



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA



Informe sobre el uso de la  
vivienda en Euskadi 2017



# Índice

<b>Presentación</b>	<b>3</b>
<b>1. Marco de partida: principales conceptos y definiciones</b>	<b>4</b>
<b>2. La vivienda deshabitada y gestionable</b>	<b>6</b>
2.1.- La incidencia de la vivienda gestionable en Euskadi	6
2.2.- Estado y características de las viviendas deshabitadas gestionables en 2017	10
<b>3. La vivienda deshabitada en Euskadi 2009-2017</b>	<b>12</b>
3.1.- Evolución del número y de la incidencia de la vivienda deshabitada 2009-2017	12
3.2.- Evolución de la incidencia de la vivienda de deshabitada por dimensión municipal y área funcional 2009-2017	15
3.3.- Caracterización y principales rasgos de la vivienda deshabitada 2017	18
<b>4. Evolución de la vivienda de temporada</b>	<b>20</b>
4.1.- Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada en Euskadi. 2009-2017	20
4.2.- Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada por dimensión municipal y área funcional 2009-2017	22
<b>5. Conclusiones</b>	<b>25</b>



## Presentación

El presente informe presenta una síntesis de los resultados de la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda que publica el órgano estadístico del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Esta encuesta permite determinar el **alcance del fenómeno de las viviendas no principales en Euskadi, estimando el número de viviendas desocupadas y ofreciendo información sobre su estado y sus características**. Esta operación estadística se denominó "Estadística sobre Vivienda Vacía" hasta 2015.

Esta estadística resulta de especial relevancia estratégica para el diseño de las políticas de vivienda en Euskadi desde hace ya décadas. Mediante la misma se dispone de información consistente estadísticamente que permite identificar la vivienda deshabitada y gestionable como stock potencial sobre el que pivotar los programas de movilización de vivienda deshabitada. Entre estos programas destaca, por su carácter pionero a nivel del Estado, el programa Bizigune, con más de 4.500 viviendas movilizadas como promedio anual y dos décadas de experiencia.

Asimismo, en el primer capítulo, este informe presenta los principales conceptos que permiten aproximar el complejo fenómeno de la vivienda deshabitada. En el capítulo segundo se centra la mirada en cuantificar y analizar la incidencia de las referidas viviendas deshabitadas gestionables.

En el tercer capítulo se estudia la evolución de la vivienda deshabitada en Euskadi desde 1999, mientras que en el capítulo cuarto se analiza la vivienda de temporada o segunda residencia.

Finalmente se concluye el informe con un análisis de los resultados de los diversos apartados que permite estudiar desde una perspectiva integral la incidencia de la vivienda deshabitada (y de forma más específica de la vivienda gestionable) y de la vivienda de temporada por Territorio Histórico y dimensión municipal.

# 1. Marco de partida: principales conceptos y definiciones

La Encuesta sobre el Uso de la Vivienda permite centrar la mirada en la vivienda gestionable, como referente de especial trascendencia y utilidad que permite ofrecer a los responsables de políticas de vivienda, un nivel de información especialmente útil para el diseño de políticas de movilización de vivienda deshabitada.

De este modo, el debate en torno a la vivienda deshabitada requiere de este tipo de estadísticas que favorecen la concreción y análisis de este fenómeno, así como de los factores críticos y variables que explican su situación, para poder aplicar las políticas y programas de movilización de la vivienda deshabitada. Así, por ejemplo, como se observará en este informe, es habitual que las viviendas deshabitadas requieran de una importante inversión para su uso dado el estado de estas, siendo también muy relevante donde se localizan, en gran medida en zonas de menor demanda.

Asimismo, el propio mercado de la vivienda requiere de un umbral mínimo de viviendas deshabitadas en oferta para su correcto funcionamiento (que en el presente informe se tipifican como viviendas no gestionables).

En este orden de cosas, la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda del Gobierno Vasco divide el parque de viviendas de Euskadi en viviendas ocupadas y viviendas no ocupadas, dentro de este último grupo se incluyen las viviendas de temporada y las viviendas deshabitadas:

1. **Viviendas 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, aunque sea de forma no continua (con independencia de que estén o no empadronadas).
2. **Viviendas de temporada o secundarias:** cuando se utilizan **solamente parte del año (menos de 6 meses en un año), de forma periódica o esporádica, y no constituye la residencia habitual** de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.
3. **Viviendas 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). Estas viviendas se clasifican para los efectos del estudio como:
  - **Viviendas No gestionables:** vivienda deshabitada **que se encuentra ya en oferta** a la venta o en alquiler, para este informe se excluyen también los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social).
  - **Viviendas Gestionables:** **entre las que se incluyen el resto de viviendas deshabitadas siempre que no se encuentren en ruinas.**

Por tanto, se debe subrayar que la tipificación como vivienda deshabitada que aplica la Encuesta del Uso de la Vivienda en lo que respecta al período necesario para calificarse como tal es menor a los dos años que contempla la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda.

Esta norma, en su artículo 56 establece que el período necesario para tipificar a una vivienda como deshabitada debe ser de dos años, y además la no ocupación debe producirse de forma continua.

Asimismo, se establecen una serie de causas que justifican la no ocupación a los efectos de la norma, de forma que no se calificarían como viviendas deshabitadas a los efectos de esta ley las viviendas secundarias o de temporada, así como las viviendas deshabitadas debido a motivos de salud, dependencia, laborales, etc.-

### Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda

#### Artículo 4. – Cumplimiento de la función social.

- 1.- Tanto las personas propietarias como quien ostenta cualquier título jurídico de tenencia y disfrute de una vivienda o alojamiento, así como del edificio y elementos comunes en su conjunto, deben cumplir la función social que los define y caracteriza, en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación.
- 2.- Se entenderá que se incumple esta función social, entre otros, en los siguientes supuestos: Situación o estado de desocupación de la vivienda, del alojamiento o de la edificación de viviendas cuando ello se produzca de manera permanente o injustificada en los términos de esta ley.

#### Artículo 56. – La vivienda deshabitada.

- 1.- **Desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.**
- 2.- En todo caso, se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada **en el caso de las viviendas de segunda residencia, así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas.** También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.

## 2. La vivienda deshabitada y gestionable

### 2.1.- La incidencia de la vivienda gestionable en Euskadi

**El 3,3% del parque de viviendas de Euskadi, es decir 34.466 viviendas, son viviendas deshabitadas gestionables.**

En 2017 se detectan un total de **34.466 viviendas deshabitadas en Euskadi que resultarían potencialmente movilizables para los programas de dinamización de la vivienda deshabitada**. La tasa de incidencia de la vivienda gestionable se sitúa, por tanto, en el **3,3% del parque de viviendas de Euskadi**.

Como se ha indicado en el capítulo primero de este informe, esta definición de viviendas deshabitada gestionable supone que las 34.466 viviendas detectadas, son **viviendas deshabitadas que no se encuentran ya en oferta en venta o en alquiler y que el motivo por el que no están ocupadas no tiene que ver con razones de fuerza mayor como el estado de salud de sus propietarios y propietarias o por motivos laborales**.

De este modo, adicionalmente a las 34.466 viviendas deshabitadas gestionables se ha detectado **7.202 viviendas que estaban deshabitadas debido a que sus propietarios/as están residiendo temporalmente en residencias o hospitales (salud) o que han tenido que desplazarse a residir a otro municipio o provincia por motivos laborales**. En relación con 2015 aumenta un **14,9%** el número de viviendas deshabitadas gestionables, de forma que en ese año se detectaban 29.927 viviendas gestionables, mientras que en 2017 se identifican 4.469 viviendas más.

**Se contabilizan 20.840 viviendas gestionables y que llevan deshabitadas más de 2 años.**

Si se aplica el criterio más restrictivo asociado a la Ley 3/2015 de Vivienda, el número de viviendas deshabitadas gestionables que ha estado ocupada en los últimos años se reduce. En total, de **las 34.466 viviendas deshabitadas gestionables, 20.840 viviendas, es decir, seis de cada diez (60,5%) no ha estado ocupada en estos dos últimos años**, mientras que 13.626 viviendas ha sido habitadas con mayor o menor intensidad. De este modo, **aplicando la definición de esta norma la incidencia de la vivienda deshabitada y gestionable sería del 2% del parque de viviendas de Euskadi**.

Viviendas deshabitadas gestionables según su ocupación en los dos últimos años

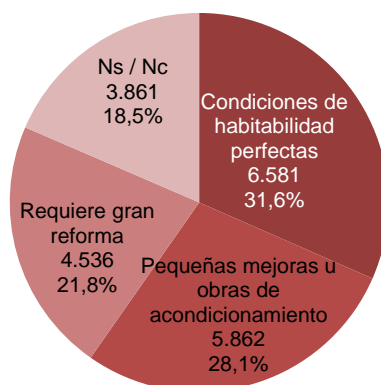


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

## Seis de cada diez viviendas gestionables y deshabitadas durante más de 2 años no requerirán de obras de gran calado para su puesta en el mercado de oferta, en venta o en alquiler.

Un total de 6.581 viviendas (el 31,6% de las viviendas gestionables deshabitadas durante más de 2 años) presentan condiciones de habitabilidad perfectas; 5.862 viviendas (el 28,1% de las viviendas gestionables deshabitadas durante más de 2 años) requieren de una reforma leve. Finalmente, un total de 4.536 viviendas (el 21,8% de las viviendas gestionables deshabitadas durante más de 2 años) requerirían de una gran reforma para su uso.

