

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

actualidad
2020 tendencias



Informe sobre el uso de la vivienda en Euskadi 2019

Septiembre 2020



Índice

Presentación	4
1. Presentación: principales conceptos y definiciones	5
2. La vivienda deshabitada y gestionable	7
2.1.- La incidencia de la vivienda deshabitada y gestionable en Euskadi en 2019: análisis específico excluyendo los traslados por fuerza mayor	7
2.2.- Estado y características de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo las viviendas deshabitadas por traslados de fuerza mayor en 2019	11
3. La vivienda deshabitada en Euskadi 2009-2019	14
3.1.- Evolución del número de viviendas deshabitadas y de su incidencia 2009-2019	14
3.2.- La incidencia de la vivienda de deshabitada por dimensión municipal y área funcional	17
4. Evolución de la vivienda de temporada	20
4.1.- Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada en Euskadi. 2009-2019	20
4.2.- Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada por dimensión municipal y área funcional 2009-2019	23
5. Conclusiones: una visión transversal de la incidencia de la vivienda deshabitada y gestionable en Euskadi	25



Índice de Gráficos y Tablas

Gráfico 1.	Viviendas deshabitadas gestionables excluidas las deshabitadas por razones laborales y de salud. 2017-2019	7
Gráfico 2.	Viviendas deshabitadas gestionables. 2019: número de viviendas según las diversas tipologías.....	8
Gráfico 3.	Viviendas deshabitadas, viviendas deshabitadas excluyendo traslados y que llevan más de dos años vacías por TTHH. 2019.....	8
Gráfico 4.	Evolución de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por territorio histórico. 2017-2019	9
Gráfico 5.	Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por Territorio Histórico. 2019 (%v)	9
Gráfico 6.	Incidencia de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por Territorio Histórico. 2019 (% sobre el parque de viviendas de cada territorio)	10
Gráfico 7.	Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal (% peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas). 2019	10
Gráfico 8.	Incidencia de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal. 2017-2019.....	11
Gráfico 9.	Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados según la necesidad de reforma percibida por el propio informante (%v)	11
Gráfico 10.	Características de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados. 2019. Año de construcción y tamaño (%v)	12
Gráfico 11.	Viviendas gestionables excluyendo traslados y deshabitadas que llevan vacías más de 2 años según la necesidad de reforma percibida por el propio informante en 2019	13
Gráfico 12.	Evolución de la vivienda deshabitada en Euskadi. 2009-2019: número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas	14
Gráfico 13.	Incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2019	15
Gráfico 14.	Evolución del número de viviendas deshabitadas en 2017-2019 y tasa de incidencia en 2019 según el Territorio Histórico..	15
Gráfico 15.	Viviendas deshabitadas sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2019.....	16
Gráfico 16.	Incidencia de las viviendas deshabitadas según dimensión municipal. 2019	17
Gráfico 17.	Viviendas deshabitadas según dimensión municipal. 2017-2019. Tasa de incidencia	17
Gráfico 18.	Evolución del número de viviendas deshabitadas por dimensión municipal. 2017-2019.	18
Gráfico 19.	Viviendas deshabitadas sobre el total de viviendas 2017-2019 (peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas en cada año)	18
Gráfico 20.	Viviendas deshabitadas por Área Funcional. 2019	19
Gráfico 21.	Incidencia de las viviendas de temporada en Euskadi. 2009-2019	20
Gráfico 22.	Evolución del número de viviendas de temporada según el Territorio Histórico. 2017- 2019 y tasas de variación	21
Gráfico 23.	Evolución de la vivienda de temporada sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2019	21
Gráfico 24.	Incidencia de la vivienda de temporada por Territorio Histórico. 2009-2019	22
Gráfico 25.	Incidencia de las viviendas de temporada por dimensión municipal. 2017-2019	23
Gráfico 26.	Evolución de las viviendas de temporada en Euskadi 2017-2019	24
Gráfico 27.	Viviendas de temporada por Área Funcional.....	24

