo relativo a las áreas funcionales², las **A.F. Llodio** (68,6%), **A.F. Beasain-Zumarraga** (62,6%) y **A.F. Tolosa** (60,2%) encabezan el ranking de áreas funcionales establecido según el porcentaje de las viviendas gestionables dentro del conjunto de las viviendas vacías. Las cifras son igualmente elevas en las **A.F. Mondragón-Bergara** (59,1%) y **A.F. Durango** (56,6%).

Las áreas funcionales de mayor peso poblacional, las que contienen las capitales, se sitúan en cifras intermedias, presentando un porcentaje similar que fluctúa entre el 48,2% de **A.F. Donostia-San Sebastián** y las cifras cercanas al 53% de **A.F. Bilbao Metropolitano** (52,8%) o **A.F. Álava Central** (52,6%). En niveles cercanos se encuentra igualmente la **A.F. Eibar** (49%) así como, ya en un nivel poblacional menor y con un impacto más reducido, la **A.F. Igorre** (44,9%).

Por debajo de estas cifras aparecen zonas menos urbanizadas y con fuerte presencia de viviendas destinadas a segunda residencia como la **A.F. Zarautz-Azpeitia** (38%) y la **A.F. Laguardia** (36,5%) así como la **A.F. Balmaseda-Zalla** (31,7%).

En el extremo inferior del ranking se encuentran la **A.F. Gernika-Markina** (13,9%) y **A.F. Mungia** (13,5%), con los pesos relativos más bajos sobre el conjunto de la vivienda vacía.

² Debe señalarse que la información que se dispone sobre las viviendas vacías y su distribución por **Área Funcional** o **Tamaño de municipio** tiene que ser matizada por el grado de representatividad logrado en áreas funcionales de reducido tamaño. Por ello, la información que se resume a continuación debe ser considerada como una percepción aproximada del fenómeno que se está analizando.

Las tres áreas que recogen los mayores núcleos poblacionales, esto es, las áreas de influencia de las capitales administrativas territoriales, recogen en términos absolutos la mayor parte de la vivienda gestionable, llegando a alcanzar el 64% de la existente en el total de la C.A.E.

Sin embargo, aunque se trata de áreas con una proporción de vivienda gestionable sobre el total de vacía importante (entre el 48% y el 53%), el peso de estas viviendas resulta limitado si la comparación se realiza sobre el conjunto de la vivienda. Esto es particularmente claro en el caso de las A.F. capitales de los territorios costeros. Así:

- La A.F. Bilbao Metropolitano, que cuenta con la mayor proporción de vivienda gestionable sobre vacía (de las tres), arroja la menor proporción si el contraste se realiza frente al conjunto del parque de viviendas: 2,9%.
- La A.F. Donostia-San Sebastián se sitúa en niveles no muy superiores: 3,6% del parque de viviendas del área funcional contemplado como vivienda vacía gestionable.
- La A.F. Álava Central, con valores similares a las anteriores respecto a la vivienda vacía del área, ofrece en cambio una mayor proporción (5,5%) de vivienda gestionable sobre el total de viviendas.

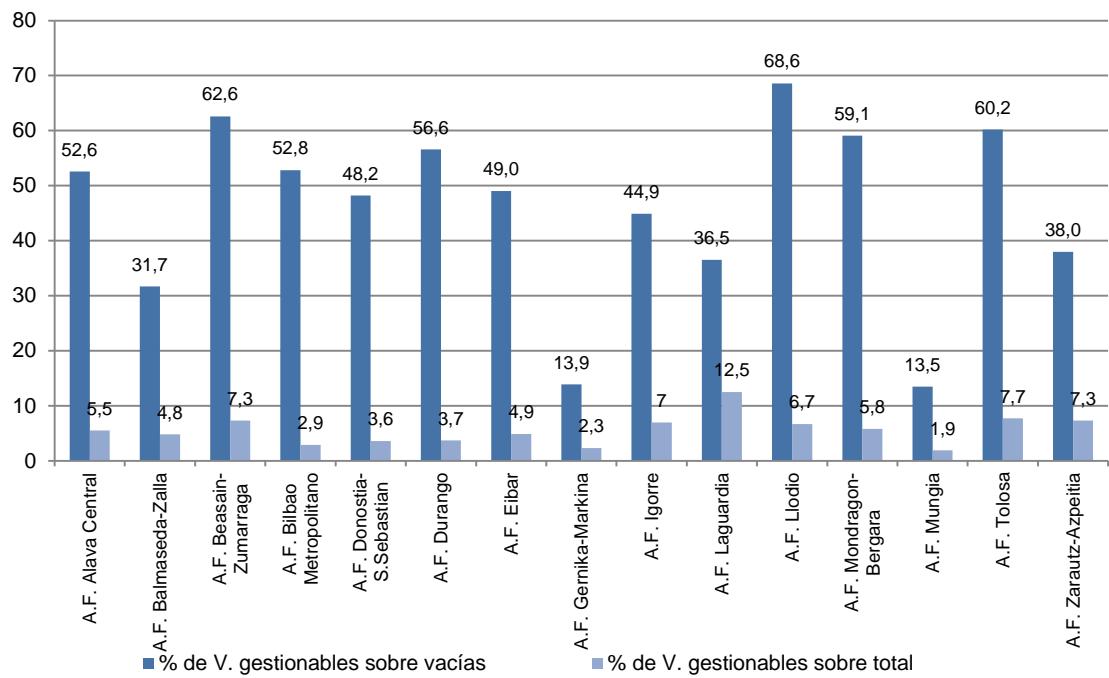
Debe señalarse, además, que en este punto el comportamiento de las tres áreas ha sido divergente durante el último bienio.

El peso de la vivienda gestionable en la vivienda vacía total crece destacadamente (casi 15 puntos) en A.F. Álava Central, pasando del 37,6% en 2005 al 52,6% en 2013. También crece en A.F. Donostia-San Sebastián entre 2011 y 2013, aumentando del 38,9% al 48,2%. En este caso, no obstante, la cifra de 2013 es inferior al 61,6% que se alcanzaba en 2005.

El A.F. Bilbao Metropolitano, por el contrario, desciende ligeramente entre 2011 (de 53,6 a 52,8%) y, de forma mucha más nítida, respecto a 2005, año en el que el peso de la vivienda gestionable en la vivienda vacía total alcanzaba un 60,2%.

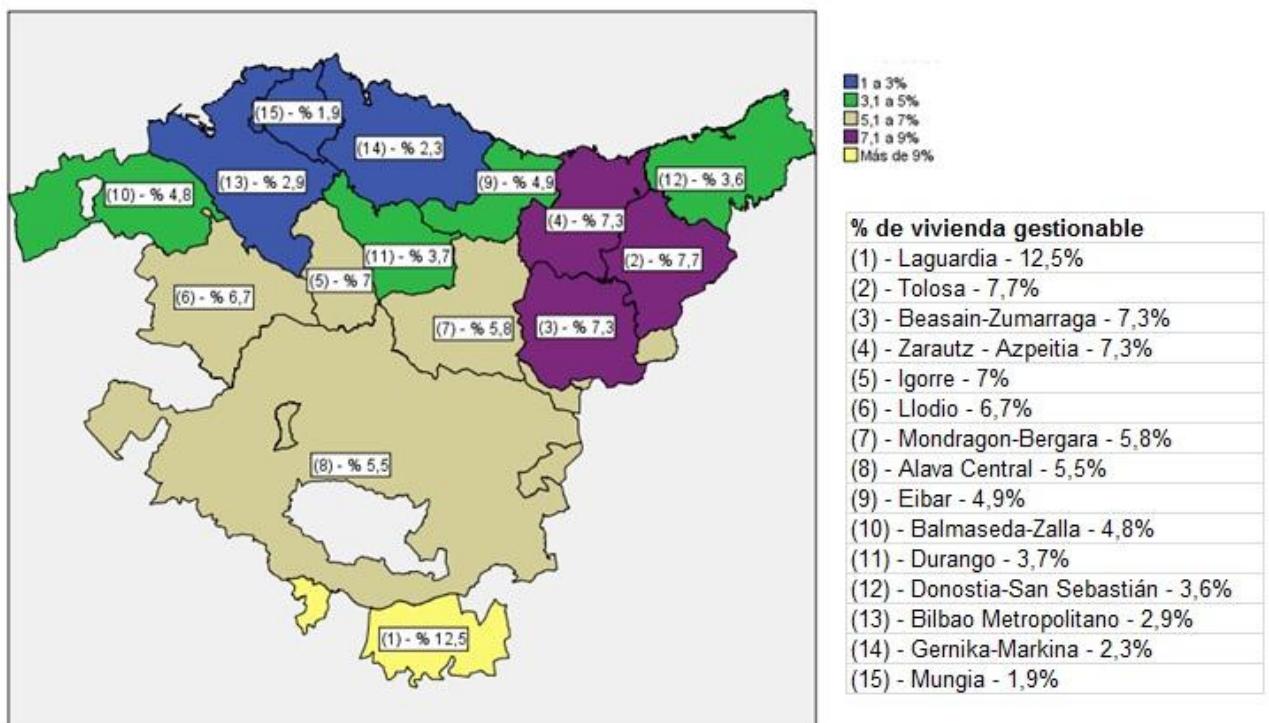
El incremento del peso de la vivienda gestionable en el área funcional de Álava Central es igualmente destacable en relación con el conjunto de viviendas del área, pasando de representar el 1,9% del parque total de viviendas en 2005 al 5,5% de 2013. En A.F. Bilbao Metropolitano el incremento es menor al pasar del 2,4% en 2005 al 2,9% en 2013. En A.F. Donostia-San Sebastián, el indicador mejora con respecto al 2011 al pasar del 2,8% al 3,6% pero no supera el 4,9% recogido en 2005.

Gráfico 37. Porcentajes de viviendas vacías gestionables por Área Funcional. 2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Gráfico 38. Mapa de porcentaje de viviendas vacías gestionables por Área Funcional. 2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Limitando el análisis evolutivo al periodo 2011-2013, se constata que la mayor parte de las áreas funcionales de CAE han incrementado el porcentaje de viviendas vacías gestionables sobre la vivienda total en los dos últimos años. Las áreas funcionales donde se han reducido el peso de viviendas vacías gestionables se localizan en el territorio de Bizkaia y lo forman: Balmaseda-Zalla (8,8% en 2011 y 4,8% en 2013), Durango (7,1% en 2011 y 3,7% en 2013), Gernika-Markina (4,8% en 2011 y 2,3% en 2013), Igorre (8,3% en 2011 y 7% en 2013) y Mungia (2,9% en 2011 a 1,9% en 2013). En Bizkaia el área funcional de mayor tamaño, Bilbao Metropolitano, es el que tiene un comportamiento diferenciado ya que ha aumentado del 2,2% de las viviendas en 2009 al 2,9% actual.

En las áreas funcionales de Álava se detectan en todos los casos incrementos de las viviendas gestionables en el parque total de viviendas que llegan hasta 2013. En Álava central, el indicador se incrementa del 3,4% de 2009 al 5,5% recogido en 2013. En el área funcional de Llodio el incremento es aún más acentuado, pasándose del 2,8% de 2009 al 6,7% de 2013. En el área de Laguardia, se pasa del 4,4% recogido en 2011 al 12,5% actual, el más elevado de toda la CAE.

Tabla 29. Viviendas gestionables según área funcional. 2009-2013

(Porcentajes sobre total de viviendas vacías y sobre total de viviendas)

	2009		2011		2013	
	% s/vacías	% s/total	% s/vacías	% s/total	% s/vacías	% s/total
C.A.E.	41,9	3,2	43,8	3,7	46,2	4,0
Álava Central	46,4	3,4	48,4	3,9	52,6	5,5
Balmaseda-Zalla	38,1	5,4	83,2	8,8	31,7	4,8
Beasain-Zumarraga	61,2	7,8	56,0	6,9	62,6	7,3
Bilbao Metropolitano	47,7	2,2	53,6	2,6	52,8	2,9
Donostia-San Sebastián	52,3	3,3	38,9	2,8	48,2	3,6
Durango	50,7	3,6	70,4	7,1	56,6	3,7
Eibar	39,7	4,1	32,4	4,8	49,0	4,9
Gernika-Markina	21,7	3,5	29,3	4,8	13,9	2,3
Igorre	33,7	4,5	57,4	8,3	44,9	7,0
Laguardia	17,2	8,0	12,0	4,4	36,5	12,5
Llodio	24,2	2,8	57,4	5,4	68,6	6,7
Mondragón-Bergara	45,9	4,1	54,4	5,6	59,1	5,8
Mungia	20,1	2,2	17,2	2,9	13,5	1,9
Tolosa	67,5	6,6	65,2	6,2	60,2	7,7
Zarautz - Azpeitia	23,3	4,0	29,9	5,8	38,0	7,3

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

En una línea similar a la alavesa, todas las áreas funcionales de Gipuzkoa incrementan la proporción de viviendas vacías gestionables entre 2011 y 2013. El incremento se remonta a 2009 en las áreas funcionales de Eibar (4,1% en 2009 y 4,9% en 2013), Mondragón-Bergara (4,1% en 2009 y 5,8% en 2013) y Zarautz-Azpeitia (4% en 2009 y 7,3% en 2013).