Viviendas gestionables y deshabitadas durante más de 2 años según la necesidad de reforma percibida por el propio informante



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

El análisis de las condiciones de habitabilidad de las viviendas gestionables deshabitadas durante más de 2 años presentan situaciones claramente distintas según su localización donde 7 de cada 10 de estas viviendas no requerirán de grandes obras para su uso en los municipios de 10.000 a 40.000 habitantes tal y como se recoge en la tabla siguiente.

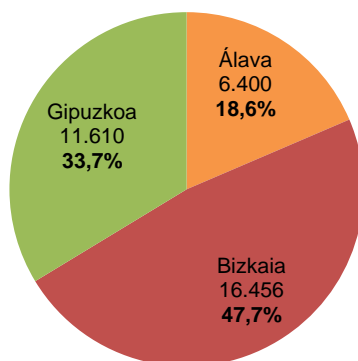
Viviendas gestionables y deshabitadas durante más de 2 años según la necesidad de reforma percibida por el propio informante por tamaño de municipio

	Menos de 10.000 hab.		De 10.001 a 40.000 hab.		Más de 40.000 hab.	
	c.a.	%	c.a.	%	c.a.	%
Condiciones de habitabilidad perfectas	2.095	26,2	3.132	39,6	1.354	27,4
Pequeñas mejoras u obras de acondicionamiento	2.083	26,1	2.349	29,7	1.430	29,0
Requiere gran reforma	2.664	33,4	1.058	13,4	814	16,5
Ns / Nc	1.145	14,3	1.376	17,4	1.340	27,1
<b>TOTAL</b>	<b>7.987</b>	<b>100,0</b>	<b>7.915</b>	<b>100,0</b>	<b>4.938</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

En Bizkaia se localizan 16.456 viviendas deshabitadas gestionables, el 47,7% del total de viviendas gestionables detectadas en Euskadi, mientras que en Gipuzkoa se concentra una de cada tres viviendas deshabitadas gestionables (33,7%), o lo que es lo mismo, un total de 11.610 viviendas. Por su parte, en Araba se contabilizan 6.400 viviendas deshabitadas gestionables, el 18,6% del total de Euskadi.

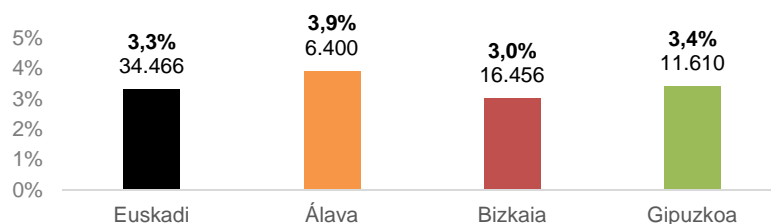
Viviendas deshabitadas gestionables por Territorio Histórico en 2017 (%v)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

**La incidencia de la vivienda deshabitada por Territorio Histórico resulta comparativamente superior en Araba donde alcanza el 3,9% del parque de viviendas alavés, y es de menor importancia en Bizkaia donde representa el 3% del parque de viviendas vizcaíno. Gipuzkoa se sitúa en un nivel intermedio (3,4%) cercano a la media de Euskadi (3,3%).**

Incidencia de la vivienda deshabitada gestionable por Territorio Histórico en 2017



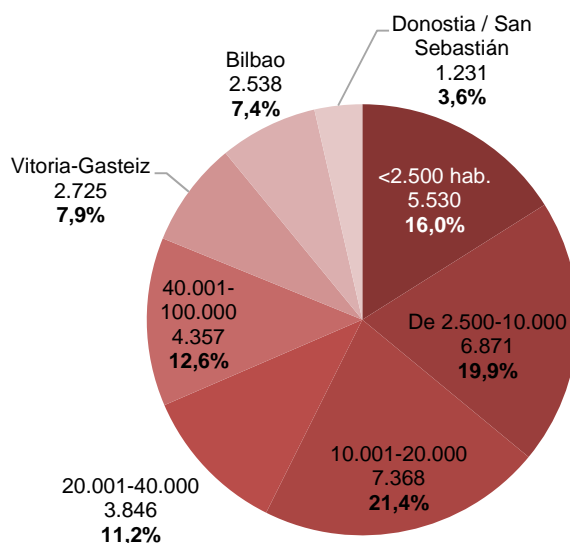
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

**La incidencia de la vivienda deshabitada gestionable resulta significativamente inferior en los municipios de mayor dimensión y, especialmente en las capitales vascas.**

La mayor parte de las viviendas deshabitadas que resultarían gestionables para estos programas de movilización de vivienda se concentran en los municipios de menor dimensión. De este modo, en los municipios de menos de 20.000 habitantes se concentra el 57,4% del total de viviendas deshabitadas gestionables, mientras que en las capitales vascas el 18,8%.



Viviendas deshabitadas gestionables por dimensión municipal en 2017 (% peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas)

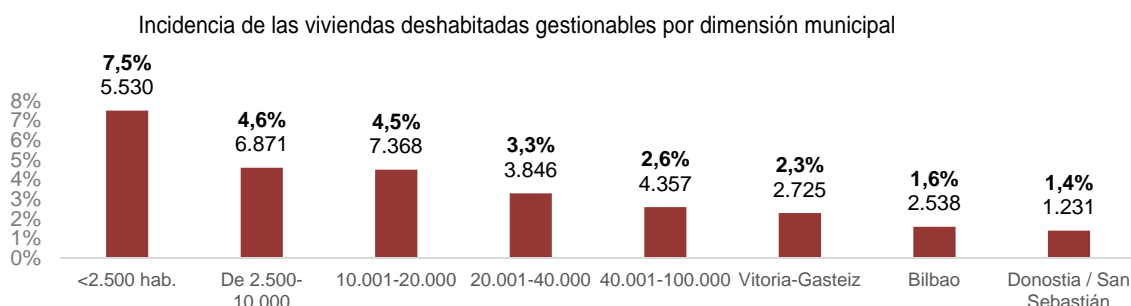


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

De este modo, **la incidencia de la vivienda deshabitada gestionable se reduce de forma muy considerable conforme es mayor la dimensión municipal**. Mientras que en los municipios de menos de 2.500 habitantes la tasa de incidencia de la vivienda gestionable se sitúa en el 7,5%, se reduce a una cota del 4,5%-4,6% en los municipios de 2.500 habitantes a 20.000 habitantes.

En los municipios de más de 40.000 habitantes la incidencia de la vivienda deshabitada gestionable es muy inferior. Se sitúa en el 2,6% en los municipios de 40.000 habitantes a 100.000 habitantes, y cae hasta el 1,8% en las capitales vascas.

**Entre las capitales vascas Donostia y Bilbao presentan una tasa de incidencia todavía inferior, que se sitúa en el 1,4% y el 1,6%, respectivamente, menos de la mitad de la media de Euskadi**. En cambio, en la capital alavesa se detecta una tasa de vivienda deshabitada gestionable del 2,3%, claramente superior al resto de capitales vascas, pero también significativamente inferior a la media vasca.



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

## 2.2.- Estado y características de las viviendas deshabitadas gestionables en 2017

Como se ha indicado, el hecho de que una vivienda deshabitada sea tipificada como gestionable no implica, necesariamente, que inmediatamente pueda ponerse en el mercado de la vivienda en oferta en alquiler o vendida, sin ningún tipo de reforma o puesta al día.

El análisis de las condiciones de habitabilidad de estas viviendas deshabitadas gestionables, a partir de la valoración de las propias personas propietarias, pone de relieve que serían 13.005 viviendas (el 37,7% de las viviendas deshabitadas gestionables) las que presentan condiciones de habitabilidad perfectas; 5.796 viviendas (un 16,8% de las viviendas deshabitadas gestionables) requerían una gran reforma para ser habitadas. Asimismo, 8.481 viviendas deshabitadas gestionables (el 26,6% del total) requiere de reformas leves o moderadas para ser habitadas (el resto hasta el 100% es el porcentaje de no respuesta).

Viviendas deshabitadas gestionables según la necesidad de reforma percibida por el propio informante (%v)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

En Gipuzkoa y, especialmente, en Bizkaia es menor la proporción de viviendas deshabitadas gestionables que se encuentran en un buen estado para ser habitadas de forma inmediata (41% y 27%, respectivamente). En Araba resulta significativamente más elevado el porcentaje de viviendas gestionables que presentan unas condiciones de habitabilidad óptimas (59,5%).