Presentación

El presente informe presenta una síntesis de los resultados de la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda correspondiente a la información recogida sobre una muestra seleccionada de un total de 749 secciones censales distribuidas en 650 secciones urbanas y 99 secciones rurales, durante los últimos meses de 2019 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.**

Este informe se ha centrado gran parte de su atención desde las dos últimas ediciones, en analizar el fenómeno de la **“vivienda deshabitada y gestionable” y, especialmente, de aquellas viviendas que cumplen con los requisitos que plantea la Ley 3/2015 de 15 de Junio de Vivienda, respecto a que lleven más de dos años deshabitadas y que esta falta de ocupación no esté debidamente justificada por motivos como la movilidad laboral o situaciones asociadas a la salud.** Sobre este stock de viviendas deshabitadas y gestionables se pondrán **vertebrar las diversas líneas de actuación y herramientas que plantea esta Ley para la movilización de la vivienda vacía.**

De este modo, en el primer capítulo se presentan los principales conceptos que explican el fenómeno de la vivienda deshabitada. El capítulo segundo se destina a cuantificar y analizar la incidencia de las referidas viviendas deshabitadas gestionables, desde dos perspectivas, desde la vinculada más directamente a los requerimientos de la Ley 3/2015 de 15 de Junio y, en un segundo ámbito, desde una perspectiva más general del conjunto de viviendas gestionables.

El tercer capítulo presenta, desde una perspectiva de largo plazo, el estudio de la incidencia de la vivienda deshabitada en Euskadi desde 1999. En el capítulo cuarto se analiza la incidencia y evolución de la vivienda de temporada o segunda residencia en Euskadi.

Finalmente, se incluye un capítulo final que, de forma transversal, presenta un análisis de los resultados de los diversos apartados anteriores que permite estudiar desde una mirada integral la incidencia de la vivienda deshabitada en sus diversas tipologías, así como de la vivienda de temporada por Territorio Histórico y dimensión municipal.

1. Presentación: principales conceptos y definiciones

La Encuesta sobre el Uso de la Vivienda del Gobierno Vasco (en adelante EUV) ha sido realizada en los últimos tres meses de 2019. La información que proporciona se corresponde, por tanto, con la situación inmediatamente previa al comienzo de la crisis del covid 19.

Con carácter previo a la presentación de los principales resultados es necesario detallar los conceptos que facilitan la explicación de los mismos. Esta encuesta 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:** viviendas deshabitadas **que se encuentran ya en oferta** a la venta o en alquiler.
 - **Viviendas Gestionables:** entre las que se incluyen el resto de viviendas deshabitadas siempre que no se encuentren en ruinas. Dentro de este grupo de viviendas, **en este informe se ha estudiado de forma específica** en el capítulo segundo **las viviendas deshabitadas y gestionables excluyendo las que están vacías debido a traslados por motivos de fuerza mayor** (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), **así como las que llevan más de dos años deshabitadas como plantea la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda.**



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 deshabitada y gestionable en Euskadi en 2019: análisis específico excluyendo los traslados por fuerza mayor

El 2,5% del parque de viviendas de Euskadi, es decir 26.207 viviendas, son viviendas deshabitadas gestionables y cuya falta de ocupación no tiene que ver con razones de fuerza mayor.

La EUV identifica en 2019 un total de 26.207 viviendas gestionables (el 2,5% del parque de viviendas de Euskadi) que 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 a traslados por motivos laborales. Por tanto, sería el parque de viviendas que, potencialmente y de forma más inmediata, podría formar parte de los programas y medidas orientados a la movilización de vivienda vacía.