Las restantes áreas funcionales tras caídas entre 2009 y 2011, registran incrementos en los dos últimos años. Así ocurre en Donostia-San Sebastián (de 2,8% en 2011 pasa a

3,6% en 2013) y Tolosa (de 6,2% en 2011 a 7,7% en 2013), áreas funcionales en las que se superan en 2013 la cifra registradas en 2009. Aunque en el área de Beasain-Zumarraga el indicador pasa de 6,9% en 2011 a 7,3% en 2013, este último registro no llega a alcanzar el 7,8% de 2009.

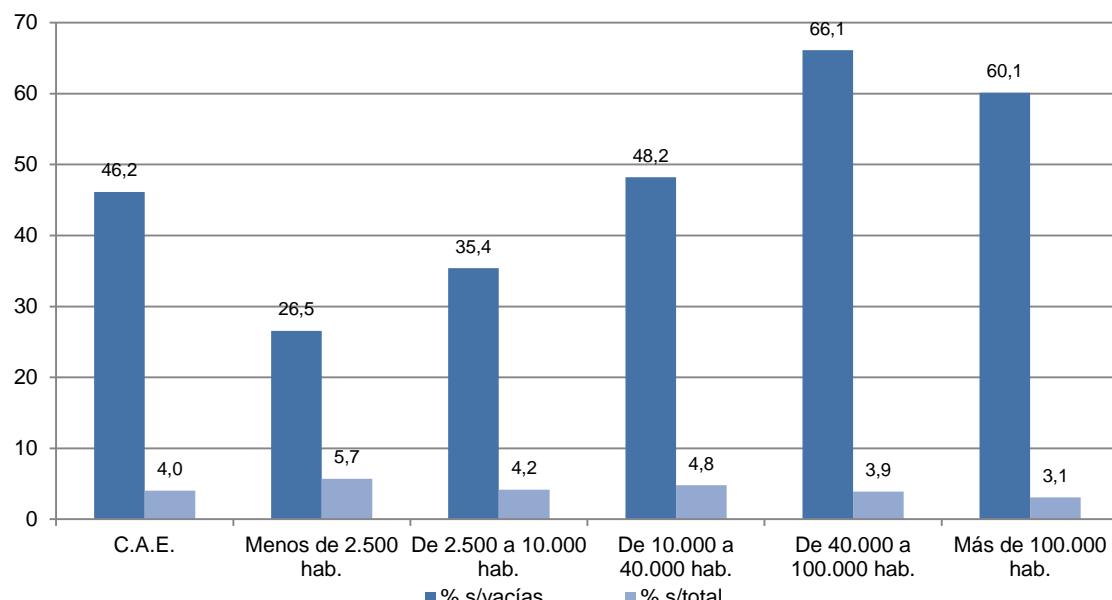
3.1.3. Tamaño de municipio

Los municipios de menor tamaño poseen menor porcentaje de viviendas gestionables sobre el total de viviendas vacías pero mayor porcentaje sobre el parque total de viviendas.

También en una aproximación en función del tamaño del municipio, el ranking y evolución de los municipios según el peso de la vivienda gestionable en ellos difiere en función de si se toma como referencia el conjunto de vivienda o únicamente la vivienda vacía.

Tomando inicialmente como base de comparación el conjunto de la vivienda vacía se cumple, en general, que a mayor tamaño de municipio aumenta la proporción de viviendas gestionables. El porcentaje de referencia pasa así de 26,5% en los municipios de menos de 2.500 habitantes a 35,4% en los de 2.500 a 10.000 habitantes, 48,2% entre los de 10.001 a 40.000 y 66,1% en los de 40.001 a 100.000 habitantes. Sólo se rompe la regla en el caso de las ciudades con una población superior a las 100.000 personas, con una proporción del 60,1% que resulta inferior al del grupo de municipios de tamaño inferior.

Gráfico 39. Porcentajes de viviendas vacías gestionables por tamaño de municipio. 2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

En los municipios de más de 40.000 habitantes el porcentaje de viviendas gestionables resulta particularmente elevado en algunos casos, con pesos particularmente elevados en Santurtzi (89,7%), Barakaldo (70,2%) e Irún (69,3%). Portugalete, por el contrario, es el que menor porcentaje de viviendas gestionables dispone dentro de este tipo de municipios, con un 47,2%.

En el caso de las capitales territoriales, Bilbao (68,7%) y Vitoria-Gasteiz (66%) cuentan con un peso de vivienda gestionable similar al de los municipios de más de 40.000 habitantes. Donostia / San Sebastián (46,9%), por el contrario, es la capital que menor proporción de vivienda gestionable presenta, más cercana a los datos de los municipios de 10.000 a 40.000 habitantes, una realidad asociada al mayor parque de viviendas de temporada disponible.

En general, los municipios no capitales de provincia, de más de 40.000 habitantes, comparten con los municipios de más de 10.000 habitantes tener una proporción de vivienda gestionable inferior en 2013 a la de 2005.

En los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes, el porcentaje de viviendas gestionables se reduce de forma llamativa entre 2005 y 2009, pasando en ese periodo de un 58,2 a un 42,9%. Aunque la cifra se mantiene claramente por debajo de los niveles anteriores a 2009, a partir de 2009 se produce un cambio de tendencia que hace remontar la proporción de viviendas gestionables hasta el 48,2%.

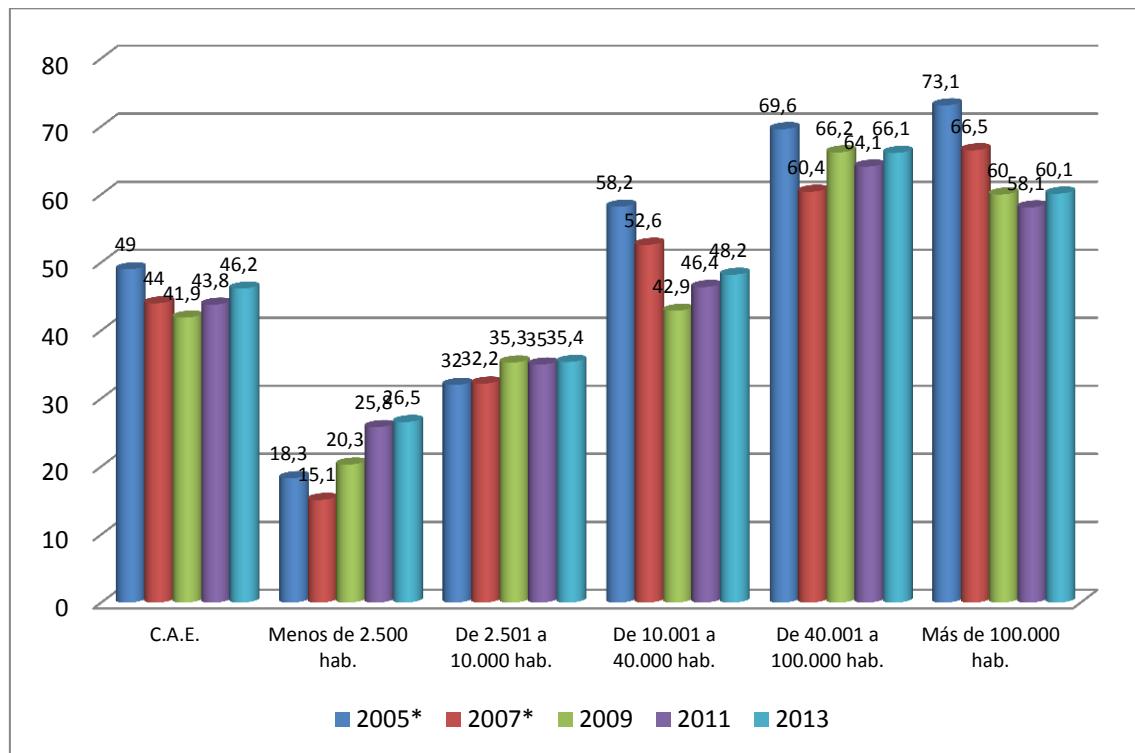
La tendencia descendente en la proporción de viviendas gestionables a partir de 2005 es igualmente llamativa en el caso de los municipios de más de 100.000 habitantes, capitales de los territorios históricos. En una línea similar a la observada en los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes, esta caída se produce ante todo entre 2005 y 2009, reduciéndose la proporción analizada de un 73,1% en 2005 a un 60% en 2009. En este caso, no obstante, la caída se prolonga hasta el 58,1% de 2011. Aun así, las cifras de las capitales vascas se estabilizan a partir de 2009 en torno a cifras próximas al 60%: 60% en 2009, 58,1% en 2011 y 60,1% en 2013.

Los municipios de tamaño intermedio, entre 40.000 y 100.000 habitantes, también participan de la tendencia descendente analizada entre 2005 y 2007, pasando la proporción de vivienda gestionable de 69,6% en 2005 a 60,4% en 2007. A partir de entonces, sin embargo, la proporción remonta hasta estabilizarse en torno a un intervalo del 64 al 66% (66,1% en 2013). Aunque el repunte mencionado no es suficiente para acercar la proporción de vivienda gestionable a las cifras de 2005, sí sitúa a este grupo de municipios como el de mayor proporción de vivienda gestionable en la CAE a partir de 2009, superando a los municipios capitales.

En contraste con lo observado en los municipios de mayor tamaño, la proporción que representa la vivienda gestionable en el total de viviendas resulta mayor en 2013 que en 2005 en los municipios menores de 10.000 habitantes. El incremento del indicador es básicamente continuado en el caso de los municipios menores de 2.500 habitantes (de 18,3% en 2005 a 26,5% en 2013) y, en menor medida, en el de los de 2.501 a 10.000 habitantes (de 32 a 35,4% en el periodo de referencia). En este último caso, el aumento

de la proporción resulta en realidad moderada, limitándose en lo fundamental al incremento observado entre 2007 y 2009. Con la excepción de ese periodo de incremento, la proporción de vivienda gestionable tiende en la práctica a la estabilidad.

Gráfico 40. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de vacías) por tamaño de municipio y año. 2005-2013



* En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tomando como referencia el stock total de vivienda existente, los municipios de menos de 2.500 habitantes son los que muestran mayores proporciones de vivienda vacía gestionable, con un 5,7% del parque total de viviendas en 2013. Esta proporción sólo es superada, en municipios o grupos de municipios de mayor tamaño, por Irún. En esta ciudad, la proporción aumenta de forma significativa en los últimos años, pasando de un 2,7% en 2011 a un 6,6% en 2013.

La proporción de viviendas gestionable se mantiene en niveles todavía elevados, entre el 4,2 y el 4,8%, en los municipios de 2.500 a 40.000 habitantes. Se limita al 3,9% en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y al 3,1% en las grandes capitales.

La diferente tendencia del impacto de la vivienda gestionable, al relacionarse con el parque total de viviendas, se vincula a la realidad de que, conforme el tamaño municipal, tiende igualmente a aumentar de manera significativa el peso relativo de la vivienda vacía.

Analizando la evolución de la proporción de vivienda gestionable en el total de viviendas, se observa en general una caída entre 2005 y 2007 que da paso con posterioridad a un proceso de clara recuperación, aunque con una estabilización en ciertos casos entre 2011 y 2013.

La caída del periodo 2005-2007 es particularmente llamativa en los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes, pasándose de un 5% en 2005 a un 2,5% en 2007. Estos municipios destacan sin embargo en los siguientes años por un incremento continuo de la proporción de vivienda gestionable. Esta proporción llega 4,8% en 2013, un nivel similar al de 2005.

El impacto de la vivienda gestionable también resulta similar en 2005 y 2013 en el conjunto de municipios menores de 10.000 habitantes. En el caso de los municipios más pequeños, menores de 2.500 habitantes, la caída del periodo 2005-2007 se prolonga hasta 2009, pasándose de un 5,6% del parque total de viviendas en 2005 a 4,3% en 2009. El cambio de tendencia posterior hace llegar la proporción al 5,7% en 2013.

En lo relativo a los municipios de entre 2.501 y 10.000 habitantes, las viviendas vacías gestionables representaban el 4% del total en 2005, cayendo este porcentaje al 3,5% en 2007 para incrementarse hasta un 4,3% en 2011. En este tipo de municipios, el periodo 2011-2013 se caracteriza sin embargo por una pequeña caída que sitúa el indicador en un 4,2% en el último año. Esta caída contrasta con la tendencia ascendente del resto de grupos, más matizada en el caso de las capitales, en el bienio 2011-2013.