Viviendas deshabitadas gestionables según la necesidad de reforma percibida por el propio informante por Territorio Histórico

	Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	c.a.	%	c.a.	%	c.a.	%
Habitabilidad perfecta	3.806	59,5%	4.757	41,0%	4.442	27,0%
Pequeñas mejoras u obras de acondicionamiento	1.420	22,2%	3.736	32,2%	3.325	20,2%
Requiere gran reforma	1.175	18,4%	1.769	15,2%	2.851	17,3%
Ns/Nc			1.347	11,6%	5.837	35,5%

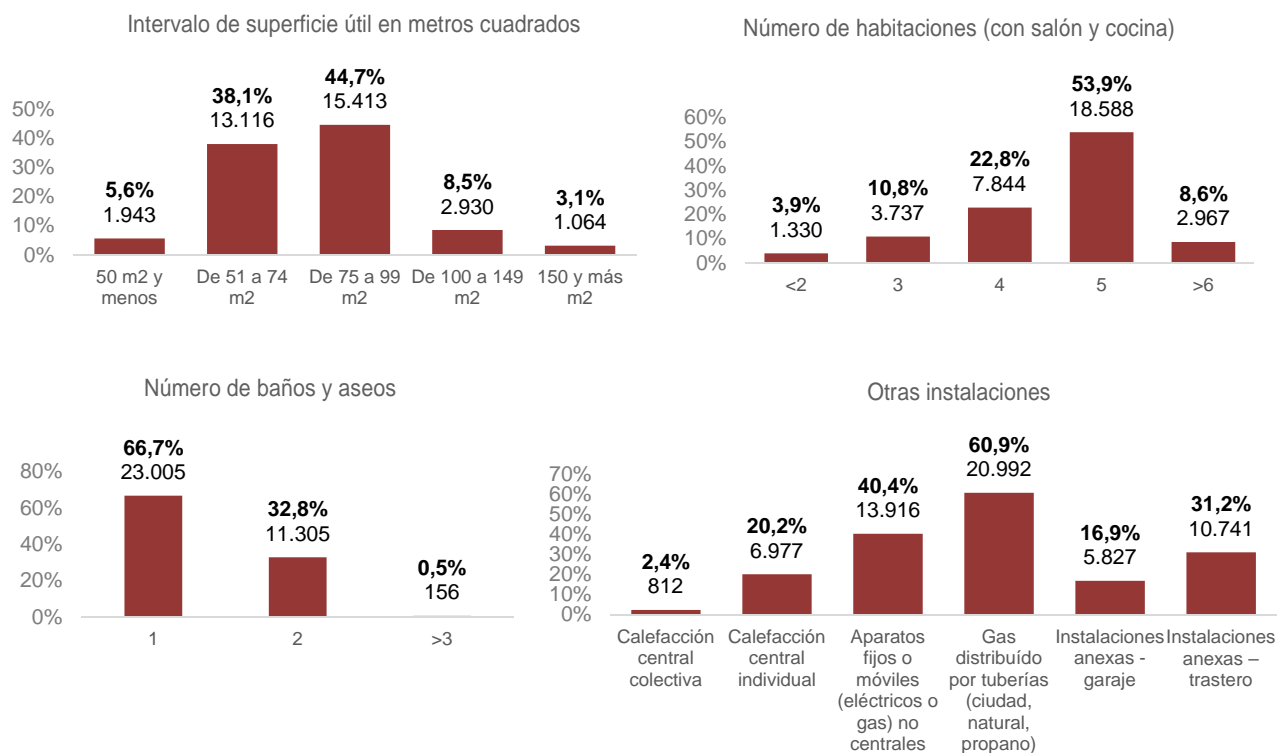
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

La mayor parte de las viviendas deshabitadas gestionables dispone de una superficie especialmente apta para las necesidades y la demanda de vivienda actual (personas solas, familias monoparentales, padres/madres con un solo hijo/a) que requiere de una dimensión no especialmente elevada.

Nueve de cada diez viviendas deshabitadas y gestionables tiene menos de 100 metros cuadrados útiles, el peso relativo de las viviendas de 75 a 99 metros cuadrados se sitúa en el 44,7%, mientras que el de las viviendas de 51 a 74 metros útiles es del 38,1%. Por su parte, los apartamentos de menos de 50 metros solamente representan el 5,6% del total de viviendas deshabitadas gestionables.

Asimismo, la gran mayoría de las viviendas deshabitadas gestionables dispone de calefacción (central o individual a través de aparatos móviles) y, además, una de cada tres viviendas gestionables dispone de trastero (31,2%) y el 16,9% de las viviendas gestionables incluye garaje.

Características de las viviendas deshabitadas gestionables. 2017



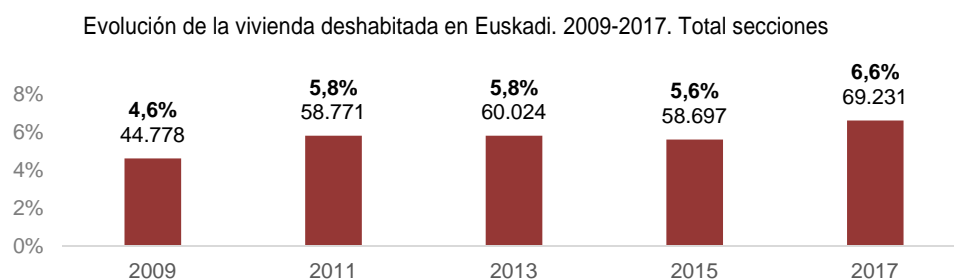
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

### 3. La vivienda deshabitada en Euskadi 2009-2017

#### 3.1.- Evolución del número y de la incidencia de la vivienda deshabitada 2009-2017

Un total de 69.231 viviendas, el 6,6% del parque de viviendas de Euskadi, se encuentran deshabitadas en 2017, un punto porcentual más que en 2015.

En 2017 se contabilizan 69.231 viviendas deshabitadas en Euskadi, lo que representa el 6,6% del parque de viviendas de Euskadi. En relación con 2015 se produce un aumento del 17,9% del número de viviendas deshabitadas en Euskadi. De esta forma, **las viviendas deshabitadas contabilizadas por la EUV aumentan en 10.453 unidades respecto a 2015 y la tasa de vivienda deshabitada asciende un punto porcentual, desde el 5,5% en 2015 al 6,6% en 2017.**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

Aplicando un criterio más restrictivo asociado al que plantea la Ley 3/2015 de Vivienda, se advierte que algo más **de la mitad de las viviendas deshabitadas han estado ocupadas en los últimos dos años y, por tanto, no se tipificarían como viviendas deshabitadas a los efectos de esta Ley.** De este modo, **un total de 36.511 viviendas deshabitadas (52,6% del total de deshabitadas) han estado ocupadas, aunque sea temporalmente en los últimos dos años, lo que representa el 3,5% del parque de viviendas de Euskadi.**

Viviendas deshabitadas según su ocupación en los dos últimos años



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

Los datos presentados más arriba integran a la totalidad de secciones urbanas y rurales de Euskadi. Sin embargo, la EUV recoge una serie histórica que comienza en 1999 que estudia exclusivamente las secciones urbanas (dado que al comienzo de esta estadística no se tenían en cuenta las zonas rurales) y que sitúa la tasa de vivienda deshabitadas en el 5,9% en 2017 y muestra un incremento más moderado de la incidencia de la vivienda deshabitada respecto a 2015.

Por tanto, las secciones rurales y los municipios de menor dimensión son los que presentan una tasa de vivienda deshabitada superior que incrementa la tasa de vivienda deshabitada global de Euskadi de forma significativa.

### Evolución de la vivienda deshabitada en las secciones urbanas de Euskadi desde 1999 a 2017

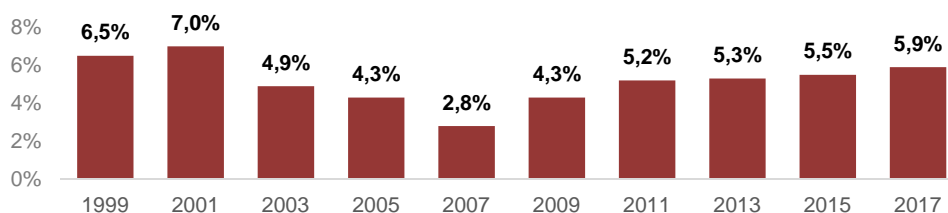
El incremento de las viviendas deshabitadas en Euskadi es más moderado si se tiene en cuenta exclusivamente las secciones urbanas. La tasa de vivienda deshabitada se sitúa en el 5,9% en 2017, cuatro décimas porcentuales más que en 2015 (5,5%). Así, se advierte desde 2011 a 2017 una tendencia más moderada al incremento de la tasa de vivienda deshabitada en las secciones urbanas de Euskadi desde el 5,2% en 2011 al 5,9% en 2017.

Desde una perspectiva de largo plazo, se constata que **en la primera década de este siglo XXI y especialmente en los años del boom inmobiliario se produjo una fuerte reducción del stock de vivienda deshabitada** que cayó desde el 7,0% en 2001 al 2,8% en 2007.