Gráfico 1. Viviendas deshabitadas gestionables excluidas las deshabitadas por razones laborales y de salud. 2017-2019



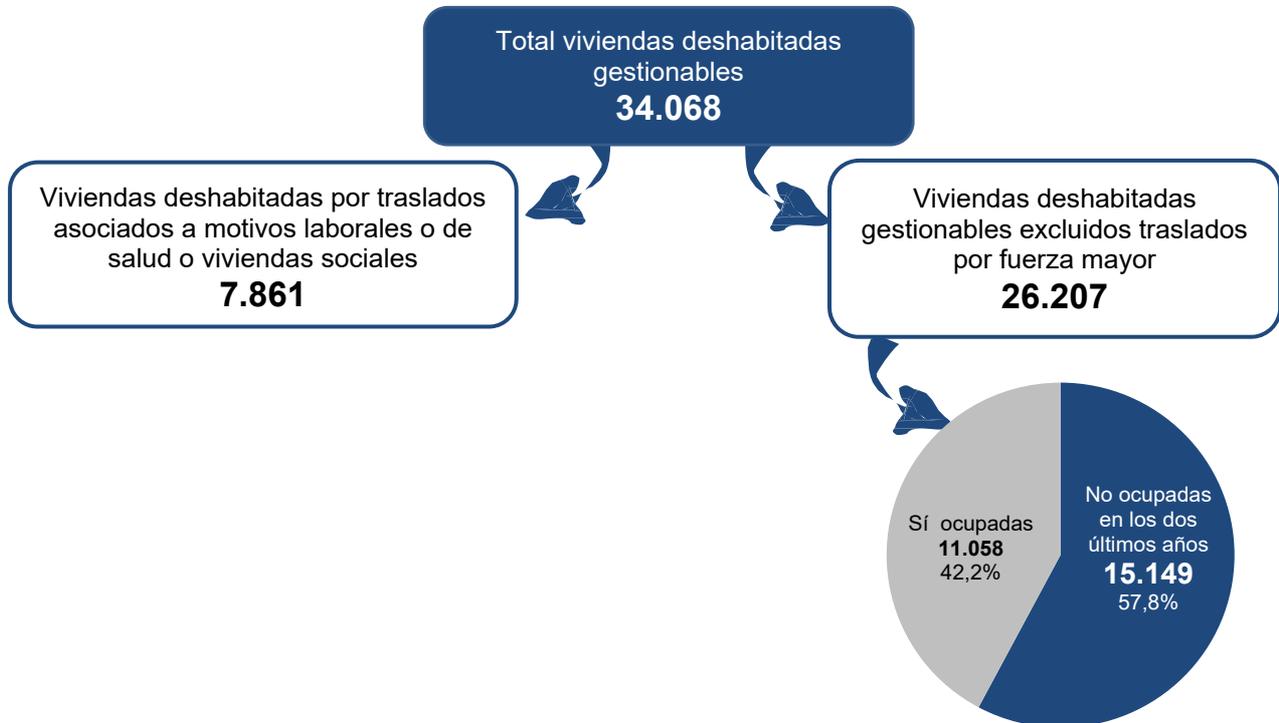
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

En 2019 se produce una significativa reducción de este tipo de viviendas deshabitadas gestionables que excluyen los casos de traslados por fuerza mayor (-23,9%).

Este parque de 26.207 viviendas detectado en 2019 supone una notable reducción del 23,9% respecto a las 34.466 viviendas de la misma tipología contabilizadas en la edición de 2017. De este modo, la tasa de incidencia de este tipo de vivienda gestionable sobre el parque de vivienda de Euskadi entre 2017 y 2019 se reduce en 8 décimas (hasta la referida tasa del 2,5% en 2019 respecto al 3,3% en 2017).

Tal y como se ilustra en el siguiente esquema, de forma adicional a estas 26.207 viviendas gestionables, la EUV ha logrado detectar un total de 7.861 viviendas deshabitadas en 2019 en las que sus propietarios/as están residiendo temporalmente en residencias u hospitales (salud) o que han tenido que desplazarse a residir a otro municipio o provincia por motivos laborales. Estas viviendas agregadas a las 26.207 viviendas ya referidas suman un total de 34.068 viviendas gestionables en Euskadi en 2019.