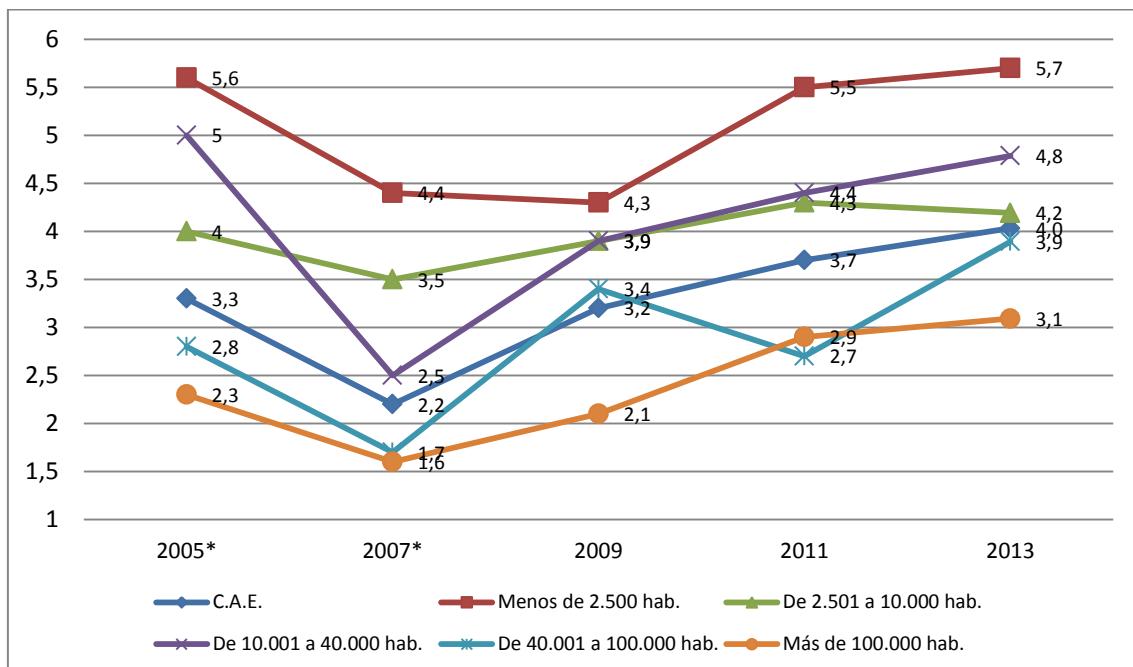
Los municipios de entre 40.001 y 100.000 habitantes también se comportan en parte de forma similar a la dinámica general de la CAE. De esta forma, tras el repunte del 1,7 al 3,4% del bienio 2007-2009, posterior a la caída desde el 2,8% de 2005, este grupo de municipios ve caer su proporción de vivienda gestionable a un 2,7% en 2011. El indicador repunta no obstante al 3,9% en 2013.

En el caso de las capitales vascas, tras la caída del 2,3% de 2005 al 1,6% de 2007, se produce un incremento gradual hasta alcanzar el 3,1% de 2013, una cifra superior por tanto a la de 2005.

En líneas generales, en el periodo 2005-2013 se sigue manteniendo la relación según la cual a mayor tamaño de municipio menor es el porcentaje de viviendas vacías gestionables en el total de viviendas. En este sentido, los municipios menores de 40.000 habitantes son en todas las ediciones los que tienen mayor proporción de viviendas gestionables en su parque total de viviendas. No obstante, si se considera el porcentaje de viviendas gestionables sobre el total de vacías, ocurre lo contrario: a mayor tamaño de municipio mayor resulta la proporción de viviendas gestionables. Uno de los factores clave de este proceso son las viviendas de temporada que, a pesar de que va reduciéndose su presencia, siguen teniendo un peso importante en los municipios de

menor tamaño. Esto limita la proporción de viviendas gestionables dentro de las viviendas vacías de esos municipios.

Gráfico 41. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de viviendas) por tamaño de municipio y año. 2005-2013 (%)



* En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas.
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Tabla 30. Viviendas gestionables según tamaño de municipio. 2005-2013

(Porcentajes sobre total de viviendas vacías y sobre total de viviendas)

	2005*		2007*		2009		2011		2013	
	% s/vacías	% s/total								
C.A.E.	49,0	3,3	44,0	2,2	41,9	3,2	43,8	3,7	46,2	4,0
Menos de 2.500 hab.	18,3	5,6	15,1	4,4	20,3	4,3	25,8	5,5	26,5	5,7
De 2.501 a 10.000 hab.	32,0	4,0	32,2	3,5	35,3	3,9	35,0	4,3	35,4	4,2
De 10.001 a 40.000 hab.	58,2	5,0	52,6	2,5	42,9	3,9	46,4	4,4	48,2	4,8
De 40.001 a 100.000 hab.	69,6	2,8	60,4	1,7	66,2	3,4	64,1	2,7	66,1	3,9
Más de 100.000 hab.	73,1	2,3	66,5	1,6	60,0	2,1	58,1	2,9	60,1	3,1

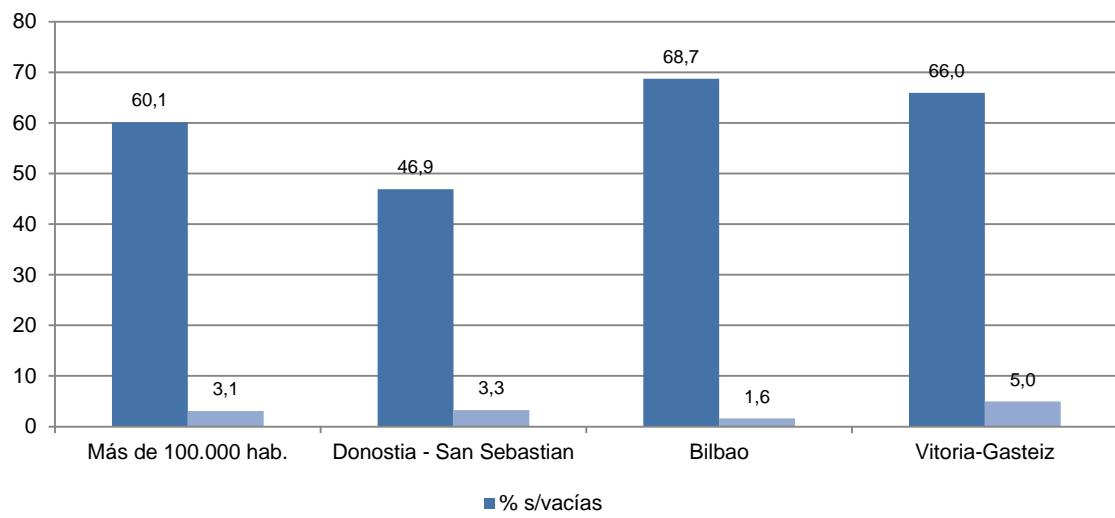
* En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas.
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Vitoria-Gasteiz es la capital que mayor porcentaje de viviendas gestionables posee con respecto al total de viviendas del municipio. Irun y Santurtzi son los municipios con más viviendas gestionables en su parque de vivienda

Bilbao (1,6%), entre las capitales, y Getxo (2,5%), Basauri (2,6%) y Portugalete (2,7%), entre los demás grandes municipios, son las ciudades que muestran una menor

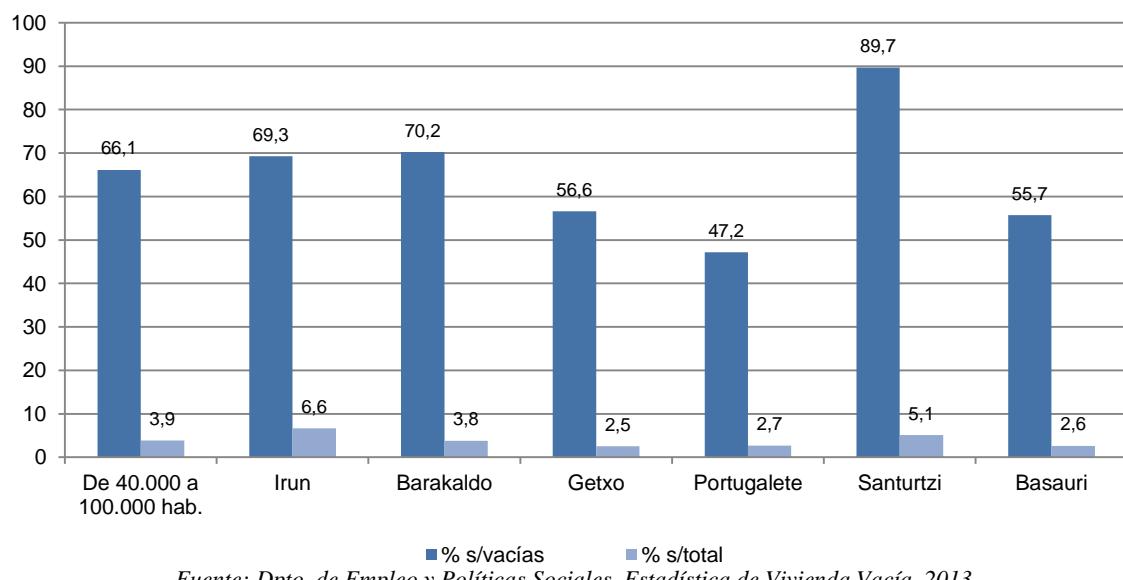
proporción de vivienda gestionable, en todos los casos por debajo del 3% del total de las viviendas familiares.

Gráfico 42. Porcentajes de viviendas vacías gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Gráfico 43. Porcentajes de viviendas vacías gestionables en municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

En el polo contrario, además del caso citado de Irún (6,6%), Santurtzi se sitúa en torno al 5,1%. Con un 5% que supera claramente el 3,4% de 2011, Vitoria-Gasteiz participa también de la posición marcada por la elevada proporción de viviendas gestionables en el conjunto del parque de vivienda del municipio.

Barakaldo, con un 3,8%, se sitúa en una posición intermedia entre los distintos tipos de municipios de cierto tamaño. Con un 3,3%, Donostia / San Sebastián se acerca más al polo con menor proporción de vivienda gestionable aunque superando la barrera del 3%.

El análisis a largo plazo del impacto de la vivienda gestionable revela unas tendencias comunes entre las capitales. Todas participan, en este sentido, de la caída de la proporción de vivienda gestionable en el total de viviendas vacías del periodo 2005-2009 y de la recuperación del periodo 2011-2013.

Se observa, no obstante, que la prolongación general de la caída hasta 2011 en el conjunto de las capitales se debe en exclusiva a la prolongación de la caída hasta ese año en Bilbao, ciudad en la que la proporción de vivienda gestionable en el total de viviendas vacías se reduce de un 86% a un 65,9% entre 2005 y 2011. En Donostia / San Sebastián y Vitoria-Gasteiz el proceso de recuperación del indicador se adelanta, en cambio al bienio 2009-2011. Mientras en la capital guipuzcoana, las diferencias de partida observadas en 2005 en la proporción de vivienda gestionable respecto a Bilbao se mantienen en 2013 en torno a 20 puntos, no ocurre lo mismo con Vitoria-Gasteiz.

Aunque el impacto de la vivienda gestionable resultaba similar en 2005 en la capital alavesa y en la guipuzcoana, la caída es mucho menor en Vitoria-Gasteiz entre 2005 y 2009 (de 64,1 a 58,6% por cifras de 63,3 a 40,8% en Donostia / San Sebastián), recuperándose más intensamente al alza Vitoria-Gasteiz entre 2009 y 2013 (de 58,6 a 66% por cifras de 40,8 a 46,9% en Donostia / San Sebastián). La mayor recuperación de la capital alavesa, en un contexto de prolongación de la caída del indicador hasta 2011 en Bilbao, hace además converger a ambas capitales en 2013. El 66% de Vitoria-Gasteiz resulta así similar al de Bilbao en el último año.

Tabla 31. Viviendas gestionables en municipios de más de 40.000 habitantes. 2005-2013

(Porcentajes sobre total de viviendas vacías y sobre total de viviendas)

