

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV) 2021

Principales resultados



*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes*



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	6
1. CUANTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI.....	8
1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI POR USO	9
1.2. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR TIPO DE SECCIÓN	10
1.3. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR ÁMBITO TERRITORIAL	12
1.3.1. Territorio histórico	12
1.3.2. Área funcional.....	16
1.3.3. Tamaño de población	21
2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL	32
2.1. OCUPACIÓN RECIENTE.....	32
2.2. TIPO DE PROPIEDAD	37
2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD	39
2.4. VIVIENDA NO PRINCIPAL EN OFERTA	42
2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES.....	45
2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL	54
3. VIVIENDA GESTIONABLE	57
3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL	60
3.1.1. Territorio histórico.....	60
3.1.2. Área funcional.....	63
3.1.3. Tamaño de municipio	68
3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES.....	76
ANEXO I: DEFINICIONES	89



INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2021	8
Tabla 2.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso. 2021	9
Tabla 3.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2021	10
Tabla 4.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2021	13
Tabla 5.	Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2021 ..	13
Tabla 6.	Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional*. 2021	17
Tabla 7.	Porcentaje de viviendas familiares no principales según área funcional y año. 2009-2021	20
Tabla 8.	Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2021	22
Tabla 9.	Viviendas familiares por capitales según tipo de uso. 2021	25
Tabla 10.	Porcentaje de viviendas familiares no principales por capitales y año. 2011-2021	25
Tabla 11.	Porcentaje de viviendas familiares no principales por municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2021	28
Tabla 12.	Viviendas no principales por situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2021	33
Tabla 13.	Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2021	35
Tabla 14.	Viviendas familiares no principales por tipo de último uso según año. 2009-2021	35
Tabla 15.	Viviendas familiares no principales por persona que la ha utilizado en el último uso por año. 2009-2021	36
Tabla 16.	Viviendas no principales por tipo de propiedad según año. 2009-2021	38
Tabla 17.	Viviendas familiares no principales por objetivos del mantenimiento de la propiedad según año*. 2009-2021	41
Tabla 18.	Viviendas no principales por situación oferta según año. 2009-2021	43
Tabla 19.	Viviendas no principales por superficie útil según año. 2009-2021	46
Tabla 20.	Viviendas no principales por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2021	49
Tabla 21.	Viviendas no principales por número de baños/aseos según año. 2009-2021	50
Tabla 22.	Antigüedad media de las viviendas no principales por territorio histórico. 2021	51
Tabla 23.	Viviendas no principales por antigüedad del edificio según año. 2009-2021	53
Tabla 24.	Viviendas no principales por instalaciones según año. 2009-2021	56
Tabla 25.	Viviendas no principales de CAE según tipo de uso. 2009-2021	58
Tabla 26.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio y año. 2003-2021*	61
Tabla 27.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por área funcional y año. 2009-2021	66
Tabla 28.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por tamaño de municipio y año. 2009-2021	69
Tabla 29.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, en municipios de más de 40.000 habitantes por año. 2009-2021	75



INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Evolución del porcentaje de vivienda no principal según tipo de sección. 1999-2021 (*)..	11
Gráfico 2.	Viviendas por tipo de uso según territorio histórico. 2021 (%)	12
Gráfico 3.	Porcentaje de viviendas no principales por territorio histórico. 2009-2021.....	14
Gráfico 4.	Evolución del porcentaje de viviendas no principales en secciones urbanas por territorio histórico. 2003-2021.....	15
Gráfico 5.	Porcentaje de viviendas no principales en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2021	16
Gráfico 6.	Viviendas por tipo de uso según área funcional. 2021 (%)	18
Gráfico 7.	Mapa del porcentaje de viviendas no principales por área funcional. 2021	19
Gráfico 8.	Viviendas por tipo de uso según tamaño de municipio. 2021 (%)	22
Gráfico 9.	Porcentaje de viviendas no principales por tamaño de municipio. 2009-2021	23
Gráfico 10.	Viviendas por tipo de uso según capitales. 2021 (%).....	24
Gráfico 11.	Porcentaje de viviendas no principales por capitales. 2009-2021.....	26
Gráfico 12.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2021 (%).....	27
Gráfico 13.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 20.001 a 40.000 habitantes. 2021 (%).....	29
Gráfico 14.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 10.001 a 20.000 habitantes*. 2021 (%).....	30
Gráfico 15.	Viviendas familiares no principales según última utilización por territorio. 2021 (%)	32
Gráfico 16.	Viviendas no principales según forma de último uso por territorio. 2021 (%)	34
Gráfico 17.	Viviendas no principales según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso por territorio. 2021 (%)	36
Gráfico 18.	Tipo de propiedad de las viviendas no principales por territorio histórico. 2021 (%)	37
Gráfico 19.	Objetivo de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal. 2021 (% Sí)	39
Gráfico 20.	Principales objetivos de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal por territorio. 2021 (% Sí)	40
Gráfico 21.	Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por territorio. 2021 (% Sí)	42
Gráfico 22.	Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por año. 2009-2021 (%)	43
Gráfico 23.	Oferta en venta o alquiler (excluido de temporada) de la vivienda no principal por año. 2001-2021* (%)	44
Gráfico 24.	Superficie útil de la vivienda no principal por territorio histórico. 2021 (%).....	45
Gráfico 25.	Superficie útil de la vivienda no principal por año. 2001-2021 (%)	46
Gráfico 26.	Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por territorio histórico. 2021 (%)	47
Gráfico 27.	Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por año. 2001-2021 (%)	48
Gráfico 28.	Número de baños y aseos de la vivienda no principal por territorio histórico. 2021 (%) ...	49
Gráfico 29.	Número de baños y aseos de la vivienda no principal según año. 2001-2021 (%)	50
Gráfico 30.	Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda no principal por territorio histórico. 2021 (%).....	51
Gráfico 31.	Antigüedad del edificio de la vivienda no principal según año. 2001-2021 (%).....	52
Gráfico 32.	Instalaciones de las viviendas no principales por territorio histórico. 2021 (% Sí)	54
Gráfico 33.	Instalaciones de las viviendas no principales según año. 2009-2021 (% Sí)	55
Gráfico 34.	Viviendas no principales por situación de gestionabilidad según año. 2009-2021 (%)	59
Gráfico 35.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio histórico. 2021 (%)	60
Gráfico 36.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por territorio. 2003-2021* (%)	62
Gráfico 37.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por territorio. 2003-2021* (%)	63
Gráfico 38.	Porcentajes de viviendas gestionables según área funcional. 2021 (%).....	64
Gráfico 39.	Mapa de porcentaje de viviendas gestionables por Área Funcional. 2021.....	65
Gráfico 40.	Viviendas gestionables por tamaño de municipio. 2021 (%)	68
Gráfico 41.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por tamaño de municipio. 2009-2021 (%)	69



Gráfico 42. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2021 (%)	70
Gráfico 43. Viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2021 (%)	72
Gráfico 44. Viviendas gestionables en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2021 (%)	72
Gráfico 45. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de más de 100.000 habitantes. 2009-2021 (%).....	73
Gráfico 46. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2009-2021 (%)	74
Gráfico 47. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según último uso. 2021 (%).....	76
Gráfico 48. Evolución de las viviendas gestionables por último uso. 2009-2021 (%)	77
Gráfico 49. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según forma de último uso. 2021 (%)	77
Gráfico 50. Evolución de las viviendas gestionables por forma del último uso. 2009-2021 (%)	78
Gráfico 51. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según objetivo de la propiedad. 2021 (% Sí).....	79
Gráfico 52. Evolución de las viviendas gestionables por objetivo de la propiedad. 2009-2021* (%) ...	79
Gráfico 53. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según tipo de propiedad. 2021 (%).....	80
Gráfico 54. Evolución de las viviendas gestionables por tipo de propiedad. 2009-2021 (%)	81
Gráfico 55. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según superficie útil. 2021 (%).....	81
Gráfico 56. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según antigüedad del edificio. 2021 (%)	82
Gráfico 57. Evolución de las viviendas gestionables por antigüedad del edificio. 2009-2021 (%)	83
Gráfico 58. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según condiciones de habitabilidad. 2021 (%).....	84
Gráfico 59. Evolución de las viviendas gestionables por condiciones de habitabilidad. 2009-2021 (%)85	
Gráfico 60. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según instalaciones. 2021 (% Sí).....	86
Gráfico 61. Evolución de las viviendas gestionables por instalaciones. 2009-2021 (% Sí)	86
Gráfico 62. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según valoración del entorno. 2021 (% Sí)	88

Para más información:

*Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.
Órgano Estadístico Específico.*

C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz.

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax: +34-945-01 98 56

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/euv

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



INTRODUCCIÓN

Este documento recoge los principales resultados de la **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi-2021 (EUV-2021)**, realizada por el Órgano Estadístico del *Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes* del Gobierno Vasco. La encuesta tiene como objeto determinar el alcance del fenómeno de las **viviendas no principales** en la C.A. de Euskadi, estimando su número y ofreciendo información sobre su estado y sus características. En definitiva, la encuesta tiene un doble objetivo: cuantificar y caracterizar a las viviendas no principales que agrupan, a su vez, a las viviendas de **temporada** (o secundarias) y a las **deshabitadas**.

Tener un conocimiento claro de las viviendas familiares deshabitadas tiene especial importancia ya que para este tipo de viviendas son para las que se diseñan y planifican las políticas de movilización de viviendas de los Gobiernos. Aunque el primer paso que habría que tener en cuenta es diferenciar, entre ellas, cuáles son las realmente **gestionables** y cuáles no (están en oferta u otra situación de no *gestionabilidad*).

En estas pocas líneas se han avanzado diferentes tipos de viviendas familiares. Conviene detenerse y repasar, conceptualmente, cada uno de ellos¹:

- **Viviendas Principales.** Son aquellas viviendas familiares que están **ocupadas** toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas, aunque sea de forma no continua y con independencia de que estén o no empadronadas en ella.
- **Viviendas no Principales.** Comprenden el resto de las viviendas familiares. Se subdividen en;
 - **Viviendas de Temporada** (o secundarias). Se utilizan parte del año (menos de 6 meses), de forma esporádica y no constituye la residencia habitual de ninguna persona. Se clasifican aquí las casas de campo, playa o ciudad que se usan en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales...
 - **Viviendas Deshabitadas** (o desocupadas). Son aquellas viviendas familiares que, sin estar en estado ruinoso y en ninguna de las especificaciones anteriores, habitualmente no están habitadas por personas.

Dentro de este grupo se distinguen las **viviendas gestionables** como el colectivo de viviendas que no estando destinada a segunda residencia (o llevan más de dos años sin ocupar), tampoco aparecen en el mercado en oferta (ni de venta ni de alquiler).

En la toma de 2015 (y desde entonces) el concepto de vivienda gestionable se acota un poco más, excluyendo de las anteriores a las que no se usan motivadas por traslados de sus residentes (por salud, trabajo o estudios) y a las que se utilizan como viviendas sociales dirigidas a determinados colectivos.

¹ Al final del documento se incluye un Anexo específico de definiciones.



A lo largo de este documento se realiza un recorrido por los principales indicadores cuantitativos de las viviendas familiares en función de su uso. También se incluyen análisis evolutivos destinados a ofrecer una visión dinámica del comportamiento de esos indicadores en los últimos años.

El cuerpo del informe se constituye por tres grandes capítulos. El primero de ellos, presenta la cuantificación y clasificación de las viviendas familiares según su uso en función de determinadas variables espaciales: territorio histórico, área funcional, tamaño de municipio e, incluso, tipo de sección censal (urbana o rural).

El segundo capítulo se centra en la caracterización de las viviendas no principales sopesando, entre otras cuestiones, la importancia relativa de los distintos tipos y analizando sus rasgos característicos.

El último capítulo centra el análisis en las viviendas gestionables: su cuantificación y principales rasgos.

Como se ha adelantado, en los tres capítulos se ofrece un análisis histórico con la comparativa de los datos recogidos en las ediciones existentes. Se adjuntan cuadros y gráficos que ayudan a la lectura e interpretación de los datos resaltados.

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

El primero de los objetivos de la **Estadística sobre el Uso de la Vivienda (EUV)** consiste en establecer el volumen de **viviendas no principales** en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE), ofreciendo información sobre ellas para las distintas áreas geográficas de interés.

El marco de referencia de este Estudio, lo constituyen las 1.714 secciones censales establecidas en 2021 para la CAE y las 1.073.954 viviendas familiares contabilizadas en ellas.

Hay una clasificación de las secciones censales en función del porcentaje de población que vive en áreas de diseminado. Si ese peso relativo es menos del 10%, se considera como **sección urbana** y si es superior a ese 10%, se considera como **sección rural**.

Atendiendo a esta clasificación, en el marco de referencia, el 87% de las secciones censales se clasifican como urbanas y el 13% restante como rurales.

Las viviendas familiares siguen una tendencia bastante similar: el 88,5% se localizan en secciones urbanas y el 11,5% en las rurales.

Tabla 1. Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Secciones		Viviendas Familiares	
	N.º	%	N.º	%
Total	1.714	100%	1.073.954	100%
Secciones Urbanas	1.492	87,0%	950.266	88,5%
Secciones Rurales	222	13,0%	123.688	11,5%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

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

El 7,2% de las viviendas familiares de la CAE son viviendas no principales: 76.905 viviendas.

La investigación correspondiente a la edición de 2021 de la EUV revela que el 92,8% de las viviendas familiares de la CAE son viviendas principales y hay un stock de **76.905 viviendas** (7,2%) que se consideran como **no principales**.

Tabla 2. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso. 2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	N.º	% s / Total		
Total	1.073.954	100%		
V. Principales	997.050	92,8%	% s/No Principales	
V. No Principales	76.905	7,2%		
Temporada	30.147	2,8%	39,2%	% s/ Deshabitadas
Deshabitada	46.758	4,4%	60,8%	
1. No Gestionable	13.850	1,3%	18,0%	29,6%
2. Gestionable	32.908	3,1%	42,8%	70,4%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Estas viviendas no principales se pueden clasificar en viviendas de temporada y viviendas deshabitadas estrictas. Desde esta perspectiva, el 39,2% de ellas se consideran como viviendas de temporada (30.147 viviendas que suponen el 2,8% del total de viviendas familiares de la CAE) y el 60,8% restante (46.758 viviendas: 4,4% del total) serían viviendas deshabitadas.

Y dentro del parque de viviendas deshabitadas, hay que destacar que se contabiliza un volumen de 32.900 viviendas (el 3,1% del total de viviendas familiares de la CAE) que se consideran como viviendas gestionables.

1.2. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR TIPO DE SECCIÓN

Las secciones rurales presentan un porcentaje de viviendas no principales que duplica el porcentaje observado para el conjunto de la CAE.

En la edición de la EUV de 2021, el peso de las viviendas no principales localizadas en las secciones rurales (14,0%) prácticamente duplica el peso recogido para el conjunto de secciones de la CAE (7,2%); y es casi ocho puntos porcentuales superior al recogido en las secciones urbanas (6,3%).

Tabla 3. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2021

(Valores absolutos, porcentajes verticales y horizontales)

	C.A.E.		Secciones urbanas			Secciones rurales		
	N.º	%V	N.º	%V	%H	N.º	%V.	%H.
Total	1.073.954	100%	950.266	100,0%	88,5%	123.688	100,0%	11,5%
V. Principales	997.050	92,8%	890.636	93,7%	89,3%	106.414	86,0%	10,7%
V. No Principales	76.904	7,2%	59.630	6,3%	77,5%	17.274	14,0%	22,5%
Temporada	30.147	2,8%	23.442	2,5%	77,8%	6.704	5,4%	22,2%
Deshabitada	46.757	4,4%	36.187	3,8%	77,4%	10.570	8,5%	22,6%
1. No Gestionable (% s/Deshabitada)	13.850	29,6%	11.228	31,0%	81,1%	2.622	24,8%	18,9%
2. Gestionable (% s/Deshabitada)	32.908	70,4%	24.959	69,0%	75,8%	7.948	75,2%	24,2%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

De hecho, mientras que las viviendas familiares en las secciones rurales suponen el 11,5% del total de viviendas familiares en la CAE, el peso relativo de las viviendas no principales en estas secciones de mayor diseminado, respecto al cómputo total de viviendas no principales, es también casi el doble (22,5%).

El uso de estas viviendas no principales también presenta importantes diferencias en función del tipo de sección en el que se localicen. El peso de la vivienda de temporada en las secciones rurales sobre el total de viviendas en ese tipo de secciones (5,4%) es algo más del doble que el de las secciones urbanas (2,5%).

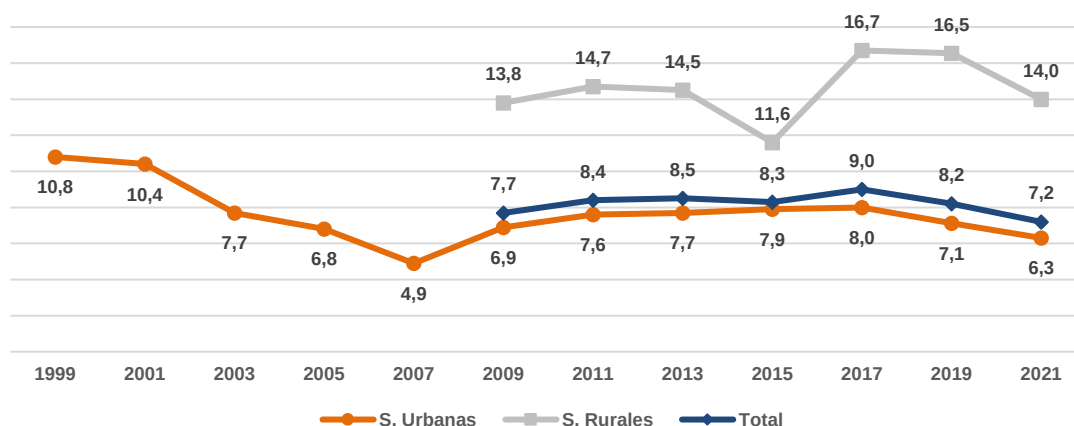
En el análisis respecto al volumen de vivienda no principal de la CAE, las viviendas deshabitadas en las secciones rurales (10.570 viviendas) suponen un 61% de las 17.274 viviendas no principales en esas secciones. Es el mismo peso relativo que suponen las 36.187 viviendas deshabitadas en las secciones urbanas respecto al total de viviendas no principales en dichas secciones (59.630 viviendas).

Por otro lado, el comportamiento de los diferentes tipos de viviendas, dentro de las deshabitadas, también presenta variaciones en función del tipo de sección. Mientras que en las secciones urbanas el 69% de las viviendas deshabitadas son gestionables, en las secciones rurales este peso supera el 75%, casi cinco puntos porcentuales por encima de la media de Euskadi (70,4%).

El análisis de la evolución histórica de estos datos se ve condicionado por el hecho de que las secciones rurales no se incorporaron al estudio hasta la edición de 2009. Hasta entonces solo se investigaba en las secciones urbanas. Así, para el conjunto de la CAE, el peso porcentual de la vivienda no principal ha venido presentando incrementos desde 2009 (7,7%) hasta el techo observado en 2017 (9%). A partir de la edición de 2019 se viene constatando una caída paulatina hasta alcanzar el 7,2% de la última edición; siendo el valor más bajo de la serie.

Gráfico 1. Evolución del porcentaje de vivienda no principal según tipo de sección. 1999-2021 (*)

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



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En lo relativo a las secciones urbanas, se detecta una reducción significativa y paulatina del porcentaje de viviendas no principales en los primeros años de la serie: pasa del 10,8% de 1999 hasta el suelo de 2007 (4,9%). Desde 2009 (6,9%) la tendencia se invierte y ese peso relativo alcanza el 8% en 2017. En cambio, desde 2019 (7,1%) se retoma la tendencia a la baja en este porcentaje al perder 9 décimas ese año y otras 8 décimas en la última edición de 2021 (6,3%).

En las ediciones de 2009 a 2011, las secciones rurales presentan una evolución análoga a la observada en las urbanas, aunque con una diferencia de 6 puntos a favor del dato de las secciones rurales. En 2015, el peso de la vivienda no principal (11,6%) cae 3 puntos respecto a la edición precedente; para volver a crecer en 2017 (16,7%) y mantenerse en 2019 (16,5%). En 2021 (14%) cae 2,5 puntos porcentuales, volviendo a valores de los primeros años de la serie.

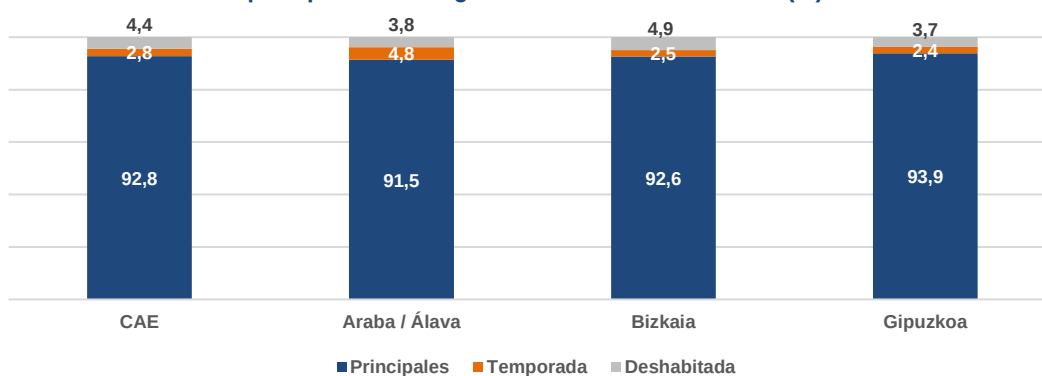
1.3. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR ÁMBITO TERRITORIAL

1.3.1. Territorio histórico

Araba/Álava es el territorio donde el porcentaje de viviendas no principales es más alto. Gipuzkoa es el de menos peso relativo en este tipo de viviendas y Bizkaia el que más se aproxima a la media de la CAE.

En **Araba/Álava** la proporción de vivienda no principal es del 8,6% de las viviendas familiares, casi 1,5 puntos porcentuales más que en el conjunto de la CAE (7,2%); convirtiéndose de esta forma en el territorio con mayor presencia de este tipo viviendas. En el otro extremo destaca **Gipuzkoa** con el 6,1% de viviendas familiares clasificadas como no principales. Entre ambos territorios se sitúa **Bizkaia**, donde ese peso relativo (7,4%) es el que más se acerca a la media de la Comunidad Autónoma.

Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según territorio histórico. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En valores absolutos, estos datos se traducen en 14.324 viviendas no principales en Araba/Álava (el 18,6% del total de la CAE), 21.282 viviendas en Gipuzkoa (27,7%) y 41.298 viviendas en Bizkaia (53,7%).

Atendiendo al tipo de vivienda no principal, en el conjunto de la CAE, el stock de viviendas de temporada asciende a 30.147 (2,8% del total de viviendas familiares). Las otras 46.757 viviendas no principales (4,4%) se clasifican como deshabitadas.


Tabla 4. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales y horizontales)

	C.A.E.		Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	N.º	%V	N.º	%V	%H	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.
Total	1.073.954	100%	167.833	100%	15,6%	556.159	100%	51,8%	349.962	100%	32,6%
V. Principales	997.050	92,8%	153.509	91,5%	15,4%	514.861	92,6%	51,6%	328.680	93,9%	33,0%
V. No Principales	76.904	7,2%	14.324	8,5%	18,6%	41.298	7,4%	53,7%	21.282	6,1%	27,7%
Temporada	30.147	2,8%	8.012	4,8%	26,6%	13.801	2,5%	45,8%	8.334	2,4%	27,6%
Deshabitada	46.757	4,4%	6.312	3,8%	13,5%	27.497	4,9%	58,8%	12.948	3,7%	27,7%

 Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el análisis por territorio histórico, a diferencia del conjunto de la CAE y los otros dos territorios, en Araba/Álava es mayor el peso de la vivienda de temporada (4,8%) que la deshabitada (3,8%). Tanto en Bizkaia (2,5% la vivienda de temporada y 4,9% la deshabitada) como en Gipuzkoa (2,4% y 3,7%, respectivamente) presentan mayor peso en las viviendas deshabitadas.

Aunque se analiza con más detalle en el capítulo 3 de este documento, se puede destacar aquí que las viviendas consideradas como **gestionables** (considerando como tales las que están deshabitadas y no están en oferta ni de venta ni de alquiler) son 32.908: el 70,4% del conjunto de viviendas deshabitadas de la CAE. Si se excluyeran, además, las viviendas asociadas a traslados del domicilio (por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social) este stock se reduce hasta las 26.132 viviendas (55,9%).

Tabla 5. Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	N.º	%V	N.º	%V	N.º	%V.	N.º	%V.
Deshabitada	46.757	100%	6.312	100%	27.497	100%	12.949	100%
No Gestionable	13.850	29,6%	2.098	33,2%	7.730	28,1%	4.021	31,1%
Gestionable (1)	32.908	70,4%	4.213	66,8%	19.767	71,9%	8.928	68,9%
No Gestionable	20.625	44,1%	2.980	47,2%	11.772	42,8%	5.873	45,4%
Gestionable (2)	26.132	55,9%	3.332	52,8%	15.725	57,2%	7.076	54,6%

(1) Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler)

(2) Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler), excluidas los traslados del domicilio por razones laborales educativas, de salud, dependencia o emergencia social

 Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

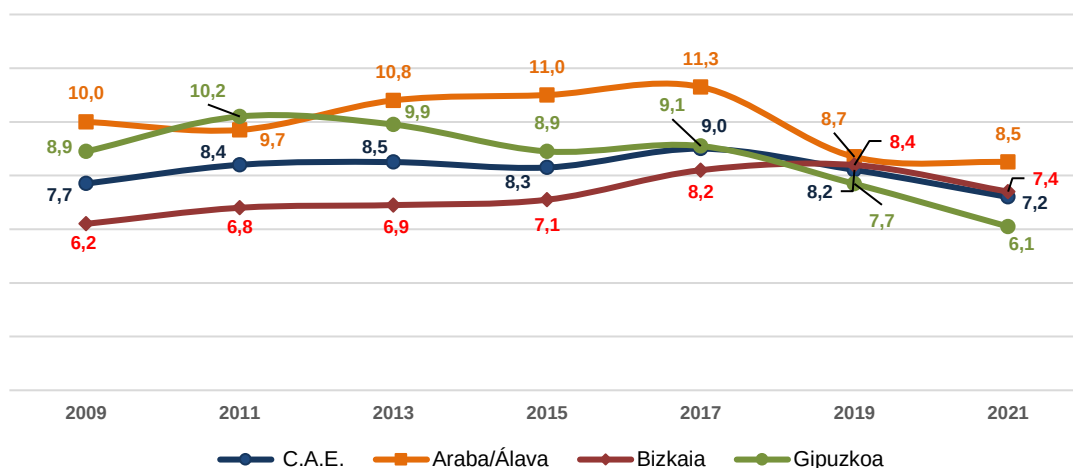
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Bizkaia es el territorio con mayor número de vivienda gestionable, tanto en valores absolutos (19.767 viviendas) como relativos (71,9%: 1,5 puntos por encima de la media). En Gipuzkoa se localizan 8.928 viviendas (el 68,9% de su stock de viviendas deshabitadas) y en Araba/Álava 4.213 viviendas (66,8%).

Vuelve a crecer la diferencia del peso de la vivienda no principal en los territorios de la CAE, con más de dos puntos porcentuales entre el menor y el mayor.

Los tres territorios históricos presentan, en la edición de 2021, una caída en el peso relativo de las viviendas no principales. La caída más moderada se observa en Araba/Álava (cae apenas dos décimas respecto al dato de 2019), aunque se sigue manteniendo como el territorio con mayor peso porcentual de vivienda no principal (8,5%). El territorio que cae con más fuerza es Gipuzkoa: pierde 1,6 puntos respecto a 2019 y sigue siendo el territorio con menor tasa de vivienda no principal (6,1%). En Bizkaia también pierde fuerza la vivienda no principal: el 7,4% de viviendas de este tipo en el territorio en 2021 supone una caída de un punto porcentual respecto a 2019 y se sitúa, una vez más, en una posición intermedia.

Gráfico 3. Porcentaje de viviendas no principales por territorio histórico. 2009-2021



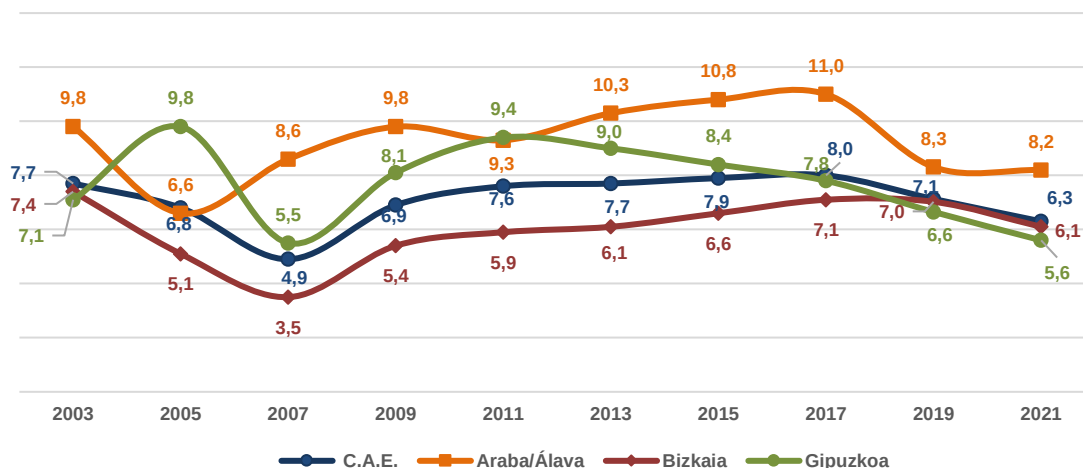
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Esta caída generalizada del peso relativo de la vivienda no principal en los tres territorios hace que en Araba/Álava y Gipuzkoa se alcancen los mínimos en la serie (desde 2009), mientras que en Bizkaia se rocen valores similares a los observados en 2015.

En general, el peso de la vivienda no principal en la CAE (7,2%) también alcanza su valor más bajo en esta última edición, en una serie con cierta estabilidad que databa en 2017 el valor más alto (9,0%).

Centrando el análisis en el conjunto de las **secciones urbanas** (para las que se dispone información desde 1999), durante la mayor parte de las ediciones Araba/Álava se ha perfilado como el territorio con mayor porcentaje de viviendas no principales respecto a su parque de viviendas familiares. Sólo en dos ocasiones se ha visto superada por Gipuzkoa: en 2005 (en más de tres puntos) y en 2011 (apenas una décima).

Gráfico 4. Evolución del porcentaje de viviendas no principales en secciones urbanas por territorio histórico. 2003-2021



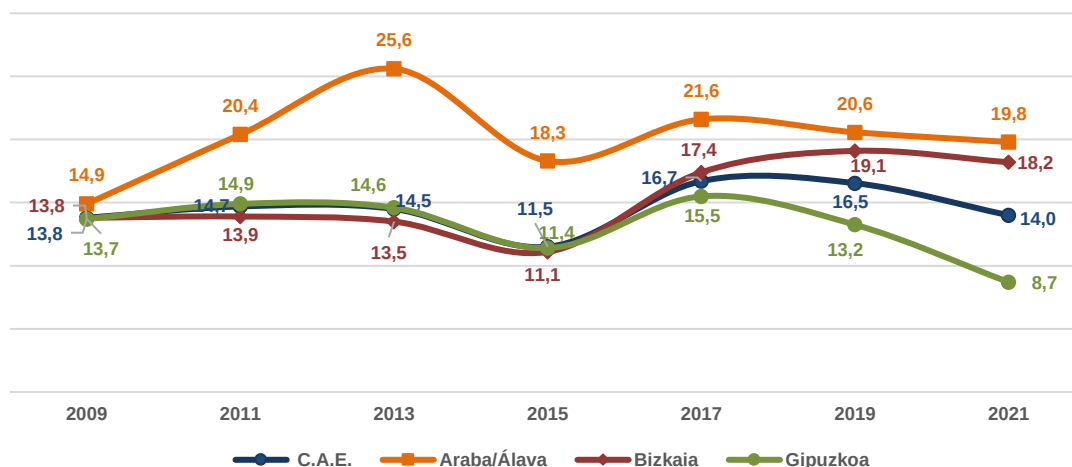
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El territorio alavés alcanza el valor más alto de la serie en 2017 (11%). En 2019 (8,3%) baja más de dos puntos y se estabiliza en 2021 (8,2%), permaneciendo como el territorio con más peso porcentual de vivienda no principal en este tipo de secciones.