Gráfico 2. Viviendas deshabitadas gestionables. 2019: número de viviendas según las diversas tipologías

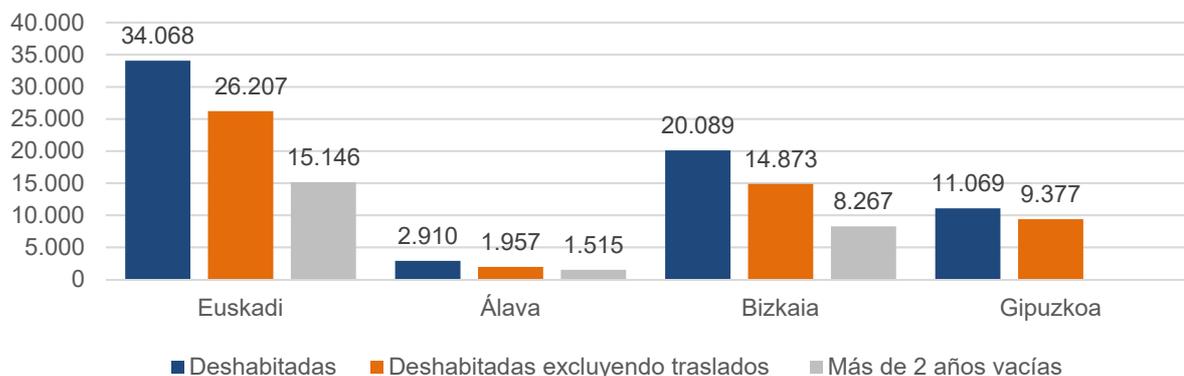


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

El número de viviendas deshabitadas gestionables se reduce hasta apenas 15.149 viviendas si se contabilizan solamente las viviendas que llevan más de dos años vacías

Aplicando el criterio más restrictivo que establece la Ley 3/2015 de Vivienda asociado a los más de dos años de no ocupación de la vivienda, el número de viviendas deshabitadas gestionables en 2019 se reduce hasta 15.149 viviendas, el 54% de las 26.207 gestionables y el 1,4% del parque de vivienda de Euskadi, dado que el resto, un total de 11.058 viviendas deshabitadas gestionables han estado ocupadas con alguna intensidad en los últimos dos años.

Gráfico 3. Viviendas deshabitadas, viviendas deshabitadas excluyendo traslados y que llevan más de dos años vacías por TTHH. 2019

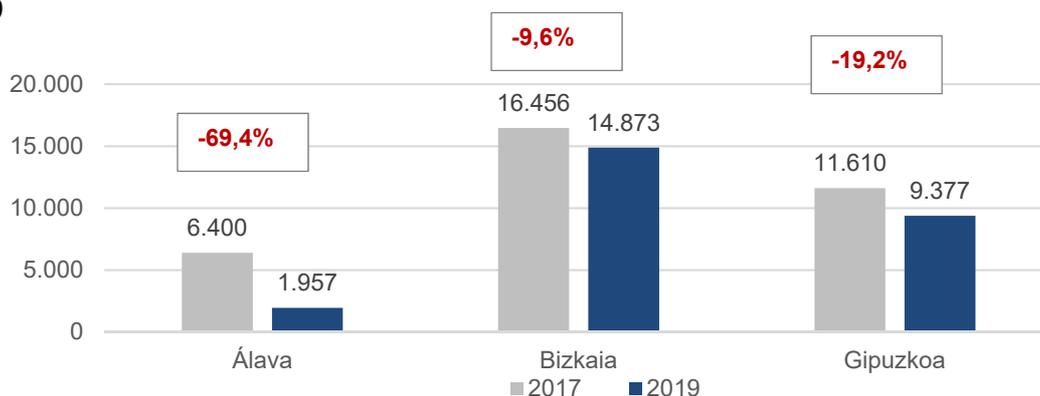


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

En Álava se registra la mayor tasa de reducción del número de viviendas deshabitadas respecto a 2017 excluyendo los traslados por motivos de salud o laborales.