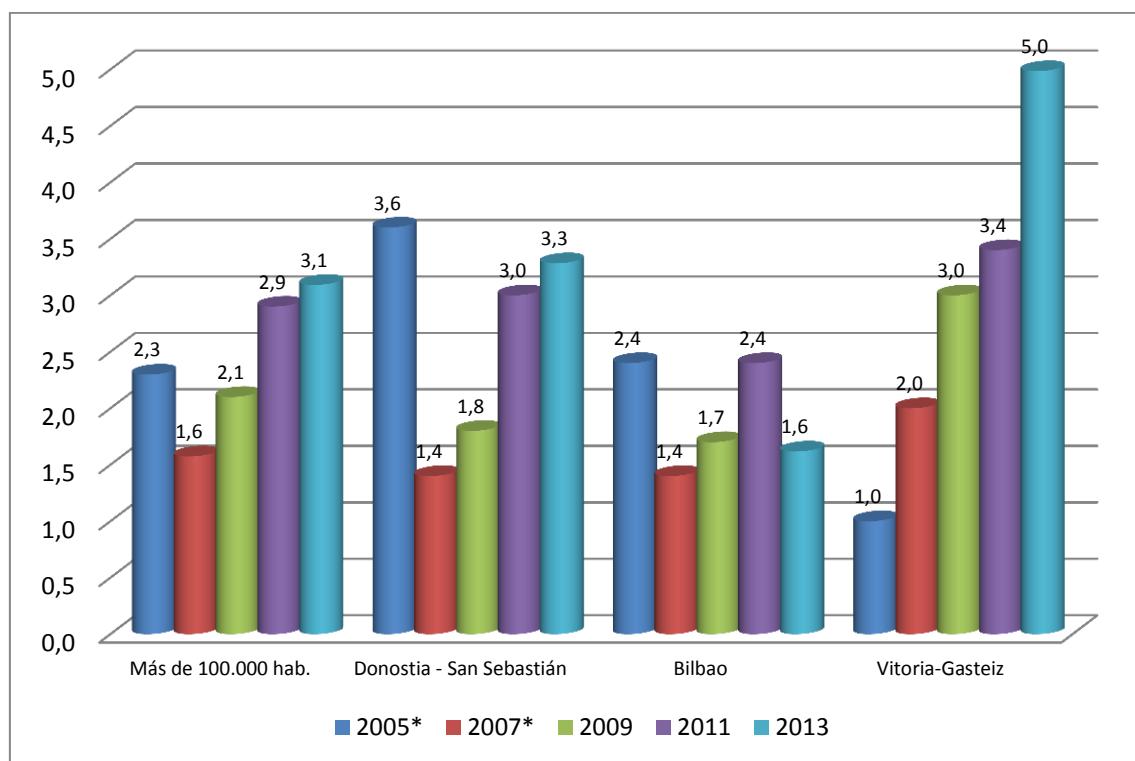
	2005*		2007*		2009		2011		2013	
	% s/vacías	% s/total								
De 40.001 a 100.000 hab.	69,6	2,8	60,4	1,7	66,2	3,4	64,1	2,7	66,1	3,9
Irun	64,3	5,7	21,4	0,8	76,0	5,5	34,4	2,7	69,3	6,6
Barakaldo	90,3	3,1	68,9	2,3	65,2	2,9	85,1	3,5	70,2	3,8
Getxo	43,7	1,5	45,4	0,5	46,8	2,0	63,5	1,7	56,6	2,5
Portugalete	44,4	0,6	32,0	0,6	62,1	0,4	60,9	2,9	47,2	2,7
Santurtzi	78,4	3,2	86,9	2,6	53,7	3,7	87,5	3,1	89,7	5,1
Basauri	92,3	1,9	75,0	2,4	65,2	3,8	81,1	2,2	55,7	2,6
Más de 100.000 hab.	73,1	2,3	66,5	1,6	60,0	2,1	58,1	2,9	60,1	3,1
Donostia / San Sebastián	63,3	3,6	57,0	1,4	40,8	1,8	44,9	3,0	46,9	3,3
Bilbao	86,0	2,4	75,3	1,4	73,5	1,7	65,9	2,4	68,7	1,6
Vitoria-Gasteiz	64,1	1,0	64,3	2,0	58,6	3,0	63,8	3,4	66,0	5,0

* En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

El avance de la vivienda gestionable en Vitoria-Gasteiz es mucho más nítido si se compara el peso de la vivienda vacía gestionable respecto al parque total de viviendas. En este caso, la capital alavesa partía de apenas un 1% en 2005, por debajo del 2,4% de Bilbao y del 3,6% de Donostia / San Sebastián. Sin embargo, el indicador no deja de crecer a partir de entonces en Vitoria-Gasteiz, alcanzando un máximo del 5% en 2013 que la sitúa como capital con mayor peso de la vivienda gestionable en este año. La caída del indicador entre 2011 y 2013 en Bilbao (de 2,4 a 1,6%) sitúa muy por debajo a una capital vizcaína que nunca había superado el 2,4% desde 2005. Aunque Donostia / San Sebastián ve crecer de forma continuada el peso de la vivienda gestionable a partir de 2007, la caída del bienio 2005-2007 (de 3,6 a 1,4%) limita el impacto de la recuperación, con un 3,3% en 2013 que resulta inferior al 3,6% de 2005.

Gráfico 44. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes y año. 2005-2013

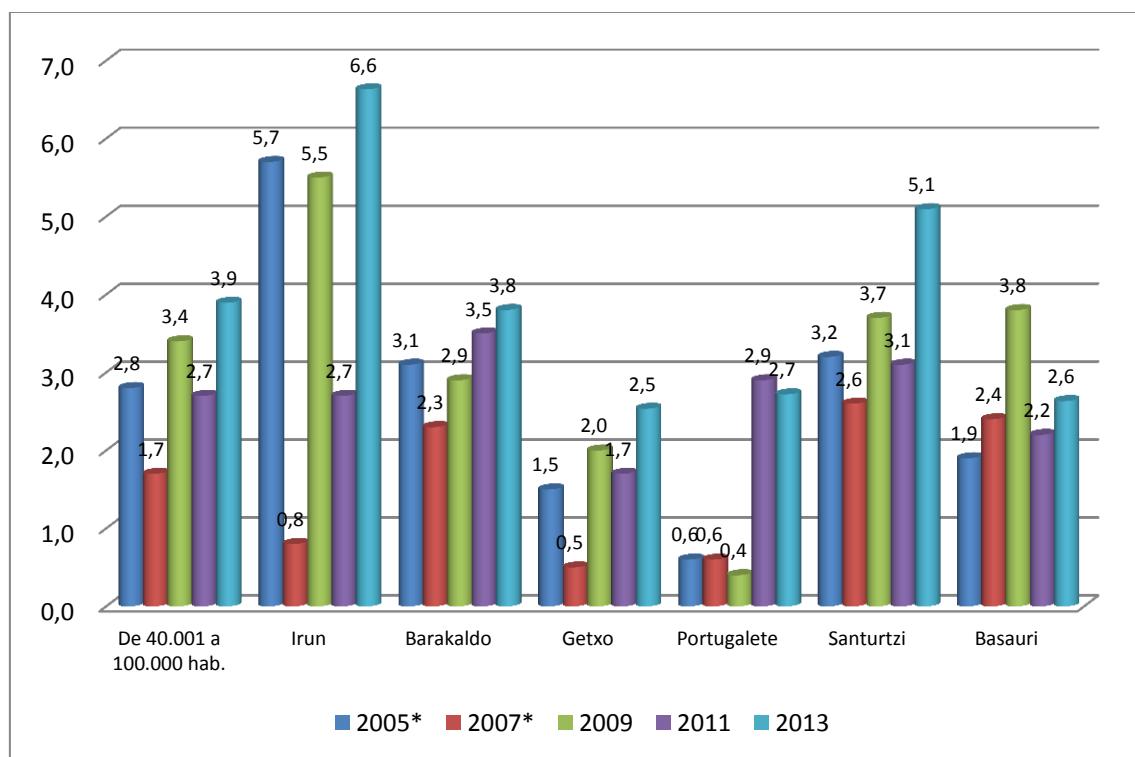


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Analizando la evolución de los municipios de entre 40.001 a 100.000 habitantes, se observa que Irun es el municipio que mayor porcentaje de viviendas vacías gestionable dispone en relación al parque total de viviendas. Esto es así tanto en 2009 (5,5%) como en 2013 (6,6%), si bien después de ver caer el indicador al 2,7% en 2011. Aunque Santurtzi también participa de esta caída entre 2009 y 2011, la reducción resulta mucho menor (de 3,7 a 3,1%), repuntando además de forma intensa el indicador en el bienio 2011-2013 (de 3,1 a 5,1%), colocándose Santurtzi entre las ciudades con mayor proporción de vivienda gestionable. Esta evolución alcista se observa en general, para el

periodo 2009-2013, en el conjunto de los municipios de la Margen Izquierda y en Getxo. Así, el peso de la vivienda gestionable aumenta entre 2009 y 2013 de 2,9 a 3,8% en Barakaldo, del 0,4 al 2,7% en Portugalete y del 2 al 2,5% en Getxo. Sólo en Basauri se observa un menor peso de la vivienda gestionable en 2013 que en 2009 (2,6 frente a 3,8%).

Gráfico 45. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables en municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2005-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES

Las viviendas vacías sin uso aparente siguen dominando en la edición de 2013, incrementándose levemente las variables que identifican las viviendas gestionables.

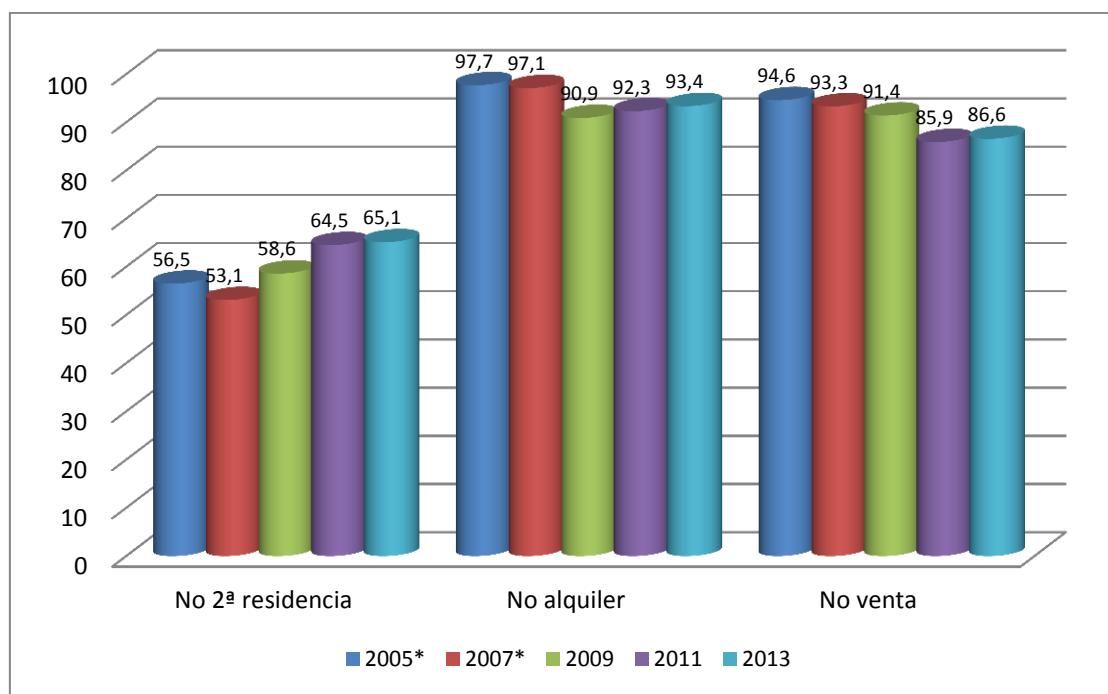
Por una parte, el uso de la vivienda como de temporada o segunda residencia se va reduciendo entre el grupo de viviendas vacías de la CAE. En este sentido, aumenta en 14 puntos la diferencia entre la proporción de viviendas que no se utilizan como residencia temporal desde el 53,1% de 2007 y el 65,1% recogido en 2013. Aunque se aprecia una ralentización de este incremento, al pasar de 58,6% en 2009 a 64,5% en 2011 y 65,1% en 2013, menos de un punto que la cifra recogida hace dos años.

El grupo de viviendas vacías que no se encuentra en alquiler se incrementa, por su parte, desde el 90,9% de 2009 al 93,4% de 2013. Se mantiene sin embargo lejos del 97,1% recogido en 2007.

La oferta en venta de las viviendas experimenta en 2013 una ruptura de la tendencia recogida en la serie, observándose hasta 2011 una proporción cada vez mayor número de viviendas que se iban incluyendo en oferta. Se pasa así del 94,6% de viviendas que no se encontraban en oferta en 2005 al 85,9% en 2011, aumentando por tanto en ese periodo en 8,7 puntos el porcentaje de viviendas que se habían incluido en oferta de venta, sin embargo. En 2013 esta tendencia se invierte, aumentando a 86,6% la proporción de viviendas no se encuentran a la venta en oferta.

Se detecta por tanto un ligero aumento de la vivienda vacía gestionable en los últimos años que se asocia a una menor salida al mercado de la vivienda vacía en oferta – ya sea en venta o en alquiler-, en un contexto en el que el uso como segunda residencia se mantiene en retroceso constante desde la edición de 2007.

Gráfico 46. Porcentaje de viviendas por aspectos que constituyen viviendas gestionables según año. 2005-2013



* En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

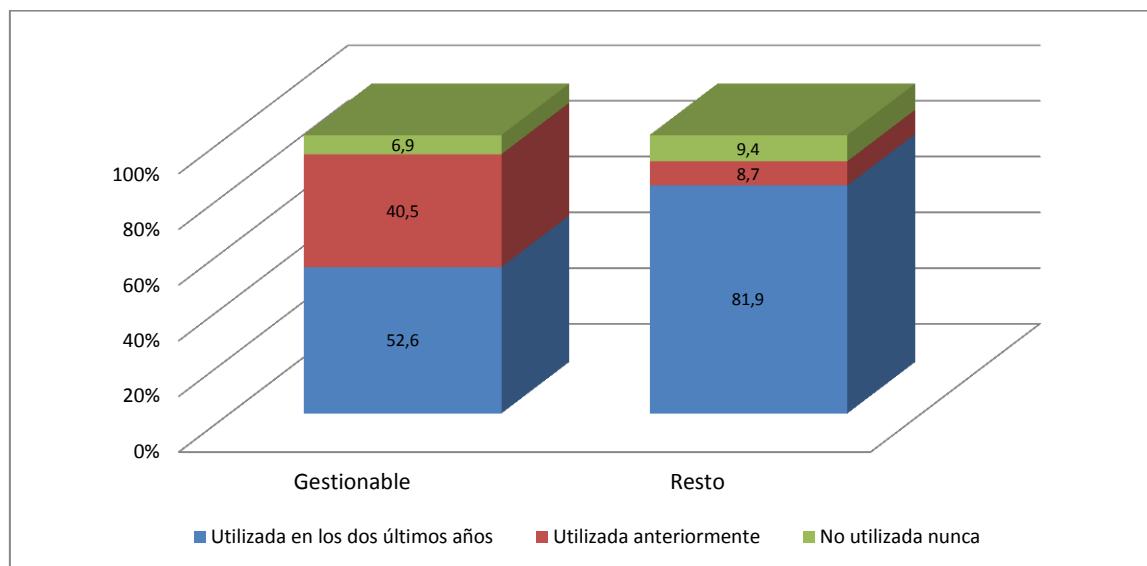
Más de una de cada dos viviendas gestionables se ha utilizado en los dos últimos años

A pesar de su carácter de vivienda sin uso aparente, un 93,1% de las viviendas gestionables han sido utilizadas en alguna ocasión, una proporción que resulta incluso

algo más elevada que el 90,6% del resto de viviendas vacías (viviendas de temporada o deshabitadas que están en oferta, ya sea en venta o alquiler).