**La recesión de 2008 supuso una gran caída de la demanda de vivienda que generó un incremento de la tasa de vivienda deshabitada en las secciones urbanas desde el 2,8% al 5,2% en 2011. Desde 2011 se modera la tendencia creciente de este fenómeno**, habiendo aumentado siete décimas porcentuales en lo que llevamos de década (2011-2017), desde el 5,2% al 5,9%

Evolución de la vivienda deshabitada en Euskadi. 1999-2017. Secciones urbanas

Año	Deshabitadas	% deshabitada
1999	45.692	6,5%
2001	48.962	7,0%
2003	37.241	4,9%
2005	34.247	4,3%
2007	23.788	2,8%
2009	37.178	4,3%
2011	47.011	5,2%
2013	48.475	5,3%
2015	50.568	5,5%
2017	54.492	5,9%

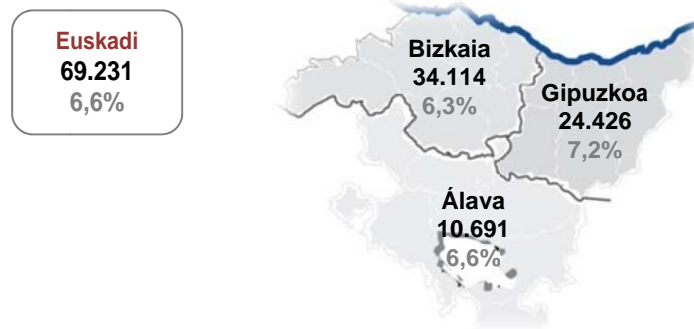


## Araba es el único territorio en el que decrece la incidencia de la vivienda deshabitada entre 2015 y 2017.

La tasa de incidencia de la vivienda deshabitada ha experimentado una evolución diferente en los diferentes Territorios Históricos. En 2017 se contabilizan 10.691 viviendas deshabitadas en Araba, el 6,6% del parque de vivienda alavés. **Araba es el único territorio en el que se reduce, ligeramente, el número de viviendas deshabitadas respecto a 2015.**

La tasa de vivienda deshabitada en Araba disminuye en una décima porcentual, desde el 6,7% en 2015 al 6,6% en 2017. Esta reducción supone mantener la tendencia moderada al decremento de la vivienda deshabitada observada desde 2013 cuando la tasa de vivienda deshabitada se situaba en el 6,9%.

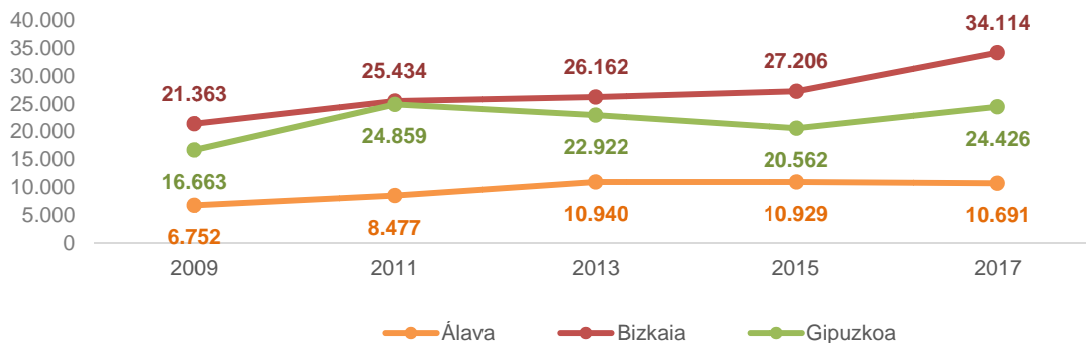
Incidencia de la vivienda deshabitada según el Territorio Histórico. 2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

**En Gipuzkoa la tasa de vivienda deshabitada crece con relación a 2015. El número de viviendas deshabitadas se incrementa en este bienio en un total de 3.824 viviendas, y la tasa de vivienda deshabitada alcanza el 7,2% del parque de vivienda gipuzkoano, 1,1 puntos porcentuales más que en 2015.**

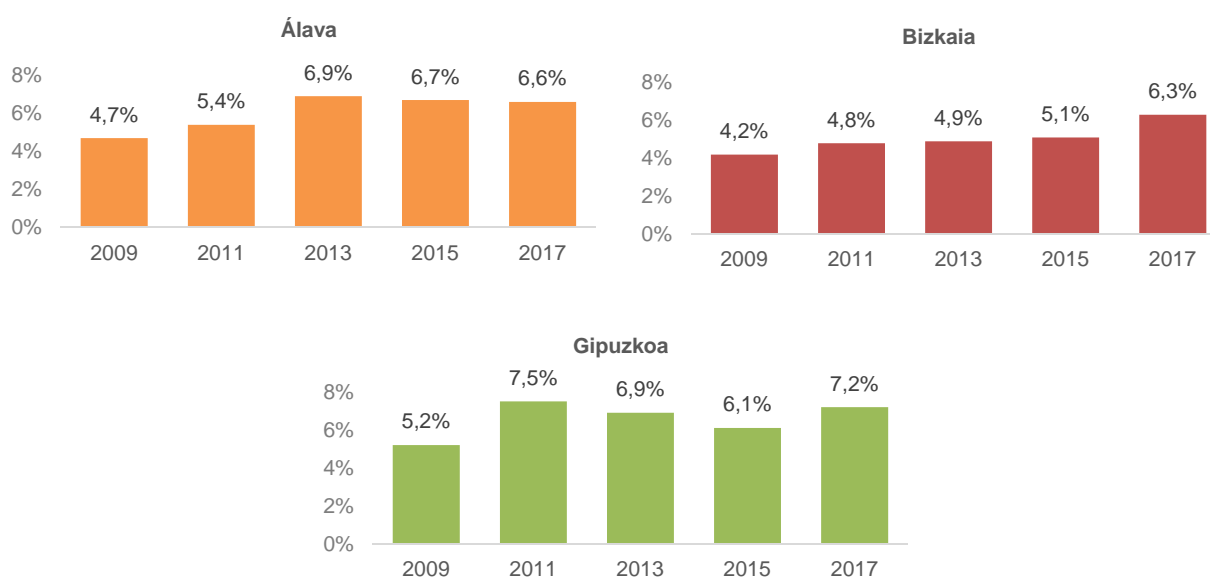
Viviendas deshabitadas sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

**En Bizkaia la tasa de vivienda deshabitada es la más reducida de los tres Territorios Históricos en 2017.** Se sitúa en el 6,3%, tres décimas menos que en Araba y 9 décimas por debajo de la tasa observada en Gipuzkoa. **Respecto a 2015 se produce un significativo incremento en el número de viviendas deshabitadas**, de forma que se contabilizan 6.908 viviendas deshabitadas respecto a 2015 y la tasa de vivienda deshabitadas asciende en 1,2 puntos porcentuales, continuando la tendencia creciente observada desde 2009.

Incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

### 3.2.- Evolución de la incidencia de la vivienda de deshabitada por dimensión municipal y área funcional 2009-2017

**Las áreas funcionales de las capitales vascas presentan una tasa de incidencia de la vivienda deshabitada significativamente inferior al resto de Euskadi.**

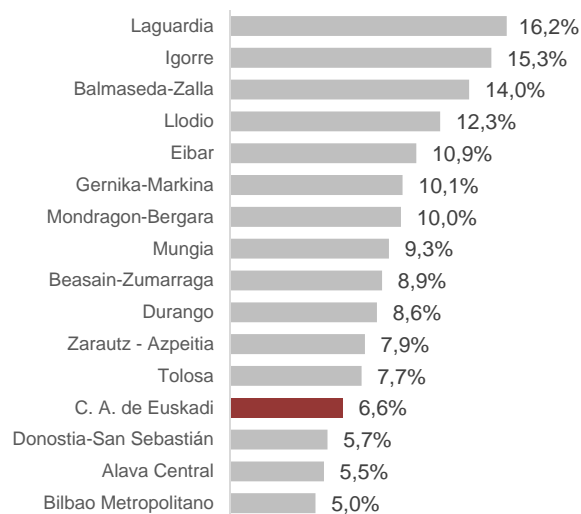
**La incidencia de la vivienda deshabitada muestra diferencias territoriales muy considerables.** El análisis por áreas funcionales confirma una **considerable menor incidencia de la vivienda deshabitada en las áreas metropolitanas de las tres capitales vascas en 2017.** En el Bilbao Metropolitano la tasa de vivienda deshabitada se sitúa en el 5,0%, la menor tasa de la totalidad de áreas funcionales de Euskadi.

En el área funcional de Donostia la incidencia de la vivienda deshabitada se sitúa en el 5,7%. Asimismo, en Álava Central donde se localiza la capital alavesa, la tasa de vivienda deshabitada se sitúa también en un nivel similar (5,5%).

En el resto de áreas funcionales de Euskadi la incidencia de la vivienda deshabitada resulta significativamente superior a lo observado en las áreas metropolitanas de las capitales vascas, de forma que alcanza tasas superiores al 10% en seis áreas: Laguardia (16,2%), Igorre (15,3%) y Balmaseda Zalla (14%), Llodio (12,3%), Eibar (10,9%) y Gernika-Markina (10,1%).

Viviendas deshabitadas por Área Funcional. 2017

	Deshabitada	% desh
<b>Euskadi</b>	<b>69.231</b>	<b>6,6%</b>
Álava Central	7.601	5,5%
Balmaseda-Zalla	2.289	14,0%
Beasain-Zumarraga	2.980	8,9%
Bilbao Metropolitano	20.648	5,0%
Donostia-San Sebastián	10.817	5,7%
Durango	2.988	8,6%
Eibar	3.872	10,9%
Gernika-Markina	4.108	10,1%
Igorre	1.081	15,3%
Laguardia	1.382	16,2%
Llodio	2.562	12,3%
Mondragon-Bergara	3.053	10,0%
Mungia	1.305	9,3%
Tolosa	1.730	7,7%
Zarautz - Azpeitia	2.814	7,9%



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

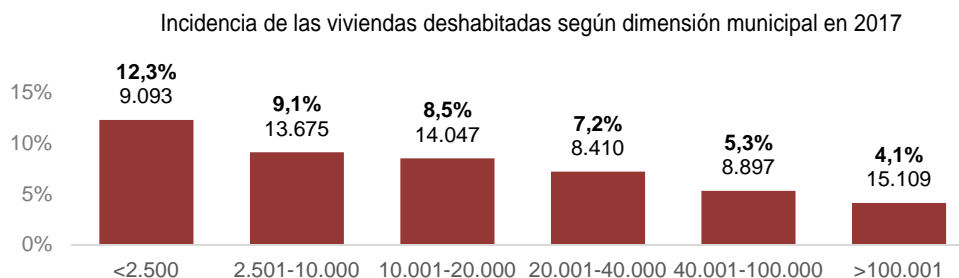
**La incidencia de la vivienda deshabitada es considerablemente inferior en las capitales vascas, supone, como promedio, el 4,1% del parque de viviendas de estas ciudades.**

La tasa de vivienda deshabitada en las capitales vascas resulta todavía inferior a la media observada en sus áreas metropolitanas. Se sitúa en el 4,1% del parque de viviendas de estas capitales. De ello se deduce que los municipios de menor dimensión de estas áreas metropolitanas empujan hacia arriba la incidencia de la vivienda deshabitada.