En 2019 en Álava se contabilizan solamente dos de cada tres viviendas gestionables registradas en la anterior edición de 2017. De esta forma, la incidencia de la vivienda deshabitada decrece considerablemente hasta el 1,2% del parque alavés, lo que contrasta con 2017 cuando era el territorio con un mayor índice de vivienda gestionable (3,9% del parque de viviendas alavés en 2017).

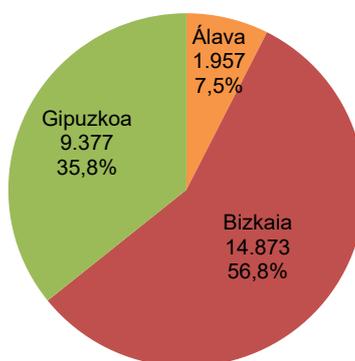
Gráfico 4. Evolución de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por territorio histórico. 2017-2019



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

En Bizkaia se produce una reducción moderada de este tipo de viviendas respecto a 2017 (-9,6%), mientras que en Gipuzkoa la tasa de decremento es más intensa que en Bizkaia (-19,2%). De este modo, y de forma coherente con su mayor peso sobre el conjunto del parque de viviendas de Euskadi, Bizkaia concentra más de la mitad del total de viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados, un total de 14.873 viviendas el 56,8% del total, mientras que en Gipuzkoa se detectan 9.377 viviendas, el 35,8% del total de viviendas gestionables.

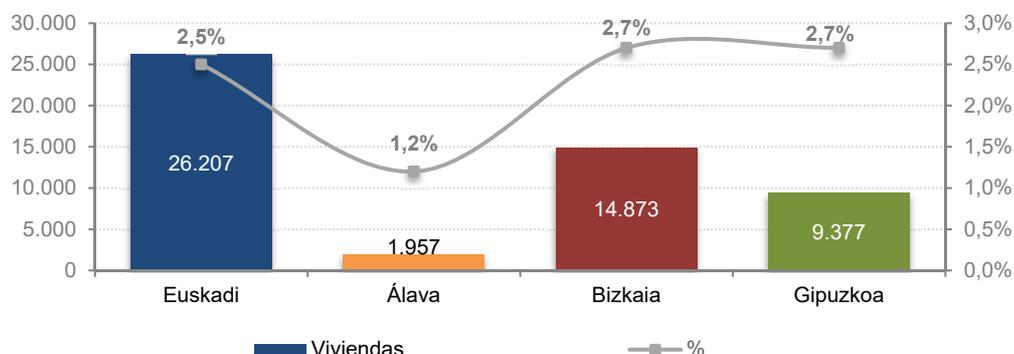
Gráfico 5. Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por Territorio Histórico. 2019 (%v)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

En términos relativos al parque de vivienda de cada territorio, **Bizkaia y Gipuzkoa presentan el mismo porcentaje de incidencia de la vivienda gestionable que se sitúa en el 2,7%**. Respecto a 2017, Bizkaia es el territorio vasco que presenta la menor reducción de la tasa de incidencia de la vivienda deshabitada (se reduce en 0,3 puntos porcentuales).

Gráfico 6. Incidencia de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por Territorio Histórico. 2019 (% sobre el parque de viviendas de cada territorio)



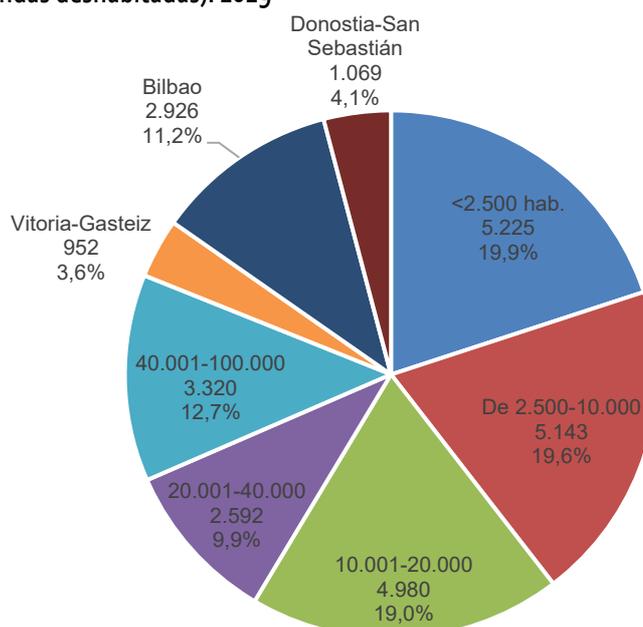
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