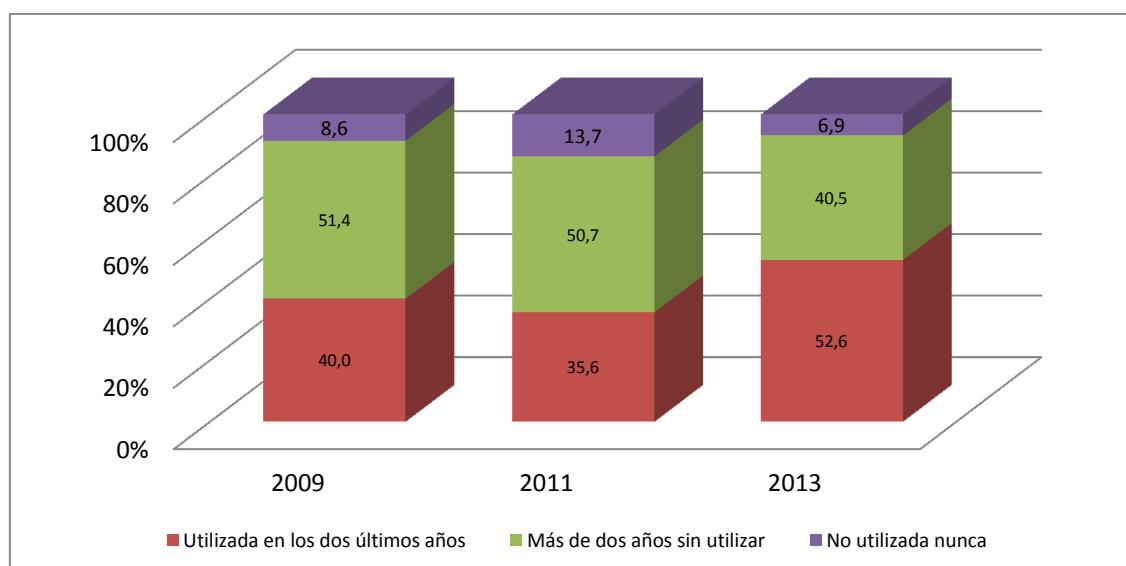
La principal diferencia entre ambos tipos de viviendas vacías es que sólo un 52,6% de las viviendas gestionables han sido utilizadas en los dos últimos años por un 81,9% en el caso de las no gestionables. Un 40,5% de las gestionables han sido utilizadas pero hace más de dos años por apenas un 8,7% de las no gestionables.

Gráfico 47. Viviendas vacías según último uso por tipo de vivienda. 2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Gráfico 48. Viviendas vacías gestionables respecto a la situación de la vivienda. 2009-2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

En el periodo 2009-2013 se reduce sin embargo la proporción de viviendas gestionables utilizadas hace más de dos años, pasando de representar más de la mitad de las viviendas en 2009 y 2011 (51,4% 50,7%, respectivamente) al 40,5% registrado en 2013. Lo mismo sucede con las viviendas que no han sido utilizadas en ninguna ocasión: después de aumentar su presencia del 8,6% de 2009 al 13,7% de 2011, ésta se reduce al 6,9% en 2013.

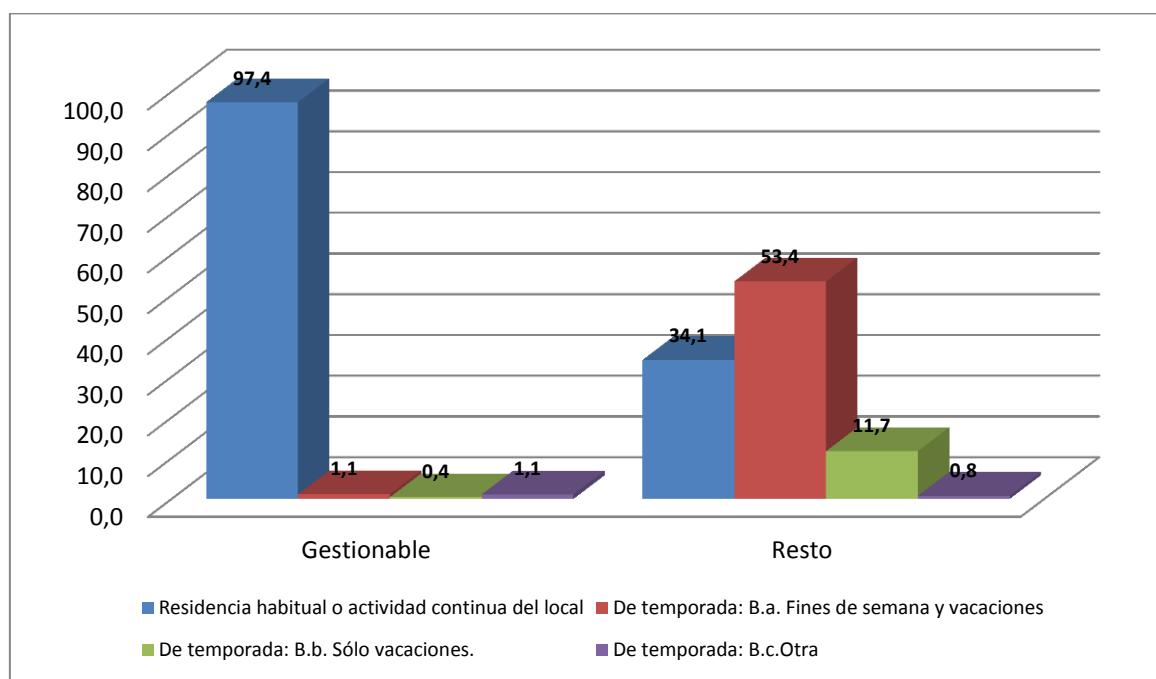
Aumenta, en consecuencia, en 2013 la presencia de viviendas utilizadas en los dos últimos años. Éstas llegan a representar un 52,6% de las viviendas gestionables en 2013, en nítido avance respecto al 40% de 2009 y el 35,6% de 2011

Casi la totalidad de las viviendas, un 97,4%, ha sido utilizada anteriormente como residencia habitual

Un 97,4% de las viviendas gestionables ocupadas con anterioridad lo ha sido como residencia habitual. Se trata de un porcentaje muy superior al de las viviendas vacías no gestionables, utilizadas previamente como residencia habitual sólo en un 34,1% de los casos. Este último tipo de viviendas se ha orientado más frecuentemente a uso como segunda vivienda o de temporada (en 53,4% de los casos para viviendas vacacionales y de fin de semana, en un 11,7% sólo para vacaciones y en un 0,8% para otros fines de temporada). Las viviendas gestionables sólo se han destinado en un 2,6% de los casos a esta finalidad.

Gráfico 49. Viviendas vacías según la forma de uso del último uso según tipo de vivienda. 2013. (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

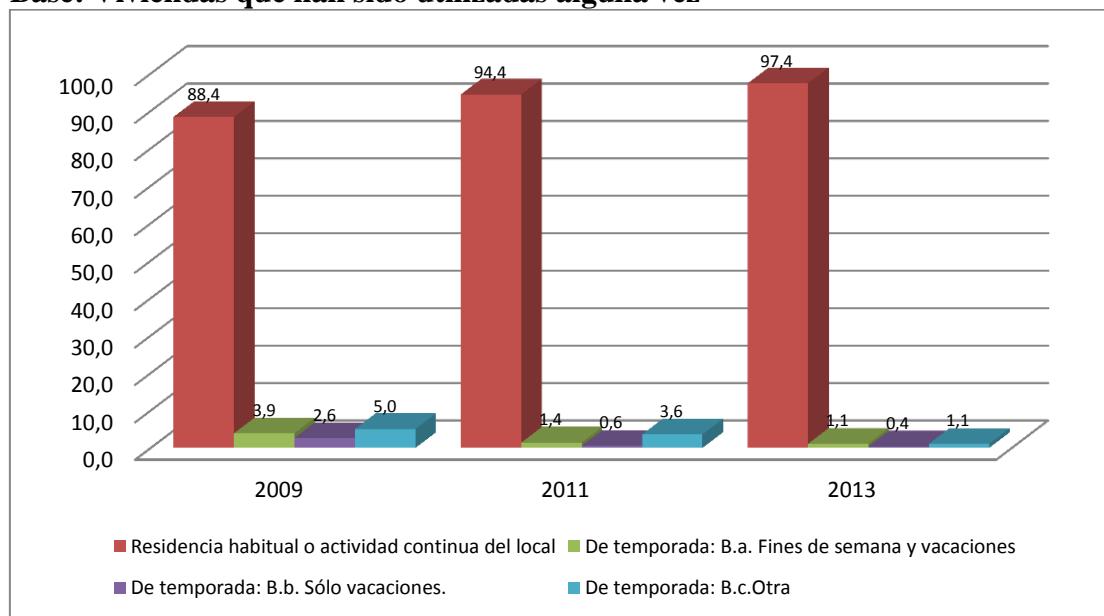


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Se comprueba además que la función previa de residencia habitual (o de actividad continuada del local) ha tendido a aumentar entre 2009 y 2013. La proporción de viviendas gestionables en esta situación aumenta así de un 88,4% en 2009 a 94,4% en 2011 y 97,4% en 2013. Las restantes viviendas han sido utilizadas como viviendas de segunda residencia o temporada, destacando las viviendas utilizadas con frecuencias bajas y no determinadas. Se reduce no obstante la participación de este tipo de viviendas desde un 5% en 2009 a 3,6% en 2011 y 1,1% en la actualidad. En el caso de las viviendas utilizadas como temporada para fines de semana y vacaciones, suponían un 3,9% en 2009, proporción que se reduce al 1,4% en 2011 y al 1,1% en 2013. Las destinadas sólo a vacaciones pasan de un 2,6% en 2009 a cifras cercanas al 0,5% en 2011 y 2013.

Gráfico 50. Viviendas vacías gestionables según la forma de uso del último uso. 2009-2013. (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



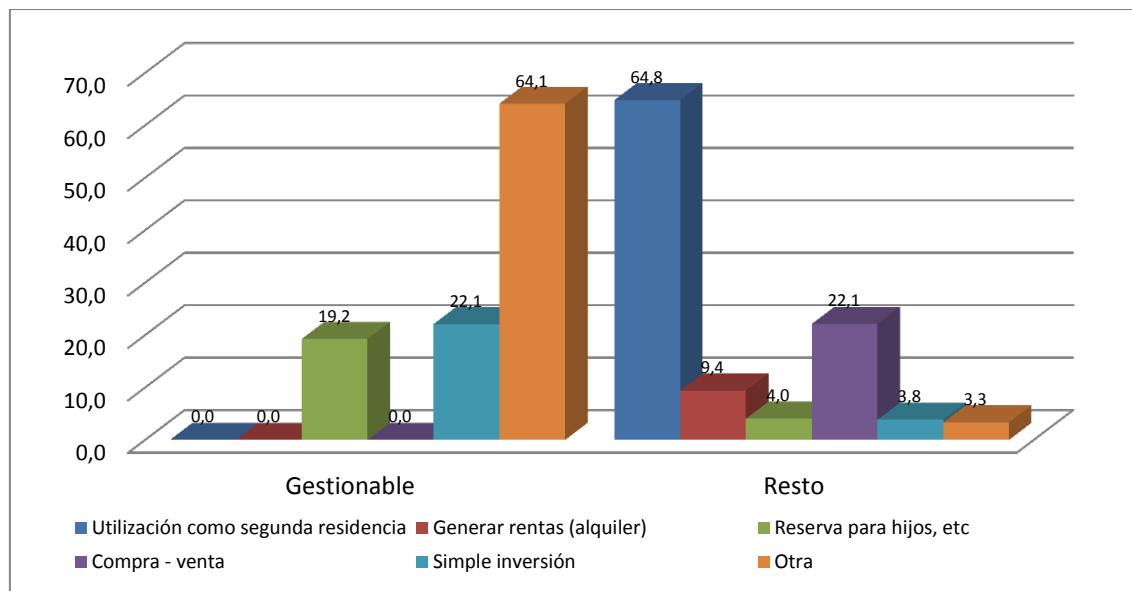
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Con respecto al objetivo de propiedad de la vivienda, por definición las viviendas gestionables no se destinan ni a segunda residencia ni a la oferta en el mercado, para venta o alquiler. De ahí que predominen respuestas diferentes respecto al objetivo de la propiedad, siendo la mayoritaria, con un 64,1%, la que señala otras opciones. Un 22,1% indica que la posesión de la vivienda es una simple inversión y un 19,2% piensa reservarla para hijos/as y otros familiares³.