Gipuzkoa y Bizkaia presentan, en general, cifras más próximas a la media de la CAE, con la peculiaridad de que, hasta 2017, Gipuzkoa se situaba por encima de la media y Bizkaia por debajo. A partir de 2017 se observa una cierta tendencia a converger en torno a esa media, llegando a la última edición a presentar valores muy próximos: CAE (6,3%) y Bizkaia (6,1%) superan ligeramente a Gipuzkoa (5,6%).

En las **secciones rurales**, las series de la CAE, Bizkaia y Gipuzkoa presentan valores muy próximos hasta la edición de 2015, año en el que prácticamente se solapan. En 2017, el peso de la vivienda no principal en la CAE se sitúa en una posición intermedia (aunque aún próxima) entre Bizkaia y Gipuzkoa. Y a partir de ese año, manteniendo ese ranking, se observa un incremento en la diferencia entre estos ámbitos territoriales: en 2021 Bizkaia presenta un 18,2% de viviendas no principales en las secciones rurales; Gipuzkoa baja hasta el 8,7% y en la media comunitaria llega al 14,0%.

Gráfico 5. Porcentaje de viviendas no principales en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2021



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Por su parte Araba/Álava, desde que se dispone de información del porcentaje de vivienda no principal en las secciones rurales, siempre ha presentado los mayores pesos de este tipo de viviendas. El valor máximo se observaba en la edición de 2013 (25,6%). Desde entonces (tras la importante bajada de 2015) se ha estabilizado en torno al 20% en las tres últimas ediciones.

1.3.2. Área funcional

Hay diferencias significativas en el peso relativo de la vivienda no principal entre las áreas funcionales.

Desde el punto de vista de las áreas funcionales se detectan importantes variaciones en la incidencia de la vivienda no principal y en las propias características de esas viviendas.

El caso más destacado, una edición más, es el de *AF de Rioja Alavesa* por el elevado peso de la vivienda no principal en el conjunto de su parque de viviendas (36,3%). Esta proporción tan elevada (cinco veces superior a la media) se asocia a la importancia de la temporalidad en el uso de las viviendas en esta área: el 77,7% de esas viviendas no principales son de temporada.



Tabla 6. Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional*. 2021

(Valores absolutos y porcentajes)

	Total Viviendas	% Principales	% No Principales	% Temporada (s/No principales)	% Deshabitadas (s/No principales)
C.A. de Euskadi	1.073.954	92,8%	7,2%	39,2%	60,8%
A.F. de Alto Deba*	31.223	97,5%	2,5%	25,6%	74,4%
A.F. de Goierri*	34.240	95,8%	4,2%	4,4%	95,6%
A.F. de Donostia-Bajo Bidasoa	197.647	95,0%	5,0%	42,1%	57,9%
A.F. de Durangaldea	35.951	94,6%	5,4%	17,1%	82,9%
A.F. de Bilbao Metropolitano	426.252	94,2%	5,8%	24,9%	75,1%
A.F. de Alava Central	141.516	93,8%	6,2%	52,5%	47,5%
A.F. de Tolosaldea*	22.977	93,1%	6,9%	13,2%	86,8%
A.F. de Bajo Deba	36.024	90,8%	9,2%	20,0%	80,0%
A.F. de Encartaciones	16.969	89,4%	10,6%	46,6%	53,4%
A.F. de Urola Kosta	36.419	87,0%	13,0%	64,3%	35,7%
A.F. de Busturialdea-Artibai	41.954	84,5%	15,5%	51,2%	48,8%
A.F. de Ayala	21.361	84,3%	15,7%	32,0%	68,0%
A.F. de Arratia*	7.521	83,8%	16,2%	14,9%	85,1%
A.F. de Mungialdea	14.541	76,2%	23,8%	76,3%	23,7%
A.F. de Rioja Alavesa	9.359	63,7%	36,3%	77,7%	22,3%

(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El resto de las áreas funcionales presentan pesos relativos muy inferiores, pero, a su vez, también con una elevada variabilidad. Entre ellas, el dato más bajo se localiza en el AF de Alto Deba (2,5%) y el más alto en AF de Mungialdea (23,8%).

Se pueden constatar dos factores explicativos claves dentro de las áreas funcionales con respecto al peso de la vivienda no principal:

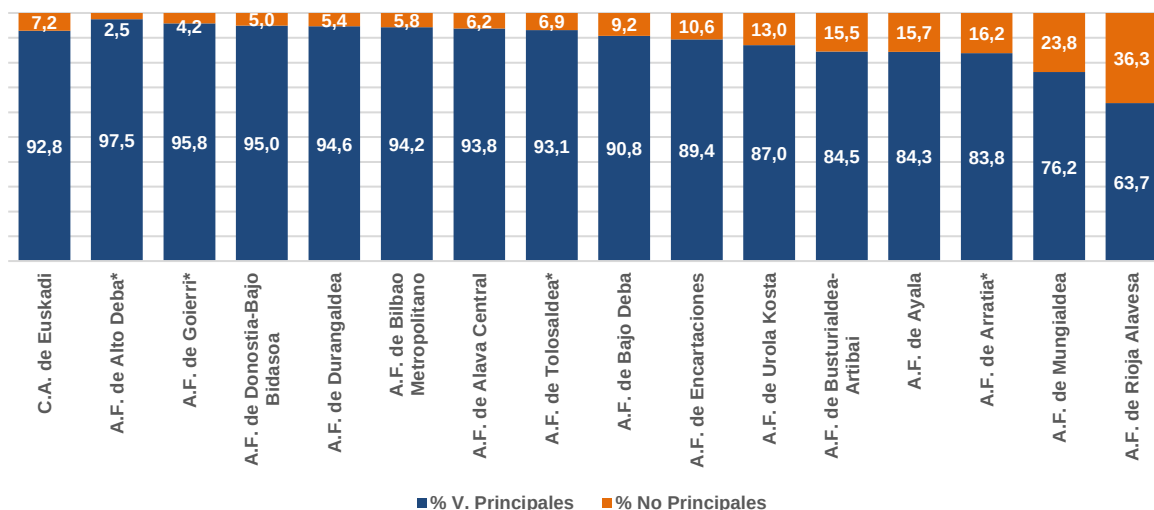
- **El desarrollo urbano.**

A mayor grado de urbanización del área funcional menor peso poseen las viviendas no principales con respecto al parque de viviendas; de forma que aquellas áreas formadas por municipios de mayor tamaño poblacional poseen, proporcionalmente, menos viviendas no principales que aquellas formadas por municipios de tamaño menor.

- **El peso de la vivienda de temporada en las zonas con potencial de desarrollo turístico.**

También se observa cierta tendencia a mayor peso relativo de la vivienda no principal en aquellas áreas funcionales que el sector turístico tiene mayor importancia. Esta realidad se vincula, principalmente a la importancia de las viviendas de temporada o segunda residencia.

Gráfico 6. Viviendas por tipo de uso según área funcional. 2021 (%)



(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

A grandes rasgos, las áreas funcionales pueden clasificarse en cinco grupos en función del peso de la vivienda no principal detectado en ellas:

➤ **Hasta el 6%**

Se constituye por cinco áreas funcionales entre las que se incluyen las áreas más pobladas: *AF de Bilbao Metropolitano* (5,8%) y *AF de Donostialdea-Bajo Bidasoa* (5,0%). Las otras tres son *AF de Durangaldea* (5,4%) *AF de Goierri* (4,2%) y *AF de Alto Deba* (2,5%).

En todas ellas, en mayor o menor medida, tiene mayor presencia relativa la vivienda deshabitada frente a la vivienda de temporada.

➤ **Del 6% al 8%**

Grupo conformado por el *AF de Álava Central* (6,2%) y *AF de Tolosaldea* (6,9%), ambas con un peso relativo de vivienda no principal por debajo de la media (7,2%).

Mientras que en la primera de ellas hay un cierto equilibrio entre viviendas de temporada (53%) y vivienda deshabitada (47%), en *AF de Tolosaldea* se detecta un predominio en las viviendas deshabitadas (86%).

➤ **Del 8% al 11%**

También es un grupo conformado por dos áreas funcionales: aquellas con porcentajes de vivienda no principal por encima de la media de la CAE a menos de cuatro puntos porcentuales de dicha media. Son *AF de Bajo Deba* (9,2%) y *AF de Encartaciones* (10,6%).

Análogamente al grupo precedente, una de ellas presenta porcentajes equilibrados entre viviendas de temporada y viviendas deshabitadas (*AF de Encartaciones*: 47% de temporada y 53% deshabitadas), el *AF de Bajo Deba* destaca por el alto porcentaje de viviendas deshabitadas (80%).

➤ **Del 11% al 20%**

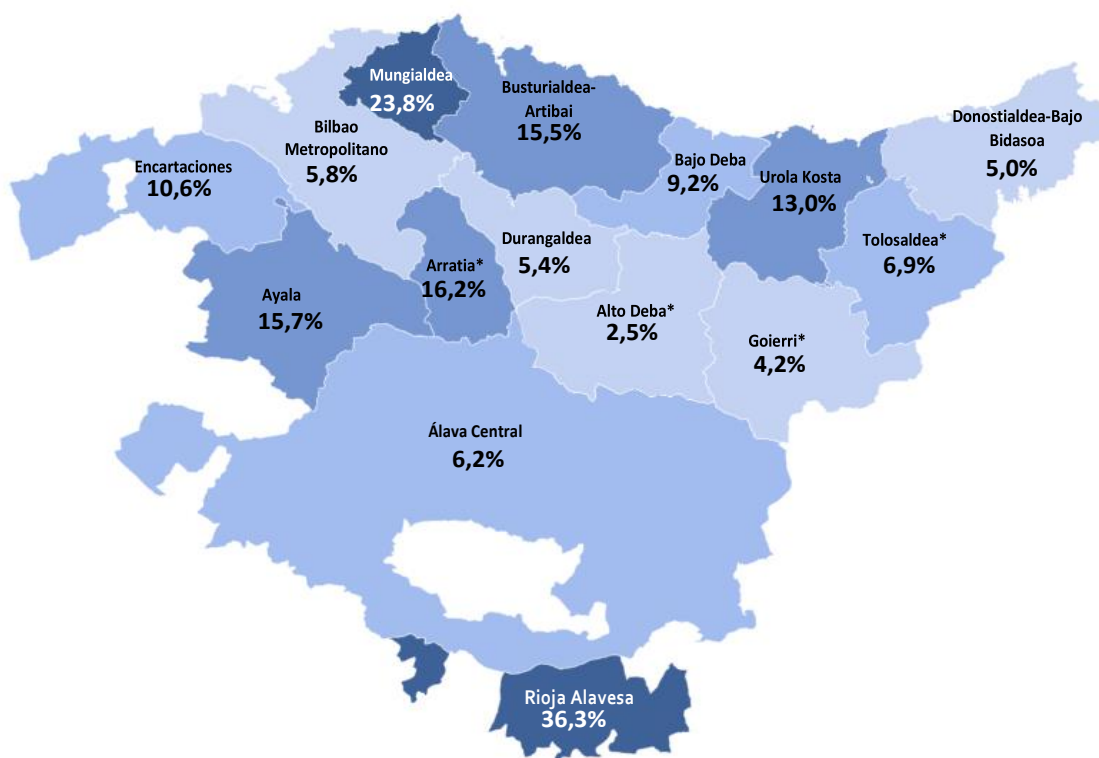
Concentra a cuatro áreas funcionales con altos porcentajes de vivienda no principal. Son *AF de Urola Kosta* (13,0%), *AF de Busturialdea-Artibai* (15,5%), *AF de Ayala* (15,7%) y *AF de Arratia* (16,2%). En las dos primeras, ubicadas en la costa cantábrica, predominan las viviendas de temporada y en las dos últimas (interior), las deshabitadas.

➤ **Más del 20%**

Se trata del último grupo conformado por dos áreas funcionales: *AF de Mungialdea* (23,8%) y, la ya destacada con anterioridad, *AF de Rioja Alavesa* (36,3%).

En ambas el peso de la vivienda de temporada supera las tres cuartas partes del total de viviendas no principales.

Gráfico 7. Mapa del porcentaje de viviendas no principales por área funcional. 2021



(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



En 2021, en trece de las quince áreas funcionales se reduce el peso relativo de la vivienda no principal sobre su parque de viviendas familiares.

En la edición precedente de 2019 eran diez de las quince áreas en las que descendía el porcentaje de viviendas no principales respecto al porcentaje de la edición anterior (2017). Mientras que en aquella edición de 2017 se observaba el fenómeno contrario: en once áreas funcionales crecía este peso. Así pues, se han encadenado dos ediciones seguidas con bajadas en el peso porcentual de las viviendas no principales en la mayoría de las áreas funcionales.

Las dos únicas áreas en las que ha crecido este porcentaje son el *AF de Ayala* (15,7%) que se incrementa casi cinco puntos porcentuales (4,7) respecto a 2019 y el *AF de Mungialdea* (23,8%) con un incremento de 1,3 puntos. En el caso de esta última área, la edición de 2021 es la tercera consecutiva con incremento en el peso relativo de la vivienda no principal.

Tabla 7. Porcentaje de viviendas familiares no principales según área funcional y año. 2009-2021

(Porcentajes viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
C.A. de Euskadi	7,7%	8,4%	8,5%	8,3%	9,0%	8,2%	7,2%
A.F. de Alto Deba*	8,9%	10,4%	9,7%	10,9%	11,0%	3,0%	2,5%
A.F. de Goierri*	12,7%	12,3%	11,7%	8,1%	11,1%	9,3%	4,2%
A.F. de Donostia-Bajo Bidasoa	6,2%	7,2%	7,5%	7,2%	7,2%	5,4%	5,0%
A.F. de Durangaldea	7,1%	10,1%	6,4%	1,7%	9,2%	8,2%	5,4%
A.F. de Bilbao Metropolitano	4,5%	4,9%	5,3%	6,2%	5,8%	6,0%	5,8%
A.F. de Álava Central	7,3%	8,1%	9,7%	9,1%	9,0%	6,6%	6,2%
A.F. de Tolosaldea*	9,8%	9,6%	12,7%	8,8%	9,4%	11,0%	6,9%
A.F. de Bajo Deba	10,4%	14,7%	9,8%	10,6%	13,8%	11,7%	9,2%
A.F. de Encartaciones	14,2%	10,6%	15,0%	10,8%	16,7%	14,0%	10,6%
A.F. de Urola Kosta	17,0%	19,6%	19,0%	14,6%	11,3%	15,9%	13,0%
A.F. de Busturialdea-Artibai	16,0%	16,4%	16,3%	15,5%	21,2%	24,0%	15,5%
A.F. de Ayala	11,7%	9,5%	9,4%	11,0%	14,8%	11,0%	15,7%
A.F. de Arratia*	13,4%	14,5%	15,6%	6,3%	19,5%	16,5%	16,2%
A.F. de Mungialdea	11,2%	17,1%	14,0%	14,9%	18,0%	22,5%	23,8%
A.F. de Rioja Alavesa	46,7%	36,5%	34,3%	44,3%	47,4%	40,9%	36,3%

(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Entre las áreas funcionales que pierden peso relativo de vivienda no principal destacan: *AF de Busturialdea-Artibai* (-8,4 puntos), *AF de Goierri* (-5,1 puntos), *AF de Rioja Alavesa* (-4,6 puntos) y *AF de Tolosaldea* (-4,1 puntos).

Otras áreas como *AF de Encartaciones* (-3,4 puntos), *AF de Urola Kosta* (-2,9 puntos), *AF de Durangaldea* (-2,8 puntos) y *AF de Bajo Deba* (-2,5 puntos) presentan caídas intermedias. El resto oscila entre los -0,2 puntos de *Bilbao Metropolitano* y los -0,5 puntos de *Alto Deba*.

Las áreas funcionales en las que se localizan las tres capitales de territorio presentan series con un cierto grado de estabilidad:

- *AF de Álava Central* lleva cuatro ediciones encadenadas disminuyendo su peso porcentual de vivienda no principal situándose, en 2021 (6,2%), 1,1 puntos porcentuales por debajo del dato de 2009 (7,3%) y 3,5 puntos por debajo del mayor valor de su serie (9,7% en 2013).
- El porcentaje de vivienda no principal de *AF de Bilbao Metropolitano* se sitúa en 2021 (5,8%) a cuatro décimas de su mayor valor de 2015 (6,2%).
- *AF de Donostia-Bajo Bidasoa* (5,0% en 2021) también encadena cuatro ediciones con bajadas en el peso relativos de la vivienda no principal, distanciándose en 1,2 puntos porcentuales del peso de 2009 (6,2%) y 2,5 puntos porcentuales por debajo del máximo de su serie en 2013 (7,5%).

1.3.3. Tamaño de población

La vivienda no principal tiene menor incidencia a medida que crece el tamaño del municipio.

El 22,6% del stock de viviendas no principales de la CAE (17.386 viviendas) se localiza en municipios de un tamaño de 2.500 habitantes o menos. Este volumen de viviendas supone el 22,5% del conjunto de viviendas familiares en ese estrato poblacional (77.272 viviendas).

El peso relativo de la vivienda no principal respecto al volumen general de viviendas familiares en cada estrato de tamaño municipal va disminuyendo a medida que los tamaños aumentan: 11,1% en el estrato de 2.501 a 10.000 habitantes, 6,6% en los dos estratos siguientes (de 10.001 a 20.000 habitantes y de 20.001 a 40.000 habitantes) y por debajo del 6% en los de mayor tamaño: de 40.001 a 100.000 habitantes (5,7%) y las capitales (3,6% en las poblaciones de más de 100.000 habitantes).

Desde la perspectiva de la distribución de las 76.904 viviendas no principales de la CAE por estratos de tamaño poblacional, se concluye que el 44,4% de ellas se ubican entre los municipios de menos de 10.000 habitantes; el 38,0% entre los de 10.001 a 100.000 habitantes y el 17,6% restante en las capitales (13.535 viviendas no principales).

Tabla 8. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2021

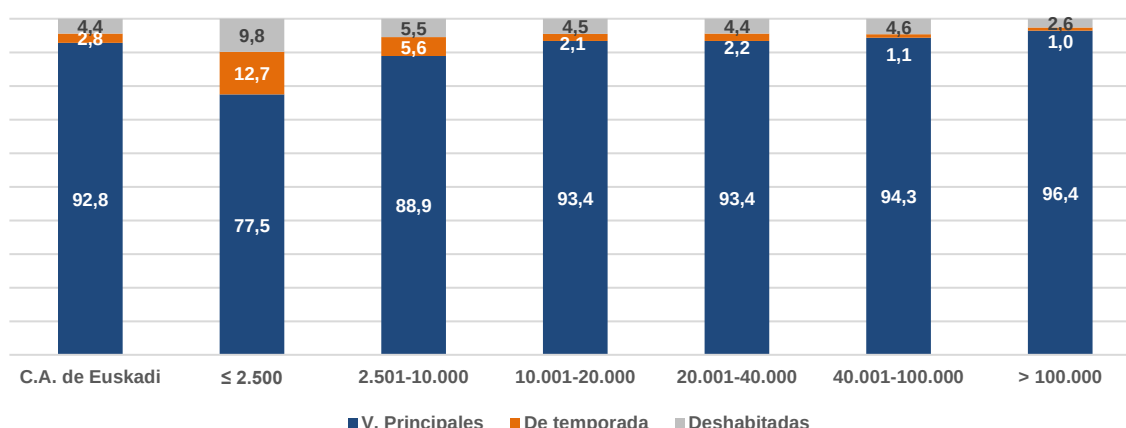
(Valores absolutos, porcentajes horizontales y verticales)

C.A. de Euskadi	Viviendas familiares		V. Principales			Viviendas No principales								
	N.º	%V.	N.º	%V.	%H.	Total			Temporada			Deshabitadas		
						N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.
C.A. de Euskadi	1.073.954	100%	997.050	100%	92,8%	76.904	100%	7,2%	30.147	100%	2,8%	46.757	100%	4,4%
≤ 2.500	77.272	7,2%	59.886	6,0%	77,5%	17.386	22,6%	22,5%	9.794	32,5%	12,7%	7.592	16,2%	9,8%
2.501-10.000	151.266	14,1%	134.483	13,5%	88,9%	16.783	21,8%	11,1%	8.423	27,9%	5,6%	8.360	17,9%	5,5%
10.001-20.000	165.920	15,4%	154.916	15,5%	93,4%	11.004	14,3%	6,6%	3.521	11,7%	2,1%	7.483	16,0%	4,5%
20.001-40.000	128.332	11,9%	119.878	12,0%	93,4%	8.454	11,0%	6,6%	2.861	9,5%	2,2%	5.593	12,0%	4,4%
40.001-100.000	171.443	16,0%	161.701	16,2%	94,3%	9.742	12,7%	5,7%	1.884	6,2%	1,1%	7.858	16,8%	4,6%
> 100.000	379.721	35,4%	366.186	36,7%	96,4%	13.535	17,6%	3,6%	3.664	12,2%	1,0%	9.871	21,1%	2,6%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Respecto a la clasificación de las viviendas no principales en función de su uso, también se aprecia un mayor peso relativo de la vivienda de temporada cuanto menor es el tamaño poblacional.

Gráfico 8. Viviendas por tipo de uso según tamaño de municipio. 2021 (%)Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

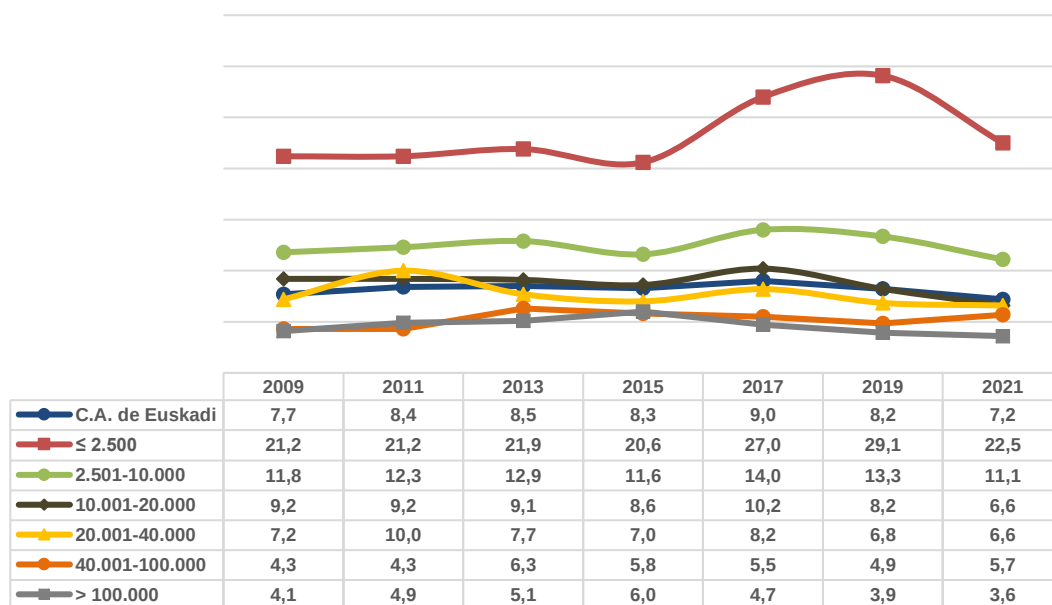
Así es, en los municipios más pequeños, el peso de la vivienda de temporada predomina sobre el de las deshabitadas (12,7% y 9,8%, respectivamente). En el siguiente estrato (de 2.501 a 10.000 habitantes) los pesos se aproximan (5,6% y 5,5%). A partir de los municipios de más de 10.000 habitantes empiezan a predominar las viviendas deshabitadas sobre las de temporada. Así, entre los municipios de mayor tamaño, las viviendas de temporada suponen en torno al 1% del total de sus viviendas familiares.

Entre 2019 y 2021 el porcentaje de vivienda no principal cae en prácticamente todos los estratos de tamaño de municipio. Destaca la caída entre los municipios más pequeños.

Con respecto al tamaño de municipio, el análisis de la serie del porcentaje de vivienda no principal ofrece variaciones destacables. Si bien en la edición de 2017 se observaban incrementos en los municipios de menor tamaño y una cierta caída en las dos categorías de mayor población, en la edición de 2019 caían los pesos porcentuales de todos los estratos menos los municipios de 2.500 habitantes y menos, que crecían dos puntos porcentuales respecto a 2017.

En la edición actual de 2021, también se reproducen caídas del porcentaje de vivienda no principales de forma generalizada en casi todos los estratos de tamaño de población. En esta ocasión solo el tramo de 40.001 a 100.000 habitantes experimenta un incremento de 0,8 puntos porcentuales entre la toma de 2019 (4,9%) y la de 2021 (5,7%).

Gráfico 9. Porcentaje de viviendas no principales por tamaño de municipio. 2009-2021



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

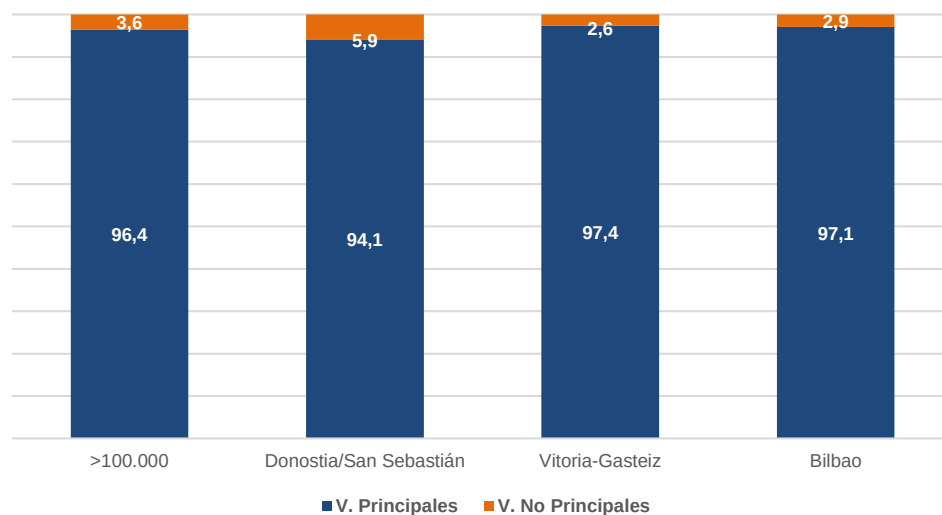
El estrato de menos de 2.501 habitantes es el que más cae (-6,6 puntos porcentuales) en las dos últimas ediciones. El estrato siguiente (de 2.501 a 10.000 habitantes) cae 2,2 puntos porcentuales y el de entre 10.001 a 20.000 habitantes pierde 1,6 puntos. Los restantes estratos presentan evoluciones más atemperadas: los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes apenas pierden dos décimas y las capitales (consideradas conjuntamente), tres décimas.

Entre las capitales, Donostia / San Sebastián destaca por el mayor porcentaje de vivienda no principal. Vitoria-Gasteiz y Bilbao presentan valores similares.

Al considerar a los tres municipios de más de 100.000 habitantes (las capitales territoriales de la CAE) de forma individualizada, en **Vitoria-Gasteiz** se registran 3.130 viviendas no principales, el 2,6% del total de viviendas del municipio. En **Donostia/San Sebastián** son 5.557 las viviendas que se clasifican como no principales: el 5,9% del total (más del doble de la proporción de la capital alavesa). Y en **Bilbao**, que está más cerca de Vitoria-Gasteiz en el peso relativo de la vivienda no principal, sus 4.848 viviendas no principales (2,9%) la colocan en una posición intermedia entre las otras dos capitales.

Solo la capital donostiarra presenta valores por encima de la media del estrato de municipios de más de 100.000 habitantes (3,6%).

Gráfico 10. Viviendas por tipo de uso según capitales. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Si se analiza la tipología de las viviendas no principales identificadas en las tres capitales vascas (13.535 viviendas) se constata que el 27,1% de ellas se emplean como viviendas de temporada, mientras que 72,9% restante se asocia a viviendas deshabitadas.

Tabla 9. Viviendas familiares por capitales según tipo de uso. 2021

(Valores absolutos, porcentajes verticales y horizontales)

	Viviendas familiares		V. Principales			Viviendas No principales								
	N.º	%V.	N.º	%V.	%H.	Total			Temporada			Deshabitadas		
						N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.*	N.º	%V.	%H.*
> 100.000 Hab.	379.721	100%	366.186	100%	96,4%	13.535	100%	3,6%	3.664	100%	27,1%	9.871	100%	72,9%
Bilbao	165.444	43,6%	160.596	43,9%	97,1%	4.848	35,8%	2,9%	804	21,9%	16,6%	4.044	41,0%	83,4%
Donostia / San Sebastián	94.604	24,9%	89.047	24,3%	94,1%	5.557	41,1%	5,9%	2.417	66,0%	43,5%	3.140	31,8%	56,5%
Vitoria-Gasteiz	119.673	31,5%	116.543	31,8%	97,4%	3.130	23,1%	2,6%	443	12,1%	14,2%	2.687	27,2%	85,8%

(*) Porcentaje calculado con respecto a las viviendas no principales totales.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Esta distribución cambia cuando se trata de Donostia / San Sebastián. La ubicación costera y la orientación turística de la capital de Gipuzkoa justifican el alto porcentaje de **vivienda de temporada** que refleja. Las 2.417 viviendas de temporada contabilizadas en Donostia / San Sebastián representan un 2,6% respecto del total del parque de viviendas familiares y el 43,5% de las consideradas como no principales.

En Vitoria-Gasteiz y Bilbao las viviendas de temporada tienen bastante menos peso: 0,4% y 0,5% (respectivamente) sobre su total de parque de viviendas y 14,2% y 16,6% (respectivamente) sobre sus viviendas no principales.