Se confirma la menor incidencia de la vivienda deshabitada gestionable en los municipios de mayor dimensión y, especialmente, en las capitales vascas.

Solamente una de cada tres viviendas deshabitadas gestionables se localiza en los municipios de más de 40.000 habitantes y apenas una de cada cinco viviendas si limitamos el análisis a las capitales vascas (4.946 viviendas). En cambio, en los municipios de menos de 20.000 habitantes se concentra el 58,8% del total de viviendas deshabitadas gestionables en Euskadi excluyendo los traslados.

Esta es una de las principales constataciones de la EUV dado que apunta al limitado potencial de movilización de la vivienda deshabitada de los programas que se pueden aplicar en estos municipios donde, sin embargo, la demanda es más intensa y el precio del alquiler resulta más elevado.

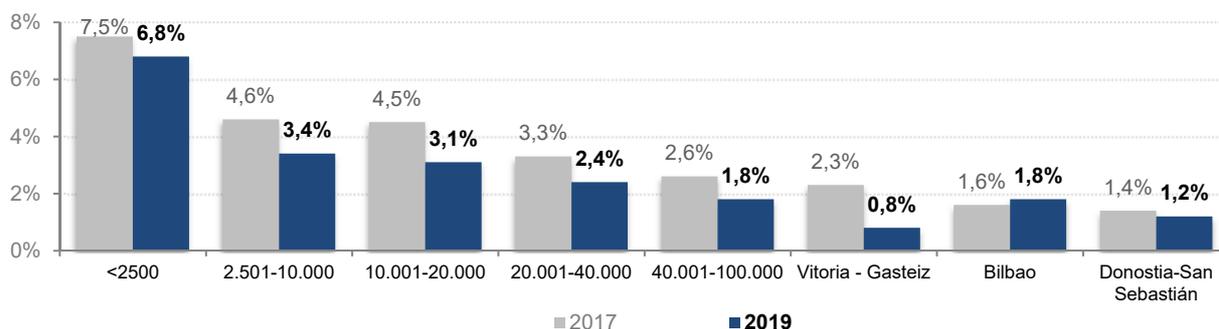
Gráfico 7. Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal (% peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas). 2019



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

De forma coherente, la incidencia de la vivienda deshabitada gestionable respecto al parque de vivienda de cada ámbito territorial resulta considerablemente más reducida en los municipios de mayor dimensión y aumento notablemente en los más pequeños. Especialmente reducida es esta incidencia en Vitoria, donde se sitúa por debajo del 1% del parque de viviendas de la capital alavesa, en Donostia donde se encuentra en el 1,2% de su parque de viviendas, mientras que en Bilbao alcanza el 1,8% del parque de viviendas de la capital bizkaina. En todo caso, en la totalidad de estratos se ha reducido la incidencia de este tipo de vivienda entre 2017 y 2019.