**La EUV muestra claramente que conforme aumenta la dimensión municipal disminuye claramente la tasa de vivienda deshabitada.** De hecho, todavía en el caso de los municipios de 40.000 a 1000.000 habitantes la tasa de vivienda deshabitada se sitúa en el 5,3%, por debajo de la media de Euskadi del 6,6%.



En los municipios de menos de 10.000 habitantes, la incidencia de las viviendas deshabitadas alcanza tasas especialmente elevadas. Sobrepasa el 9% en los municipios de 2.500 habitantes a 10.000 habitantes y alcanza el 12,3% en los municipios de menos de 2.500 habitantes.



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

**El número de viviendas deshabitadas se reduce en 2.403 viviendas en las capitales en relación con 2015, mientras crece con especial intensidad en los municipios de menos de 10.000 habitantes (+6.087 viviendas).**

Especialmente interesante es el análisis evolutivo observado desde 2015 a 2017 para entender el comportamiento de la vivienda deshabitada en este bienio. Se constata que **el aumento de las viviendas deshabitadas en Euskadi respecto a 2015 se explica por la evolución producida en los municipios de pequeña y mediana dimensión.**

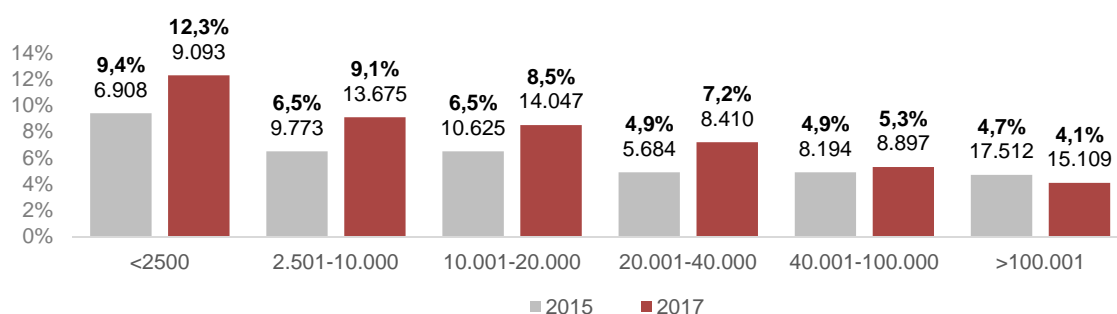
Como se detalla en la siguiente tabla, en los municipios de menos de 10.000 habitantes el número de viviendas deshabitadas aumenta en algo más de 6.000 unidades respecto a 2015 en cambio **en las capitales el número de viviendas deshabitadas se reduce en 2.403 unidades.**

Evolución del número de viviendas deshabitadas por dimensión municipal. 2015-2017

	2015	2017	Variación 2015-2017
<b>Total</b>	<b>58.697</b>	<b>69.231</b>	10.534
≤2500	6.908	9.093	2.185
2.501-10.000	9.773	13.675	3.902
10.001-20.000	10.625	14.047	3.422
20.001-40.000	5.684	8.410	2.726
40.001-100.000	8.194	8.897	703
≥100.001	17.512	15.109	-2.403

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

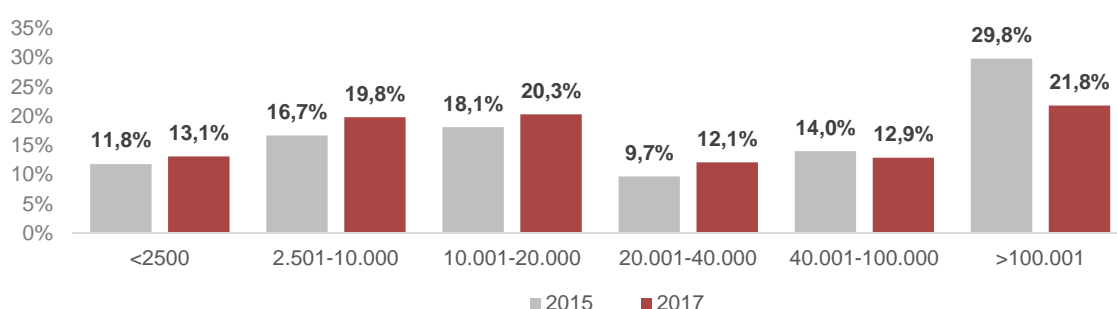
Incidencia de las viviendas deshabitadas por dimensión municipal. 2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

Fruto de esta dinámica evolutiva, solamente **una de cada cinco viviendas deshabitadas en 2017 se localiza en las capitales, mientras que un tercio de las viviendas deshabitadas se localiza** en los municipios de menos de 10.000 habitantes). Asimismo, la vivienda deshabitada localizada en los municipios de más de 40.000 habitantes pasa de suponer el 43,8% del total de viviendas deshabitadas en 2015 al 34,7% en 2017.

Viviendas deshabitadas sobre el total de viviendas 2015-2017 (peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas en cada año)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

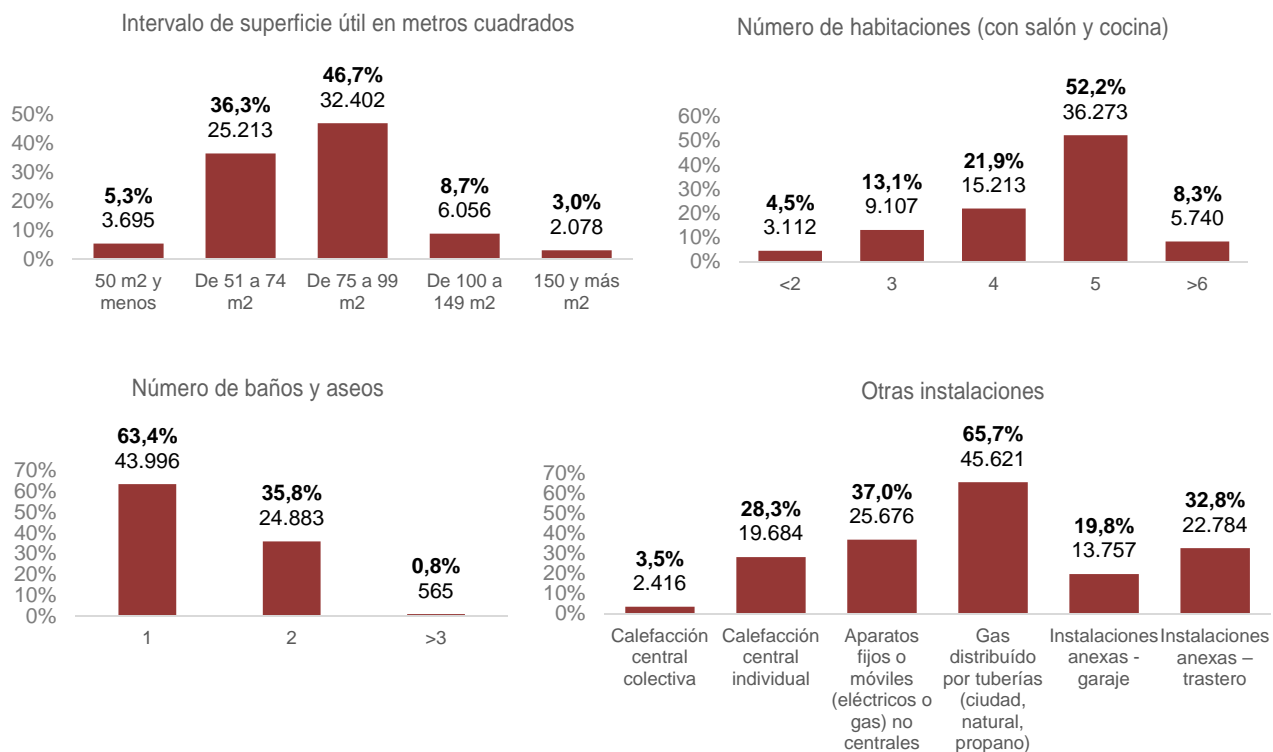
### 3.3.- Caracterización y principales rasgos de la vivienda deshabitada 2017

En la siguiente tabla resumen se sintetizan algunas de las principales características de las viviendas deshabitadas. Como puede apreciarse en el mismo, la **mayor parte de las viviendas deshabitadas dispone de una superficie que resulta, a priori, adecuada para las necesidades actuales de las familias.**

Cerca de nueve de cada diez viviendas deshabitadas tiene menos de 100 metros cuadrados útiles y la mayor parte de estas (46,7%) dispone entre 75 y 99 metros cuadrados. La presencia relativa de apartamentos de menos de 50 metros cuadrado es muy reducida (5,3%).