Tabla 10. Porcentaje de viviendas familiares no principales por capitales y año. 2011-2021

(Porcentajes de viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

	% No principales s/ Total						% Temporada s/ Total						% Deshabitadas s/ Total					
	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2011	2013	2015	2017	2019	2021
> 100.000 Hab.	4,9%	5,1%	6,0%	4,7%	3,9%	3,6%	0,7%	0,8%	1,3%	0,6%	0,8%	1,0%	4,3%	4,3%	4,7%	4,1%	3,1%	2,6%
Bilbao	3,6%	3,2%	5,0%	3,1%	4,4%	2,9%	0,2%	0,1%	0,5%	0,2%	0,4%	0,5%	3,4%	3,1%	4,5%	2,9%	4,0%	2,4%
Donostia / San Sebastián	6,7%	6,7%	7,6%	7,3%	5,0%	5,9%	1,6%	2,3%	3,2%	1,8%	1,9%	2,6%	5,1%	4,4%	4,4%	5,5%	3,0%	3,3%
Vitoria-Gasteiz	5,4%	6,5%	6,0%	4,9%	2,5%	2,6%	0,5%	0,5%	0,7%	0,3%	0,5%	0,4%	4,8%	6,0%	5,4%	4,5%	2,0%	2,2%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

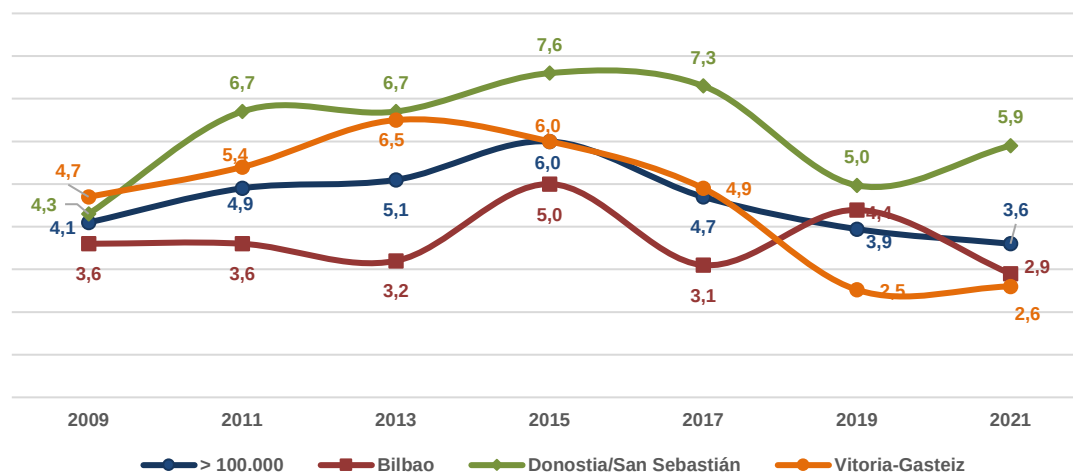
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Así pues, como se ha remarcado, las viviendas no principales de temporada se concentran principalmente en Donostia / San Sebastián. Este tipo de viviendas que se iban incrementando desde 2009 (1,7%) hasta 2015 (3,2%), experimenta en 2017 (1,8%) y 2019 (1,9%) una importante caída que se recupera parcialmente en 2021 (2,6%).

Desde la perspectiva de la **vivienda deshabitada** y considerando el peso de este tipo de vivienda sobre el conjunto de viviendas de cada capital, de nuevo la capital de Gipuzkoa (3,3%) se sitúa por encima de la media (2,6%) y en torno a un punto porcentual por encima de Bilbao (2,4%) y de Vitoria-Gasteiz (2,2%).

El aspecto más significativo en lo relativo a los municipios de más de 100.000 habitantes, es la dinámica diferenciada de la evolución del porcentaje de vivienda no principal, de las tres capitales, en las últimas ediciones.

Gráfico 11. Porcentaje de viviendas no principales por capitales. 2009-2021



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Bilbao presenta desde 2013 una curva oscilante del porcentaje de vivienda no principal sobre el parque total de vivienda: pasa de una tasa de 3,2% en ese año al 5,0% en 2015 (crece casi dos puntos porcentuales), para volver al 3,1% en 2017, volver a crecer hasta el 4,4% en 2019 y situarse en el mínimo de 2,9% en 2021.

Vitoria-Gasteiz alcanza su valor máximo en 2013 (6,5%) y va cayendo paulatinamente a lo largo de las siguientes ediciones hasta situarse en 2019 en su valor más bajo (2,5%). En 2021 se mantiene, prácticamente, ese porcentaje (2,6%).

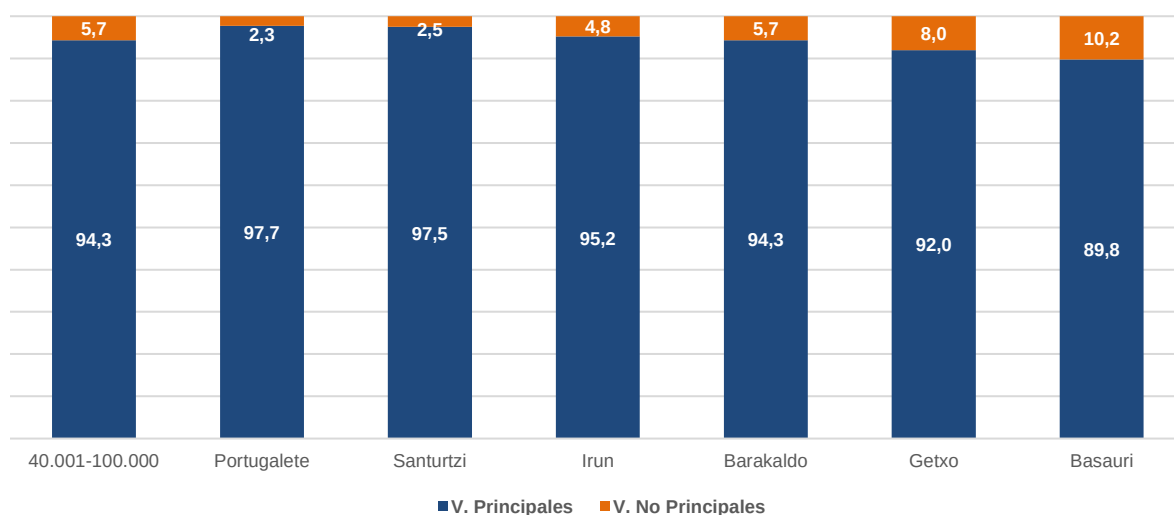
Donostia / San Sebastián manifiesta una tendencia alcista hasta 2015 (7,6%) que se trunca ligeramente en 2017 (7,3%) al perder tres décimas y se pronuncia en 2019 (5,0%) al caer más de dos puntos. En 2021 recupera casi uno y con el 5,9% se mantiene como la capital con mayor peso relativo de vivienda no principal respecto a su stock de viviendas no familiares.

En los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes, Basauri posee el porcentaje de viviendas no principales más elevado.

En el grupo de municipios de entre 40.001 a 100.000 habitantes, el 5,7% del parque de viviendas se corresponde con viviendas no principales. Y como se presentaba en la [tabla 8](#), entre ellas, predominan las viviendas deshabitadas (80,7%) frente a las de temporada (19,3%).

En este colectivo de municipios, el impacto más elevado de la vivienda no principal se localiza en Basauri, donde un 10,2% de su parque de viviendas se clasifican como tales. En el otro extremo se encuentra Portugalete (2,3%) con el menor peso relativo de vivienda no principal.

Gráfico 12. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El segundo municipio con mayor peso de vivienda no principal es Getxo (8,0%) que se sitúa 2,2 puntos porcentuales por debajo de Basauri (10,2%) y 2,3 puntos por encima de la media.

Por debajo de la media del estrato, además de Portugalete, se encuentran Santurtzi (2,5%) e Irun (4,8%). Quedando Barakaldo (5,7%) igualado en porcentaje con el dato del conjunto de estos municipios.

En términos evolutivos, el porcentaje de viviendas no principales del estrato en 2021 (5,7%) supone un incremento de 1,8 puntos respecto al peso de 2019 (4,9%) y se coloca a seis décimas del mayor peso registrado en 2013 (6,3%).

Tabla 11. Porcentaje de viviendas familiares no principales por municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2021

(Porcentajes de viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
40.001-100.000	4,3%	4,3%	6,3%	5,8%	5,5%	4,9%	5,7%
Barakaldo	4,6%	4,1%	6,1%	5,2%	5,8%	3,9%	5,7%
Getxo	4,2%	2,6%	5,2%	6,1%	3,4%	4,7%	8,0%
Irun	6,0%	7,8%	8,8%	6,5%	4,8%	5,3%	4,8%
Portugalete	0,7%	4,8%	6,2%	5,2%	4,8%	5,1%	2,3%
Santurtzi	5,3%	3,5%	7,3%	7,1%	6,8%	6,1%	2,5%
Basauri	4,2%	2,8%	3,8%	5,5%	8,8%	4,8%	10,2%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El municipio en el que más crece en este indicador en 2021 es Basauri (10,2%), con un incremento de 5,4 puntos porcentuales respecto a la edición de 2019 (4,8%). De esta forma, recupera (y supera) la importancia relativa que reflejaba en 2017 (8,8%) y se coloca con el mayor valor de toda su serie.

Getxo, con un incremento de 3,3 puntos en los dos últimos años, también alcanza en 2021 la mayor proporción de vivienda no principal desde 2009.

Irun (-0,5 puntos), Portugalete (-2,8 puntos) y Santurtzi (-3,6 puntos) son los que pierden peso relativo entre 2019 y 2021. En estos tres casos, los datos de esta última edición, les sitúan en el valor más bajo desde 2011.

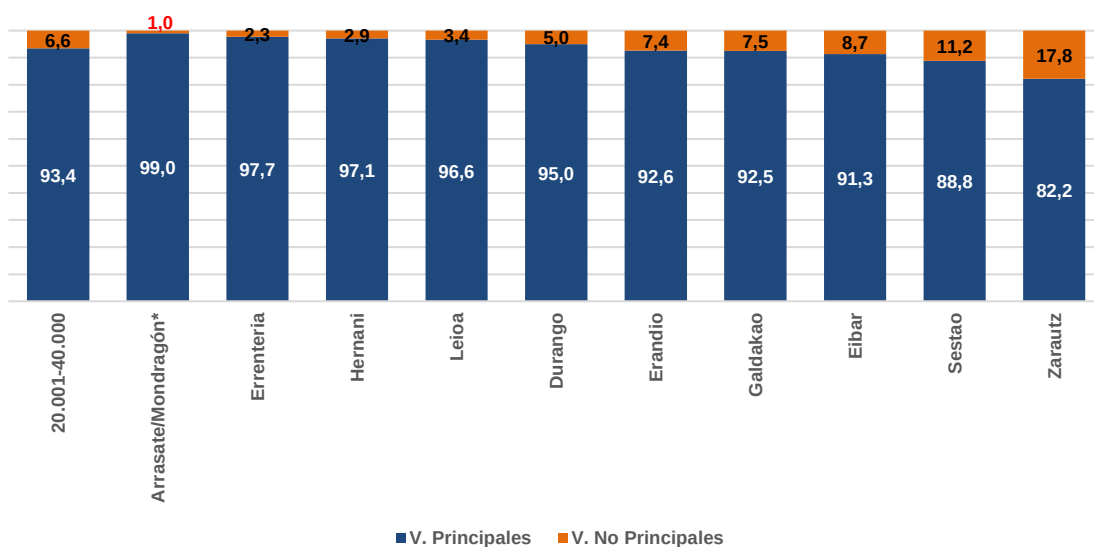
Barakaldo tiene una trayectoria muy parecida a la de la media del estrato. Sólo en la edición de 2019 se distanciaba en un punto porcentual del dato del grupo. En el resto de las ediciones la diferencia nunca ha superado el punto porcentual. En 2021, el porcentaje de vivienda no principal en Barakaldo (5,7%) crece 2,8 puntos respecto a 2019 (3,9%) y, como se ha señalado, iguala el peso relativo del estrato en su conjunto; colocándose a cuatro décimas del mayor peso de su serie (6,1% en 2013).

En el estrato de municipios de 20.001 a 40.000 habitantes, Zarautz es el municipio con más porcentaje de vivienda no principal.

Dentro del grupo de municipios de entre 20.001 a 40.000 habitantes, con un 17,8%, es Zarautz el que mayor porcentaje de viviendas no principales registra. Circunstancia que se asocia al elevado parque de viviendas temporales que se localizan en el municipio.

Sestao (11,2%) es el siguiente en ese ranking de porcentaje de viviendas no principales, aunque a 6,6 puntos porcentuales de distancia de Zarautz. El tercero en el ranking es Eibar (8,7%) ya a más de 9 puntos de distancia de Zarautz.

Gráfico 13. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 20.001 a 40.000 habitantes. 2021 (%)



(*) Debido al reducido número de unidades muestrales no principales identificadas, se obtiene un error muestral elevado que se debe de tener en cuenta en la interpretación de los resultados.

Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Otros municipios con porcentaje de vivienda no principal superior al dato de la media del estrato son Galdakao (7,5%) y Erandio (7,4%). En todos estos municipios con relativas altas tasas de vivienda no principal el peso de la vivienda deshabitada sobre el volumen supera el 80% de las viviendas no principales del municipio, excepto en el municipio de Zarautz, que las viviendas de temporada tienen mayor peso.

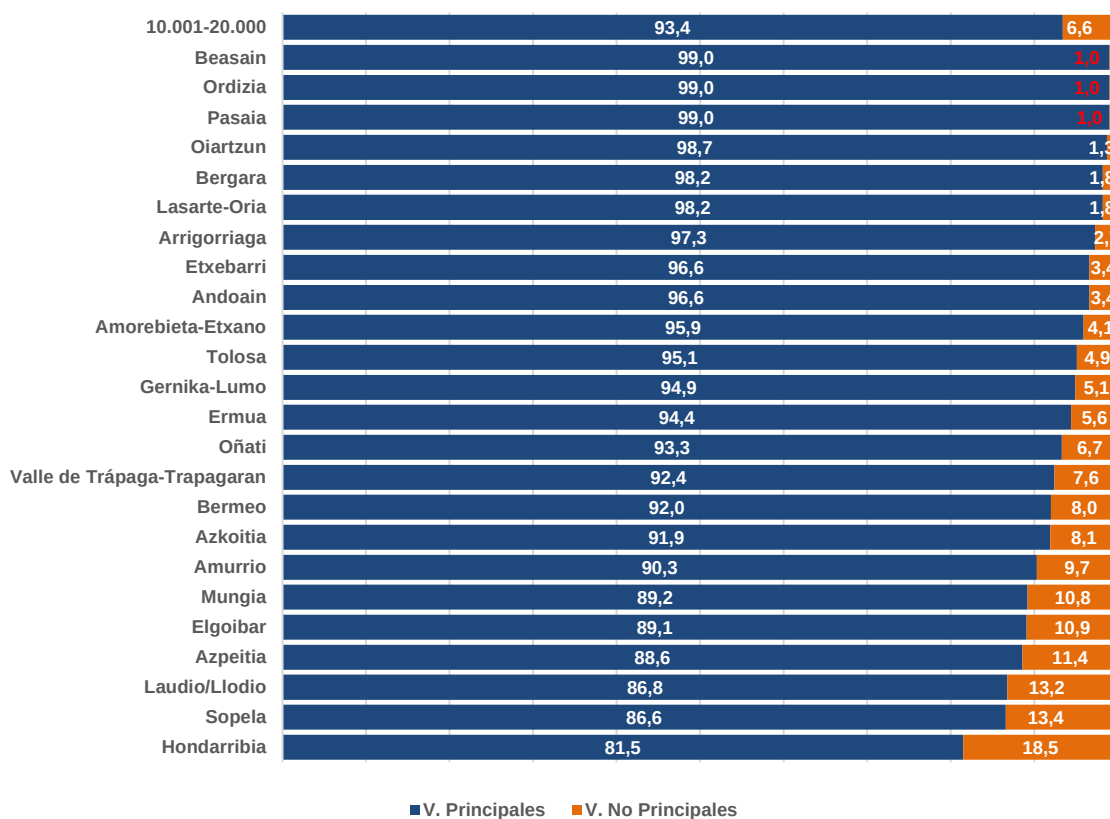
De los municipios que se sitúan con valores por debajo de la referencia de la media del estrato (6,6%), el más próximo es Durango (5,0%), a 1,6 puntos porcentuales de distancia. El resto, se sitúa a más de 3 puntos de distancia: Leioa (3,4%), Hernani (2,9%), Errenteria (2,3%) y Arrasate/Mondragón (<1,0%²).

² En Arrasate/Mondragón el peso es inferior al 1%, pero no se dispone de muestra suficiente para ofrecer el dato con un error muestral asumible.

Entre los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes, destaca Hondarribia como el municipio con mayor tasa de vivienda no principal.

En el conjunto de municipios de 10.001 a 20.000 habitantes ya se ha señalado que el 6,6% de las viviendas familiares se clasifican como no principales. Se observa, sin embargo, una importante variación dentro de este estrato con proporciones que van desde el 1,3% de Oiartzun al 18,5% de Hondarribia.

Gráfico 14. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 10.001 a 20.000 habitantes*. 2021 (%)



(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Este numeroso grupo lo conforman dos municipios de Araba/Álava, nueve de Bizkaia y trece de Gipuzkoa.

Los dos municipios de Araba/Álava, Amurrio (9,7%) y Laudio/Llodio (13,2%), presentan altas tasas de viviendas no principales.



Gipuzkoa incluye al municipio con peso de vivienda no principal más alto (Hondarribia: 18,5%) y a los que presentan menos tasas de este tipo de vivienda: Beasain, Ordizia y Pasaia (los tres con $<1\%^3$) o Lasarte-Oria (1,8%), Bergara (1,8%) y Oiartzun (1,3%) con porcentajes cinco puntos alejados de la media. De hecho, ocho de los trece municipios de Gipuzkoa que están en este grupo, presentan porcentajes por debajo esa media.

Después de Hondarribia, los municipios de Gipuzkoa con mayor porcentaje de vivienda no principal son Azpeitia (11,4%), Elgoibar (10,9%) y Azkoitia (8,1%). Oñati (6,7%) presenta una tasa muy parecida a la del estrato en su conjunto.

En Bizkaia, el municipio que más peso de vivienda no principal tiene es Sopela (13,4%). Es el segundo municipio del estrato (después de Hondarribia) con mayor tasa.

El siguiente municipio de Bizkaia en el ranking es Mungia (10,8%). En posiciones intermedias se distinguen, por encima de la media, Bermeo (8,0%) y Valle de Trápaga-Trapagaran (7,6%) y, por debajo de la media, Ermua (5,6%) y Gernika-Lumo (5,1%).

Como municipios de Bizkaia con menor porcentaje de vivienda no principal se encuentran Amorebieta-Etxano (4,1%), Etxebarri (3,4%) y Arrigorriaga (2,7%).

³ En los tres el peso es inferior al 1%, pero no se dispone de muestra suficiente para ofrecer el dato con un error muestral asumible

2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL

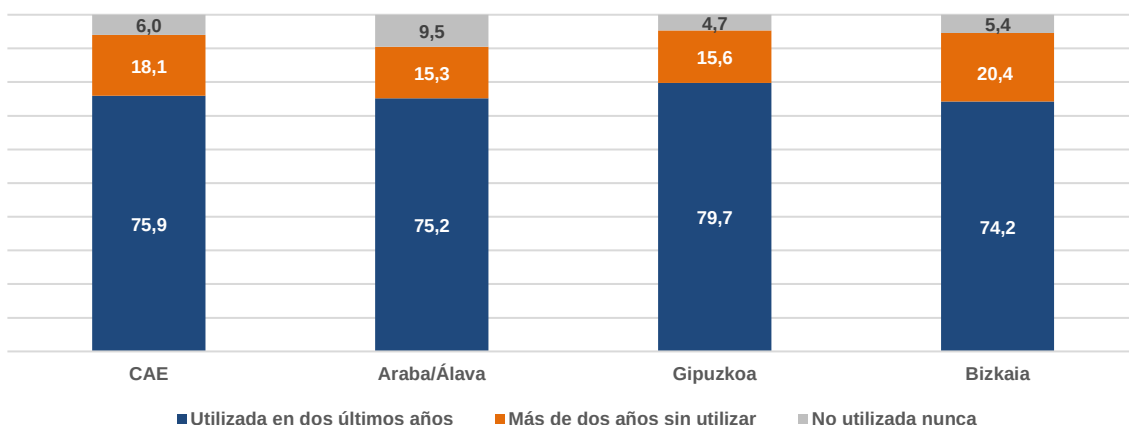
Como ya se adelantaba en la introducción de este documento, este capítulo se centra en presentar las características más generales de las **viviendas no principales** en Euskadi. A partir de las direcciones postales inspeccionadas durante la fase de recogida de información se han estimado **76.904 huecos** correspondientes a viviendas clasificadas como tales. Y, como ya se ha comentado a lo largo del primer capítulo, dentro de este grupo de viviendas no principales 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

Casi el 76% de las viviendas no principales de la CAE se ha utilizado en los dos últimos años. Este peso es de casi el 80% en Gipuzkoa.

Considerando la ocupación de las viviendas identificadas como no principales, se constata que 58.381 de ellas han sido utilizadas durante los dos últimos años, lo que representa un 75,9% del total de viviendas no principales. En el extremo opuesto, se encuentran las 4.604 viviendas no principales (6,0%) que no han sido utilizadas en ninguna situación. El 18,1% restante (13.919 viviendas) llevan más de dos años sin utilizar.

Gráfico 15. Viviendas familiares no principales según última utilización por territorio. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Gipuzkoa destaca como el territorio histórico con mayor peso relativo de viviendas no principales que han sido utilizadas en los dos últimos años (79,7%). Los otros dos territorios, presentan porcentajes de uso reciente por debajo de la media de Euskadi: 75,2% en el caso de Araba/Álava y 74,2% en Bizkaia.

Por su parte, Bizkaia destaca como el territorio donde más porcentaje de viviendas con más de dos años sin utilizar hay (20,4%). Gipuzkoa (15,6%) y Araba/Álava (15,3%) presentan datos muy similares de esta tasa.

Donde destaca Araba/Álava es en el peso de viviendas no principales que no se han utilizado nunca (9,5%). En esta ratio, Gipuzkoa (4,7%) se sitúa por debajo de los cinco puntos porcentuales y Bizkaia, por encima (5,4%).

En la comparación respecto a ediciones precedentes, se observa que en 2021 aumenta el porcentaje de viviendas no principales que han sido utilizadas en algún momento en los dos últimos años (75,9%) respecto al dato de la edición de 2019 (72,5%). Este aumento, que es de casi tres puntos y medio porcentuales, viene a corroborar la tendencia del incremento detectada en la edición precedente (más de doce puntos) y sitúa a este indicador, en 2021, con el valor más alto de la serie.

Si se analizan estos datos relativizándolos respecto al conjunto de viviendas familiares de la CAE, el peso relativo de las viviendas no principales utilizadas en los dos últimos años cae en 2021 (5,4%) seis décimas respecto al de 2019 (6,0%) y alcanza valores muy parecidos a los de 2017 (5,5%).

Tabla 12. Viviendas no principales por situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2021

(Valores absolutos y porcentajes sobre viviendas no principales y parque total de viviendas)

Vivienda ocupada en los dos últimos años		CAE	Sí	No	No utilizada nunca
2009	N.º	74.289	48.975	25.314	3.743
	% s/VnP.	100%	65,9%	34,1%	5,0%
	% s/Total V.	7,7%	5,1%	2,6%	0,4%
2011	N.º	84.890	49.687	35.203	8.231
	% s/VnP.	100%	58,5%	41,5%	9,7%
	% s/Total V.	8,4%	4,9%	3,5%	0,8%
2013	N.º	87.459	59.856	27.603	7.195
	% s/VnP.	100%	68,4%	31,6%	8,2%
	% s/Total V.	8,5%	5,8%	2,7%	0,7%
2015	N.º	86.325	63.307	23.018	6.595
	% s/VnP.	100%	73,3%	26,7%	7,6%
	% s/Total V.	8,3%	6,1%	2,2%	0,6%
2017	N.º	93.923	57.340	36.583	8.785
	% s/VnP.	100%	61,1%	38,9%	9,4%
	% s/Total V.	9,0%	5,5%	3,5%	0,8%
2019	N.º	86.980	63.072	23.907	4.443
	% s/VnP.	100%	72,5%	27,5%	5,1%
	% s/Total V.	8,2%	6,0%	2,3%	0,4%
2021	N.º	76.904	58.381	18.523	4.604
	% s/VnP.	100%	75,9%	24,1%	6,0%
	% s/Total V.	7,2%	5,4%	1,7%	0,4%

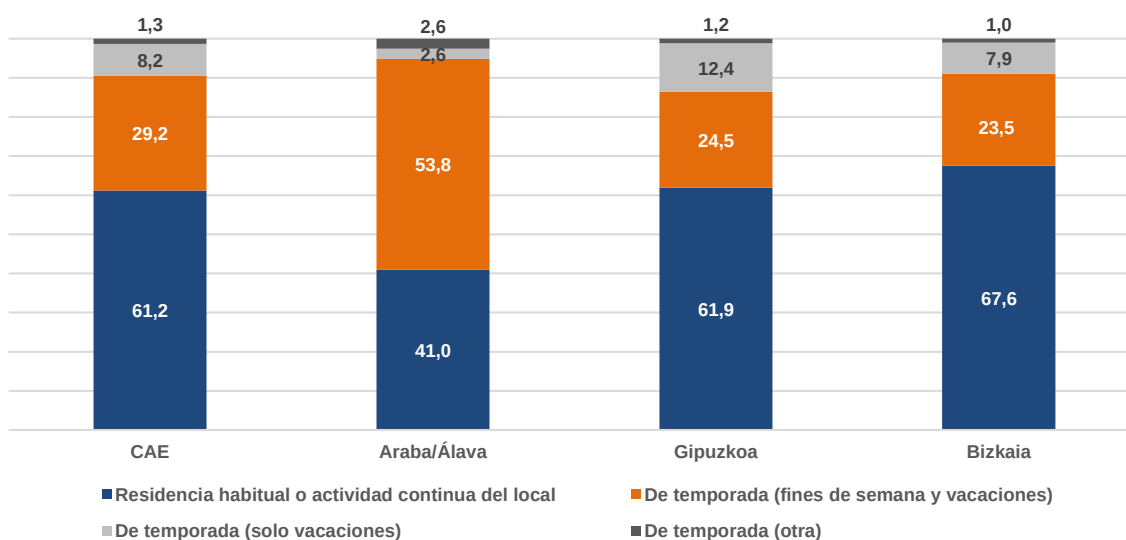
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Es mayoritario el uso de las viviendas no principales (que lo han sido alguna vez) como residencia habitual. Salvo en Araba/Álava, donde destaca sobre los demás el uso temporal de vacaciones o fines de semana.

Entre el colectivo de viviendas no principales que han sido utilizadas en alguna ocasión, se constata que un 61,2% de ellas se han destinado a residencia habitual (incluido el alquiler) o actividad continua del local. En el restante 38,8% el uso ha sido temporal: un 29,2% de vacaciones o fin de semana; un 8,2% de solo vacaciones y un 1,3% en otros usos de temporalidad.

Gráfico 16. Viviendas no principales según forma de último uso por territorio. 2021 (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Por territorios, Bizkaia destaca como el territorio donde mayor porcentaje de viviendas no principales, utilizadas en alguna ocasión, lo han sido como residencia habitual o actividad continuada del local (67,6%). En el otro extremo se sitúa Araba/Álava (41,0%) que rompe con la tendencia general de priorizar el uso habitual respecto al temporal. Obviamente, Gipuzkoa (61,9%) se coloca en la posición intermedia con un peso relativo similar al del conjunto de la CAE (61,2%).

En Araba/Álava destaca, sobre los demás, el uso de la vivienda no principal en periodos vacacionales o de fin de semana (53,8%). Este porcentaje es 24,6 puntos mayor que el de la media de la CAE (29,2%).

El uso de la vivienda sólo en periodos vacacionales tiene mayor relevancia en Gipuzkoa (12,4%), más de cuatro puntos por encima de la media (8,2%).



En 2021 se confirma la tendencia a la baja del peso de las viviendas utilizadas como residencia habitual. En efecto, en la edición de 2019 se rompía con el incremento continuado de este dato que se había observado desde 2009 (caía más de ocho puntos porcentuales comparando con el dato de la edición de 2017). Y en la edición actual de 2021 (61,2%) la caída, aunque mucho más pequeña, es de poco más de un punto respecto al dato de 2019 (62,4%).

Tabla 13. Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2021

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

(Porcentajes Verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Residencia habitual	54,6%	60,8%	63,7%	66,7%	70,7%	62,4%	61,2%
Fin de semana y vacaciones	23,0%	21,6%	28,9%	23,4%	19,8%	25,0%	29,2%
Solo vacaciones	18,3%	15,0%	6,4%	8,0%	8,6%	11,4%	8,2%
Otra	4,1%	2,6%	0,9%	1,9%	1,0%	1,2%	1,3%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El uso temporal de vacaciones o fin de semana es la forma de uso que se sigue beneficiando, un año más, de la caída del uso residencial habitual. El uso temporal de solo vacaciones pierde tres puntos porcentuales colocándose en valores de 2015 o 2017.

Con respecto al tipo de uso del hueco, se observa que prácticamente la totalidad de los mismos se han utilizado exclusivamente como vivienda: el 99,8% en 2021. Circunstancia que (en mayor o menor medida) se viene repitiendo a lo largo de toda la serie. Desde 2013, este peso relativo ha superado el 99%.

Tabla 14. Viviendas familiares no principales por tipo de último uso según año. 2009-2021

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

(Porcentajes Verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Vivienda y local	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%
Sólo local (oficina, consulta...)	1,4%	1,7%	0,0%	0,7%	0,3%	0,3%	0,1%
Sólo vivienda	98,4%	98,1%	99,7%	99,2%	99,7%	99,5%	99,8%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

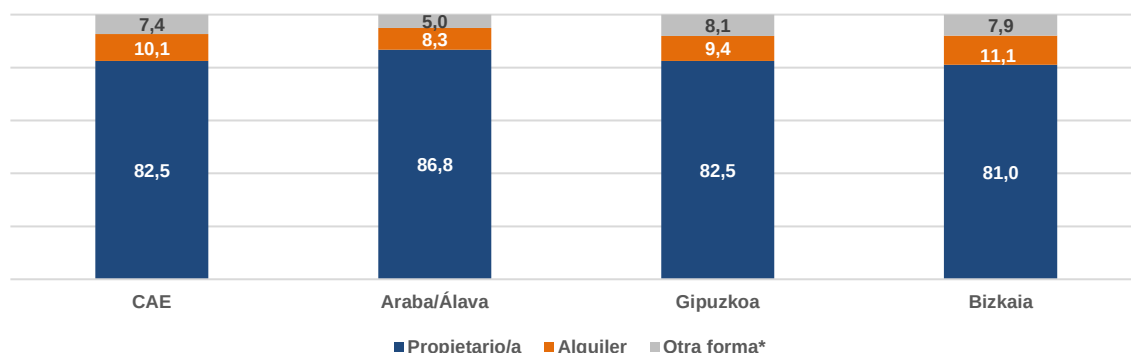
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El uso mixto (0,1%) o el uso exclusivo como local (0,1%) apenas tiene relevancia en la última edición de 2021.

Respecto a las personas que han utilizado la vivienda, en un 82,5% de los casos el último uso se realizó por parte de las personas propietarias. El uso en alquiler afectó a otro 10,1%, mientras que el 7,4% restante recoge las otras formas de uso.

Gráfico 17. Viviendas no principales según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso por territorio. 2021 (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



(*) Incluye la ocupación irregular y el conjunto de casuísticas no especificadas o desconocidas.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El último uso de la vivienda por la persona propietaria resulta dominante también en los tres territorios. Araba/Álava (86,8%) supera el dato de la media de la CAE; Bizkaia se sitúa algo por debajo (81,0%) y Gipuzkoa lo iguala (82,5%).

El alquiler toma mayor relevancia en Bizkaia (11,1%), único territorio que supera el valor observado medio (10,1%). Gipuzkoa (9,4%) y el territorio alavés (8,3%) se sitúan por debajo de esa referencia. En cualquier caso, las diferencias entre los territorios no son elevadas.

El último uso por parte de la persona propietaria de la vivienda recupera, en 2021 (82,5%), parte del peso relativo que había perdido en 2019 (79,4%) y se coloca a poco más de cinco puntos porcentuales del dato de 2017 (87,7%).