Las viviendas que no son gestionables, por el contrario, se destinan principalmente a segunda residencia o temporada (64,8%). Le sigue el objetivo de compra-venta (22,1%) y la oferta en alquiler (9,4%).

³ Debe tenerse en cuenta que en esta pregunta es posible indicar más de un objetivo previsto.

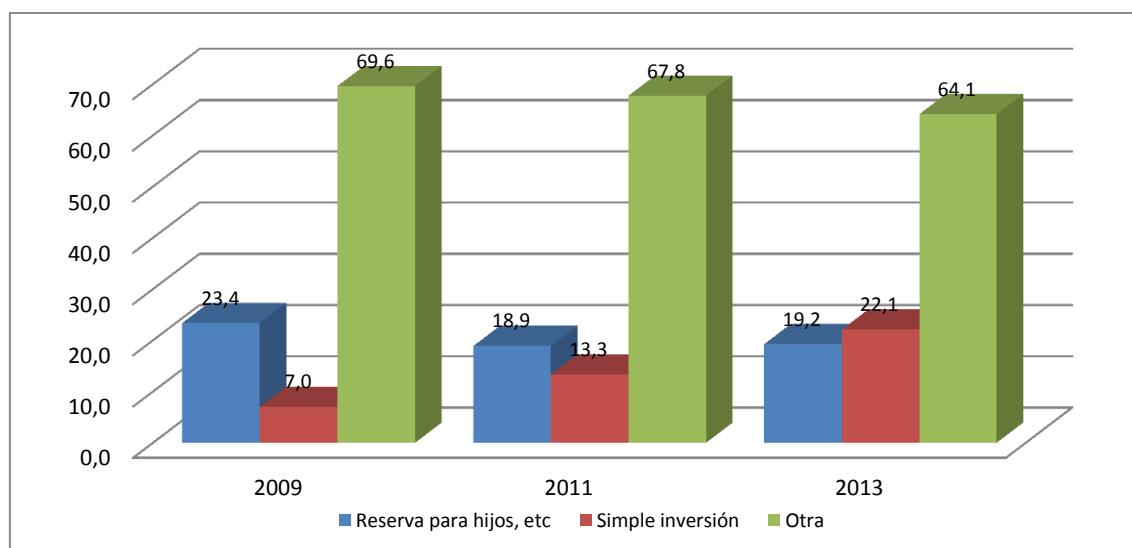
Gráfico 51. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2013. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Destaca sin embargo que se incrementa el papel del objetivo de inversión en la vivienda gestionable. Este objetivo para de relacionarse con un 7% de las viviendas gestionables en 2009 a un 13,3% en 2011 y un 22,1% en 2013. Se supera en este último año a la reserva para hijos/as (19,2%), objetivo que en ediciones anteriores tenía mayor presencia relativa (23,4% en 2009 y 18,9% en 2011). Aunque sigue siendo claramente dominante, la categoría de otras opciones pierde importancia en los últimos años, pasando de un 69,6% en 2009 a 64,1% en 2013.

Gráfico 52. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía gestionable según año. 2009-2013. (%)



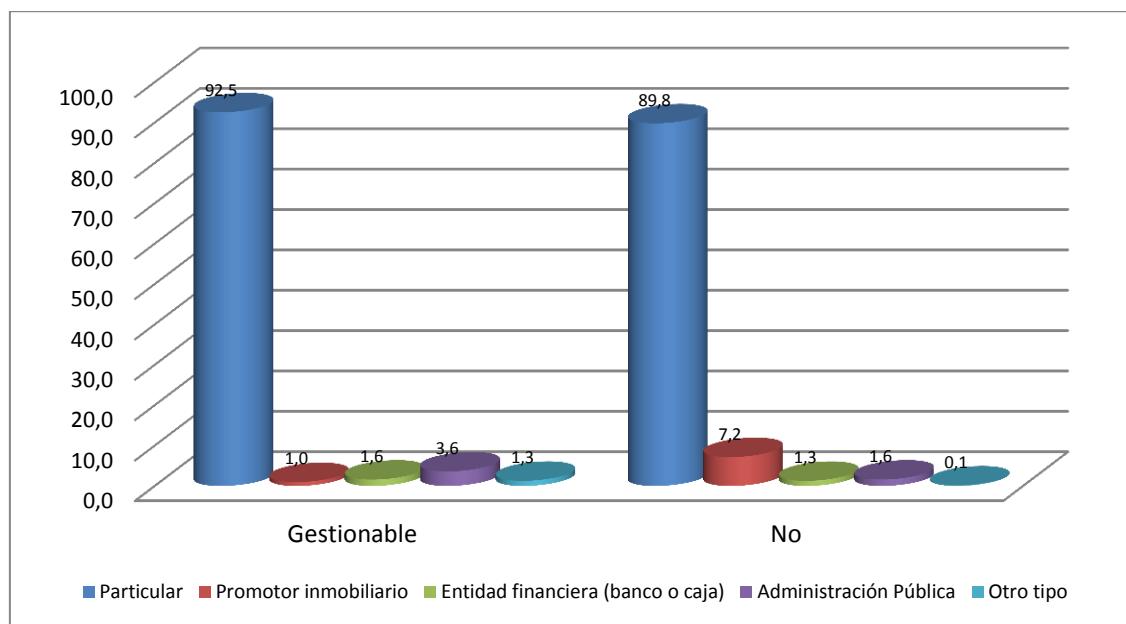
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Más de nueve de cada diez viviendas son de particulares

El propietario de las viviendas gestionables es, en un 92,5% de los casos, una persona particular, en línea con lo observado en las viviendas no gestionables (89,8%).

La Administración Pública posee un 3,6% de las viviendas gestionables, con cifras de entre un 1 y un 1,6% para otros tipos de propietarios. En las viviendas no gestionables, el papel dominante corresponde a las promotoras inmobiliarias, con un 7,2%, con cifras cercanas al 1,5% en el caso de entidades financieras y de la Administración Pública.

Gráfico 53. Tipo de propiedad de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2013

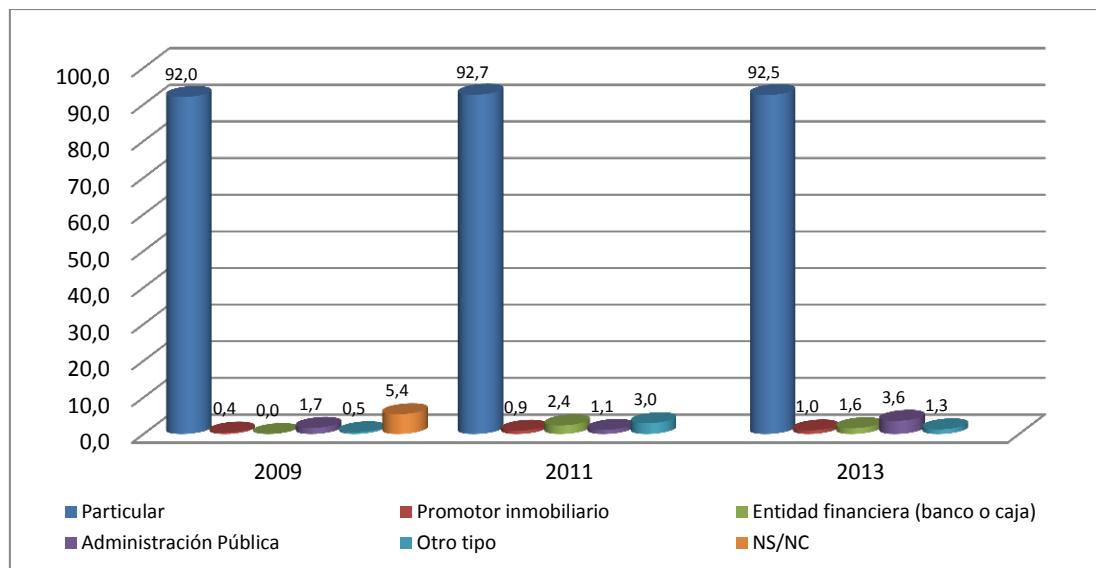


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Dentro de las viviendas gestionables, el peso de la propiedad de particulares se mantiene estable en los últimos años, situándose en torno al 92-93% en todas las ediciones (92% en 2009, 92,7% en 2011 y 92,5% en 2013). Entre el resto de tipo de titulares, aumenta el peso de la Administración Pública, pasando de representar el 1-2% en 2009 y 2011 al 3,6% de 2013.

Entre 2011 y 2013 se reduce la participación de las entidades financieras al pasar del 2,4% de 2011 al 1,6% de 2013. Lo mismo sucede como otros tipos de propietarios/as, reduciéndose del 3% de 2011 al 1,3% actual. Permanece en cambio estable en torno al 1% el peso de las promotoras inmobiliarias (0,9% en 2009 y 1% en 2013).

Gráfico 54. Tipo de propiedad de las viviendas vacías gestionables por año. 2009-2013

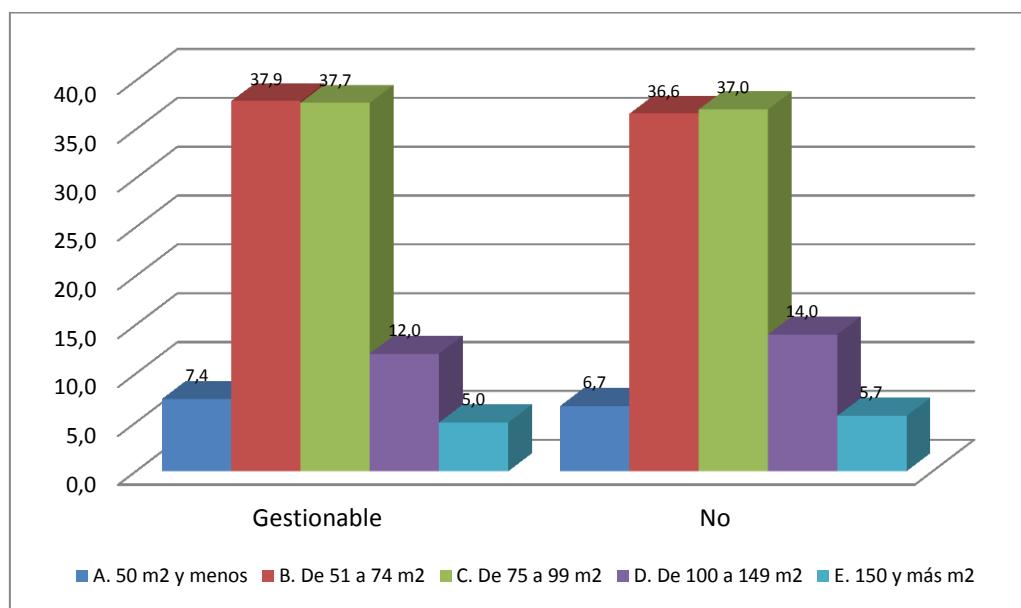


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

La superficie de las viviendas gestionables similar a las que no lo son

Las viviendas vacías gestionables poseen una estructura de tamaño bastante similar a la que presenta el colectivo de viviendas de segunda residencia o en oferta. En ambos casos en torno al 75% tiene una superficie útil de entre 51 y 99 m². La estructura de tamaño es igualmente similar a la que presenta el colectivo de viviendas no gestionables.

Gráfico 55. Superficie útil de la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2013. (%)



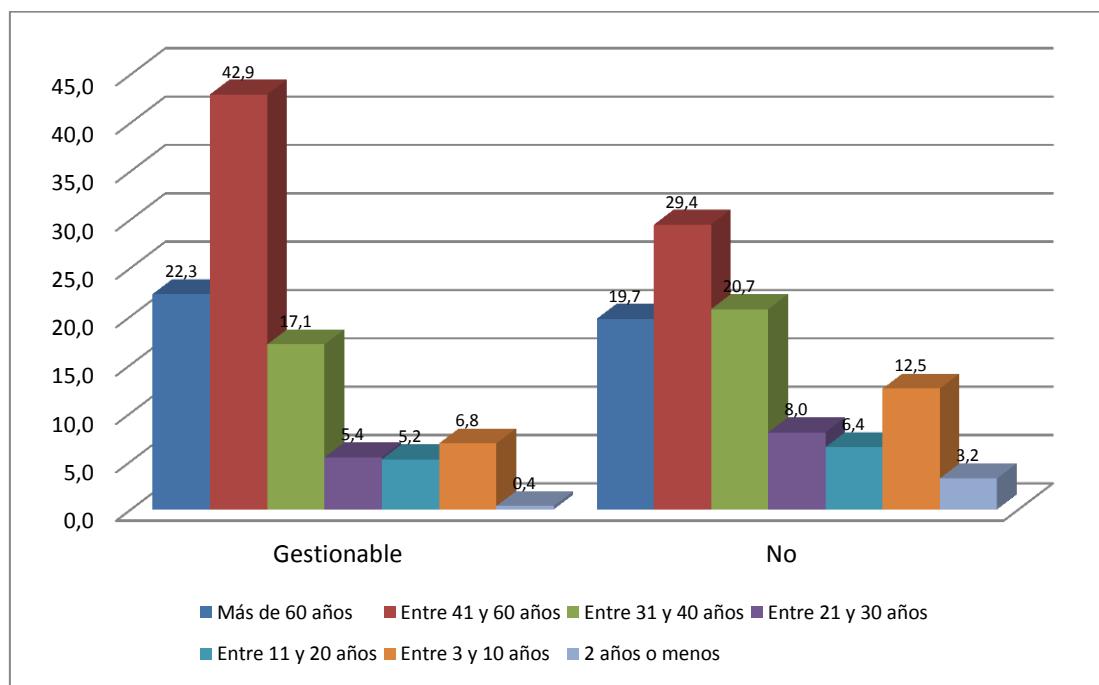
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

El parque de viviendas gestionables es más antiguo que las viviendas vacías que no lo son

Un aspecto relevante de las viviendas gestionables es que están conformadas por viviendas relativamente antiguas. El 65,2% son viviendas de más de 40 años, por encima del 49,1% de las no gestionables. La principal diferencia se vincula a las viviendas entre 41 y 60 años (42,9% por 29,4% en las no gestionables).