Asimismo, un tercio de las viviendas deshabitadas cuenta con trastero y una de cada cinco dispone de garaje.

### Características de viviendas deshabitadas en 2017



## 4. Evolución de la vivienda de temporada

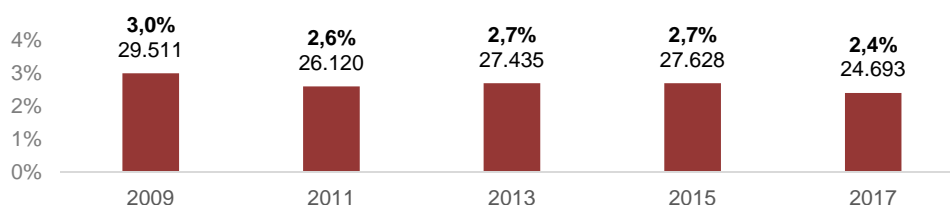
### 4.1.- Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada en Euskadi. 2009-2017

En 2017 se contabilizan 24.693 viviendas de temporada en Euskadi, el 2,4% del parque de viviendas de Euskadi, disminuyendo moderadamente su incidencia respecto a 2015.

Se contabilizan 24.693 viviendas de temporada en 2017, el 2,4% del parque de viviendas frente al 6,6% que alcanza la vivienda deshabitada.

Siguiendo la tendencia decreciente observada en ediciones anteriores del estudio, respecto a 2015 se reduce moderadamente el número de viviendas de temporada en Euskadi (- 2.963 viviendas), disminuyendo la tasa de incidencia de este tipo de vivienda desde el 2,7% del parque de viviendas en 2015 al 2,4% en 2017, la menor tasa de la serie histórica que se dispone desde 2009.

Incidencia de las viviendas de temporada en Euskadi 2009-2017 (total de secciones censales)



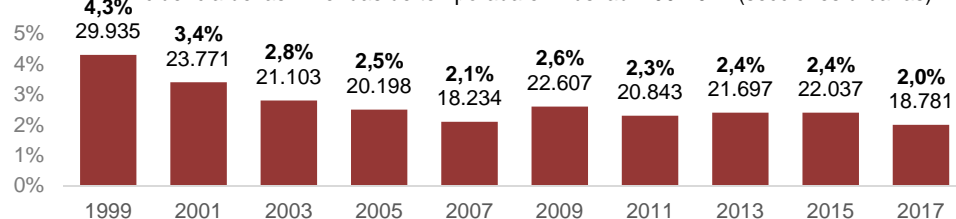
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

#### Evolución de la vivienda de temporada en las secciones urbanas de Euskadi desde 1999 a 2017

Desde una perspectiva de largo plazo, el análisis exclusivo de las secciones urbanas permite confirmar esta tendencia decreciente a lo largo de la década pasada, desde el 3,4% en 2001 al 2,1% en 2007.

En 2009, con el comienzo de la recesión aumenta hasta el 2,9% la tasa de vivienda de temporada, si bien a partir de 2011 se mantiene entre el 2,3 y el 2,4%. En 2017 se produce una moderada caída hasta el 2%, la menor tasa de toda la serie histórica desde 1999 en el caso de estas secciones urbanas

Incidencia de las viviendas de temporada en Euskadi 199-2017 (secciones urbanas)

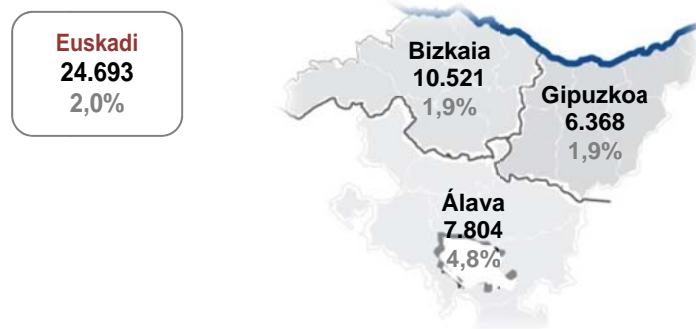


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

En Bizkaia y Gipuzkoa continua la tendencia decreciente de la incidencia de la vivienda de temporada detectada en años anteriores. En cambio, en Araba se alcanzan las mayores tasas de incidencia de este tipo de vivienda.

La incidencia de la vivienda de temporada resulta más notable en Araba que en el resto de territorios históricos. Esta tendencia se viene detectando de forma estructural desde años anteriores. En 2017 se contabilizan 7.804 viviendas de temporada en este territorio, de forma que su tasa de incidencia alcanza el 4,8%, más del doble que la media de Euskadi (2%).

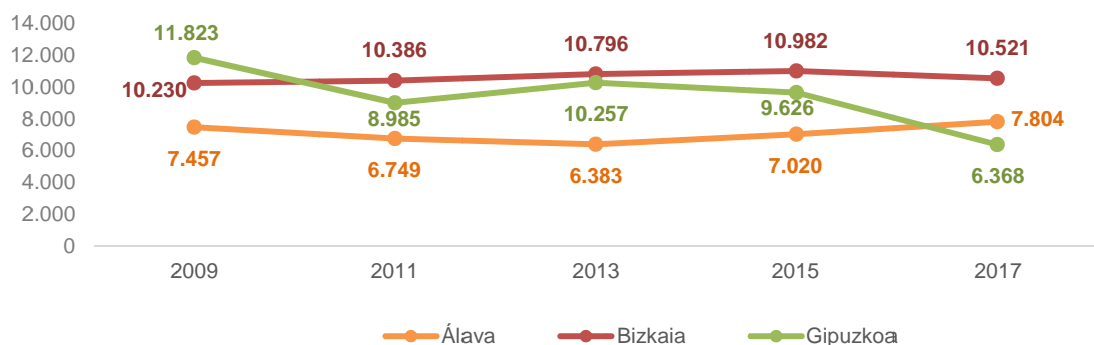
Incidencia de la vivienda de temporada según el Territorio Histórico, 2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

En Gipuzkoa, se contabilizan 3.256 viviendas de temporada menos que en 2015, siguiendo la tendencia decreciente observada ya entre 2013 y 2015 aunque con mayor intensidad en este bienio 2015-2017. La tasa de incidencia de la vivienda de temporada tras este decremento se sitúa en el 1,9% del parque de viviendas de Gipuzkoa, nueve décimas porcentuales menos que en 2015.

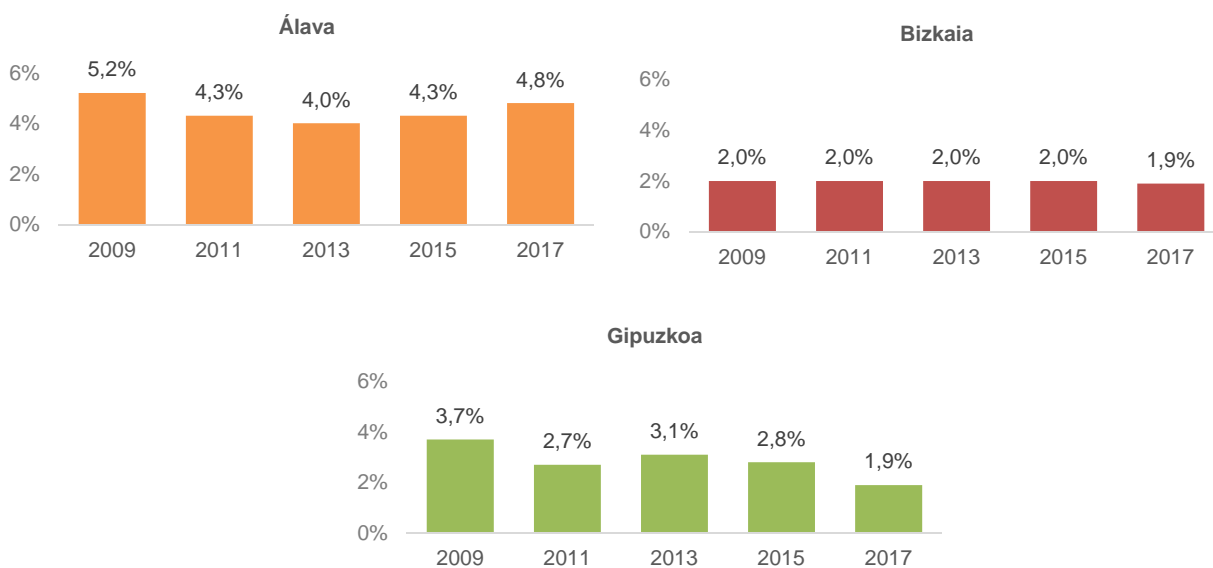
Evolución de la vivienda de temporada sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

En Bizkaia, la tasa de incidencia de la vivienda de temporada se sitúa en 2017 también en el 1,9% siendo el número de viviendas de temporada en el territorio un total de 10.521 unidades, 462 viviendas menos que en 2015. Respecto a 2015 apenas se reduce el número de viviendas de temporada ya que la incidencia de este tipo de vivienda era del 2% en 2015, la menor de toda Euskadi en ese ejercicio.