Tabla 15. Viviendas familiares no principales por persona que la ha utilizado en el último uso por año. 2009-2021

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

(Porcentajes Verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Propietario/a	83,2%	89,2%	86,4%	89,0%	87,7%	79,4%	82,5%
Alquiler	11,7%	9,3%	12,7%	10,1%	11,2%	13,7%	10,1%
Otra forma	5,1%	1,5%	0,9%	0,9%	1,1%	6,9%	7,4%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Por el contrario, la importancia relativa del alquiler pierde fuerza en 2021 (10,1%), igualando el registro de 2015, ocupando el según valor más bajo tras el dato de 2011 (9,3%) y quedando a 2,6 puntos del máximo de este indicador (13,7%) observado en la edición precedente de 2019.

2.2. TIPO DE PROPIEDAD

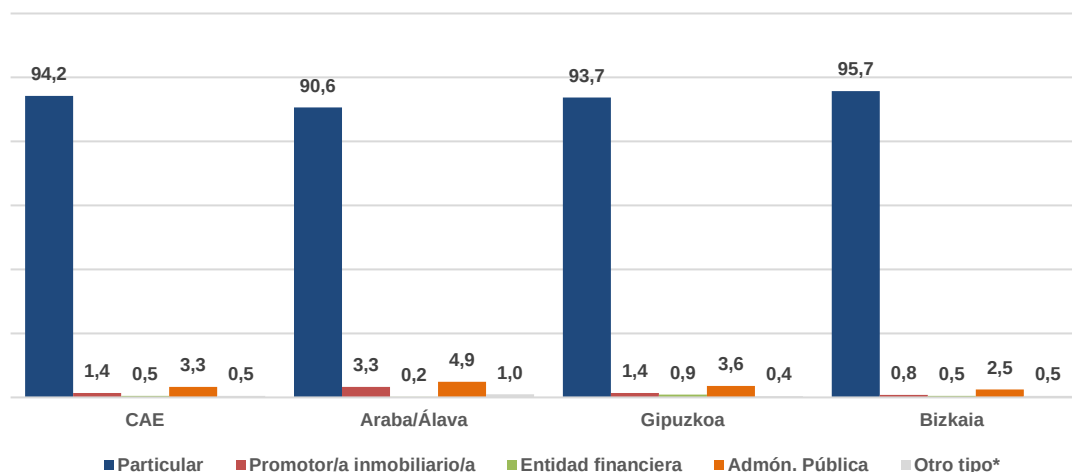
El 94,2% de las viviendas no principales son de particulares. Predominio que se viene observando a lo largo de toda la serie y en los tres territorios históricos.

Teniendo en cuenta el tipo de propiedad, se constata que un 94,2% de las viviendas no principales son de titularidad particular. La Administración Pública posee un 3,3% y las promotoras inmobiliarias (1,4%) o las entidades financieras (0,5%) apenas suponen, conjuntamente, el 2%.

En Bizkaia se alcanza el 95,7% de propiedad de particulares, lo que le coloca como el único territorio que supera el dato conjunto de la CAE. Araba/Álava (90,6%) presenta el menor porcentaje entre los tres territorios, mientras que Gipuzkoa (93,7%) es el territorio que más se aproxima al dato medio.

Araba/Álava destaca respecto a los otros dos territorios en el peso de la propiedad de la Administración Pública con un 4,9%.

Gráfico 18. Tipo de propiedad de las viviendas no principales por territorio histórico. 2021 (%)



(*) Incluye a otro tipo de empresa privada y el conjunto de casuísticas no especificadas o desconocidas.

Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Además, mayoritariamente, las viviendas no principales están en manos de personas particulares en todos los años de la serie; aunque parece detectarse ligeras variaciones en el tiempo motivadas por la evolución del sector inmobiliario.



Tabla 16. Viviendas no principales por tipo de propiedad según año. 2009-2021

<i>(Porcentajes Verticales)</i>	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Particular	94,6%	92,4%	91,1%	93,1%	92,4%	90,6%	94,2%
Promotor inmobiliario	1,2%	3,0%	4,3%	2,8%	3,5%	1,3%	1,4%
Entidad Financiera	0,1%	1,4%	1,4%	0,9%	1,3%	1,2%	0,5%
Admón. Pública	0,9%	1,3%	2,3%	2,1%	2,0%	2,6%	3,3%
Otro tipo	3,2%	1,8%	0,8%	1,2%	0,8%	4,3%	0,5%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Desde 2009 (94,6%) hasta 2013 (91,1%) se observa una pérdida de 3,5 puntos en el peso de las personas particulares como propietarias de viviendas no principales. En 2015 (93,1%) se recupera; vuelve a retroceder en las ediciones de 2017 (92,4%) y 2019 (90,6%), para volver a recuperarse en 2021 (94,2%: el segundo dato más alto de la serie tras el de 2009).

En 2021 se detecta cierta estabilidad en el peso de las promotoras inmobiliarias respecto a 2019 y sigue el crecimiento de las viviendas en manos de las Administraciones Públicas. Las entidades financieras, por su parte, se van desprendiendo de este tipo de activos inmobiliarios.

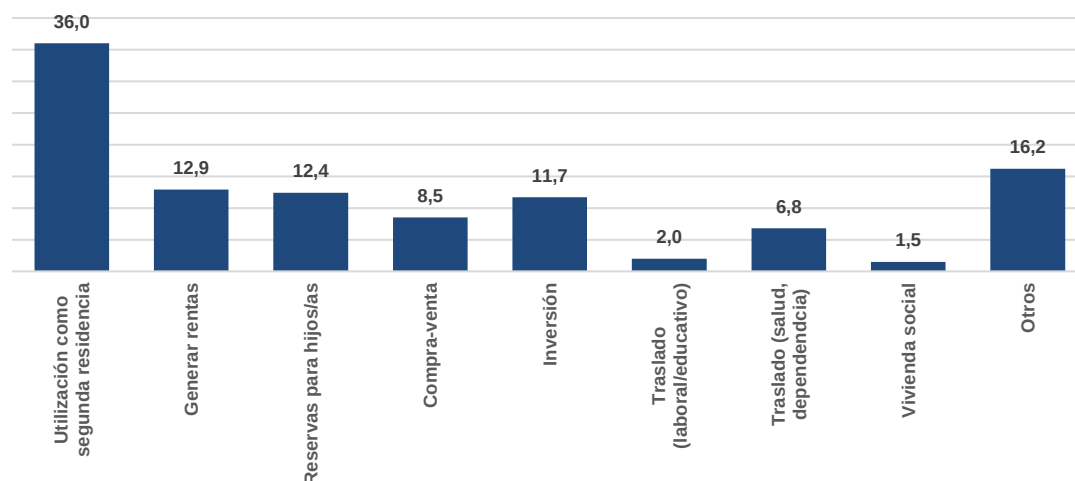
2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD

El 36% de las viviendas no principales de la CAE tienen como objetivo el uso como segunda residencia. Otros objetivos relevantes son generar rentas (12,9%), reserva para descendientes (12,4%) y la inversión (11,7%).

La **Encuesta sobre Uso de la Vivienda** recoge información acerca del objetivo que tienen las personas o instituciones que son las propietarias de las viviendas no principales. Desde la edición de 2013, esta información se recoge permitiendo la posibilidad de señalar más de una de las opciones que se presentaban. Y desde 2015, se han incluido nuevos posibles motivos (traslados del domicilio o uso de emergencia social para colectivos determinados) para mantener a la vivienda en propiedad.

Hechas estas consideraciones, los datos revelan que el principal objetivo del mantenimiento de la propiedad de la vivienda se vincula a su uso como segunda residencia (36,0%).

Gráfico 19. Objetivo de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal. 2021 (% Si)



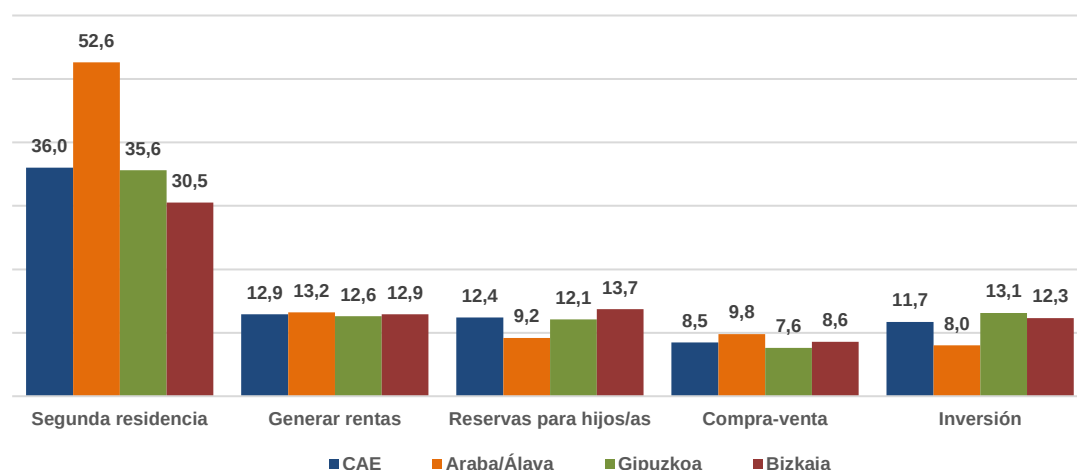
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Los demás objetivos concretados tienen una incidencia menor. Los que tienen cierta relevancia, en orden descendiente, son generar rentas (12,9%), reserva para hijos e hijas (12,4%) e inversión (11,7%). La compraventa es señalada por el 8,5% de las personas. Y en un 6,8% de los casos, la vivienda se mantiene por haberse producido el traslado de las personas residentes por razones de salud, dependencia o emergencia social.

El traslado de residentes por razones de trabajo o estudio (2,0%) o la cualidad de ser viviendas destinadas a usos sociales (1,5%), son los objetivos menos citados de entre los especificados.

Por territorio histórico, la utilización como segunda residencia de las viviendas no principales predomina en los tres, pero sobre todo en Araba/Álava, donde la proporción alcanza el 52,6%, muy por encima del 35,6% de Gipuzkoa y el 30,5% de Bizkaia.

Gráfico 20. Principales objetivos de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal por territorio. 2021 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El porcentaje de viviendas no principales destinadas a generar rentas es bastante homogéneo entre los territorios: Araba/Álava (13,2%) destaca ligeramente con un valor tres décimas por encima de la media; y Gipuzkoa (12,6%) presenta un peso relativo tres décimas por debajo. Bizkaia reproduce el dato de la CAE.

El 12,4% de viviendas no principales de la CAE que se reservan a descendientes tienen una destacada presencia en Bizkaia donde un 13,7% de las viviendas no principales tienen ese destino. En Araba/Álava la incidencia de este objetivo (9,2%) es casi cinco puntos porcentuales menor que en Bizkaia; mientras que en Gipuzkoa (12,1%) se sitúa en cifras próximas a la media de la CAE.

Gipuzkoa destaca, en cierta medida, entre las viviendas no principales que tienen como objeto la inversión (13,1%). Circunstancia que también se puede observar en Bizkaia (12,3%), aunque algo más matizada. En Araba/Álava la importancia relativa de este tipo de viviendas es menor (8,0%).

Las viviendas que se pretenden destinar a la compraventa tienen mayor presencia relativa en Araba/Álava con un 9,8%. Y una menor en Gipuzkoa (7,6%). La posición intermedia de Bizkaia (8,6%) en este aspecto, la sitúa en valores similares a la media de la CAE (8,5%).



Respecto a 2019, el objetivo de generar rentas es el único que crece con cierta relevancia. Pierden peso relativo el uso como segunda residencia y la compraventa.

Con respecto a la evolución del porcentaje de respuestas afirmativas de los objetivos principales del mantenimiento de las viviendas no principales por parte de las personas propietarias, se observa que el de generar rentas es el único que crece con cierto peso (3,3 puntos porcentuales) respecto al dato de la edición de 2019 (9,6%); alcanzando en 2021 el valor más alto de la serie (12,9%).

Es mayor el número de objetivos que pierden peso relativo entre 2019 y 2021. La segunda residencia pierde casi tres puntos entre 2019 (38,9%) y 2021 (36,0%), aunque se mantiene entre los valores más elevados de la serie. La compraventa pierde 1,6 puntos entre 2019 (10,1%) y 2021 (8,5%). Y algo menos de un punto pierde el uso social de la vivienda (pasa de 2,4% en 2019 a 1,5% en 2021).

Tabla 17. Viviendas familiares no principales por objetivos del mantenimiento de la propiedad según año*. 2009-2021

(*) En las ediciones 2009-2013 se incluía la opción "**Ns/Nc**" dentro de "**Otros**" objetivos. Desde 2013 las respuestas son dicotómicas: se presenta el % de "**Sí**"

(Porcentajes verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Segunda residencia	41,4%	35,5%	34,9%	34,5%	31,4%	38,9%	36,0%
Generar rentas	7,5%	5,8%	5,1%	10,7%	12,0%	9,6%	12,9%
Reservas para hijos/as	10,0%	8,5%	11,1%	13,8%	20,1%	12,5%	12,4%
Compraventa	5,6%	10,7%	11,9%	12,7%	10,8%	10,1%	8,5%
Inversión	3,1%	6,1%	12,3%	9,9%	11,7%	11,8%	11,7%
Traslado (laboral/educativo)	.	.	.	0,9%	2,1%	1,8%	2,0%
Traslado (salud, dependencia)	.	.	.	6,1%	7,2%	7,2%	6,8%
Vivienda social	.	.	.	0,8%	0,9%	2,4%	1,5%
Otros	32,4%	33,3%	31,4%	8,2%	10,7%	14,4%	16,2%
Ns/Nc				11,3%	8,9%	.	.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El resto de los objetivos tienen una evolución más estable con variaciones de menos de medio punto entre un año y otro.

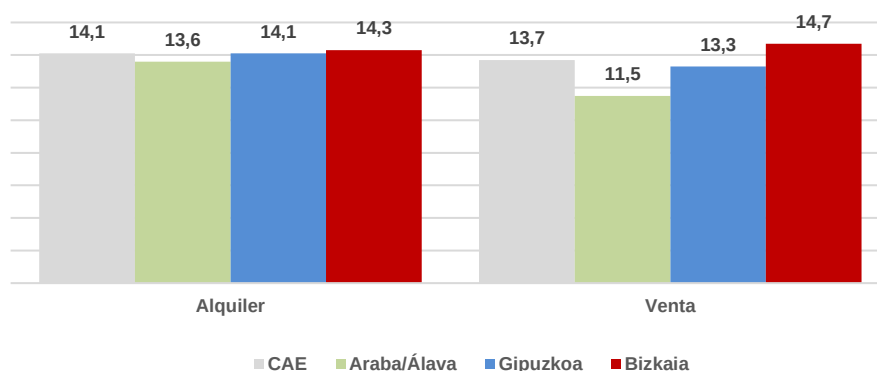
2.4. VIVIENDA NO PRINCIPAL EN OFERTA

El 14,1% de las viviendas no principales de la CAE están en oferta de alquiler y el 13,7% en oferta de venta⁴.

En 2021 en la CAE, el 14,1% de las viviendas no principales (10.852 viviendas) están en oferta de alquiler. Y apenas unas décimas menos (el 13,7%: 10.542 viviendas) lo están en oferta de venta.

Territorialmente, el porcentaje del alquiler es más estable que el porcentaje de la oferta de venta.

Gráfico 21. Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por territorio. 2021 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En efecto, el porcentaje de viviendas no principales que se ofrecen en alquiler en cada territorio histórico es muy parecido a la media observada de la CAE. En Bizkaia (14,3%) se observan un peso porcentual dos décimas por encima de esa media. Gipuzkoa (14,1%) la iguala y Araba/Álava (13,6%) refleja cinco décimas menos.

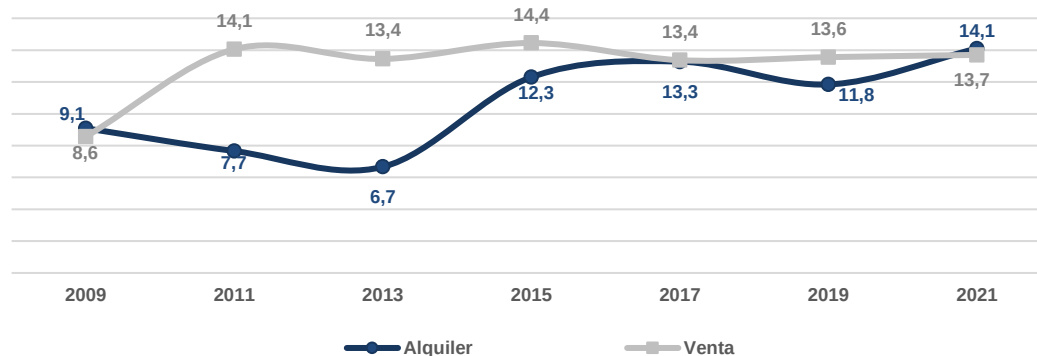
Este ranking de territorios, aunque con mayor diferencia entre ellos, también se observa entre los datos porcentuales de viviendas en venta: Bizkaia (14,7%) supera en un punto el porcentaje de la CAE; Gipuzkoa (13,3%) es el territorio más próximo a la media (1,4 puntos menos que Bizkaia) y Araba/Álava (11,5%) ofrece una tasa 3,2 puntos menor que la de Bizkaia y 2,2 puntos más baja que la media.

En Araba/Álava y Bizkaia el porcentaje de viviendas no principales en venta supera al porcentaje de viviendas en alquiler. Mientras que en Gipuzkoa (lo mismo que en la CAE) la situación es a la inversa.

⁴ Una misma vivienda puede estar en oferta simultáneamente en venta y en alquiler

En perspectiva histórica, la oferta en alquiler experimenta un cambio de tendencia en 2013 (6,7%), año en el que comienza un importante ascenso (12,3% en 2015) que continua, con menos intensidad en 2017 (13,3%), que incluso desciende algo en 2019 (11,8%) pero que se recupera en 2021 (14,1%) alcanzando el valor más alto de la serie y colocándose por encima del porcentaje de viviendas no principales en venta después de 12 años.

Gráfico 22. Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por año. 2009-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Con respecto a la oferta en venta, tras el crecimiento del peso relativo de este tipo de oferta de 2011 (14,1%) se observa en los siguientes años una cierta estabilidad que lleva al dato del 13,7% de 2021.

Tabla 18. Viviendas no principales por situación oferta según año. 2009-2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
Viviendas No Principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%
En oferta de alquiler														
Sí	6.750	9,1%	6.501	7,7%	5.831	6,7%	10.620	12,3%	12.471	13,3%	10.301	11,8%	10.852	14,1%
No	67.538	90,9%	78.389	92,3%	81.628	93,3%	75.705	87,7%	81.452	86,7%	76.679	88,2%	66.052	85,9%
En oferta de venta														
Sí	6.363	8,6%	11.934	14,1%	11.759	13,4%	12.470	14,4%	12.555	13,4%	11.793	13,6%	10.542	13,7%
No	67.926	91,4%	72.956	85,9%	75.700	86,6%	73.855	85,6%	81.368	86,6%	75.187	86,4%	66.362	86,3%

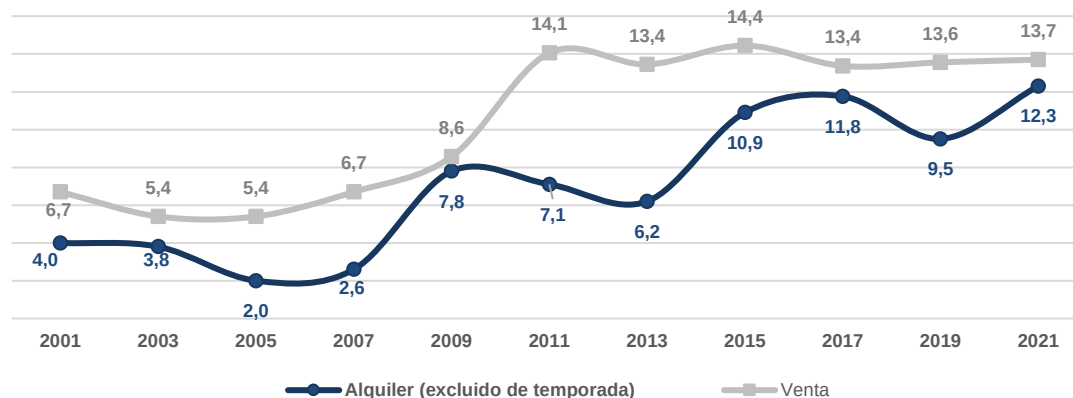
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El análisis histórico puede extenderse hasta 2001, aunque con dos limitaciones:

- entre 2011 y 2007 únicamente se dispone de información para secciones censales urbanas; y
- en el caso del alquiler, no están incluidas las viviendas de temporada.

Gráfico 23. Oferta en venta o alquiler (excluido de temporada) de la vivienda no principal por año. 2001-2021* (%)

(*) En las ediciones 2001-2007 únicamente se analizaron **secciones censales urbanas**: población en diseminado inferior al 10%.



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En esta aproximación se constata que el peso de las viviendas no principales en venta se ha ido incrementando paulatinamente entre 2005 y 2011. A partir de la edición de 2011 las cifras tienden a estabilizarse, llegando en 2021 al 13,7%.

Con respecto al alquiler no temporal, a lo largo de la serie se aprecian dos incrementos importantes y un tercero, algo más moderado, en esta última edición. El primero de esos hitos se produce entre las ediciones de 2005 y 2009, al pasar del mínimo (2,0%) de 2005 al 7,8% de 2009. El segundo se produce entre 2013 (6,2%) y 2017 (11,8%). Y en 2021 (12,3%) el incremento de casi tres puntos porcentuales respecto a la edición precedente refleja el valor máximo de la serie.

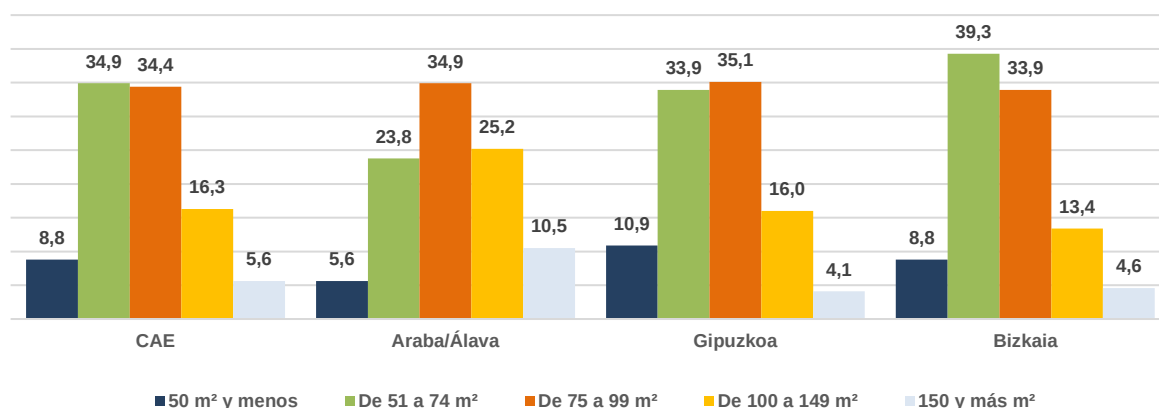
2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

Casi 7 de cada 10 de las viviendas no principales tienen entre 51 y 99 m², con un mínimo predominio de las viviendas de 51 a 74 m².

Las viviendas de pequeño o medio tamaño son las que predominan entre el grupo de viviendas no principales. Las primeras, las comprendidas entre 51 y 74 m², representan el 34,9% del stock de viviendas no principales y las segundas (entre 75 y 99 m²) suponen el 34,4% de este parque de viviendas. En conjunto representan el 69,3% de las viviendas no principales de la CAE.

Las viviendas de 100 m² o mayores alcanzan el 21,9%, mientras que las viviendas muy pequeñas (hasta 50 m²) se sitúan en el 8,8% del total.

Gráfico 24. Superficie útil de la vivienda no principal por territorio histórico. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En Araba/Álava el predominio se refleja entre las viviendas de 75 a 99 m² (34,9%) y cobran cierta relevancia respecto a la media las viviendas más grandes: 25,2% las de 100 a 149 m² y 10,5% las de 150 m² y más.

Gipuzkoa presenta, probablemente, la distribución porcentual más parecida a la observada en el conjunto de la Comunidad. El 69% de las viviendas no principales tienen de 51 a 99 m² (aunque con predominio de las de 75 a 99 m²). El 20,1% son de 100 m² o más. Y casi el 11% (2 puntos más que en la CAE en su conjunto) son viviendas de 50 m² o menos.

En Bizkaia, el predominio de las viviendas de pequeño o mediano tamaño es manifiesto: más del 73% de las viviendas no principales de este territorio tienen entre 51 y 99 m². Destacan, entre ellas, las viviendas de 51 a 74 m² (39,3%). En los extremos, se observa que el 18,0% son de 100 m² o más y las más pequeñas reflejan un porcentaje idéntico al de la CAE (8,8%).

Con respecto al análisis longitudinal, en el colectivo de viviendas no principales de la CAE, las viviendas de superficie intermedia (de 75 a 99 m²) han sido, hasta 2021, las predominantes. En esta última edición (aunque con valores muy parejos) han sido superadas por las viviendas de 51 a 75 m². Ya en la edición de 2019, las viviendas de 75 a 99 m² recogían su nivel más bajo hasta entonces (36,5%), alejándose del máximo de 2017 (45,8%), para llegar en 2021 al mínimo de la serie (34,4%).

Tabla 19. Viviendas no principales por superficie útil según año. 2009-2021

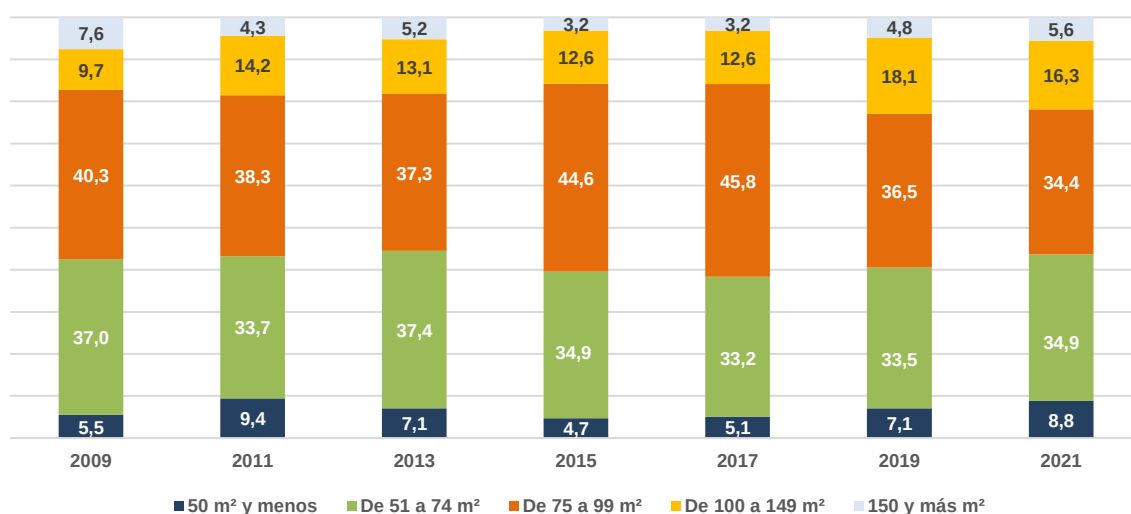
(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.235	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%
Superficie útil (m²)														
50 m ² y menos	4.107	5,5%	8.021	9,4%	6.200	7,1%	4.080	4,7%	4.785	5,1%	6.178	7,1%	6.768	8,8%
De 51 a 74 m ²	27.459	37,0%	28.641	33,7%	32.697	37,4%	30.097	34,9%	31.218	33,2%	29.099	33,5%	26.868	34,9%
De 75 a 99 m ²	29.902	40,3%	32.508	38,3%	32.603	37,3%	38.496	44,6%	43.019	45,8%	31.774	36,5%	26.448	34,4%
De 100 a 149 m ²	7.205	9,7%	12.039	14,2%	11.415	13,1%	10.920	12,7%	11.859	12,6%	15.755	18,1%	12.525	16,3%
150 m ² y más	5.616	7,6%	3.682	4,3%	4.545	5,2%	2.732	3,2%	3.043	3,2%	4.173	4,8%	4.296	5,6%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Las viviendas de 51 a 74 m² alcanzan su valor más alto en 2013: 37,4%. Desde esa edición, cae paulatinamente, llegando a perder más de cuatro puntos en 2017 (33,2%) y crecer hasta el actual 34,9%.

Gráfico 25. Superficie útil de la vivienda no principal por año. 2001-2021 (%)



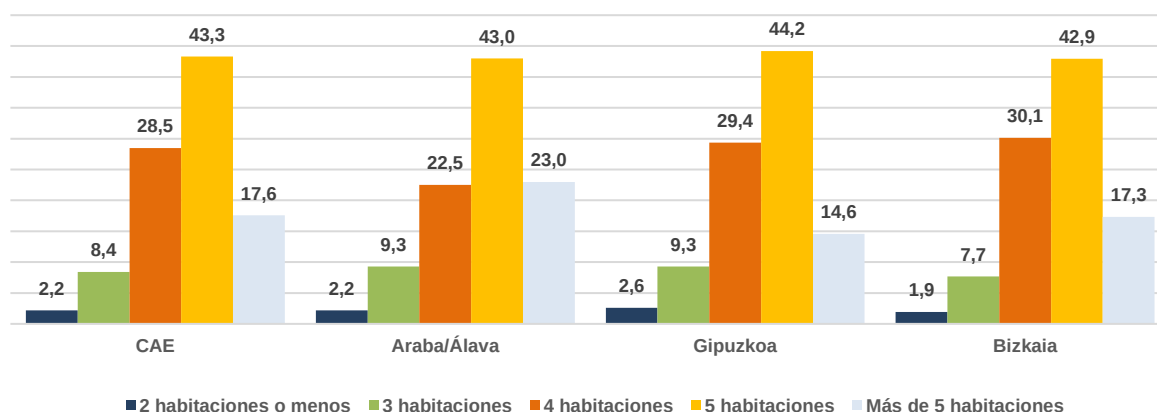
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Las viviendas de 100 a 149 m² han crecido notablemente desde 2009 (9,7%) a 2021 (16,3%), donde alcanza el segundo valor más alto de la serie tras el dato de 2019 (18,1%). También ganan peso porcentual las viviendas de mayor tamaño (150 m² o más), que alcanzan el 5,6% en 2021 (el segundo mayor porcentaje desde 2009: 7,6%) y las de menor tamaño (50 m² y menos) que con el 8,8% en 2021 supera a los datos de las últimas cuatro ediciones.

Predominan las viviendas no principales con cinco habitaciones (incluido salón y cocina).

Con respecto al número de habitaciones, incluyendo cocina y salón, las viviendas más numerosas son las que tienen cinco habitaciones: alcanzan el 43,3% del total de las viviendas no principales. En segundo lugar, se sitúan las viviendas de cuatro habitaciones (28,5%), mientras que las viviendas de más de cinco habitaciones suponen el 17,6%. Las de menos de cuatro habitaciones significan el restante 10,6%.

Gráfico 26. Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por territorio histórico. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Se aprecian algunos matices al considerar estos tipos de viviendas por territorio. Respecto a las viviendas de cinco habitaciones, Gipuzkoa (44,2%) es el único territorio que supera la media de la CAE. Araba/Álava (43,0%) y Bizkaia (42,9%) quedan por debajo, pero con valores muy próximos.