Gráfico 8. Incidencia de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal. 2017-2019



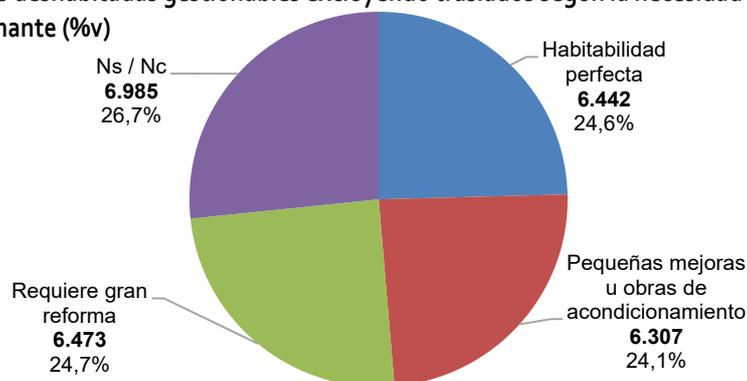
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

2.2.- Estado y características de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo las viviendas deshabitadas por traslados de fuerza mayor en 2019

Una de cada cuatro viviendas deshabitadas gestionables y excluyendo los traslados mencionados se encuentra en un estado óptimo.

Solamente 6.442 viviendas gestionables, el 24,6% del total de viviendas deshabitadas gestionables excluyendo las vacías por motivo de traslados por fuerza mayor, estarían preparada para ser habitadas sin requerir ningún tipo de reforma. De forma adicional, 6.307 viviendas, el 24,1% del total requería de una inversión para abordar pequeñas reformas antes de su ocupación. En cambio, una de cada cinco viviendas gestionables (el 24,7% de este parque de viviendas deshabitadas gestionables) requería de una gran reforma para ser habitadas.

Gráfico 9. Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados según la necesidad de reforma percibida por el propio informante (%v)