Incidencia de la vivienda de temporada por Territorio Histórico 2009-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

#### 4.2.- Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada por dimensión municipal y área funcional 2009-2017

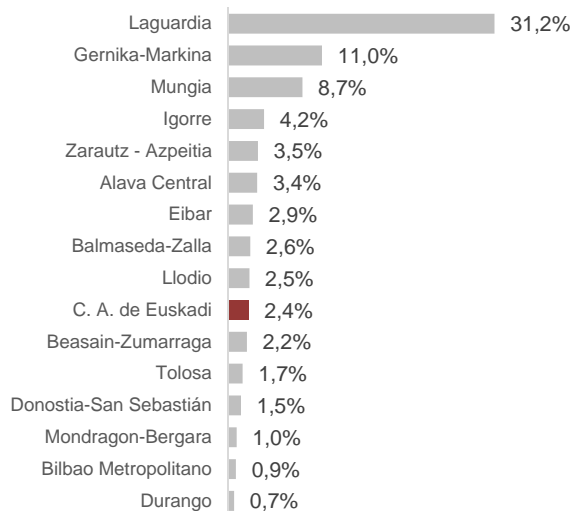
Las áreas funcionales de las capitales vascas presentan una tasa de incidencia notablemente inferior a la media de Euskadi, salvo el área de Álava Central correspondiente a la capital alavesa, que alcanza el 3,4%.

De este modo, la tasa de incidencia de la vivienda de temporada en el Bilbao Metropolitano se sitúa en el 0,9% y en el 1,5% en el caso de Donostia-San Sebastián.

Además de Álava central, solamente otras cinco áreas funcionales superan la cota del 3% en la incidencia de la vivienda de temporada, destacando Laguardia muy por encima del resto de áreas, donde una de cada tres viviendas es de temporada y, en menor medida, Gernika-Markina (11%) e Igorre (8,7%).

Viviendas de temporada por Área Funcional. 2017

	Temporada	% temp
<b>C. A. de Euskadi</b>	<b>24.693</b>	<b>2,4%</b>
Alava Central	4.741	3,4%
Balmaseda-Zalla	431	2,6%
Beasain-Zumarraga	730	2,2%
Bilbao Metropolitano	3.635	0,9%
Donostia-San Sebastián	2.796	1,5%
Durango	228	0,7%
Eibar	1.046	2,9%
Gernika-Markina	4.470	11,0%
Igorre	295	4,2%
Laguardia	2.664	31,2%
Llodio	524	2,5%
Mondragon-Bergara	305	1,0%
Mungia	1.216	8,7%
Tolosa	378	1,7%
Zarautz - Azpeitia	1.236	3,5%

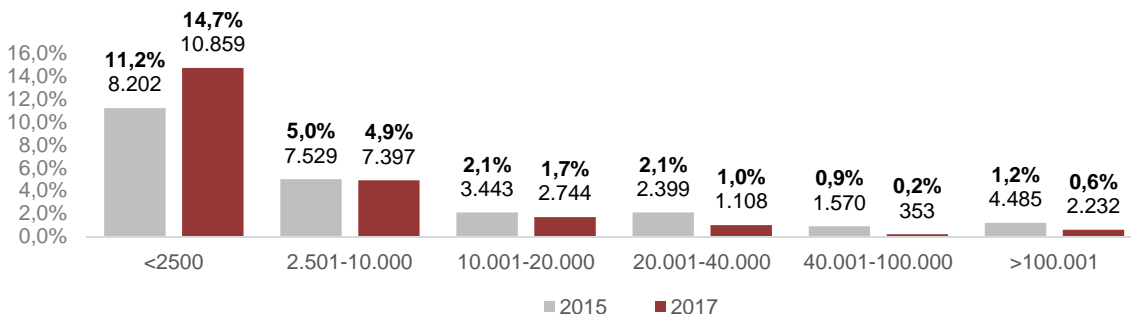


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

**La incidencia de la vivienda de temporada se reduce conforme es mayor la dimensión municipal.**

La tasa de incidencia de la vivienda de temporada resulta marginal en los municipios de más de 20.000 habitantes, mientras que alcanza el 14,7% en los municipios de menos de 2.500 habitantes.

Incidencia de las viviendas de temporada por dimensión municipal. 2015-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

La disminución del número de viviendas deshabitadas en Euskadi en 2017 se concentra en los municipios de mediana y gran dimensión. En cambio, **la incidencia de la vivienda de temporada solamente aumenta en los municipios de menos de 2.500 habitantes respecto a 2015**. Sin embargo, este aumento resulta notable tanto en términos absolutos (+2.657 viviendas) como en cuanto en términos de la tasa de incidencia que se incrementa en 3,5 puntos porcentuales.

Evolución de las viviendas de temporada en Euskadi 2015-2017

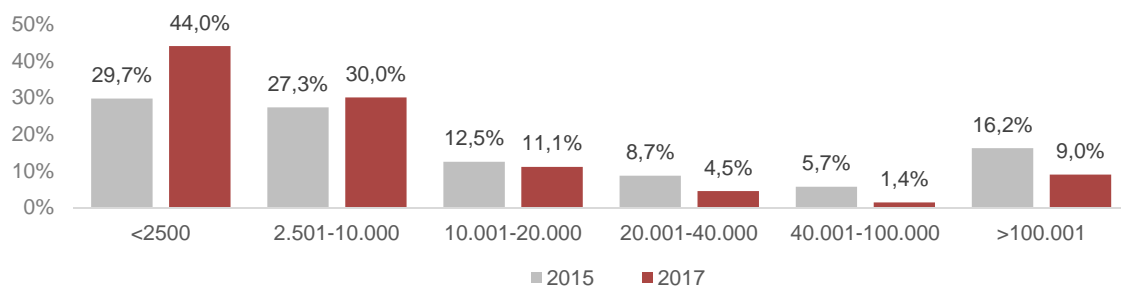
	2015	2017	Variación 2015-2017
<b>Total</b>	<b>27.628</b>	<b>24.693</b>	<b>-2.935</b>
<2500	8.202	10.859	+2.657
2.501-10.000	7.529	7.397	-132
10.001-20.000	3.443	2.744	-699
20.001-40.000	2.399	1.108	-1.291
40.001-100.000	1.570	353	-1.217
≥100.001	4.485	2.232	-2.253

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

Este comportamiento dispar de los municipios de menor dimensión supone que la concentración de las viviendas de temporada en 2017 se intensifique en los municipios de menos de 2.500 habitantes. **En 2017 el 44% del total de viviendas de temporada de Euskadi se localiza en los municipios de menos de 2.500 habitantes**, frente al 29,7% que suponía en 2015.

Del mismo modo, el peso relativo de la vivienda deshabitada correspondiente a los municipios medianos y grandes es muy reducido. **En 2017 el 85% de las viviendas de temporada se concentran en los municipios de menos de 20.000 habitantes.**

Viviendas de temporada por dimensión municipal 2015-2017 (peso relativo respecto al total de viviendas deshabitadas en cada uno de los años)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017



## 5. Conclusiones

La **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV)** en Euskadi permite determinar el **alcance del fenómeno de las viviendas no principales en Euskadi, estimando el número de viviendas desocupadas y ofreciendo información sobre su estado y sus características**. Esta operación estadística se denominó "Estadística sobre Vivienda Vacía" hasta 2015.

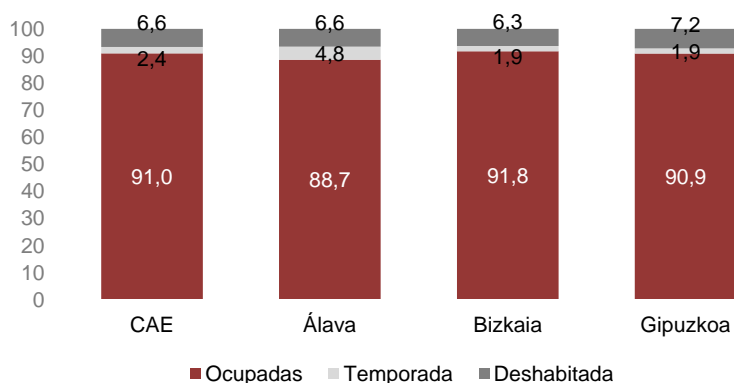
La **importancia de medir y caracterizar la vivienda deshabitada resulta muy relevante para el diseño de la política de vivienda**. El nuevo **Plan Director de Vivienda 2018-2020 incluye diversas líneas de actuación orientadas a tal fin**, entre las que destaca la apuesta por el programa Bizigune de movilización de vivienda vacía, como un programa pionero en el Estado, al que se viene destinando un importante esfuerzo inversor que se ha mantenido incluso en los años más duros de la crisis.

La propia **Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda aborda de forma precisa la regulación de la vivienda deshabitada en el marco de la apuesta por garantizar la función social de la vivienda**. Para ello, en su artículo 46 declara que se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que **permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización** en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo y en los siguientes artículos prevé una batería de medidas para la movilización de la vivienda deshabitada.

La **EUV aplica una definición de vivienda deshabitada menos estricta**, de forma que tipifica como vivienda deshabitada aquella vivienda no principal que, aunque no se encuentra en ruinas, no tiene uso de temporada o secundaria.

A partir de esta definición **se contabilizan 69.231 viviendas deshabitadas en toda Euskadi en 2017, de forma que la incidencia de esta vivienda deshabitada se sitúa en el 6,6% del parque de viviendas de Euskadi en 2017**. Es decir, una de cada quince viviendas de Euskadi no tiene un uso habitual ni de temporada.