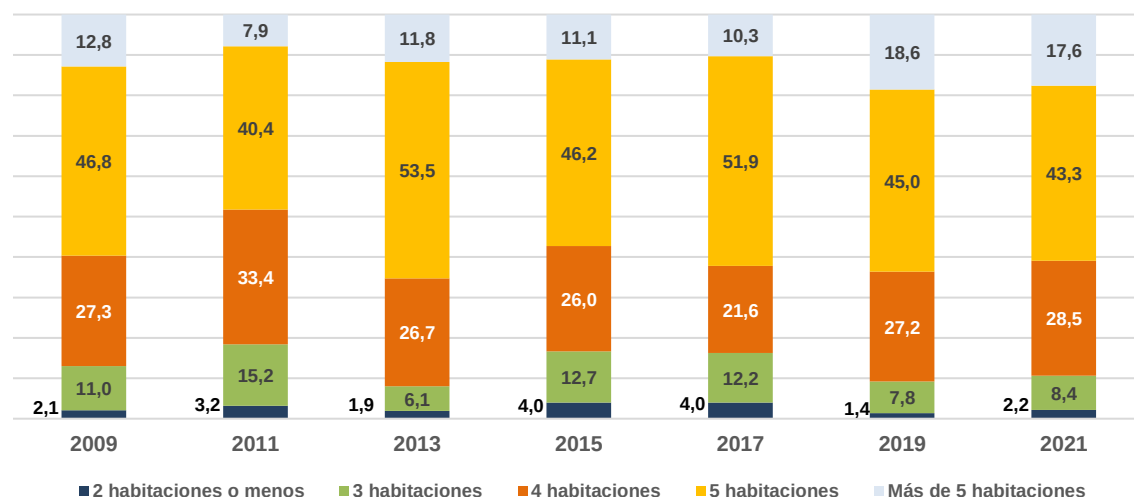
El mayor peso relativo de las viviendas con más de cinco habitaciones se vincula a Araba/Álava, con un 23,0%. Bizkaia (17,3%) y Gipuzkoa (14,6%) presentan valores por debajo de la media (aunque en el caso de Bizkaia muy cercano a ella).

Bizkaia es, precisamente, el territorio que destaca sobre los demás en cuanto al peso de las viviendas de cuatro habitaciones (30,1%). Junto con Gipuzkoa (29,4%) se sitúan por encima de la media de la CAE (28,5%). Sólo Araba/Álava (22,5%) se sitúa por debajo de esa media: a seis puntos porcentuales.

Respecto a las viviendas con menos de cuatro habitaciones, Gipuzkoa (11,9%) y Araba/Álava (11,5%) reflejan más peso porcentual que Bizkaia (9,6%).

Las viviendas de cinco habitaciones siempre han constituido la categoría predominante entre las viviendas no principales, aunque su evolución en el tiempo se ha visto sometida a oscilaciones que han provocado, en esta última edición (43,3%), una caída de casi dos puntos porcentuales respecto a la edición precedente (45,0%) y casi nueve puntos respecto a 2017 (51,9%).

Gráfico 27. Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por año. 2001-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Con respecto a las viviendas de cuatro habitaciones, entre los años 2013 (26,7%) y 2017 (21,6%) se observa una caída paulatina en su peso relativo tras el máximo de 2011 (33,4%). El cambio de tendencia de 2019 (27,2%) se corrobora en 2021 (28,5%) cuando se alcanza el segundo valor más alto de la serie.

Las viviendas de tres habitaciones ofrecían un valor estable entre 2015 (12,7%) y 2017 (12,2%) que se pierde en 2019 (7,8%) y 2021 (8,4%). Por su parte, las viviendas de más de cinco habitaciones presentan, entre 2013 y 2017 una trayectoria estable (entre el 10% y el 12%) que se trunca en 2019 (18,6%) y parece confirmarse en 2021 (17,6%).

Tabla 20. Viviendas no principales por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

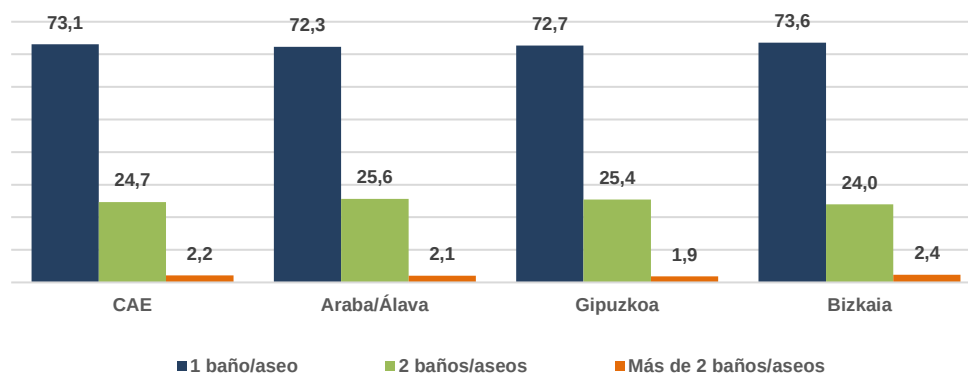
	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%
Número de habitaciones														
2 habitaciones o menos	1.542	2,1%	2.715	3,2%	1.694	1,9%	3.437	4,0%	3.775	4,0%	1.193	1,4%	1.667	2,2%
3 habitaciones	8.149	11,0%	12.913	15,2%	5.322	6,1%	10.939	12,7%	11.470	12,2%	6.808	7,8%	6.477	8,4%
4 habitaciones	20.257	27,3%	28.311	33,4%	23.369	26,7%	22.482	26,0%	20.262	21,6%	23.645	27,2%	21.908	28,5%
5 habitaciones	34.803	46,8%	34.274	40,4%	46.793	53,5%	39.880	46,2%	48.724	51,9%	39.172	45,0%	33.299	43,3%
Más de 5 habitaciones	9.537	12,8%	6.677	7,9%	10.281	11,8%	9.586	11,1%	9.692	10,3%	16.161	18,6%	13.552	17,6%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Casi tres de cada cuatro viviendas no principales poseen un único baño.

Las viviendas no principales con un único baño/aseo representan el 72,1% de las viviendas en la CAE. Las que disponen de dos de ellos suponen el 24,7% y apenas un 2,2% tienen más de dos baños o aseos.

Gráfico 28. Número de baños y aseos de la vivienda no principal por territorio histórico. 2021 (%)



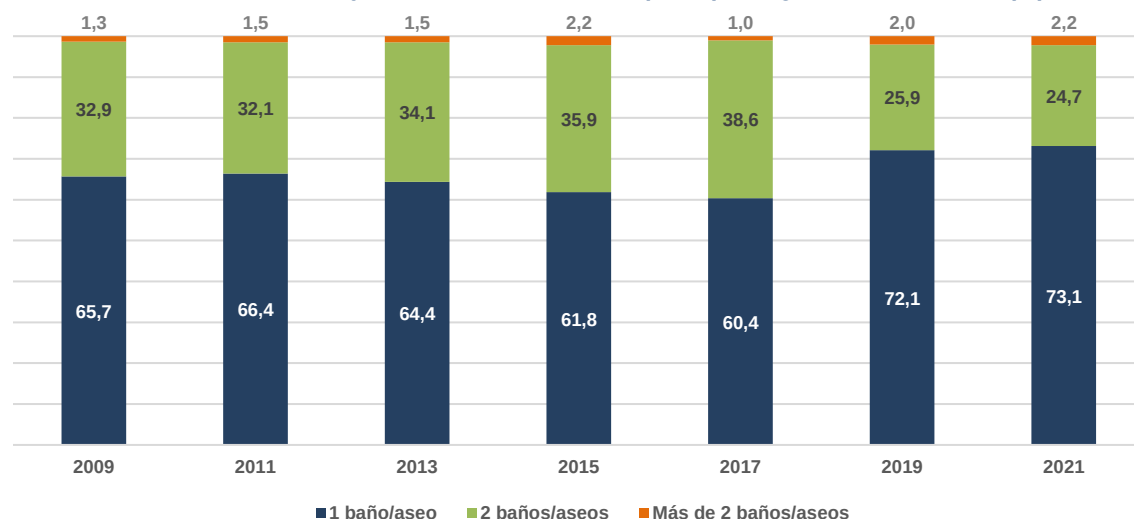
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Los tres territorios vascos presentan una estructura muy similar de este equipamiento. Bizkaia es el que mayor proporción de viviendas con un baño/aseo presenta (73,6%), aunque Araba/Álava (72,3%) y Gipuzkoa (72,7%) no están tan alejadas.

Por el contrario, Bizkaia (24,0%) es el territorio donde menor peso tienen las viviendas con dos baños/aseos frente al 25,6% de Araba/Álava o el 25,4% de Gipuzkoa.

El peso de las viviendas no principales con un solo baño/aseo ha venido perdiendo fuerza a lo largo de las distintas ediciones del estudio hasta 2017, año en el que se alcanza su valor mínimo (60,4%). Sin embargo, en la edición de 2019 (72,1%) crecía doce puntos. Crecimiento que se corrobora en la edición de 2021 (73,1%).

Gráfico 29. Número de baños y aseos de la vivienda no principal según año. 2001-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En paralelo, y como era de esperar, se observa una caída de catorce puntos porcentuales en la proporción de viviendas no principales con dos baños/aseos entre 2017 (38,6%) y 2021 (24,7%).

Tabla 21. Viviendas no principales por número de baños/aseos según año. 2009-2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%
Número de baños/aseos														
1 baño/aseo	48.817	65,7%	56.370	66,4%	56.280	64,4%	53.391	61,8%	56.713	60,4%	62.708	72,1%	56.207	73,1%
2 baños/aseos	24.477	32,9%	27.274	32,1%	29.864	34,1%	31.023	35,9%	36.228	38,6%	22.517	25,9%	18.990	24,7%
Más de 2 baños/aseos	995	1,3%	1.247	1,5%	1.315	1,5%	1.911	2,2%	982	1,0%	1.755	2,0%	1.707	2,2%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

La antigüedad media de las viviendas no principales supera los 53 años.

La antigüedad media de las viviendas no principales de la CAE es de 53,3 años. Araba/Álava es el territorio donde más antiguas son las viviendas no principales (56,6 años) y Bizkaia el que tiene el parque más joven (52,1 años de media); aunque no muy alejado del de Gipuzkoa (53,9 años).

Tabla 22. Antigüedad media de las viviendas no principales por territorio histórico. 2021

(Valores absolutos)

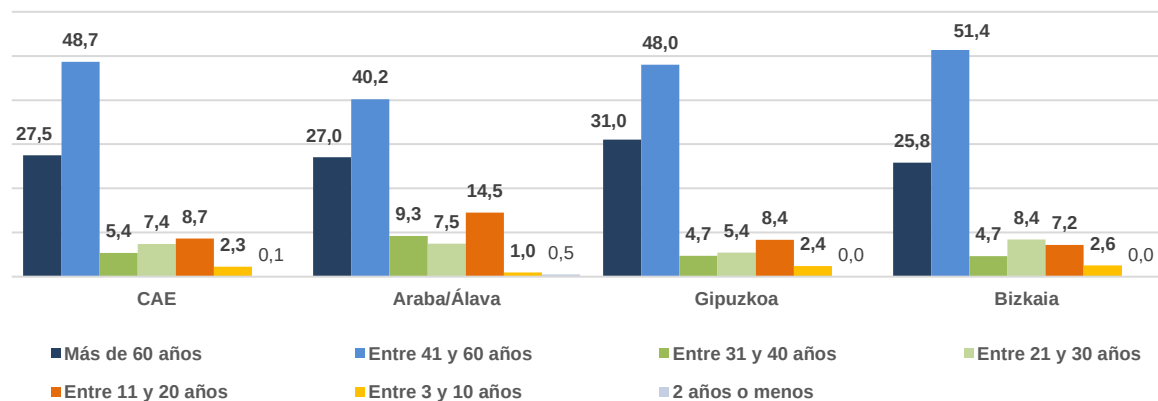
	CAE	Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia
Año de construcción	1967,7	1964,4	1967,1	1968,9
Antigüedad (años)	53,3	56,6	53,9	52,1

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Casi la mitad de las viviendas no principales (48,7%) se ubican en edificios de entre 41 y 60 años. El segundo grupo más importante se refiere a las viviendas de edificios de más de 60 años (27,5%). Lo que se traduce en que el 76,2% de las viviendas no principales de la CAE tienen más de 40 años.

Gráfico 30. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda no principal por territorio histórico. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Las viviendas no principales ubicadas en edificios entre 31 y 40 años (5,4%) y las de edificios entre 21 y 30 años (7,4%) suponen conjuntamente el 12,8% del total de viviendas no principales. El 8,7% de las viviendas están en edificios entre 11 y 20 años de antigüedad, mientras que las viviendas de los edificios de 10 o menos años apenas alcanzan el 2,4%.

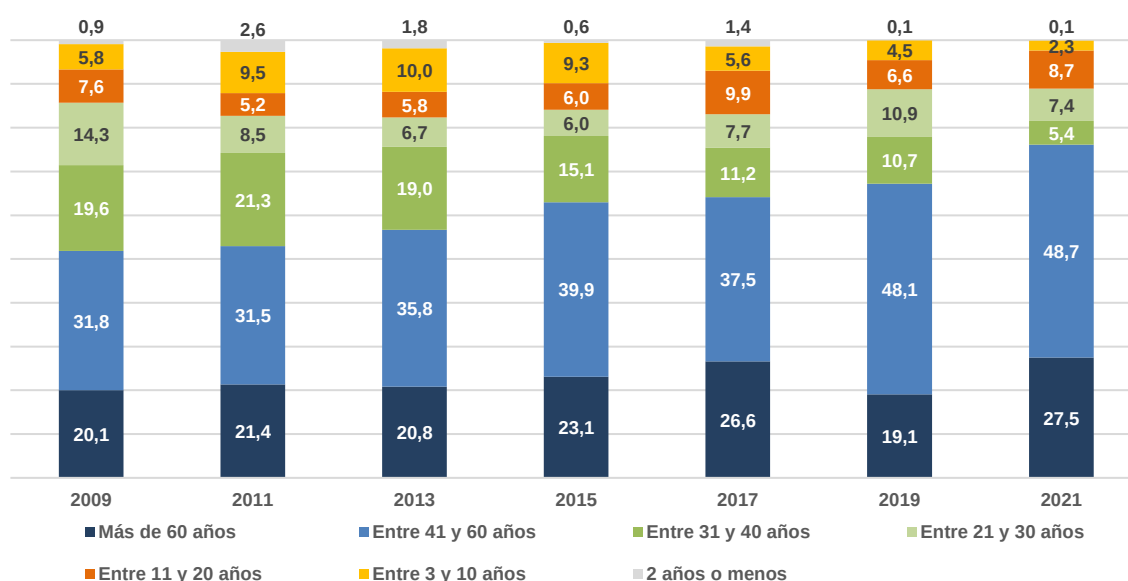
Una vez más, la distribución de la antigüedad de las viviendas no principales varía ligeramente según el territorio histórico.

Bizkaia muestra proporciones superiores a la media del porcentaje de viviendas de entre 41 y 60 años (51,4%); mientras que Araba/Álava es el territorio con el peso más bajo de este tramo: 40,2%. En este último territorio, toman protagonismo el tramo de entre 11 y 20 años de antigüedad (14,5%) y el de entre 31 y 40 años (9,3%).

Gipuzkoa ofrece una distribución similar a la media de la CAE, excepto en los tramos de antigüedad más de 60 años (31,0%: 2,5 puntos por encima de la media) y entre 31 y 40 años (5,4%: 2 puntos por debajo de la media).

Desde la perspectiva de la evolución histórica se constata que el tramo de antigüedad mayoritario a lo largo de la serie es el que comprende a viviendas no principales de edificios entre 41 y 60 años. En 2021, como se ha indicado, el porcentaje de estas viviendas alcanza el 48,7%, el valor más alto en los últimos doce años.

Gráfico 31. Antigüedad del edificio de la vivienda no principal según año. 2001-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Las viviendas de más de 60 años, que perdían en 2019 más de siete puntos respecto a la edición de 2017 (26,6%) y se colocaba con el peso más bajo de la serie (19,1%), recobran importancia relativa en 2021 (27,5%) y se coloca con el dato más alto de su serie.

En conjunto, el peso de las viviendas de más de 40 años aumenta a lo largo de la serie alcanzando en 2021, como ya se ha dejado explícito, el 76,2% de las viviendas no principales: nueve puntos más que en 2019 (67,2%) y doce puntos más que en 2017 (64,1%).

En sentido contrario, en el estrato de entre 31 y 40 años se reduce el porcentaje de viviendas no principales de forma progresiva desde 2011 (21,3%) hasta el 2021 (5,4%).

La evolución del porcentaje de las viviendas no principales de edificios de entre 21 y 30 años experimentan una bajada importante entre 2009 (14,3%) y 2015 (6,0%), donde toca fondo. A partir de esa edición comienza su recuperación en 2017 (7,7%) y 2019 (10,9%) y vuelve a caer a valores de dos ediciones atrás en 2021 (7,4%).

Con respecto a las viviendas entre 11 y 20 años, desde el 2011 (5,2%) y 2015 (6,0%) se aprecia cierta estabilidad. Crece en 2017 (9,9%), vuelve a caer en 2019 (6,6%) y vuelve a crecer en 2021 (8,7%).

También se reduce, desde 2013 (10,0%), el peso de las viviendas de 3 a 10 años de antigüedad. En 2021 su peso es de 2,3% después de una caída paulatina de todas las ediciones.

Tabla 23. Viviendas no principales por antigüedad del edificio según año. 2009-2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%
Antigüedad del edificio														
Más de 60 años	14.406	20,1%	18.151	21,4%	18.219	20,8%	19.957	23,1%	24.937	26,6%	16.589	19,1%	21.146	27,5%
Entre 41 y 60 años	22.845	31,8%	26.781	31,5%	31.331	35,8%	34.424	39,9%	35.093	37,4%	41.858	48,1%	37.416	48,7%
Entre 31 y 40 años	14.061	19,6%	18.060	21,3%	16.610	19,0%	13.025	15,1%	10.526	11,2%	9.290	10,7%	4.152	5,4%
Entre 21 y 30 años	10.245	14,3%	7.223	8,5%	5.880	6,7%	5.193	6,0%	7.247	7,7%	9.497	10,9%	5.709	7,4%
Entre 11 y 20 años	5.475	7,6%	4.409	5,2%	5.103	5,8%	5.219	6,0%	9.245	9,8%	5.769	6,6%	6.658	8,7%
Entre 3 y 10 años	4.133	5,8%	8.025	9,5%	8.715	10,0%	7.992	9,3%	5.237	5,6%	3.926	4,5%	1.748	2,3%
2 años o menos	658	0,9%	2.242	2,6%	1.600	1,8%	514	0,6%	1.323	1,4%	51	0,1%	76	0,1%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL

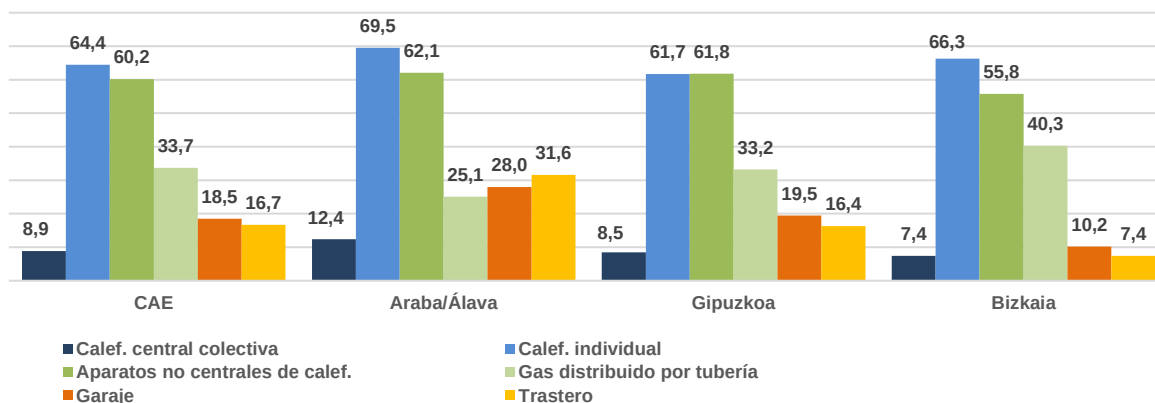
Predominio de la calefacción individual y cierta pérdida de relevancia de los inmuebles anexos a las viviendas no principales.

El 64,4% de las viviendas no principales de la CAE disponen de calefacción individual y el 60,2% manifiestan un equipamiento de aparatos no centrales de calefacción. La disposición de calefacción central colectiva afecta al 8,9% de las viviendas no principales.

Esta distribución estructural de los aparatos de calefacción se reproduce (con algunos matices) en los tres territorios históricos. Araba/Álava es el territorio donde mayor porcentaje de viviendas no principales disponen de calefacción individual (69,5%) y donde mayor es el peso relativo de las viviendas no principales con calefacción central colectiva (12,4%).

En Gipuzkoa se observa un empate en los porcentajes de calefacción individual (61,7%) y la existencia de aparatos no centrales de calefacción (61,8%). Y Bizkaia es el territorio donde es menor el porcentaje de la calefacción a través de aparatos no centrales (55,8%) y donde mayor es la diferencia con el peso relativo de las viviendas no principales con calefacción individual (66,3%).

Gráfico 32. Instalaciones de las viviendas no principales por territorio histórico. 2021 (% Sí)



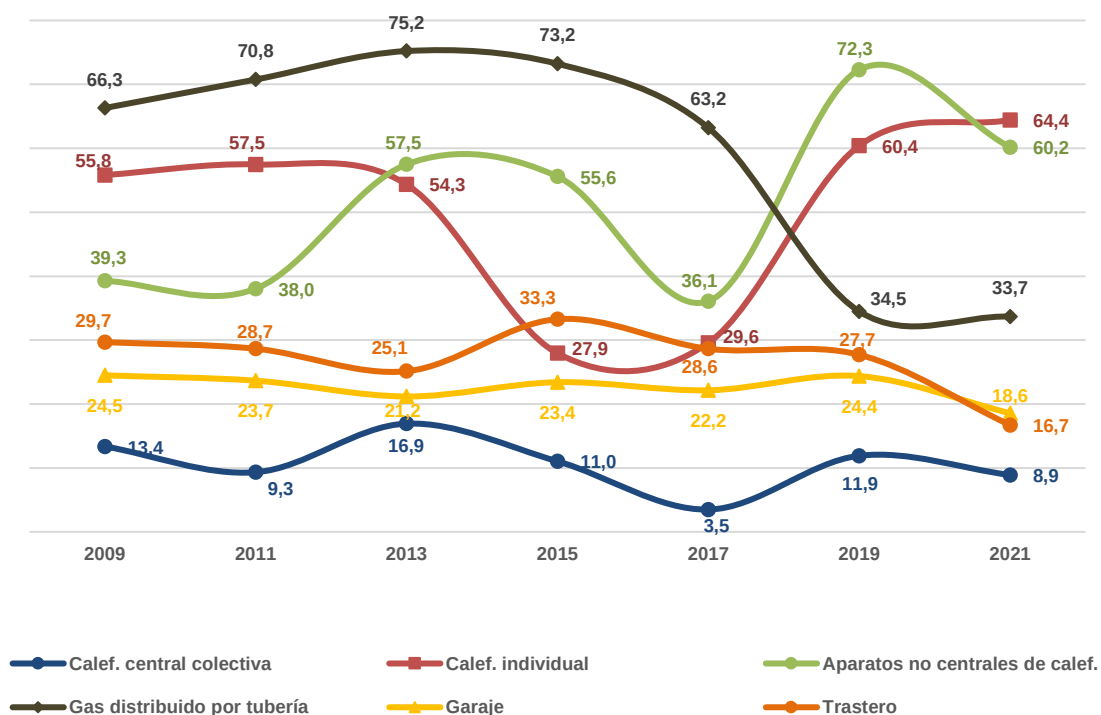
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Un tercio de las viviendas no principales de la CAE disponen de gas distribuido por tuberías (33,7%). Circunstancia que se manifiesta más entre las viviendas no principales de Bizkaia (40,3%) y es menos significativa en términos relativos entre las viviendas no principales de Araba/Álava (25,1%). Gipuzkoa presenta porcentajes de este equipamiento (33,2%) similares a la media.

Con respecto a las instalaciones anexas a las viviendas no principales, en Euskadi, un 18,5% de ellas disponen de garaje y un 16,7%, de trastero. Estos equipamientos son más predominantes entre las viviendas no principales de Araba/Álava (28,0% de viviendas con garaje y 31,6% de viviendas con trastero) y menos entre las de Bizkaia (10,2% y 7,4%, respectivamente). Una vez más Gipuzkoa tiene una posición intermedia (19,5% con garaje y 16,4% con trastero) más próxima a la media de la CAE.

Respecto al análisis de estos equipamientos desde una perspectiva evolutiva, parece detectarse un estancamiento de la tendencia decreciente que se ha venido observando, desde 2013, en la disponibilidad de gas distribuido por tubería: no llega a un punto porcentual la diferencia del porcentaje de este equipamiento en 2019 (34,5%) y 2021 (33,7%). Este dato era del 63,2% en 2017 y había llegado a superar el 70% en las ediciones anteriores.

Gráfico 33. Instalaciones de las viviendas no principales según año. 2009-2021 (% Si)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Estos datos de evolución también muestran un incremento en lo referente al acceso a las formas de calefacción individual. Tras la caída de más de 26 puntos detectada entre 2013 (54,3%) y 2015 (27,9%), en 2017 se recupera levemente (29,6%); con mayor intensidad en 2019 (60,4%) y, de nuevo levemente en 2021 (64,4%).

Los aparatos no centrales de calefacción, que traían una trayectoria similar al de la calefacción individual entre 2013 y 2019 (cuando alcanzaba el porcentaje más alto de la serie: 72,3%), pierde doce puntos porcentuales en la edición de 2021, perdiendo su primacía entre los tipos de calefacción de las viviendas no principales.

La disponibilidad de calefacción central colectiva pierde dos puntos porcentuales entre 2019 (11,9%) y 2021 (8,9%), volviendo a la trayectoria decreciente que se venía observando desde 2013 (16,9%) hasta 2017 (3,5%) cuando se tocaba fondo en este tipo de equipamiento.

Tabla 24. Viviendas no principales por instalaciones según año. 2009-2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
Viviendas No principales	74.289	(% Sí)	84.890	(% Sí)	87.459	(% Sí)	86.325	(% Sí)	93.923	(% Sí)	86.980	(% Sí)	76.904	(% Sí)
Calefacción central colectiva	9.926	13,4%	7.920	9,3%	14.809	16,9%	9.533	11,0%	3.283	3,5%	10.357	11,9%	6.848	8,9%
Calefacción individual	41.460	55,8%	48.789	57,5%	47.533	54,3%	24.118	27,9%	27.762	29,6%	52.542	60,4%	49.540	64,4%
Aparatos no centrales de calefacción	29.175	39,3%	32.292	38,0%	50.277	57,5%	47.979	55,6%	33.895	36,1%	62.860	72,3%	46.268	60,2%
Gas distribuido por tubería	49.257	66,3%	60.067	70,8%	65.776	75,2%	63.200	73,2%	59.358	63,2%	29.998	34,5%	25.898	33,7%
Garaje	18.191	24,5%	20.077	23,7%	18.522	21,2%	20.212	23,4%	20.805	22,2%	21.198	24,4%	14.266	18,6%
Trastero	22.047	29,7%	24.322	28,7%	21.979	25,1%	28.724	33,3%	26.902	28,6%	24.098	27,7%	12.848	16,7%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Las evoluciones de los inmuebles asociados a las viviendas no principales (garajes y trasteros) han venido presentando hasta 2019 las evoluciones más estables de todos los equipamientos analizados. En 2021, la pérdida de casi seis puntos porcentuales, en el caso de los garajes, y de once puntos, en el caso de los trasteros, lleva a los porcentajes más bajos desde 2009 de ambos equipamientos.

3. VIVIENDA GESTIONABLE

Este tercer capítulo ofrece un análisis de las **viviendas gestionables** mediante la presentación de las principales características de este colectivo de viviendas no principales.

Aunque ya se ha hecho mención sobre ellas a lo largo del documento, es conveniente volver a presentar la definición precisa de este tipo de viviendas.

Vivienda deshabitada gestionable es aquella vivienda que, no estando destinada a segunda residencia (o no ha sido ocupada en los dos últimos años), tampoco aparece en el mercado en oferta (ni a la venta ni al alquiler).

Este concepto se ha visto actualizado a partir de 2015 (tras la correspondiente adecuación del cuestionario en aquella edición) para identificar como gestionables...

... a las viviendas anteriores que, además, no están habitadas debido a traslados de sus residentes (por razones de salud, dependencia, educación o trabajo) ni están destinadas a uso de emergencia social dirigido a determinados colectivos.

El 42,8% de las viviendas no principales es gestionable. Si se incluyen las restricciones de no ser viviendas con traslados de sus residentes ni dedicadas a atender a determinados colectivos, este porcentaje baja hasta el 34,0%.

De las 76.904 viviendas no principales estimadas en 2021 en Euskadi, 32.908 se consideran gestionables, si se excluyen únicamente las viviendas en oferta y segundas residencias. Esta cifra se reduce hasta 26.132 viviendas si se excluyen también las viviendas asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

En términos relativos, este conjunto de viviendas gestionables supone el 42,8% (el 34,0% en el caso de la nueva clasificación) del parque de viviendas no principales. Otro 18,0% se asocia a viviendas familiares clasificadas como deshabitadas pero que aparecen en oferta en el mercado, ya sea en venta o en alquiler.

El restante 39,2% se asocia a aquellas viviendas no principales que son utilizadas como segunda residencia o de temporada en determinados periodos del año.



Tabla 25. Viviendas no principales de CAE según tipo de uso. 2009-2021

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%
Temporada	29.511	39,7%	26.120	30,8%	27.435	31,4%	27.628	32,0%	24.692	26,3%	33.446	38,5%	30.147	39,2%
Deshabitada	44.778	60,3%	58.771	69,2%	60.024	68,6%	58.697	68,0%	69.231	73,7%	53.533	61,5%	46.757	60,8%
1. En oferta	13.645	18,4%	21.601	25,4%	19.740	22,6%	20.804	24,1%	22.899	24,4%	17.869	20,5%	13.850	18,0%
2. Gestionable (Tipo 1)	31.133	41,9%	37.170	43,8%	40.284	46,1%	35.647	41,3%	41.668	44,4%	34.068	39,2%	32.908	42,8%
3. Otra Situación	.	.	.	.	.	.	2.246	2,6%	4.664	5,0%	1.596	1,8%	.	.
2.1. Gestionable (Tipo 2)	.	.	.	.	.	.	29.997	34,7%	34.466	36,7%	26.207	30,1%	26.132	34,0%
% En oferta s/Deshabitadas		30,5%		36,8%		32,9%		35,4%		33,1%		33,4%		29,6%
% Gestionable (Tipo 1) s/Deshabitadas		69,5%		63,2%		67,1%		60,7%		60,2%		63,6%		70,4%
% Otra situación s/Deshabitadas		.		.		.		3,8%		6,7%		3,0%		.
% Gestionable (Tipo 2) s/Deshabitadas		.		.		.	29.997	51,1%	34.466	49,8%	26.207	49,0%	26.132	55,9%

Gestionable Tipo 1: Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler).

Gestionable Tipo 2: Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler) y que, además, excluyen los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En comparación con la edición anterior, se observa un aumento de casi cuatro puntos porcentuales en el volumen de viviendas gestionables (excluidas únicamente las viviendas deshabitadas en oferta) que pasan de 34.068 en 2019 (39,2%) a 32.908 en 2021 (42,8%).