En cambio, en las distintas categorías de viviendas con antigüedad inferior a 40 años, las viviendas no gestionables tienen en todas ellas mayor representación que las gestionables.

Gráfico 56. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2013. (%)



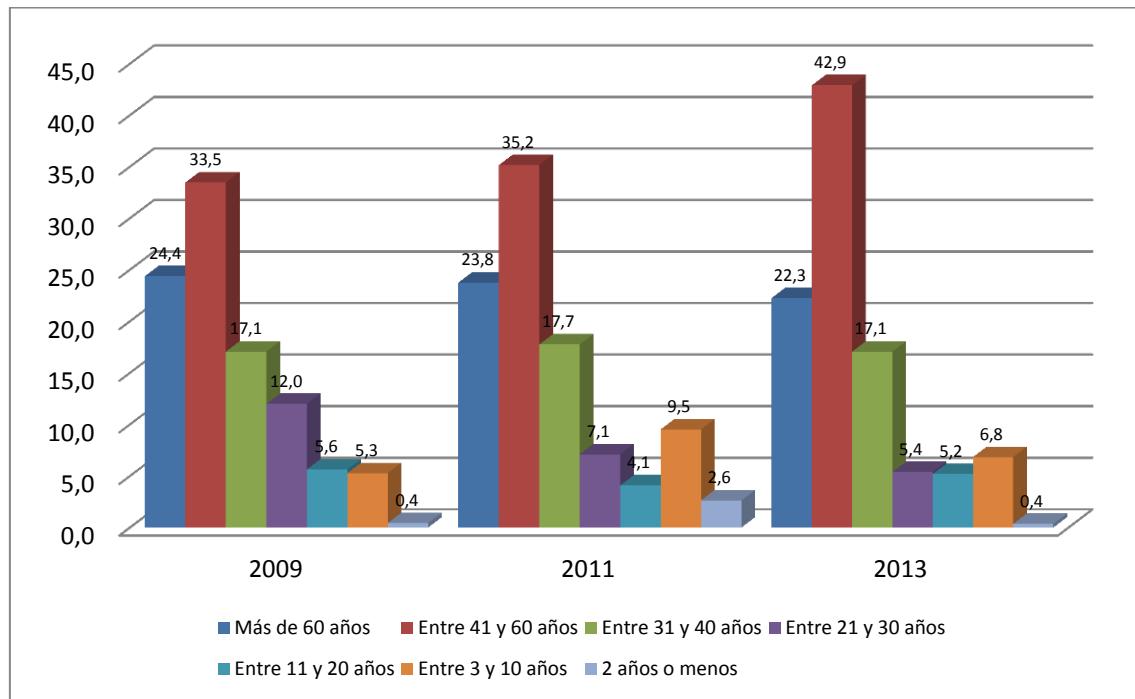
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

La realidad descrita es el resultado de una tendencia a una presencia creciente, entre las viviendas gestionables, de las que poseen entre 41 y 60 años. Su peso pasa del 33,5% en 2009 al 42,9% de 2013. En cambio, las viviendas de más de 60 años de antigüedad reducen su peso al pasar del 24,4% de 2009 al 22,3% de 2013. El peso relativo de las viviendas de entre 31 y 40 años se mantiene, por su parte, estable en torno al 17-18% del total.

En el grupo gestionable, las viviendas entre 21 y 30 años reducen sustancialmente su importancia al pasar del 12% en 2009 al 5,4% de 2013. Mientras las de antigüedad entre 11 y 20 años se mantienen entre 4-6% del total, las de 10 o menos años se incrementan

entre 2009 y 2011 (de 5,7% en 2009 a 12,1% en 2011) para reducirse al 7,2% en 2013, algo por encima todavía de su participación en 2009.

Gráfico 57. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía gestionable según año. 2009-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

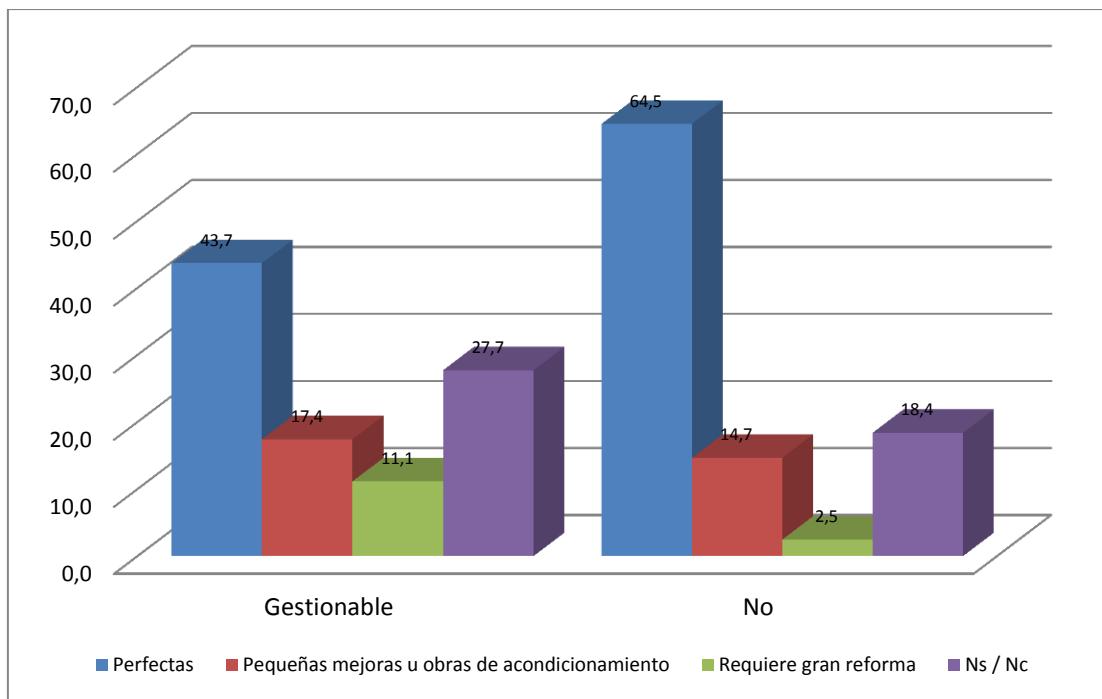
Menores condiciones de habitabilidad de las viviendas gestionables

Otro elemento a destacar se relaciona con las peores condiciones materiales de las viviendas gestionables. El análisis de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, definidas a juicio del agente entrevistador, indica que se encuentra en perfecto estado el 43,7% de las viviendas, una proporción que resulta más de 10 puntos inferior al 54,5% de las viviendas no gestionables.

El porcentaje de viviendas que requieren alguna pequeña reforma resulta en cambio superior en el caso de las gestionables (17,4% frente a 14,7% en el resto de viviendas vacías). La principal diferencia, sin embargo, se vincula a la proporción de viviendas que requieren una reforma importante. Mientras entre las viviendas no gestionables sólo se encuentra en esta situación un 2,5% de las viviendas, la proporción es del 11,1% entre las gestionables⁴.

⁴ Los datos están condicionados por una elevada proporción de situaciones de NS/NC, especialmente en el caso de las viviendas gestionables (27,7% de los casos por 18,4% en las no gestionables).

Gráfico 58. Condiciones de habitabilidad de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

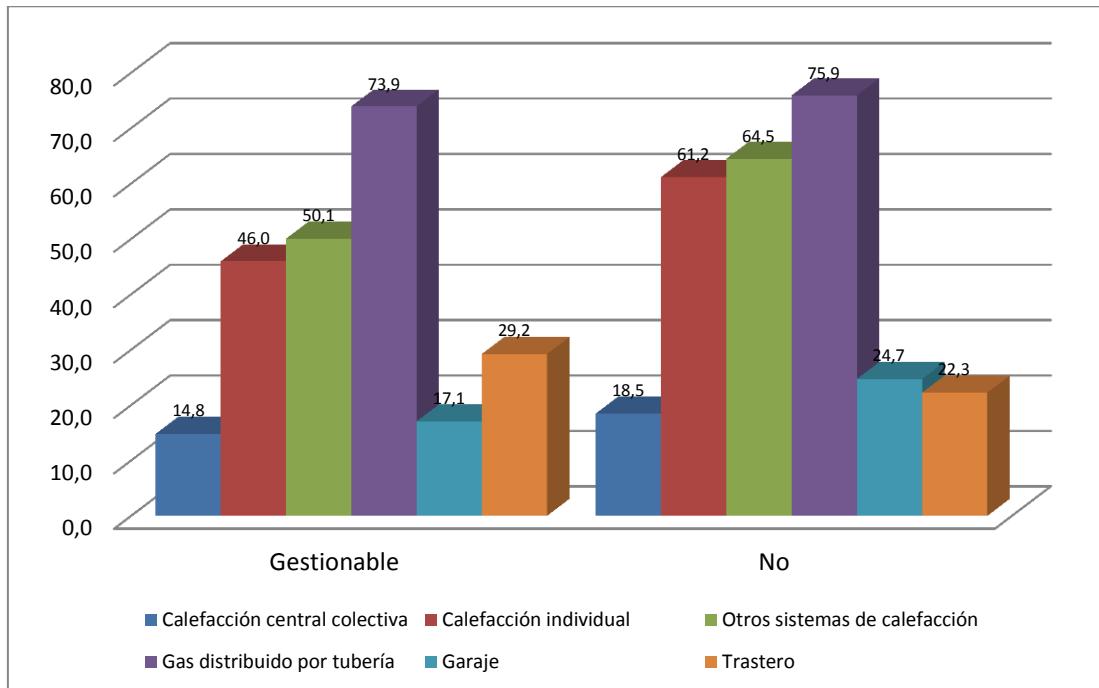
Las viviendas gestionables están peor equipadas que las que no lo son

En general, las viviendas gestionables son viviendas menos equipadas que las restantes viviendas. Con respecto a los sistemas de calefacción, se observa que tienen menor disposición en todas sus tipologías. De esta forma, tienen menor proporción de acceso a sistemas de calefacción central individual (46% frente al 61,2% de las viviendas no gestionables), a la calefacción central colectiva (14,8% frente al 18,5%) o a los aparatos de calefacción individual (50,1% frente a 64,5%).

En la misma línea, las viviendas gestionables también poseen en menor proporción garajes vinculados: 17,1% de las viviendas frente al 24,7% de las demás viviendas vacías.

En cambio, las dos tipologías de viviendas estudiadas mantienen parecida proporción de gas canalizado (73,9% frente a 75,9%), superando únicamente a las no gestionables en lo relativo a la disponibilidad de trastero asociado (29,2% de las viviendas gestionables frente al 22,3% de las demás viviendas vacías).