Incidencia de las viviendas deshabitadas y de temporada en Euskadi y por Territorio Histórico. 2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

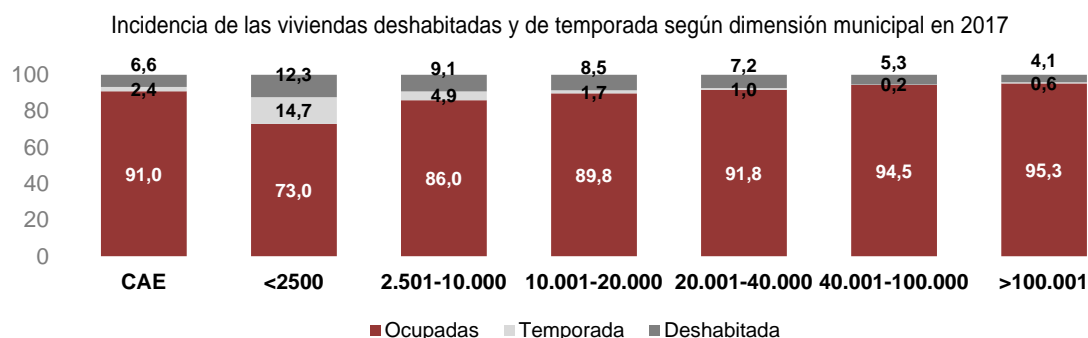
La tasa de incidencia de la vivienda deshabitada no presenta diferencias significativas por Territorio Histórico en 2017. En todo caso, **muestra una importancia algo superior en Gipuzkoa donde las 24.426 viviendas deshabitadas contabilizadas que representan el 7,2% del parque de viviendas de Gipuzkoa** e inferior en Bizkaia donde las 34.114 viviendas deshabitadas que detecta la EUV representan el 6,3% del parque de viviendas vizcaíno. En Araba la incidencia de la vivienda deshabitada se sitúa en la media vasca. Se contabilizan 10.691 viviendas deshabitadas que suponen el 6,6% del parque de viviendas de Araba.

**En relación con 2015 el número de viviendas deshabitadas se ha incrementado en Euskadi desde las 58.697 viviendas que se detectaban en 2015 a las 69.231 viviendas de 2017.** De este modo, **la tasa de incidencia de la vivienda deshabitada aumenta en un punto porcentual, desde el 5,6% en 2015 al 6,6% al 2017.** Este aumento se produce tras cuatro años (2011-2015) en los que la incidencia de la vivienda deshabitada apenas había variado en Euskadi situándose en torno a las 60.000 viviendas y el 5,6% (2015) y el 5,8% (2011 y 2013).

Por su parte, **la vivienda de temporada presenta una incidencia notablemente inferior, suponiendo el 2,4% del parque de viviendas de Euskadi en 2017.** La incidencia de la vivienda de temporada resulta superior en Araba (4,8% del parque de viviendas), mientras que supone el 1,9% del parque de viviendas de Bizkaia y Gipuzkoa.

De cara a presentar una imagen fiel de este fenómeno, resulta especialmente relevante analizar **la localización de estas viviendas deshabitadas.** De este modo, **la tendencia estructural que demuestra este estudio desde hace años es la creciente y considerable menor incidencia de la vivienda deshabitada en los municipios** donde la presión de la demanda y el precio de la misma es mayor, como son, en términos generales, **los municipios de mayor dimensión y, en particular, las capitales vascas.**

En este orden de cosas, **en 2017 se detectan 11.109 viviendas deshabitadas en las capitales vascas, el 4,1% de su parque de viviendas de las tres capitales.** Especialmente relevante es la caída de la vivienda deshabitada que se advierte en las tres capitales respecto a 2015 y que contrasta con lo observado en el caso del conjunto de Euskadi. De esta forma, **el número de viviendas deshabitadas en las tres capitales se ha reducido en 2.403 unidades entre 2015 y 2017, lo que supone una caída de la incidencia de la vivienda deshabitada del 4,7% en 2015 al 4,1% en 2017.**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

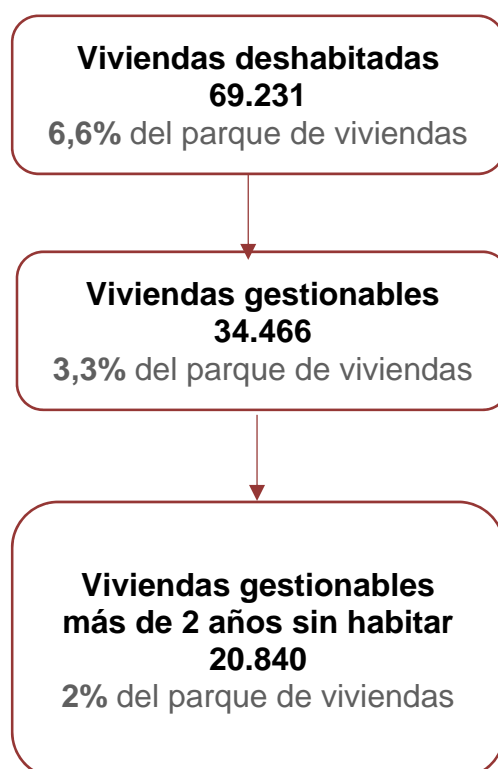
En cambio, el número de viviendas deshabitadas crece de forma notable en los municipios de menos de 40.000 habitantes, registrando incrementos de la tasa de incidencia de la vivienda deshabitada superiores a dos puntos porcentuales en todos los tramos.

Por tanto, el porcentaje de viviendas deshabitadas que se localizan en los municipios de menor dimensión aumenta claramente en relación con 2015, de forma que en 2017 solamente una de cada tres viviendas deshabitadas se localiza en los municipios de más de 40.000 habitantes (34,7%), frente al 43,8% que se registraba en 2015.

La diversidad y complejidad del estudio de este fenómeno requiere de un análisis en profundidad de las diversas situaciones y características de estas viviendas deshabitadas. De este modo, algunas de estas viviendas se encuentran ya ofertadas en el mercado de compraventa y, en menor medida, en el de alquiler. Estas viviendas no son gestionables a los efectos de los programas de movilización de vivienda vacía.

Asimismo, otras viviendas se encuentran deshabitadas de forma provisional por razones de fuerza mayor asociadas a la salud de sus propietarios/as o por razones laborales. **Es por ello por lo que la EUV centra su mirada en las viviendas deshabitadas que se denominan como gestionables, de acuerdo con la definición detallada en el capítulo primero.** En 2017 se contabilizan un total de 34.466 viviendas gestionables, lo que representa el 3,3% del parque de viviendas, la mitad de las viviendas deshabitadas. Más aún, solamente un tercio de estas viviendas gestionables se encontraría en condiciones de habitabilidad perfectas para su inmediata ocupación.

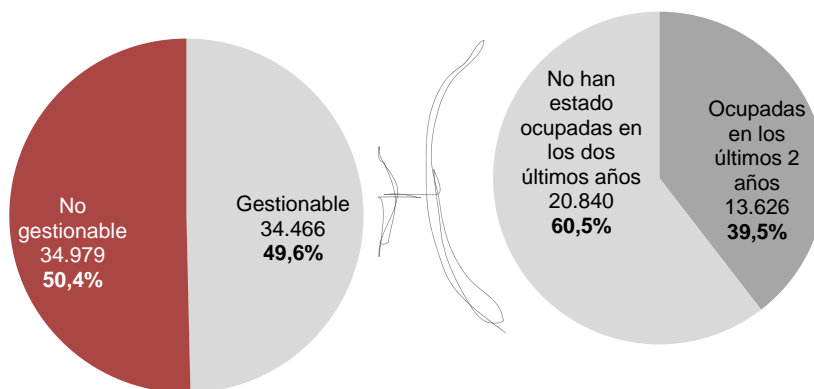
Esquema del parque de viviendas deshabitadas, gestionables y gestionables más de 2 años sin habitar



Asimismo, si se aplica el criterio más estricto de la Ley 3/2015 de Vivienda, **el número de viviendas deshabitadas se reduciría hasta 20.840 viviendas en 2017**. Es decir, seis de cada diez viviendas deshabitadas gestionables no han estado ocupadas en los últimos dos años. En cambio, 13.626 viviendas han estado en algún momento ocupadas, aunque sea de forma intermitente en este período de dos años. Por tanto, **aplicando la definición de esta norma la incidencia de la vivienda deshabitada y gestionable sería del 2% del parque de viviendas de Euskadi**.

Viviendas deshabitadas gestionables según el período de no ocupación

**Viviendas Deshabitadas: 69.231**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2017

En Bizkaia se contabilizan 16.456 viviendas gestionables (3% del parque vizcaíno), en Gipuzkoa 11.610 viviendas, el 3,4% del parque guipuzcoano y en Araba 6.400 viviendas (3,9% del parque alavés).

Al igual que en el caso de la vivienda deshabitada, **la incidencia de la vivienda que específicamente resultaría gestionable para los programas de movilización de vivienda se reduce significativamente conforme mayor es la dimensión municipal y resulta especialmente reducida en las capitales vascas**.

En Donostia se identifican 1.231 viviendas deshabitadas gestionables (1,4% del parque de viviendas donostiarra), en Bilbao 2.538 viviendas deshabitadas (1,6% del parque de viviendas de Bilbao) y en Vitoria-Gasteiz 2.725 viviendas (2,3% del parque de viviendas).