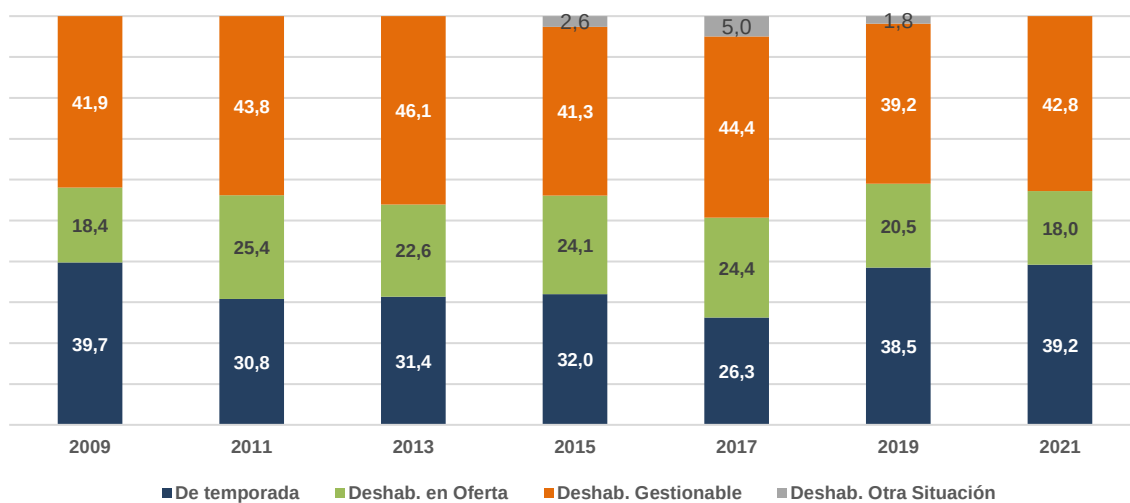
Este tipo de viviendas han presentado incrementos paulatinos de su peso relativo desde 2009 (41,9%) hasta 2013 (46,1%). Y desde 2015 encadena caídas de cinco puntos e incrementos de tres-cuatro puntos, alternativamente, en las distintas ediciones hasta 2021.

El peso relativo de las viviendas gestionables excluidas las asociadas a traslados y emergencia social sobre el stock de viviendas no principales, también alterna crecimientos con caídas en las distintas ediciones del Estudio desde 2015 hasta la última de 2021. Entre 2015 (34,7%) y 2017 (36,7%) crece dos puntos porcentuales. Cae más de seis en 2019 (30,1%) y crece casi cuatro puntos en 2021 (34,0%).

Con respecto a la evolución de las viviendas deshabitadas en oferta, entre 2013 (22,6%) y 2017 (24,4%) se ha producido un incremento paulatino en el peso relativo de este tipo de viviendas de 1,8 puntos porcentuales. Sin embargo, en las dos últimas ediciones cambia la tendencia: pierde cuatro puntos en 2019 (20,5%) y 2,5 puntos en 2021 (18,0%).



Gráfico 34. Viviendas no principales por situación de *gestionabilidad* según año. 2009-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL

3.1.1. Territorio histórico

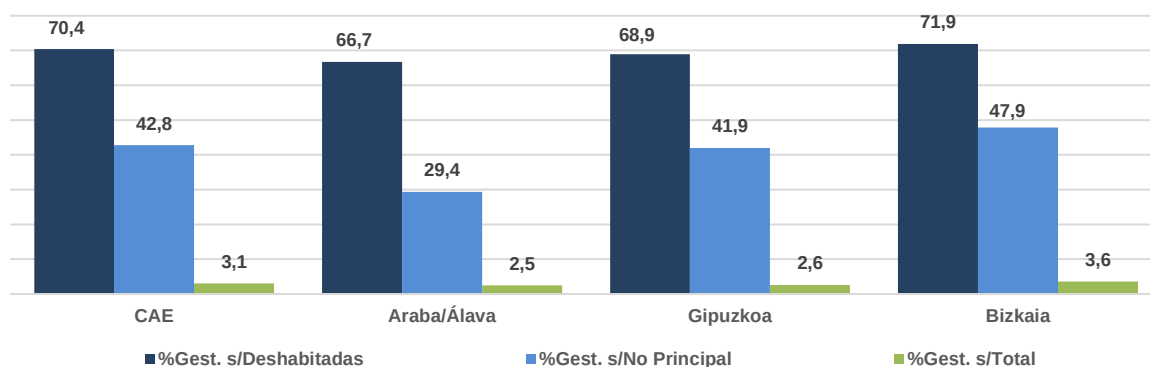
El 3,1% de las viviendas familiares de la CAE son gestionables. Bizkaia (3,6%) destaca sobre Araba/Álava (2,5%) y Gipuzkoa (2,6%) en este dato relativo.

El porcentaje de viviendas gestionables respecto al conjunto de las viviendas familiares de la CAE alcanza el 3,1%. Cifra que se reduce al 2,4% en el caso en el que se excluyan las viviendas asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Este peso relativo varía en función del territorio histórico donde se localice la vivienda. Bizkaia (3,6%) es el territorio donde este peso relativo es mayor. Gipuzkoa (2,6%) y Araba/Álava (2,5%) presentan pesos similares, pero por debajo de la media de la CAE.

Este ranking se mantiene para los restantes porcentajes analizados: el peso de este tipo de viviendas no principales sobre el stock de vivienda no principal (47,9% en Bizkaia, 41,9% en Gipuzkoa y 29,4% en Araba/Álava) o el peso sobre el colectivo de deshabitadas (71,9%, 68,9% y 66,7%, respectivamente).

Gráfico 35. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio histórico. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Si se realiza un análisis en el que se excluyan las viviendas deshabitadas asociadas a traslados o destinadas a emergencias sociales, la situación del peso relativo de esas viviendas sobre el total de las viviendas familiares es similar: Bizkaia (2,8%) destaca sobre los otros dos territorios que presentan el mismo dato porcentual: 2,0%.

El análisis de la evolución del porcentaje de viviendas gestionables sobre el total de viviendas no principales muestra su nivel máximo en la CAE en 2005 (49,0%) aunque hay que tener en cuenta que en ese año aún se realizaba el Estudio solo sobre las secciones censales urbanas.

Desde 2009 (año en el que se empezaron a incluir también las secciones censales rurales) la cifra más alta se alcanza en la edición de 2013 (46,1%). Desde entonces se han venido intercalando alternativamente en cada edición caídas con incrementos, hasta el 42,8% de 2021.

Tabla 26. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio y año. 2003-2021*

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

	C.A. de Euskadi			Araba/Álava			Gipuzkoa			Bizkaia		
	%Gest. s/Desha- bitada	%Gest. s/No Principal	%Gest. s/Total	%Gest. s/Desha- bitada	%Gest. s/No Principal	%Gest. s/Total	%Gest. s/Desha- bitada	%Gest. s/No Principal	%Gest. s/Total	%Gest. s/Desha- bitada	%Gest. s/No Principal	%Gest. s/Total
2003	59,3%	37,8%	2,9%	73,2%	47,0%	3,6%	72,3%	43,8%	3,1%	49,7%	35,1%	2,6%
2005	77,9%	49,0%	3,3%	93,2%	36,7%	2,4%	81,6%	54,5%	5,4%	70,5%	47,3%	2,4%
2007	77,7%	44,0%	2,2%	86,2%	35,5%	3,1%	80,8%	53,9%	3,0%	70,1%	40,9%	1,4%
2009	69,5%	41,9%	3,2%	73,2%	34,8%	3,5%	79,2%	46,3%	4,1%	60,8%	41,1%	2,6%
2011	63,2%	43,8%	3,7%	66,1%	36,8%	3,6%	55,1%	40,4%	4,1%	70,3%	49,9%	3,4%
2013	67,1%	46,1%	3,9%	79,6%	50,3%	5,5%	71,9%	49,7%	4,9%	57,7%	40,8%	2,8%
2015	60,7%	41,3%	3,4%	53,2%	32,4%	3,6%	63,6%	43,3%	3,9%	61,6%	43,9%	3,1%
2017	60,2%	44,4%	4,0%	68,7%	39,7%	4,5%	54,6%	43,3%	3,9%	61,5%	47,0%	3,9%
2019	63,6%	39,2%	3,2%	57,4%	20,2%	1,8%	61,2%	41,7%	3,2%	66,1%	43,7%	3,7%
2021	70,4%	42,8%	3,1%	66,7%	29,4%	2,5%	68,9%	41,9%	2,6%	71,9%	47,9%	3,6%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

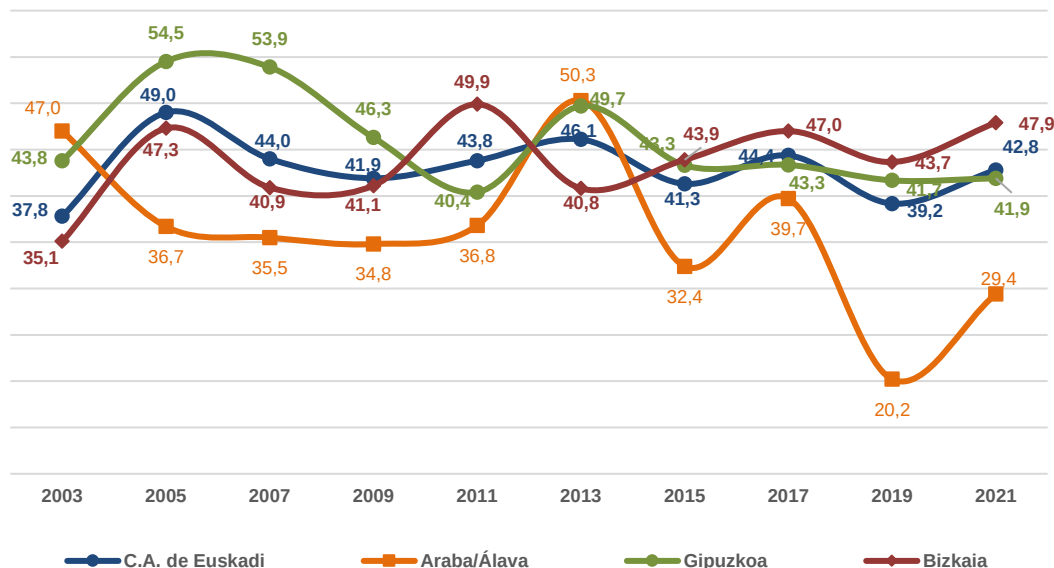
Araba/Álava es el territorio con mayores oscilaciones en las últimas ediciones. Entre 2019 (20,2%) y 2021 (29,4%) se produce un incremento de más de nueve puntos porcentuales. Aun así, sigue siendo el territorio con menor peso relativo.

Gipuzkoa es el territorio más estable. Desde la edición de 2015 se ha mantenido en porcentajes entre el 41% y el 43%.

Bizkaia se mantiene como primera del ranking de este indicador desde 2015. Tras perder 3,3 puntos entre 2017 y 2019 crece 4,2 puntos entre 2019 y 2021.

Gráfico 36. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por territorio. 2003-2021* (%)

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



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Centrando el análisis en el peso que representan las viviendas gestionables con respecto al total de viviendas familiares de la CAE, en general se aprecia una tendencia al alza entre 2007 y 2017 que lleva a la serie a alcanzar su máximo valor (4,0%) en este último año. Desde ese máximo, en 2019 (3,2%) pierde 0,8 décimas y parece estancarse en 2021 (3,1%).

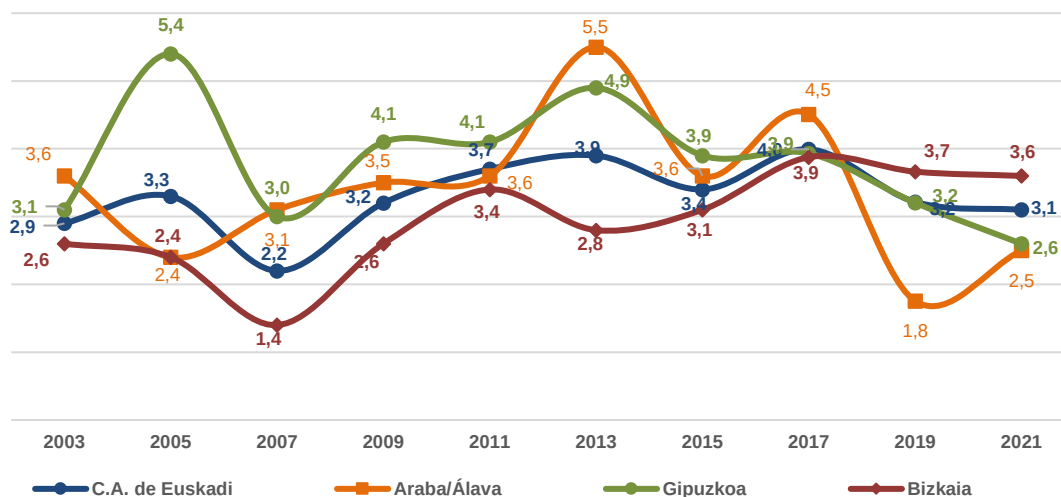
En Araba/Álava el incremento del peso relativo de las viviendas gestionables comienza en 2005, año en que este tipo de viviendas suponía el 2,4% sobre el total de viviendas familiares del territorio. Tras un ascenso ligero entre 2007 (3,1%) y 2011 (3,6%), experimenta un aumento de mayor intensidad en 2013 (5,5%) cuando alcanza su mayor valor. En 2015 vuelve a caer hasta 3,6% de nuevo. Se recupera en 2017 (4,5%) para volver a caer en 2019 hasta llegar su valor más bajo (1,8%). En 2021 (2,5%) recupera parte de peso relativo y se aproxima a valores de Gipuzkoa.

Precisamente Gipuzkoa ha ofrecido, entre 2003 y 2015, valores porcentuales superiores a la media de la CAE; sin embargo, a partir de 2017 se observa un cambio de tendencia y ofrece valores muy próximos al conjunto de la CAE: 3,9% en 2017 (4,0% en la CAE) y 3,2% en 2019. En 2021 pierde fuerza (2,6%) y se aleja un punto y medio por debajo de la media de Euskadi.

En Bizkaia, en cambio, el proceso es a la inversa: entre 2003 y 2015 presenta valores porcentuales inferiores al global de la CAE. En 2017 (3,9%, como Gipuzkoa) prácticamente iguala los valores de la CAE (4,0%) y en 2019 (3,7%) ya supera al dato medio en cinco décimas. En 2021 (3,6%) se mantiene esa distancia de cinco décimas con la media (3,1%).

Gráfico 37. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por territorio. 2003-2021* (%)

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



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

3.1.2. Área funcional⁵

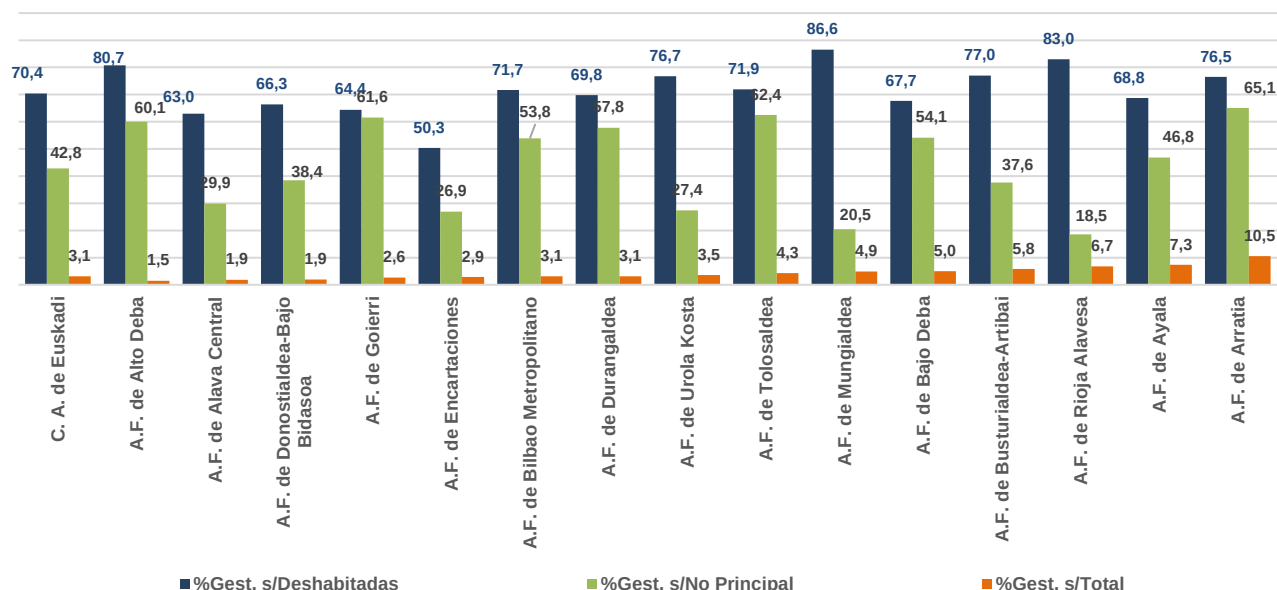
En lo que respecta a las áreas funcionales y el índice de viviendas gestionables sobre el stock de viviendas no principales, destaca el área funcional (AF) *de Arratia* con el 65,1% de este tipo de viviendas. Otras áreas con valores por encima del 60% de viviendas gestionables son *AF de Alto Deba* (60,1%), *AF de Goierri* (61,6%) y *AF de Tolosaldea* (62,4%).

En el extremo opuesto destaca el *AF de Rioja Alavesa* (18,5%). Y otras áreas con valores por debajo del 30% son *AF de Mungialdea* (20,5%), *AF de Encartaciones* (26,9%), *AF de Urola Kosta* (27,4%) y *AF de Álava Central* (29,9%).

Del resto de áreas funcionales, por encima de la media de la Comunidad (42,8%) están *AF de Ayala* (46,8%), *AF de Bilbao Metropolitano* (53,8%), *AF de Bajo Deba* (54,1%) y *AF de Durangaldea* (57,8%). Y por debajo se situarían *AF de Busturialdea-Artibai* (37,6%) y *AF de Donostialdea-Bajo Bidasoa* (38,4%).

⁵ Se debe de tener en cuenta que en las áreas funcionales de menor tamaño poblacional en las que se identifican un número reducido de unidades muestrales asociadas a vivienda gestionables, ofrecen errores muestrales elevados para tomar conclusiones

Gráfico 38. Porcentajes de viviendas gestionables según área funcional. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Centrando el foco del análisis en las tres áreas funcionales donde se localizan las capitales administrativas territoriales y tomando como indicador de análisis el peso relativo de las viviendas gestionables sobre el conjunto de viviendas familiares de esas áreas funcionales, se desprende que mientras que el *AF de Bilbao Metropolitano* (3,2%) iguala el registro medio de la Comunidad, *AF de Donostialdea-Bajo Bidasoa* (1,9%) y *AF de Álava Central* (1,9%) presentan el mismo registro a 1,3 puntos porcentuales por debajo del área de la capital de Bizkaia.

Con este mismo indicador, se han establecido cuatro grupos de áreas funcionales que son los siguientes:

➤ **Hasta el 2%**

Este grupo lo conforman tres áreas funcionales. Son *AF de Alto Deba* (1,5%), *AF de Donostialdea-Bajo Bidasoa* (1,9%) y *AF de Álava Central* (1,9%).

Se trata de las ya citadas áreas que incluyen las capitales territoriales de Araba/Álava y Gipuzkoa, junto con el área que más bajo peso relativo tiene de este indicador en la CAE.

➤ **Del 2% al 4%**

Este grupo de cinco áreas funcionales es el más numeroso y recoge aquellas áreas más próximas al dato de la media de la CAE (3,1%). Son *AF de Goierri* (2,6%), *AF de Encartaciones* (2,9%), *AF de Bilbao Metropolitano* (3,1%), *AF de Durangaldea* (3,1%) y *AF de Urola Kosta* (3,5%).

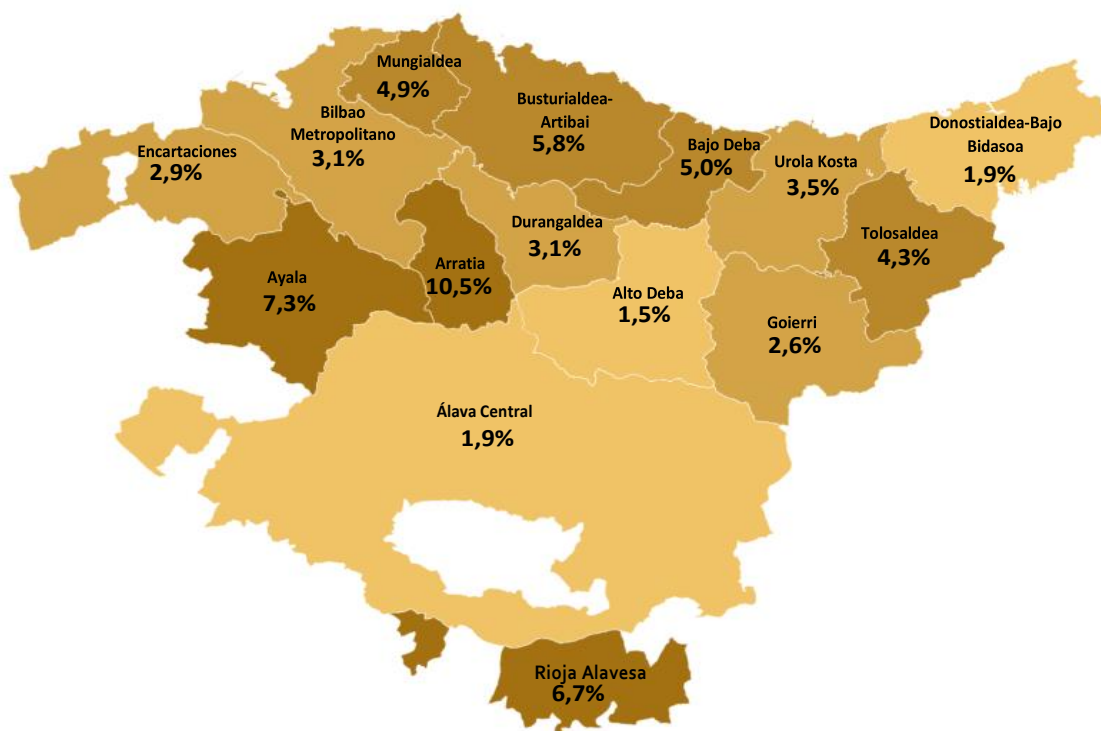
➤ **Del 4% al 6%**

El otro grupo central en cuanto a valores próximos a la media (entre uno y tres puntos de distancia) lo constituyen cuatro áreas funcionales: *AF de Tolosaldea* (4,3%), *AF de Mungialdea* (4,9%), *AF de Bajo Bidasoa* (5,0%) y *AF de Busturialdea-Artibai* (5,8%).

➤ **Más del 6%**

El grupo con mayores pesos relativos de viviendas gestionables sobre el total de las viviendas familiares está constituido por las siguiente tres áreas funcionales: *AF de Rioja Alavesa* (6,7%), *AF de Ayala* (7,3%) y, la más alejada del valor medio, *AF de Arratia* (10,5%).

Gráfico 39. Mapa de porcentaje de viviendas gestionables por Área Funcional. 2021



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Cuatro de las quince áreas funcionales incrementan su peso relativo de vivienda gestionable sobre el total de viviendas familiares, con respecto a la edición precedente de 2019. Otras cinco áreas pierden peso y las seis restantes reflejan datos similares al de 2019 con diferencias no superiores al medio punto porcentual.

Tabla 27. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por área funcional y año. 2009-2021

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total
C.A. de Euskadi	41,9%	3,2%	43,8%	3,7%	46,1%	3,9%	41,3%	3,4%	44,4%	4,0%	39,2%	3,2%	42,8%	3,1%
A.F. de Álava Central	46,4%	3,4%	48,4%	3,9%	52,6%	5,1%	37,9%	3,5%	38,8%	3,5%	24,2%	1,6%	29,9%	1,9%
A.F. de Encartaciones	38,1%	5,4%	83,2%	8,8%	31,7%	4,8%	8,3%	0,9%	42,9%	7,2%	50,3%	7,1%	26,9%	2,9%
A.F. de Goierri	61,2%	7,8%	56,0%	6,9%	62,6%	7,3%	49,8%	4,0%	51,3%	5,7%	59,2%	5,5%	61,6%	2,6%
A.F. de Bilbao Metropolitano	47,7%	2,2%	53,6%	2,6%	52,8%	2,8%	49,8%	3,1%	53,7%	3,1%	52,9%	3,2%	53,8%	3,1%
A.F. de Donostia-Bajo Bidasoa	52,3%	3,3%	38,9%	2,8%	48,2%	3,6%	47,0%	3,4%	37,9%	2,7%	37,7%	2,1%	38,4%	1,9%
A.F. de Durangaldea	50,7%	3,6%	70,4%	7,1%	56,6%	3,6%	41,8%	0,7%	52,7%	4,9%	51,4%	4,2%	57,8%	3,1%
A.F. de Bajo Deba	39,7%	4,1%	32,4%	4,8%	49,0%	4,8%	47,9%	5,1%	52,8%	7,3%	45,4%	5,3%	54,1%	5,0%
A.F. de Busturialdea-Artibai	21,7%	3,5%	29,3%	4,8%	13,9%	2,3%	34,0%	5,2%	33,0%	7,0%	18,2%	4,4%	37,6%	5,8%
A.F. de Arratia	33,7%	4,5%	57,4%	8,3%	44,9%	7,0%	23,0%	1,4%	51,5%	10,0%	47,5%	7,8%	65,1%	10,5%
A.F. de Rioja Alavesa	17,2%	8,0%	12,0%	4,4%	36,5%	12,5%	14,1%	6,2%	21,7%	10,3%	7,8%	3,2%	18,5%	6,7%
A.F. de Ayala	24,2%	2,8%	57,4%	5,4%	68,6%	6,5%	36,5%	4,1%	70,0%	10,3%	30,0%	3,3%	46,8%	7,3%
A.F. de Alto Deba	45,9%	4,1%	54,4%	5,6%	59,1%	5,7%	47,2%	5,2%	43,5%	4,8%	46,8%	1,4%	60,1%	1,5%
A.F. de Mungialdea	20,1%	2,2%	17,2%	2,9%	13,5%	1,9%	32,0%	4,7%	19,9%	3,6%	33,8%	7,6%	20,5%	4,9%
A.F. de Tolosaldea	67,5%	6,6%	65,2%	6,2%	60,2%	7,6%	49,8%	4,4%	60,1%	5,6%	73,9%	8,2%	62,4%	4,3%
A.F. de Urola Kosta	23,3%	4,0%	29,9%	5,8%	38,0%	7,2%	22,9%	3,4%	37,3%	4,2%	24,3%	3,9%	27,4%	3,5%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Las áreas funcionales en las que crece el peso relativo de la vivienda gestionable son:

- *AF de Ayala*. Pasa de 3,3% en 2019 a 7,3% en 2021, ganando cuatro puntos porcentuales y colocándose con el segundo valor más alto de su serie tras el 10,3% de la edición de 2017.
- *AF de Rioja Alavesa*. Presenta una diferencia de 3,5 puntos porcentuales entre 2019 (3,2%, el valor más bajo de la serie) y 2021 (6,7%). En esta última edición es una de las áreas con mayor peso relativo de vivienda gestionable.
- *AF de Arratia*. Crece 2,7 puntos porcentuales y alcanza en 2021 (10,5%) el valor más alto de su serie y de todas las áreas.
- *AF de Busturialdea-Artibai*. Con el crecimiento de 1,4 puntos porcentuales en 2021 (5,8%), se sitúa con el segundo valor más alto de su serie tras el dato de 2017 (7,0%).

Las áreas en las que ese peso relativo ha disminuido en la comparación de los datos de las dos últimas ediciones son:

- *AF de Encartaciones*. Es la que más puntos porcentuales pierde (-4,2) al pasar de 7,1% en 2019 al 2,9% en 2021. Tras el 0,9% que se recogía en 2015, es el segundo valor más bajo de su serie.
- *AF de Tolosaldea*. Pierde 3,9 puntos porcentuales y se coloca con el porcentaje más bajo desde 2009.
- *AF de Goierri*. Su pérdida de 2,9 puntos también la coloca en el valor más bajo desde 2009.
- *AF de Mungialdea*. A pesar de perder 2,7 puntos porcentuales en las dos últimas ediciones, el dato del 4,9% le sitúa como el segundo valor más altos de su serie tras el de la edición anterior (7,6%).
- *AF de Durangaldea*. Con una pérdida de 1,1 puntos porcentuales, es la que menos cae de este grupo. El dato de 3,1% de peso relativo de vivienda gestionable en 2021 le iguala con la media de la CAE y le coloca con el segundo valor más bajo de su serie.

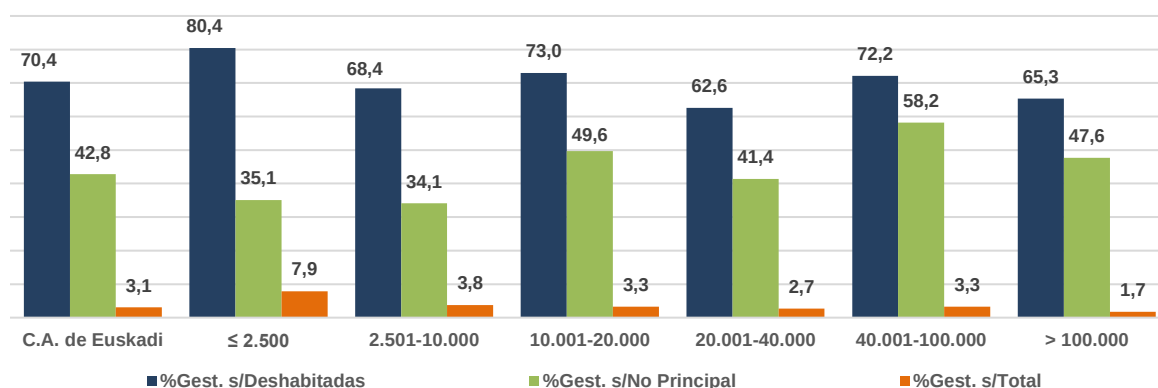
Las otras seis áreas funcionales restantes presentan cierta estabilidad entre 2019 y 2017, con diferencias no superiores al medio punto porcentual. Son *AF de Urola Kosta* (-0,4 puntos), *AF de Bajo Deba* (-0,3 puntos), *AF de Álava Central* (+0,3 puntos), *AF de Donostia-Bajo Bidasoa* (-0,2 puntos), *AF de Bilbao Metropolitano* (-0,1 puntos) y *AF de Alto Deba* (+0,1 puntos).

3.1.3. Tamaño de municipio

En general, los municipios de menor tamaño presentan porcentajes de vivienda gestionable sobre el stock de vivienda no principal menores que los municipios de tamaño mayor, debido a la mayor incidencia de la segunda residencia en este estrato. Sin embargo, cuando el análisis de estas viviendas gestionables se realiza sobre el total de las viviendas familiares, tienen mayor peso cuanto menor es el municipio en número de habitantes.

Es decir, si se compara con respecto al conjunto de viviendas no principales en cada estrato de tamaño considerado, el porcentaje de viviendas gestionables de los municipios de 2.500 habitantes o menos representa el 35,1%. En el estrato superior (de 2.501 a 10.000 habitantes) el peso se mantiene parecido (34,1%, un punto por debajo) y llega al 49,6% en el estrato de 10.001 a 20.000 habitantes. Cae ocho puntos el porcentaje entre los de 20.001 a 40.000 habitantes (41,4%) pero en los municipios más grandes, excluidas las capitales, el porcentaje alcanza al 58,2% de las viviendas no principales. De nuevo en las capitales baja este peso relativo y se sitúa cerca del 48%.