Gráfico 59. Instalaciones de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2013. (%)

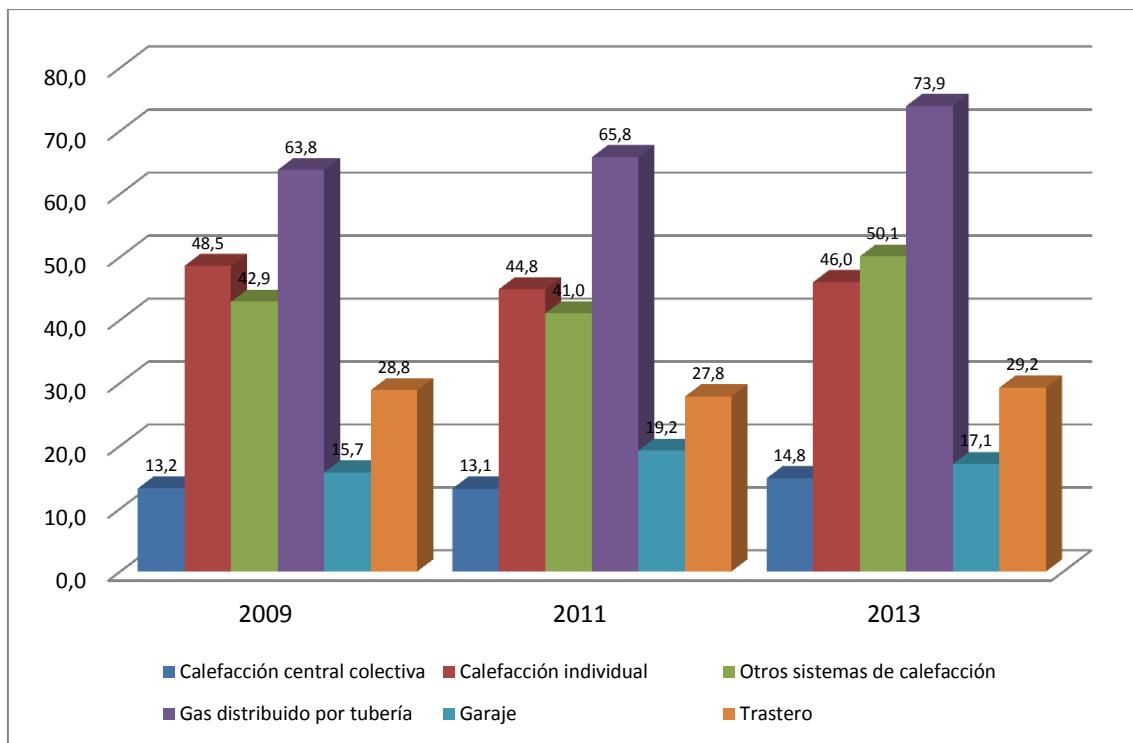


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

La evolución observada entre 2009 y 2013 muestra que las mayores diferencias detectadas en las instalaciones en las viviendas vacías gestionables se relacionan con un mayor nivel de acceso al sistema de gas distribuido por tubería en las viviendas. En este caso, pasan de disponer de este sistema el 63,8% de las viviendas en 2009 al 73,9% recogido en 2013. Igualmente destacable es el incremento en la disposición de otros sistemas de calefacción individuales (de 42,9% en 2009 al 50,1% de las viviendas gestionables en 2013). Variaciones algo más reducidas se producen en el resto de sistemas de calefacción: la calefacción individual la poseían el 48,5% de las viviendas en 2009 y en 2013 lo forman el 46%. Por su parte, el acceso a la calefacción central pasa del 13,2% de 2009 a 14,8% en 2013.

Con respecto a las viviendas que poseen un garaje vinculado oscilan entre 15,7% de 2009 y el 19,2% de 2009, con una proporción del 17,1% en 2013. La proporción de viviendas con trastero oscila entre cifras mínimas del 27,8% en 2011 y del 29,2% en 2013 (28,8% en 2009).

Gráfico 60. Instalaciones de las viviendas vacías gestionables según año. 2009-2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013

Como puede comprobarse, a grandes rasgos las viviendas vacías gestionables se caracterizan por ser unas viviendas de particulares que en su último uso han sido empleadas como residencia habitual. Tienen mayor antigüedad y poseen menos instalaciones que las viviendas empleadas como segunda residencia o que se encuentran en el mercado, en oferta para venta o alquiler.



ANEXO I: DEFINICIONES

Hábitat de residencia: se refiere al tipo de agrupación de las viviendas o edificaciones localizadas en un término municipal o entidad de población:

- **Núcleo:** se considera núcleo a un conjunto de al menos diez edificaciones que estén formando calles, plazas y otras vías urbanas o siempre que la población supere los 50 habitantes.
- **Diseminado:** las edificaciones o viviendas que no puedan ser incluidas en el concepto de núcleo se consideran en diseminado.

Sección censal: es una partición del término municipal caracterizada por:

- estar preferentemente definida mediante límites fácilmente identificables, tales como accidentes naturales del terreno, construcciones de carácter permanente y viales.
- tener un tamaño entre 1.000 y 2.500 residentes, excepto en el caso que el municipio completo tenga una población inferior.

Secciones censales urbanas: aquellas secciones censales cuya población en diseminado es inferior al 10%.

Secciones censales rurales: aquellas secciones censales cuya población en diseminado representa el 10% o superior.

Vivienda: se entiende por vivienda todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas, y no está totalmente destinado a otros usos, y aquellos otros que no cumpliendo las condiciones anteriores están efectiva y realmente habitados en la época de la estadística.

Vivienda familiar: Toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un hueco, un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que han sido construidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una o varias personas y, en la fecha de referencia, no se utilizan totalmente para otros fines. El recinto puede estar habitado por una, por varias familias o encontrarse desocupado o vacío. Se considerará que una vivienda está vacía cuando no está habitada por personas.

El recinto puede estar parcialmente destinado a otros fines (consulta médica, peluquería, sastrería, etc.). Sólo aquellos recintos construidos inicialmente como viviendas, pero que en la época de la estadística se utilizan exclusivamente para otros fines, no se recogen como viviendas (viviendas que se han transformado totalmente en oficinas, talleres, almacenes, etc.).

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).

Vivienda gestionable: dentro de grupo de las viviendas **deshabitadas**, se denomina viviendas gestionables a aquellas viviendas que no estando destinadas a segunda residencia, tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler).

ANEXO II: ANEXO DE TABLAS

Tabla 1. Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2013	4
Tabla 2. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso. 2013	5
Tabla 3. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2013	5
Tabla 4. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2013	9
Tabla 5. Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2013	9
Tabla 6. Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional. 2013	13
Tabla 7. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre total según área funcional y año. 2009-2013	17
Tabla 8. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2013.....	18
Tabla 9. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2013.....	19
Tabla 10. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre parque de viviendas total según tamaño de municipio y año. 1999-2013	22
Tabla 11. Viviendas familiares de capitales de territorio histórico según tipo de uso. 2013	24
Tabla 12. Porcentaje de viviendas familiares vacías por tipo sobre parque de viviendas total según capitales de territorio histórico y año. 2009-2013.....	25
Tabla 13. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre parque de viviendas total según municipio de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2013.....	27
Tabla 14. Viviendas vacías según su situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2013	30

Tabla 15. Viviendas vacías según la forma de uso de su último uso según año. 2009-2013	31
Tabla 16. Viviendas vacías según el tipo de uso de su último uso según año. 2009-2013	32
Tabla 17. Viviendas vacías según la/s persona/s que la han utilizado en el último uso según año. 2009-2013	33
Tabla 18. Viviendas vacías según el tipo de propiedad según año. 2009-2013	34
Tabla 19. Viviendas vacías según el objetivo de propiedad según año. 2009-2013	37
Tabla 20. Viviendas vacías de CAE en oferta a la venta o alquiler. 2009-2013	38
Tabla 21. Viviendas vacías de CAE según superficie útil de la vivienda según año. 2009-2013	41
Tabla 22. Viviendas vacías de CAE por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2013	44
Tabla 23. Viviendas vacías de CAE por número de baños/aseos según año. 2009-2013	45
Tabla 24. Antigüedad media de las viviendas vacías según territorio histórico. 2013... 46	
Tabla 25. Antigüedad del edificio donde se ubican las viviendas vacías según año. 2009-2013	48
Tabla 26. Instalaciones de las viviendas vacías según año. 2009-2013	51
Tabla 27. Viviendas vacías de CAE según tipo de uso. 2009-2013	52
Tabla 28. Porcentaje de viviendas vacías gestionables según año y territorio histórico. 2003-2013	56
Tabla 29. Viviendas gestionables según área funcional. 2009-2013..... 59	
Tabla 30. Viviendas gestionables según tamaño de municipio. 2005-2013..... 64	
Tabla 31. Viviendas gestionables en municipios de más de 40.000 habitantes. 2005-2013	66

ANEXO III: ANEXO DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del porcentaje de vivienda vacía según tipología de sección. 1999-2013 (*)	7
Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según Territorio Histórico. 2013 (%)	8
Gráfico 3. Porcentaje de viviendas vacías por territorio histórico. 2009-2013	10
Gráfico 4. Evolución del porcentaje de vivienda vacía en secciones urbanas por territorio histórico. 1999-2013..... 11	
Gráfico 5. Porcentaje de viviendas vacías en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2013..... 12	
Gráfico 6. Viviendas por el tipo según el Área Funcional. 2013 (%)	15
Gráfico 7. Mapa del porcentaje de viviendas vacías por Área Funcional. 2013	15
Gráfico 8. Viviendas por el tipo según el tamaño de municipio. 2013 (%)	19
Gráfico 9. Porcentaje de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2013..... 21	
Gráfico 10. Evolución de porcentaje de viviendas vacías sobre parque de viviendas total por tamaño de municipio y año. 1999(*)-2013	22
Gráfico 11. Viviendas por el tipo según capitales. 2013 (%)	23
Gráfico 12. Porcentaje de viviendas vacías por capitales. 2009-2013 (%)	25

Gráfico 13. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 40.000 a 100.000 hab. CAE. 2013 (%)	26
Gráfico 14. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 10.000 a 40.000 hab. CAE. 2013	28
Gráfico 15. Viviendas vacías según última utilización por territorio. 2013. (%).....	29
Gráfico 16. Viviendas vacías según la forma de uso del último uso. 2013. (%).....	31
Gráfico 17. Viviendas vacías según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso. 2013. (%)	32
Gráfico 18. Tipo de propiedad de las viviendas vacías por territorio histórico. 2013 (%)	34
Gráfico 19. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía por territorio histórico. 2013 (%)	36
Gráfico 20. Oferta en venta o alquiler de la vivienda vacía por territorio histórico. 2013. (%)	37
Gráfico 21. Oferta en venta o alquiler de la vivienda vacía por año. 2009-2013. (%)... 38	
Gráfico 22. Viviendas vacías de CAE en oferta a la venta o alquiler (excluido de temporada). 2001-2013.....	39
Gráfico 23. Superficie útil de la vivienda vacía por territorio histórico. 2013. (%).....	40
Gráfico 24. Superficie útil de la vivienda vacía por año. 2009-2013. (%).....	41
Gráfico 25. Viviendas vacías por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según territorio histórico. 2013. (%).....	42
Gráfico 26. Viviendas vacías por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2013. (%).....	43
Gráfico 27. Viviendas vacías por número de baños y aseos según territorio histórico. 2013. (%)	44
Gráfico 28. Viviendas vacías por número de baños y aseos según año. 2009-2013. (%)	45
Gráfico 29. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía. 2013. (%)	47
Gráfico 30. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía por año. 2009-2013. (%)	48
Gráfico 31. Instalaciones de las viviendas vacías por territorio histórico. 2013. (%)....	49
Gráfico 32. Instalaciones de las viviendas vacías según año. 2009-2013. (%).....	50
Gráfico 33. Viviendas vacías gestionables por territorio histórico. 2013. (%)	52
Gráfico 34. Porcentaje de viviendas gestionables por territorio histórico. 2013. (%)....	53
Gráfico 35. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de vacías) por territorio histórico y año. 2003-2013. (%)	54
Gráfico 36. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de viviendas) por territorio histórico y año. 2003-2013	55
Gráfico 37. Porcentajes de viviendas vacías gestionables por Área Funcional. 2013....	58
Gráfico 38. Mapa de porcentaje de viviendas vacías gestionables por Área Funcional. 2013	58
Gráfico 39. Porcentajes de viviendas vacías gestionables por tamaño de municipio. 2013	60
Gráfico 40. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de vacías) por tamaño de municipio y año. 2005-2013	62

Gráfico 41. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de viviendas) por tamaño de municipio y año. 2005-2013 (%)	64
Gráfico 42. Porcentajes de viviendas vacías gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2013	65
Gráfico 43. Porcentajes de viviendas vacías gestionables en municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2013	65
Gráfico 44. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes y año. 2005-2013	67
Gráfico 45. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables en municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2005-2013	68
Gráfico 46. Porcentaje de viviendas por aspectos que constituyen viviendas gestionables según año. 2005-2013	69
Gráfico 47. Viviendas vacías según último uso por tipo de vivienda. 2013. (%)	70
Gráfico 48. Viviendas vacías gestionables respecto a la situación de la vivienda. 2009-2013. (%)	70
Gráfico 49. Viviendas vacías según la forma de uso del último uso según tipo de vivienda. 2013. (%)	71
Gráfico 50. Viviendas vacías gestionables según la forma de uso del último uso. 2009-2013. (%)	72
Gráfico 51. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2013. (%)	73
Gráfico 52. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía gestionable según año. 2009-2013. (%)	73
Gráfico 53. Tipo de propiedad de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2013 ..	74
Gráfico 54. Tipo de propiedad de las viviendas vacías gestionables por año. 2009-2013	75
Gráfico 55. Superficie útil de la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2013. (%)	75
Gráfico 56. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2013. (%)	76
Gráfico 57. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía gestionable según año. 2009-2013	77
Gráfico 58. Condiciones de habitabilidad de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2013 (%)	78
Gráfico 59. Instalaciones de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2013. (%) ...	79
Gráfico 60. Instalaciones de las viviendas vacías gestionables según año. 2009-2013 (%)	80

Para más información:

*Departamento de Empleo y Políticas Públicas. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico
C/ Donostia-San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz*

Persona de contacto: Aitor Puerta

Teléfono: +34-945-01 93 57; Fax: +34-945-01 63 40

WEB: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovse130x/es/>

E-mail: estadistica-eps@euskadi.eus