Gráfico 40. Viviendas gestionables por tamaño de municipio. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Por el contrario, si se compara el porcentaje de viviendas gestionables sobre el parque total de viviendas familiares, se observa una caída continuada del porcentaje a medida que el tamaño del municipio es mayor (salvo en el tramo de 40.001 a 100.000). Se pasa del 7,9% de peso relativo entre los menores de 2.501 habitantes a cifras cercanas al 4% en los municipios de 2.501-10.000 habitantes (3,8%), de 10.001-20.000 habitantes (3,3%) y 40.001-100.000 habitantes (3,3%). Los municipios de 20.001-40.000 habitantes se quedan en el 2,7% y un punto menos las capitales en su conjunto (1,7%).

El comportamiento de la evolución de los distintos estratos de tamaño presenta sus particularidades respecto a la media de Euskadi.

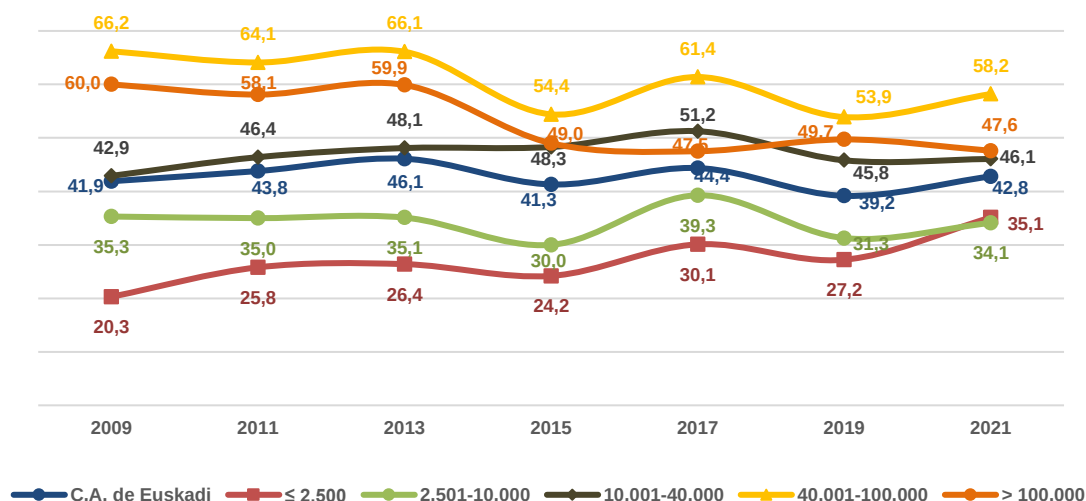
Tabla 28. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por tamaño de municipio y año. 2009-2021

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total
C.A. de Euskadi	41,9%	3,2%	43,8%	3,7%	46,1%	3,9%	41,3%	3,4%	44,4%	4,0%	39,2%	3,2%	42,8%	3,1%
≤ 2.500	20,3%	4,3%	25,8%	5,5%	26,4%	5,7%	24,2%	5,0%	30,1%	8,2%	27,2%	7,9%	35,1%	7,9%
2.501-10.000	35,3%	3,9%	35,0%	4,3%	35,1%	4,1%	30,0%	3,5%	39,3%	5,5%	31,3%	4,2%	34,1%	3,8%
10.001-40.000	42,9%	3,9%	46,4%	4,4%	48,1%	4,7%	48,3%	3,8%	51,2%	4,8%	45,8%	3,5%	46,1%	3,0%
40.001-100.000	66,2%	3,4%	64,1%	2,7%	66,1%	3,9%	54,4%	3,2%	61,4%	3,4%	53,9%	2,6%	58,2%	3,3%
> 100.000	60,0%	2,1%	58,1%	2,9%	59,9%	2,9%	49,0%	2,9%	47,5%	2,2%	49,7%	2,0%	47,6%	1,7%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el análisis del peso relativo de las viviendas gestionables sobre las no principales, los municipios de 2.500 habitantes o menos pasan del 20,3% en 2009 al 35,1% en 2021, en una línea creciente con dos salvedades: 2015 (24,2%, perdiendo algo más de dos puntos respecto al año precedente) y 2019 (27,2%, pierde tres puntos).

Gráfico 41. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por tamaño de municipio. 2009-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

La evolución de los municipios de 2.501 a 10.000 habitantes se caracteriza por una cierta estabilización en torno al 35% entre 2009 y 2013. Desde 2015 la trayectoria es más oscilante. En la edición de 2015 (30,0%) cae cinco puntos, sube nueve en 2017 (39,3%), vuelve a perder ocho puntos en 2019 (31,3%) y vuelve a subir casi tres puntos en 2021 (34,1%).

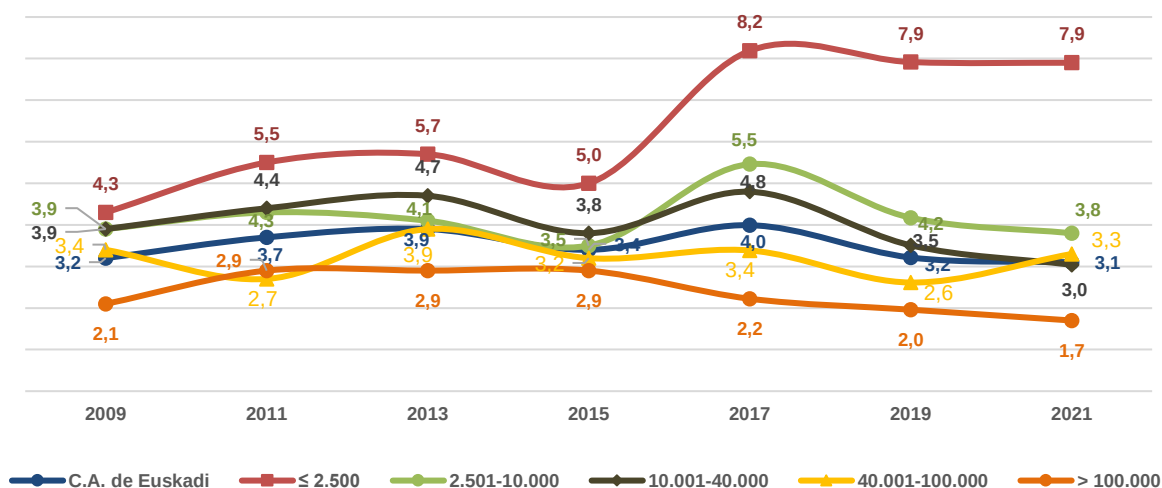
Los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes incrementan de forma paulatina su peso relativo de vivienda gestionable sobre vivienda no principal desde 2009 (42,9%) hasta 2017 (51,2%). En la edición de 2019 (45,8%) se rompe esa tendencia al perder más de cinco puntos porcentuales que parece mantenerse en la de 2021 (46,1%) al crecer tres décimas.

En toda la serie, los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes han ofrecido los porcentajes más altos de vivienda gestionable. Entre 2009 (66,2%) y 2013 (66,1%) presentaban cierta estabilidad que se trunca en 2015 (54,4%) cuando caen cerca de doce puntos porcentuales. Aunque recupera parte de esos puntos en 2017 (61,4%), alcanza su valor más bajo en 2019 (53,9%) para subir hasta el 58,2% en 2021.

Con respecto a la evolución de las capitales consideradas conjuntamente (municipios de más de 100.000 habitantes), este porcentaje presenta cierta estabilidad en torno al 58%-60% entre 2009 y 2013. A partir de 2015, cuando presenta un 49,0% al perder casi 20 puntos respecto a 2013, parece estabilizarse en torno al 47%-50%.

Variando el foco del análisis, si se toma como referencia el stock total de viviendas familiares existente, la perspectiva es diferente.

Gráfico 42. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Los municipios de menos de 2.501 habitantes presentan los valores más altos de vivienda gestionable en todas las ediciones. Presentan cierta estabilidad en torno al 4%-6% entre 2009 y 2015; para situarse en torno al 8% en las tres ediciones siguientes.

Los municipios de 2.501 a 10.000 habitantes y los de 10.001 a 40.000 prácticamente solapan, entre 2009 y 2011, los pesos de las viviendas gestionables con respecto al parque total de viviendas. En 2013 y 2015, los porcentajes de los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes se sitúan por encima de los de 2.501 a 10.000 habitantes (seis décimas en 2013 y tres en 2015). Sin embargo, se invierte la tendencia en 2017: 5,5% los del estrato de menos habitantes frente al 4,8% del estrato superior. En 2019 ambas series presentan una caída de 1,3 puntos que preserva el orden del año 2017: 4,2% los municipios de 2.501 a 10.000 habitantes y 3,5% los de 10.001 a 40.000 habitantes. Y una nueva caída de 0,4 décimas en ambos estratos, en el año 2021, mantiene la preponderancia de los municipios del estrato menor de tamaño (3,8% frente 3,1%).

Desde 2009, los municipios de 40.000 a 100.000 habitantes han oscilado entre valores de 3,2% y 3,9%, excepto en la edición de 2011 (2,7%) y en 2019 (2,6%), que han ofrecido valores inferiores al 3%. Peso que recupera en 2021 (3,3%). Excepto en 2011, que ofrece el porcentaje mínimo de todos los estratos, se sitúa a lo largo de la serie como el segundo grupo de municipios con el porcentaje más bajo, tras el de las capitales.

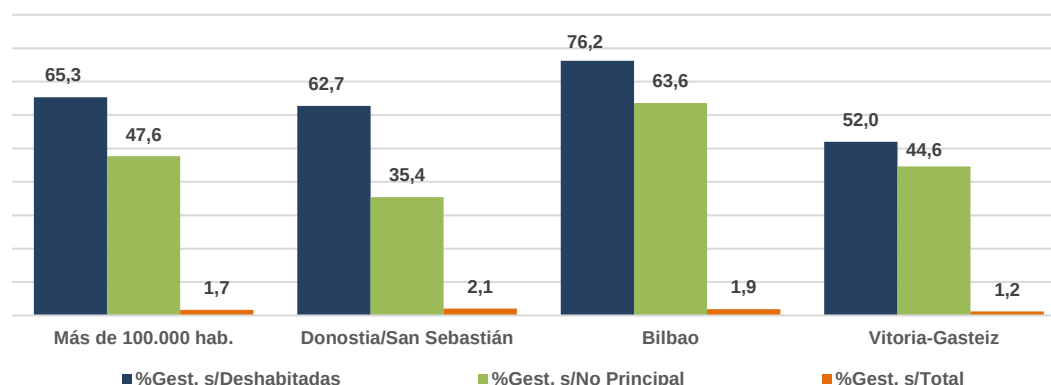
Las capitales, en su conjunto, evolucionan de un peso de 2,1% en 2009 a un peso de 1,7% en 2021, con una primera fase de subida hasta 2,9% en 2013, estabilizada en 2015 (2,9%). Desde 2017 (2,2%), cuando pierde siete décimas, se produce una ligera pero paulatina caída que lleva al 1,7% de 2021.

Entre las capitales, en lo que respecta a los datos de 2021, Bilbao destaca como la ciudad con mayor peso relativo de vivienda gestionable respecto a las viviendas deshabitadas (76,2%) y respecto a las viviendas no principales (63,6%), quedando en segundo lugar en la comparativa con el total de viviendas (1,9%).

Donostia / San Sebastián es la primera en el peso relativo respecto al total de viviendas (2,1%) y la de menor porcentaje respecto a las viviendas no principales (35,4%).

Vitoria-Gasteiz presenta los porcentajes más bajos de estos indicadores, excepto en el peso relativo referenciado sobre la vivienda no principal (44,6%) con el que supera en más de 9 puntos al dato de Donostia / San Sebastián.

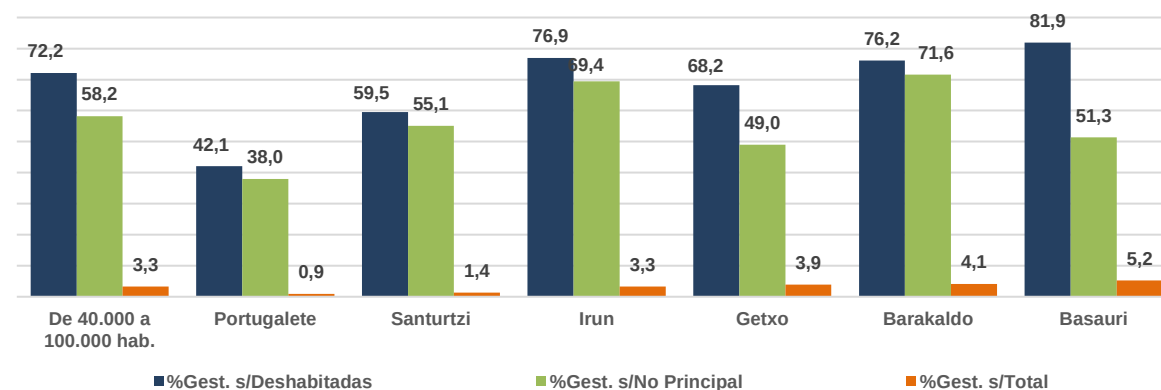
Gráfico 43. Viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Entre los municipios de más de 40.000 habitantes (sin considerar a las capitales), en Basauri es donde mayor peso alcanza la vivienda gestionable: el 5,2% de sus viviendas familiares lo son. Barakaldo (4,1%) y Getxo (3,9%) también presentan valores altos; mientras que por debajo de la media del grupo destacan Portugalete (0,9%) y Santurtzi (1,4%). Irun (3,3%) coincide con el dato de la citada media.

Gráfico 44. Viviendas gestionables en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2021 (%)



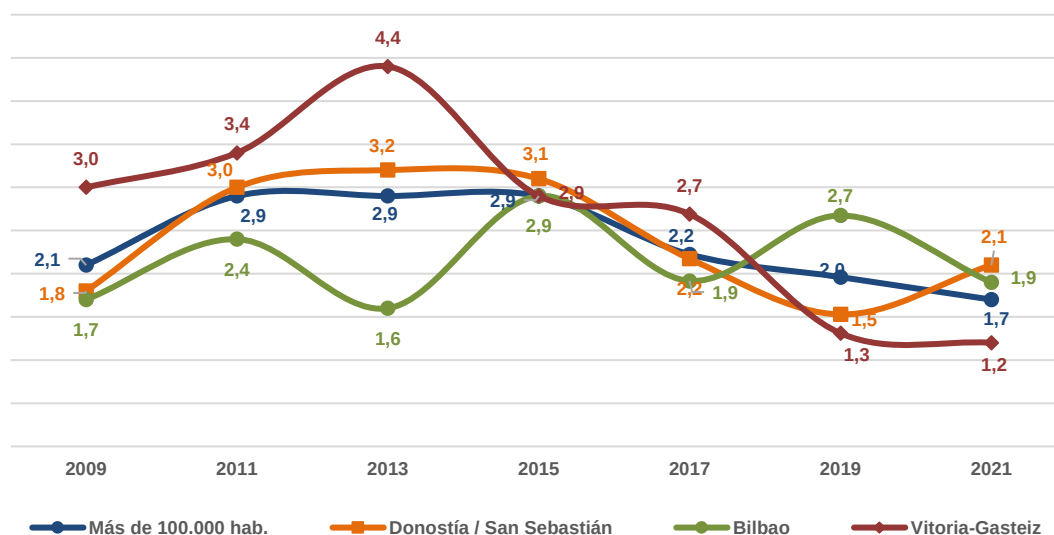
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Entre 2009 y 2011, en las tres capitales crece al peso relativo de la vivienda gestionable con respecto al parque total de viviendas: Vitoria-Gasteiz, 4 décimas (3,4% en 2011); Bilbao (2,4% en 2011), siete y Donostia / San Sebastián (3,0% en 2011), la que más, 1,2 puntos.

Entre 2011 y 2015, la capital guipuzcoana mantiene cierta estabilidad en su evolución (entre 3,0%-3,2%) y a partir de 2015 inicia una caída que alcanza su valor mínimo en 2019 (1,5%), aunque recupera seis décimas en 2021 (2,1%). En el caso de Vitoria-Gasteiz crece un punto en 2013 (4,4%) e inicia un proceso de caída que llega hasta 2021, año en el que alcanza el valor mínimo de la serie: 1,2%.

Bilbao cae ocho décimas en 2013 (1,6%), año en el que alcanza el valor mínimo de su serie, y, posteriormente, recupera 1,3 puntos en 2015 (2,9%). Al contrario que en las otras dos capitales, en Bilbao se incrementa el porcentaje en 2019 (2,7%) para volver a caer en 2021 (1,9%) para situarse en valores de 2017.

Gráfico 45. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de más de 100.000 habitantes. 2009-2021 (%)



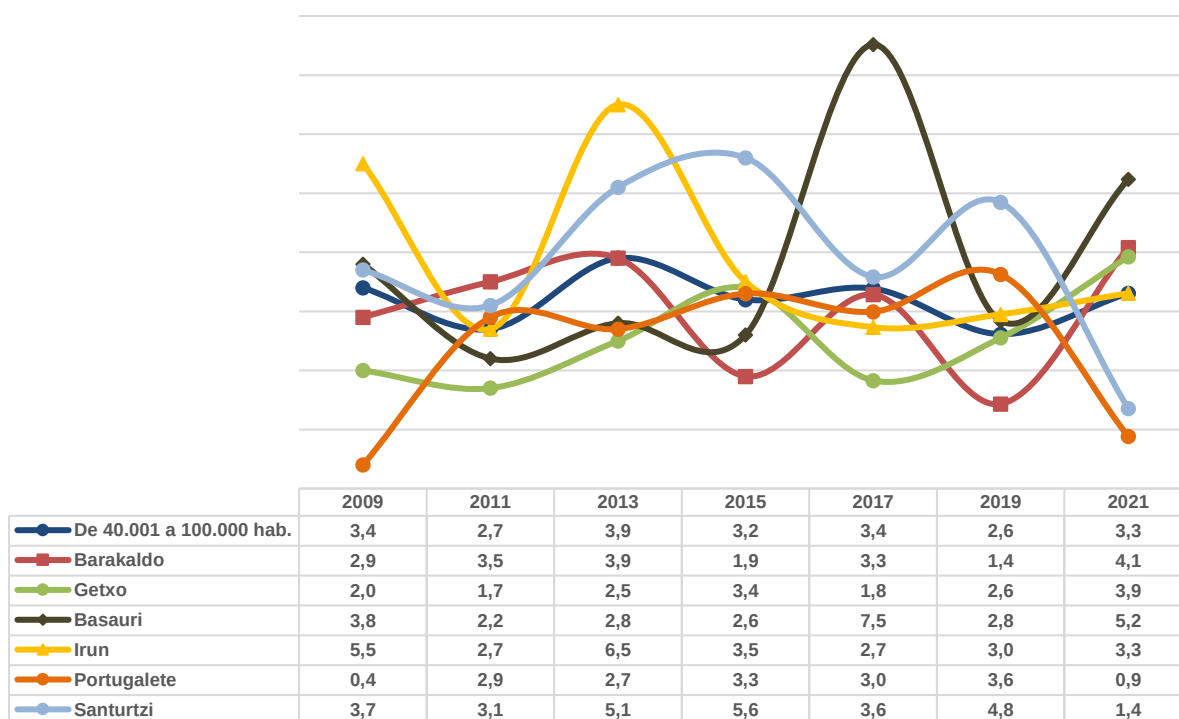
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Entre los municipios de más de 40.000 habitantes también se encuentran diferencias significativas. Si centramos el análisis en la comparativa de las dos últimas ediciones, se observa que los municipios de mayor peso de vivienda gestionable en 2021 con respecto al parque de viviendas total crecen en relación con la edición de 2019: Basauri (5,2%) crece 2,4 puntos; Barakaldo (4,1%) crece 2,7 puntos y Getxo (3,9%) lo hace en 1,3 puntos.

Irun (3,3%), por su parte, crece tres décimas, lo que le sitúa en los valores de la media del estrato de población (40.001 a 100.000 habitantes).

Entre los municipios que bajan el porcentaje respecto al año anterior destaca Santurtzi (1,4%), que pierde 3,4 puntos y se coloca como el segundo gran municipio con menos porcentaje de este tipo de viviendas. El que menos pesos tiene es Portugalete (0,9%) que pierde 2,7 puntos porcentuales entre 2019 y 2021.

Gráfico 46. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2009-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Toda esta información se presenta resumida en la tabla siguiente.

Tabla 29. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, en municipios de más de 40.000 habitantes por año. 2009-2021

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total
De 40.001-100.000 habitantes	66,2%	3,4%	64,1%	2,7%	66,1%	3,9%	54,4%	3,2%	61,4%	3,4%	53,9%	2,6%	58,2%	3,3%
Barakaldo	65,2%	2,9%	85,1%	3,5%	70,2%	3,9%	37,4%	1,9%	56,4%	3,3%	36,3%	1,4%	71,6%	4,1%
Getxo	46,8%	2,0%	63,5%	1,7%	56,6%	2,5%	55,8%	3,4%	53,4%	1,8%	54,7%	2,6%	49,0%	3,9%
Basauri	65,2%	3,8%	81,1%	2,2%	55,7%	2,8%	46,7%	2,6%	85,0%	7,5%	59,7%	2,8%	51,3%	5,2%
Irun	76,0%	5,5%	34,4%	2,7%	69,3%	6,5%	54,7%	3,5%	56,7%	2,7%	57,6%	3,0%	69,4%	3,3%
Portugalete	62,1%	0,4%	60,9%	2,9%	47,2%	2,7%	62,7%	3,3%	62,3%	3,0%	71,8%	3,6%	38,0%	0,9%
Santurtzi	53,7%	3,7%	87,5%	3,1%	89,7%	5,1%	79,0%	5,6%	52,8%	3,6%	79,3%	4,8%	55,1%	1,4%
> 100.000	60,0%	2,1%	58,1%	2,9%	59,9%	2,9%	49,0%	2,9%	47,5%	2,2%	49,7%	2,0%	47,6%	1,7%
Vitoria-Gasteiz	58,6%	3,0%	63,8%	3,4%	66,0%	4,4%	48,1%	2,9%	55,3%	2,7%	52,0%	1,3%	44,6%	1,2%
Donostia / San Sebastián	40,8%	1,8%	44,9%	3,0%	46,9%	3,2%	40,1%	3,1%	29,8%	2,2%	30,8%	1,5%	35,4%	2,1%
Bilbao	73,5%	1,7%	65,9%	2,4%	68,8%	1,6%	57,5%	2,9%	62,0%	1,9%	60,9%	2,7%	63,6%	1,9%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*

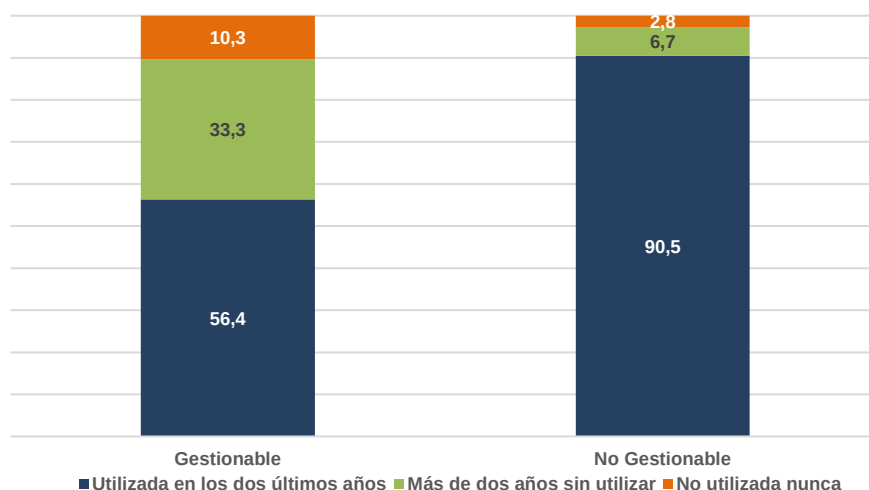
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES

Casi 9 de cada 10 viviendas gestionables de la CAE se han utilizado en alguna ocasión.

En 2021, el 56,4% de las viviendas gestionables de la CAE han sido utilizadas en los dos últimos años y la tercera parte (33,3%) llevan más de dos años sin uso, pero han sido utilizadas con anterioridad. En definitiva, a pesar de no utilizarse en la actualidad, un 89,7% de las viviendas gestionables han sido utilizadas en alguna ocasión. El 10,3% restante no lo ha sido nunca.

Gráfico 47. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según último uso. 2021 (%)



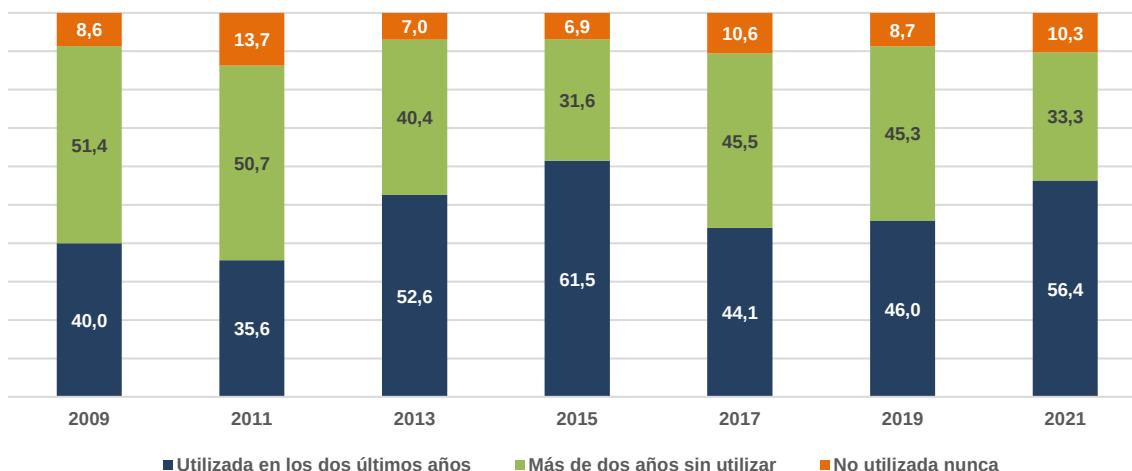
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Entre el colectivo de viviendas no principales no gestionables, el peso de las viviendas que han sido utilizadas en alguna ocasión es de 97,2% y, mayoritariamente, con un uso reciente (90,5% en los dos últimos años).

La evolución de las viviendas gestionables utilizadas en los dos años anteriores a la fecha de encuestación creció desde 2011 (35,6%) hasta situarse en su valor máximo en 2015 (61,5%). En 2017 este porcentaje vuelve a caer a los 44,1%, se incrementó levemente en 2019 (46%) y más de diez puntos porcentuales en 2021 (56,4%) alcanzando, en esta última edición, el segundo mayor registro.

El porcentaje de las viviendas que llevan más de dos años sin uso, que se mantenía estable en las ediciones de 2017 (45,5%) y 2019 (45,3), se reduce en doce puntos porcentuales en 2021 (33,3%), volviendo a valores de 2015 (31,6%), año en el que se constataba el valor más bajo de la serie.

Gráfico 48. Evolución de las viviendas gestionables por último uso. 2009-2021 (%)



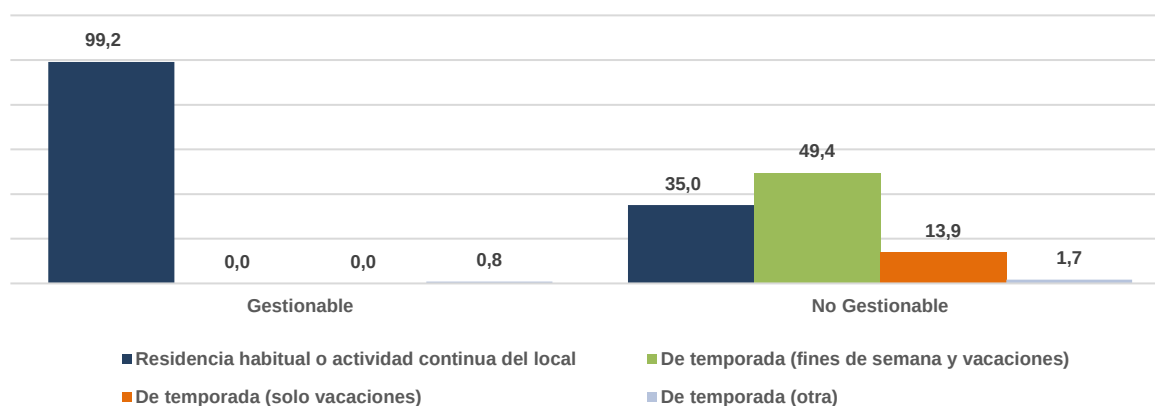
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Prácticamente la totalidad de las viviendas gestionables, un 99,2%, han sido utilizadas como residencia habitual.

Un 99,2% de las viviendas gestionables ocupadas con anterioridad lo ha sido como residencia habitual. Se trata de un porcentaje muy superior al de las viviendas no gestionables (35,0%). Entre estas viviendas no gestionables destaca el uso de temporada (el 49,4% como viviendas vacacionales o de fin de semana, el 13,9% solo vacaciones y en un 1,7% para otros fines de temporalidad).

Gráfico 49. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según forma de último uso. 2021 (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

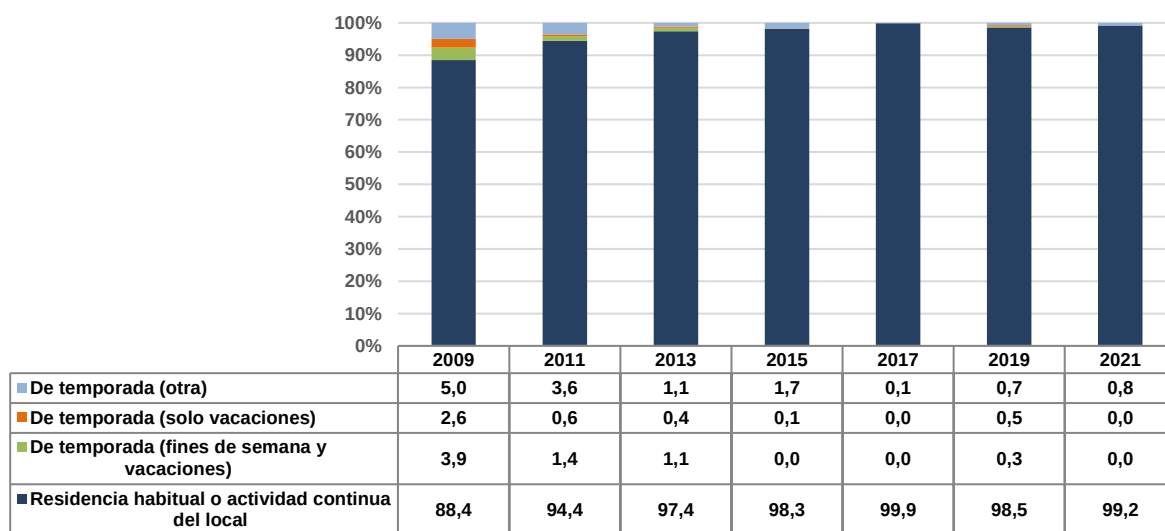


Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Se comprueba además que esa función previa de residencia habitual entre las viviendas gestionables ha ido en aumento desde 2009 (88,4%) hasta 2019 (99,9%). Había perdido algo de peso en 2019 (98,5%) volviendo a valores de 2015 (98,3%), pero en 2021 (99,2%) recupera parte de esa pérdida.

Gráfico 50. Evolución de las viviendas gestionables por forma del último uso. 2009-2021 (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



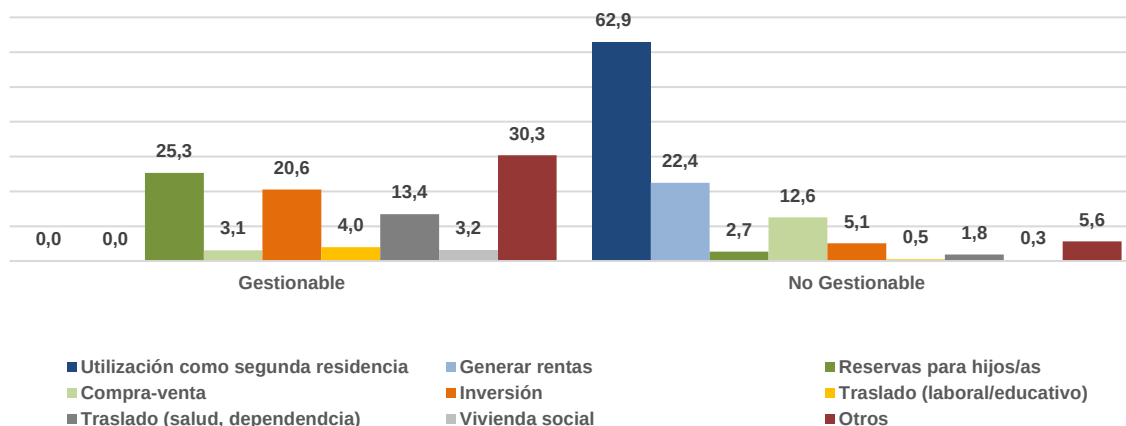
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Con respecto al objetivo de propiedad de la vivienda gestionable, por definición, no se destinan a la oferta en el mercado para venta o alquiler. Ni tampoco a la utilización como segunda residencia, con la salvedad de aquellas que llevan más de dos años sin usarse.

Entre las opciones recogidas de las viviendas gestionables, destacan la reserva para descendientes (25,3%), la inversión (20,6%) y otros objetivos (30,3%). Con menor incidencia, aunque significativa, se encuentra el impacto de los traslados motivados por salud o dependencia (13,4%).

Entre las viviendas no gestionables, destaca sobre manera el objetivo de uso como segunda residencia (62,9%), cobrando especial relevancia las destinadas a la oferta: generar rentas (22,4%) o la compraventa (12,6%). La inversión (5,1%) o la reserva para descendientes (2,7%) tienen menor presencia entre este tipo de viviendas.

Gráfico 51. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según objetivo de la propiedad. 2021 (% Sí)

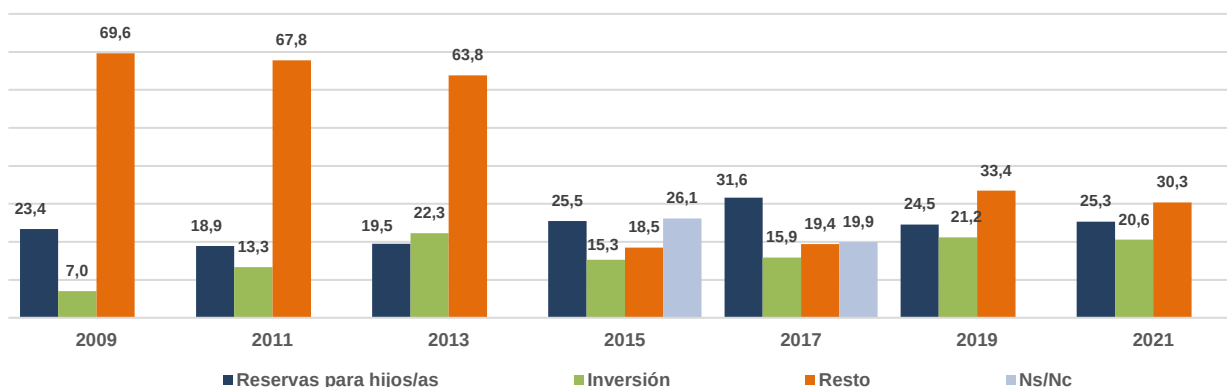


Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Desde la perspectiva histórica, centrada en el análisis sobre las viviendas gestionables sin excluir traslados, se constata que la reserva de las viviendas para los hijos o hijas va ganando peso relativo desde 2013 (19,5%) hasta 2017, año en el que alcanzar el 31,6% gestionables. Sin embargo, en la edición de 2019 este porcentaje cae hasta el 24,5%, retomando valores de 2015 (25,5%). Y parece mantener el valor en 2021 (25,3%).

Gráfico 52. Evolución de las viviendas gestionables por objetivo de la propiedad. 2009-2021* (%)

(*) En las ediciones 2009-2013 se incluía la opción "Ns/Nc" dentro de "Otros" objetivos. Desde 2013 las respuestas son dicotómicas: se presenta el % de "Sí"



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

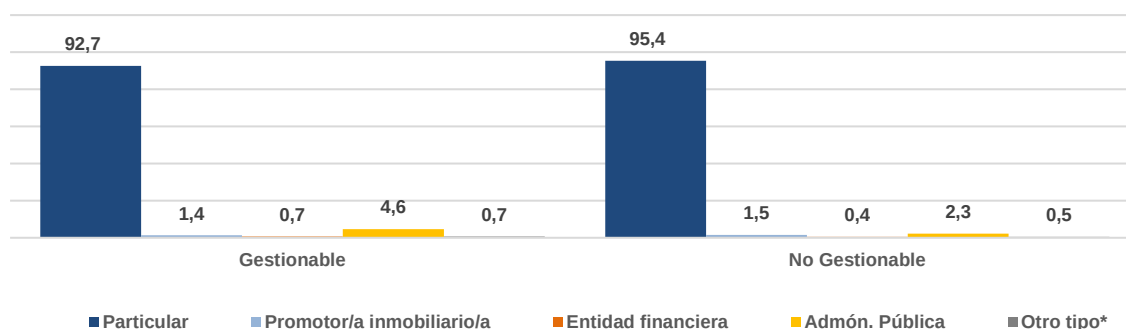
El objetivo de inversión, después de la bajada detectada entre 2013 (22,3%) y 2015 (15,3%), va creciendo lentamente hasta llegar, en 2021, al 20,6% de las viviendas gestionables (tras perder seis décimas respecto al dato de 2019).

Por otro lado, destaca el incremento del resto de objetivos, que pasa del 18,5% en 2015 o el 19,4% en 2017, al 33,4% en 2019 o el 30,3% en 2021.

Una vez más, más de nueve de cada diez viviendas gestionables son de particulares.

En 2021, el o la propietaria de las viviendas gestionables es, en un 92,7% de los casos, una persona particular; algo por debajo de lo observado en las viviendas no gestionables (95,4%). La Administración Pública posee un 4,6% de las viviendas gestionables; mientras que el resto de las categorías quedan con valores en torno al 1%.

Gráfico 53. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según tipo de propiedad. 2021 (%)



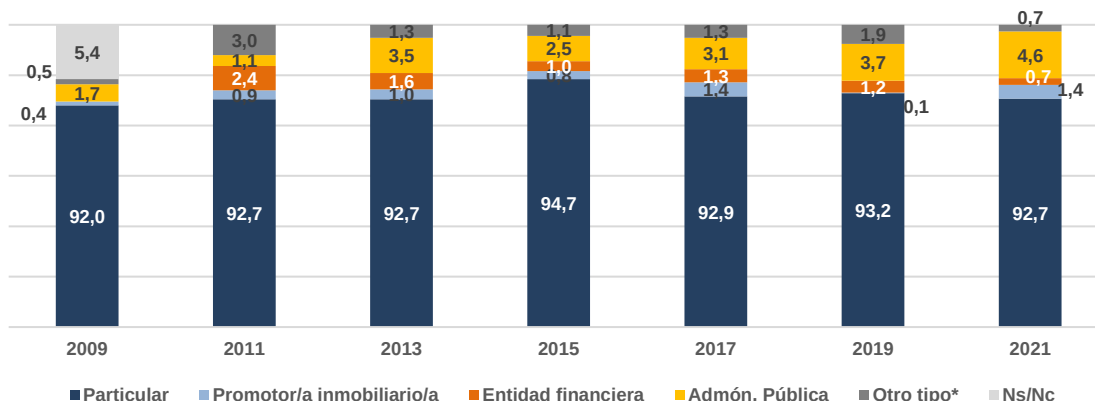
(*) Incluye a *otro tipo de empresa privada* y el conjunto de casuísticas no especificadas o desconocidas.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Dentro de las viviendas gestionables, el peso de la propiedad de particulares se incrementa levemente desde 2009 hasta 2015 (casi tres puntos). Pierde algo de peso en 2017 (92,9%), vuelve a recuperar en 2019 (93,2%) y cae medio punto en 2021 (92,7%). En cualquier caso, a lo largo de la serie, es el valor preponderante: siempre por encima del 90%.

Del resto de tipos de propiedad, destaca el incremento de las Administraciones Públicas iniciado en 2015 (2,5%) y que alcanza en 2021 el 4,6%, su valor más alto.

Gráfico 54. Evolución de las viviendas gestionables por tipo de propiedad. 2009-2021 (%)



(*) Incluye a *otro tipo de empresa privada* y el conjunto de casuísticas no especificadas o desconocidas.

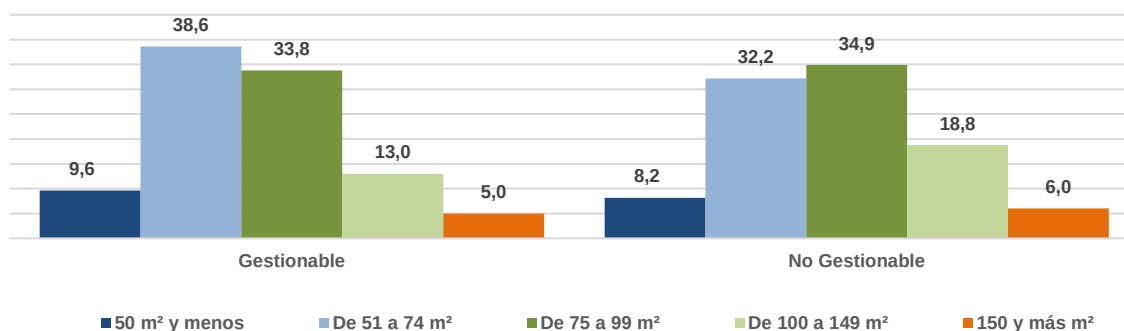
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Predominio de las viviendas de menor tamaño entre las viviendas gestionables (83,6 m² de media) que entre las viviendas no gestionables (87,7 m² de media).

Las viviendas no principales clasificadas como gestionables tienen un tamaño medio de 83,6 m², 4 m² menos que las no gestionables (87,76 m² de media).

Mientras que el peso de las viviendas de tamaño medio (de 75 a 99 m²) es similar en ambos colectivos, algo superior entre las no gestionables (34,9%) que en las gestionables (33,8%); la proporción de las viviendas gestionables de 51 a 74 m² (38,6%) superan ampliamente el peso detectado entre las no gestionables (32,2%).

Gráfico 55. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según superficie útil. 2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Entre el estrato de viviendas más pequeñas (50 m² y menos) el peso entre las viviendas gestionables (9,6%) es 1,4 puntos superior que el de las no gestionables (8,2%).

En las categorías restantes (las de más de 100 m²) porcentualmente las viviendas gestionables son superadas por las no gestionables: en casi seis puntos en el intervalo de 100 a 149 m² (13,0% de gestionables frente al 18,8%) y de un punto en las de 150 m² o superiores (5,0% frente al 6,0% de las no gestionables).

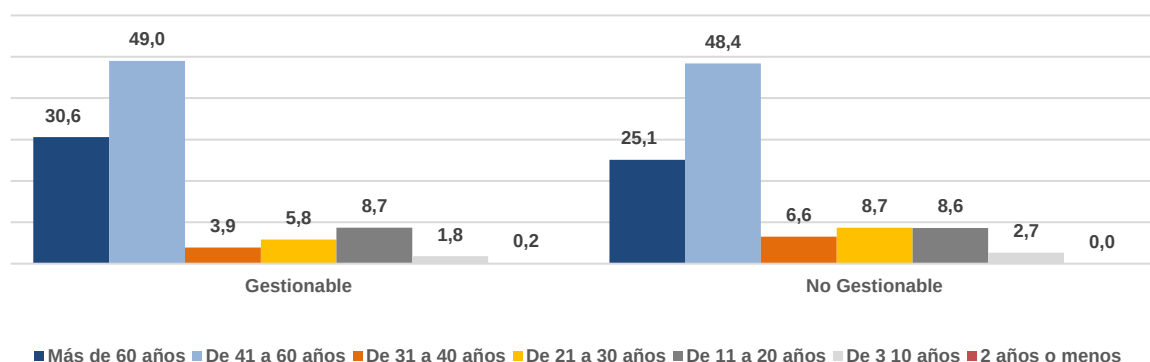
Por poco, el parque de viviendas gestionables es más antiguo (54,4 años de media) que el resto de las viviendas no habituales (52,5 años de media).

Otro aspecto relevante de las viviendas gestionables es que están conformadas por viviendas relativamente antiguas. Casi el 80% de ellas tienen más de 40 años; siendo este peso del 73,5% entre las viviendas no gestionables. Esto provoca una ligera diferencia en la antigüedad media entre las viviendas gestionables (54,4 años de media) y la no gestionables (52,5 años).

La principal diferencia se vincula a las viviendas de más de 60 años (30,6% entre las gestionables por 25,1% entre las no gestionables), con más de cinco puntos de diferencia.

En el caso de las viviendas de 41 a 60 años, el porcentaje de viviendas gestionables (49,0%) es ligeramente superior que en el colectivo de no gestionables (48,4%).

Gráfico 56. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según antigüedad del edificio. 2021 (%)

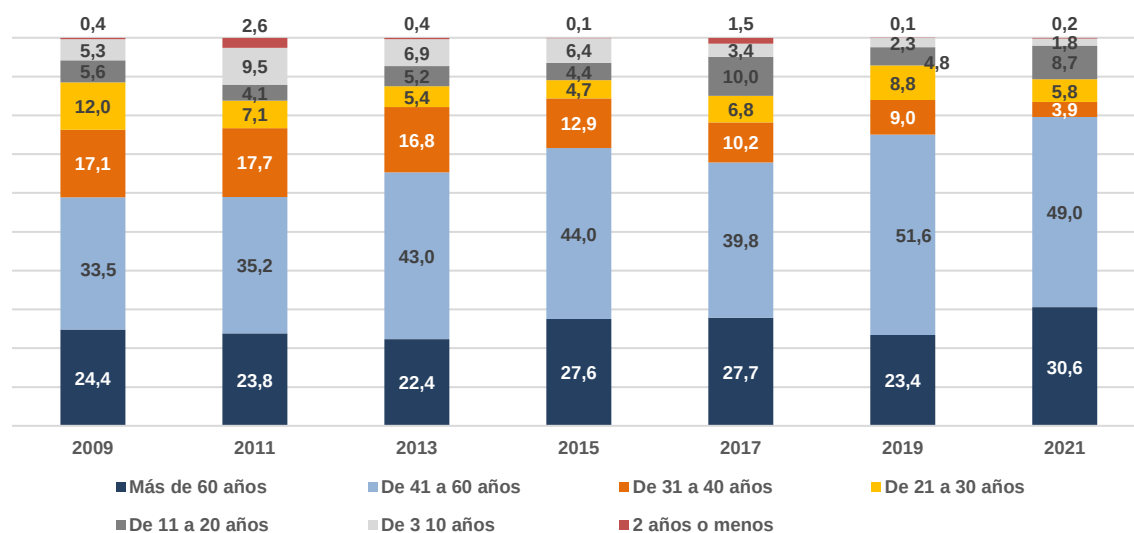


Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Por su parte, las categorías de viviendas con antigüedad inferior a 40 años tienen mayor representación entre las viviendas no gestionables que en las gestionables.

En el análisis histórico de las viviendas gestionables, en todas las ediciones se identifica la categoría de vivienda de entre 41 y 60 años como la mayoritaria. Su peso pasa del 33,5% en 2009 al 49,0% de 2021, creciendo constantemente salvo las caídas recogidas en la edición de 2017 (39,8%) y la de esta última edición: pierde 2,6 puntos porcentuales respecto a 2019 (51,6%) pero mantiene el segundo puesto tras el dato de 2019.

Gráfico 57. Evolución de las viviendas gestionables por antigüedad del edificio. 2009-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euzkadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Donde se alcanza el porcentaje más alto de su serie en 2021 es entre las viviendas gestionables de más de 60 años (30,6%).

El peso relativo de las viviendas de entre 31 y 40 años desciende constantemente desde el 17,7% de 2011 al 3,9% actual.

Las viviendas de 21 a 30 años de antigüedad, que ya vieron frenada su caída en 2017, recuperan cierto peso relativo en la edición de 2019 (8,8%) para volver a caer tres puntos en 2021 (5,8%).

Sólo parece ganar cierto peso en 2021 las viviendas gestionables de 11 a 20 años (8,7%, segundo valor más alto).

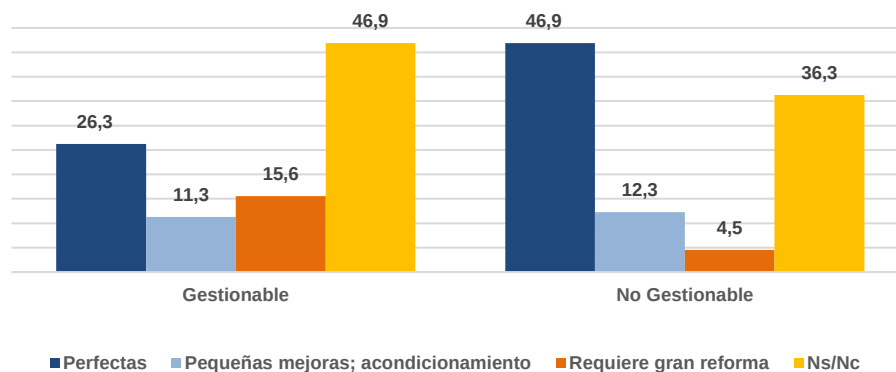
Se observan peores condiciones de habitabilidad entre las viviendas gestionables.

Un nuevo aspecto destacable de las viviendas gestionables respecto a las no gestionables se relaciona con las condiciones de habitabilidad. Desde esta perspectiva, se aprecia que las viviendas gestionables tienen peores condiciones que las no gestionables.

Casi el 47% de las viviendas no gestionables se clasifican con perfectas condiciones de habitabilidad. Un 12,3% requieren pequeñas mejoras y un 4,5% requiere una gran reforma.

Entre las viviendas gestionables, los valores de estas tres situaciones son diferentes: un 26,3% están en perfecto estado, un 11,3% necesitan pequeñas mejoras y un 15,6%, grandes reformas.

Gráfico 58. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según condiciones de habitabilidad. 2021 (%)

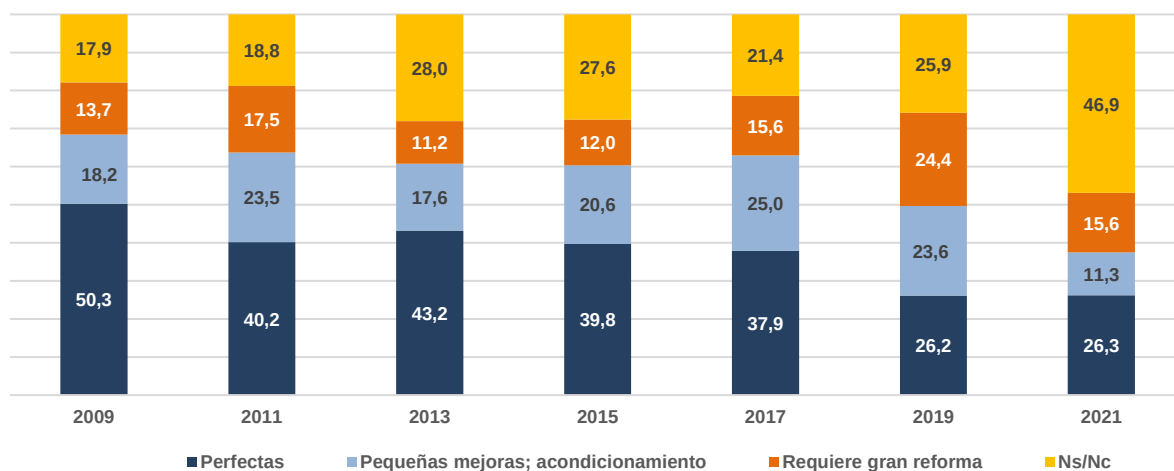


Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

La proporción de viviendas gestionables que no necesitan actuaciones de mejora viene descendiendo, de forma paulatina, desde 2009 (50,3%) hasta 2019 (26,2%) y 2021 (26,3%); llegando a perder casi la mitad de relevancia en estos años.

El peso relativo de las viviendas que necesitan algún acondicionamiento ha ido creciendo hasta la edición de 2017 (25,0%), pero en las dos últimas ediciones se ha producido un cambio de tendencia: en 2019 cae ligeramente (23,6%) y llega a su nivel más bajo en 2021 (11,3%).

Gráfico 59. Evolución de las viviendas gestionables por condiciones de habitabilidad. 2009-2021 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

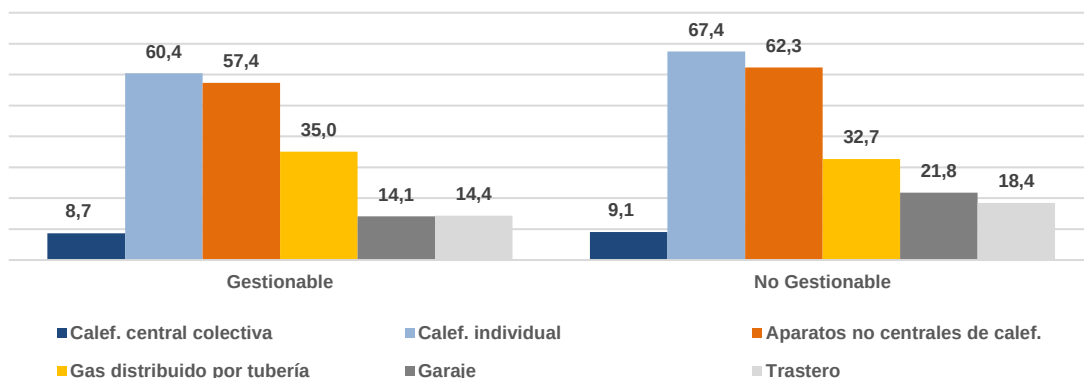
El peso relativo de las viviendas con mayores necesidades de reforma alcanzaba su valor más alto en 2019 (24,4%) confirmando la recuperación en la serie que se había observado en 2017 (15,6%). Aunque en 2021 vuelve a caer (15,6%), se mantiene en uno de los mayores porcentajes de la serie.

Relativo peor equipamiento de las viviendas gestionables frente a las no gestionables.

En lo que se refiere a los sistemas de calefacción, las viviendas gestionables están ligeramente peor equipadas que las que no lo son. Mientras que el equipamiento de calefacción central colectiva es similar entre las gestionables (8,7%) y las no gestionables (9,1%), con menos de medio punto de diferencia; la calefacción individual es siete puntos mayor entre las no gestionables (67,4%) que entre las gestionables (60,4%). Y casi cinco puntos porcentuales más la presencia de aparatos no centrales de calefacción entre las viviendas no gestionables (62,3%) y las gestionables (57,4%).

También superan las viviendas no gestionables a las gestionables en la disponibilidad de garajes (21,8% y 14,1%, respectivamente) o trasteros (18,4% y 14,4%, respectivamente).

Gráfico 60. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según instalaciones. 2021 (% Sí)

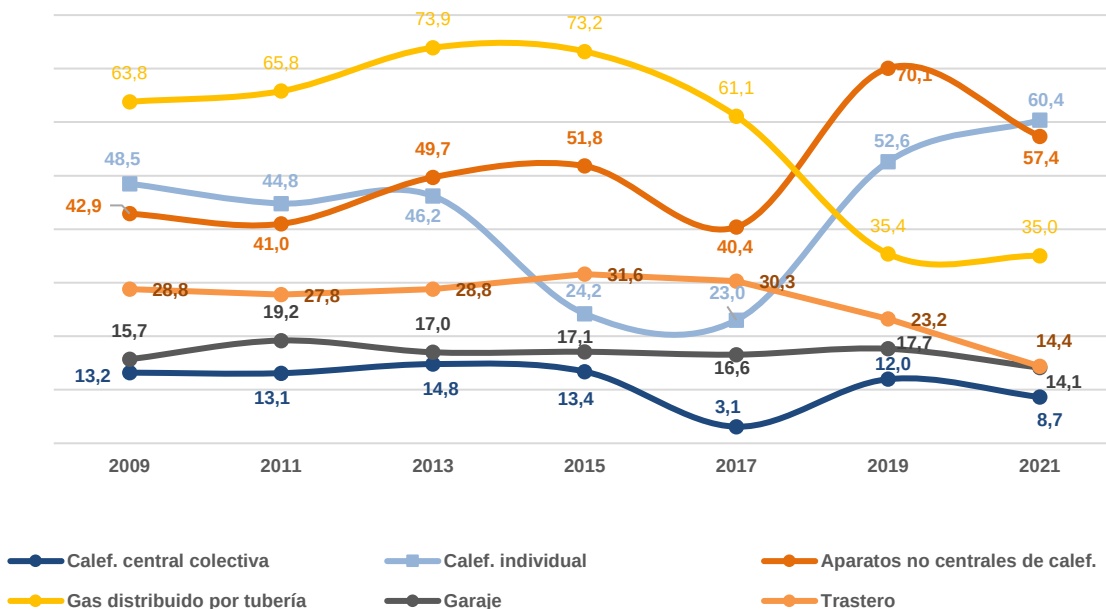


Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Únicamente la presencia del gas canalizado es ligeramente mayor entre las viviendas gestionables (35,0%) que entre las no gestionables (32,7%).

Con respecto a los datos precedentes, comparando con datos de la edición anterior, solo crece el peso de la calefacción individual y se mantiene el gas distribuido por tubería. El resto de equipamiento pierde importancia relativa.

Gráfico 61. Evolución de las viviendas gestionables por instalaciones. 2009-2021 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En esta evolución histórica, los **garajes** han oscilado entre el 15,7% de 2009 hasta el 14,1% de 2021, cuando se sitúa en el porcentaje más bajo de la serie al perder 3,6 puntos porcentuales respecto al dato observado en 2019 (17,7%). El valor más alto se dio en la edición de 2011 (19,2%).

Los **trasteros**, por su parte, que oscilaban entre el 28% y el 32% hasta 2017, pasaron en 2019 a un peso relativo del 23,2% y alcanzan en 2021 su valor más bajo (14,4%) tras perder casi nueve puntos en los dos últimos años.

El porcentaje de **gas canalizado** en las viviendas gestionables ha ido incrementando su peso relativo desde 2009 (63,8%) hasta 2013 (73,9%); se estabilizó en 2015 (73,2%) y a partir de 2017 (61,1%) inicia una trayectoria descendiente al perder más de 25 puntos en 2019 (35,4%) y que parece estabilizarse de nuevo en 2021 (35,0%).

La evolución del equipamiento en **calefacción central colectiva** venía variando entre el 13% y el 15% hasta 2015, para sufrir una importante caída en 2017 (3,1%), recuperarse en 2019 (12,0%) y volver a caer en 2021 (8,7%).

La **calefacción individual** presentaba una cierta estabilidad entre 2009 (48,5%) y 2013 (46,2%) para sufrir una caída de casi la mitad de su peso relativo en 2015 (24,2%). La nueva estabilidad del dato de 2017 (23,0%) da paso a un importante incremento en 2019 (52,6%) que parece refrendarse en 2021 (60,4%) cuando alcanza la cota más alta de la serie.

Los **aparatos no centrales de calefacción** incrementaban su peso relativo en las cuatro ediciones entre 2009 (42,9%) y 2019 (51,8%) para caer en 2017 (40,4%), subir a su máximo en 2019 (70,1%) y volver a caer al segundo valor más alto de la serie en 2021 (57,4%) tras perder casi trece puntos porcentuales.

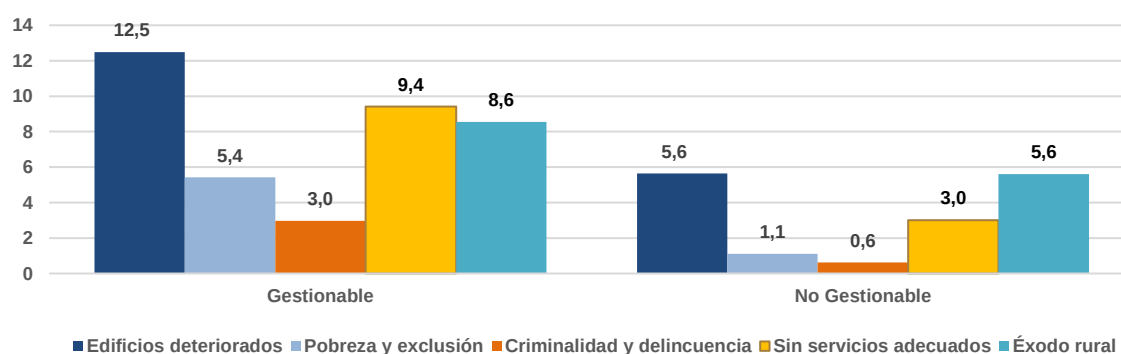
Las viviendas gestionables se ubican en entornos con mayores problemáticas que las no gestionables.

La ubicación en áreas con *edificios deteriorados* caracteriza en mayor medida a las viviendas gestionables (12,5%) que a las no gestionables (5,6%). Situación similar ocurre con la percepción de la persona encuestada con respecto al restos de los aspectos del entorno analizados.

De esta forma, la proporción de las personas encuestadas que consideran que la vivienda se ubica en un entorno de *pobreza y exclusión* es más elevada entre las gestionables (5,4%) que entre las no gestionables (1,1%). Ocurre de forma similar con respecto a un entorno de *criminalidad y delincuencia*, hecho que se indica en mayor medida entre las viviendas gestionables (3,0%) que en el caso de las no gestionables (0,6%).

Del mismo modo, la no disponibilidad de *servicios adecuados* (9,4% y 3,0%, respectivamente) o ubicarse en zonas afectadas por el *éxodo rural* (8,6% y 5,6%, respectivamente) también caracterizan a las viviendas gestionables frente a las no gestionables.

Gráfico 62. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según valoración del entorno. 2021 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2021.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En definitiva, y a modo de conclusión, las **viviendas no principales gestionables** se caracterizan por ser viviendas de particulares empleadas mayoritariamente como residencia habitual en su último uso. Son más pequeñas, antiguas y con peores condiciones de habitabilidad que las no gestionables. Están, ligeramente, peor equipadas y se localizan en zonas de peor entorno.

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 o varias familias, o encontrarse desocupado. Se considerará que una **vivienda** está **desocupada** 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 **no principales**. Dentro de este último grupo se incluyen las viviendas secundarias y deshabitadas.

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. **No principales:** 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 constituyen 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).

Dentro de este grupo de viviendas deshabitadas, se denomina **viviendas gestionables**, en sentido amplio, 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).

En un sentido estricto, hay una segunda acepción de vivienda gestionable que excluye de las anteriores a aquellas viviendas que están ocupadas por el traslado de las últimas personas que han residido en ellas (por razones de salud, dependencia o emergencia social, o por razones de trabajo o estudios) o, como viviendas sociales, están destinadas a atender las necesidades de determinados colectivos.