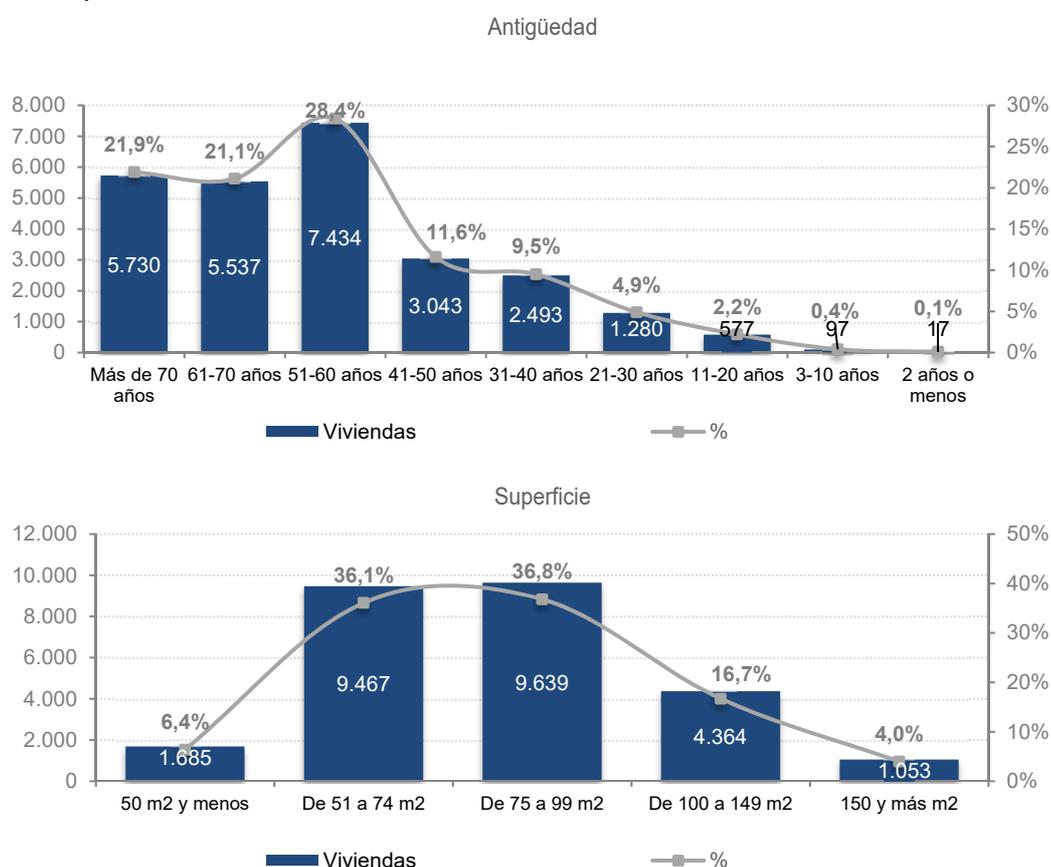


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

Esta necesidad de llevar a cabo procesos de rehabilitación en la mayoría de las viviendas deshabitadas gestionables para su ocupación resulta coherente con la notable antigüedad de las mismas. De este modo, siete de cada diez viviendas deshabitadas gestionables se encuentra en edificios de más de 50 años.

En cambio, desde la perspectiva de la dimensión de estas viviendas no se plantearían dificultades significativas para la ocupación de estas viviendas, especialmente si tenemos en cuenta el tamaño reducido de las unidades de convivencia en la actualidad (inferior de 2,5 miembros por hogar) De este modo, más de la mitad de las viviendas deshabitadas gestionables dispone de más de 75 metros cuadrados de superficie.

Gráfico 10. Características de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados. 2019. Año de construcción y tamaño (%v)

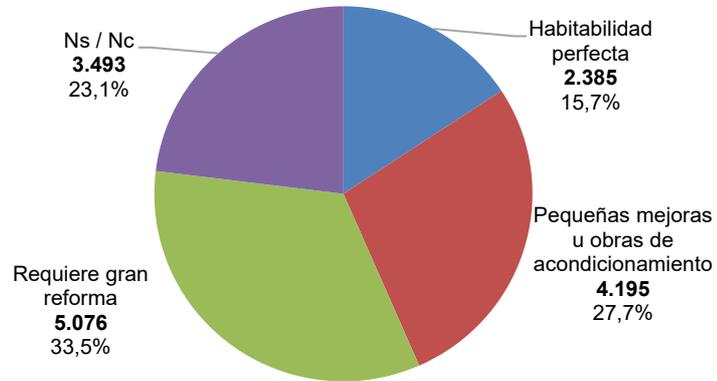


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

El parque de viviendas gestionables y aptas para ser habitadas de forma inmediata se reduce aún más, hasta las 2.385 viviendas, si se concentra en aquellas viviendas que llevan deshabitadas más de 2 años.

Si se tiene en cuenta el criterio de la Ley 3/2015 de 15 de Junio de Vivienda vinculada a la no ocupación de las viviendas en los últimos dos años, todavía se reduce aún más el parque de viviendas gestionables. Así, solamente 2.385 viviendas se encuentran en perfecto estado para ser habitadas.

Gráfico 11. Viviendas gestionables excluyendo traslados y deshabitadas que llevan vacías más de 2 años según la necesidad de reforma percibida por el propio informante en 2019



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

3. La vivienda deshabitada en Euskadi 2009-2019

3.1.- Evolución del número de viviendas deshabitadas y de su incidencia 2009-2019

En este análisis se tienen en cuenta y contabilizan la totalidad de viviendas deshabitadas, 53.533 viviendas en 2019, independientemente de que se encuentren ya en oferta en compra o alquiler. También se tienen en cuenta a las viviendas que están deshabitadas aunque esta falta de uso se deba a motivos de fuerza mayor.



En 2019 un total de 53.533 viviendas, el 5,1% del parque de viviendas de Euskadi se encuentra deshabitada, presentando un importante decremento de 1,5 puntos porcentuales respecto a 2017.

En 2019 se registran 53.533 viviendas deshabitadas en Euskadi, lo que supone el 5,1% del conjunto del parque de viviendas vasco. La tasa de incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas decrece 1,5 puntos porcentuales respecto a 2017 (siendo la menor tasa registrada desde 2011), así como el número de viviendas deshabitadas (- 22%) respecto a 2017 cuando rozaban las 70.000 viviendas.

Gráfico 12. Evolución de la vivienda deshabitada en Euskadi. 2009-2019: número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas

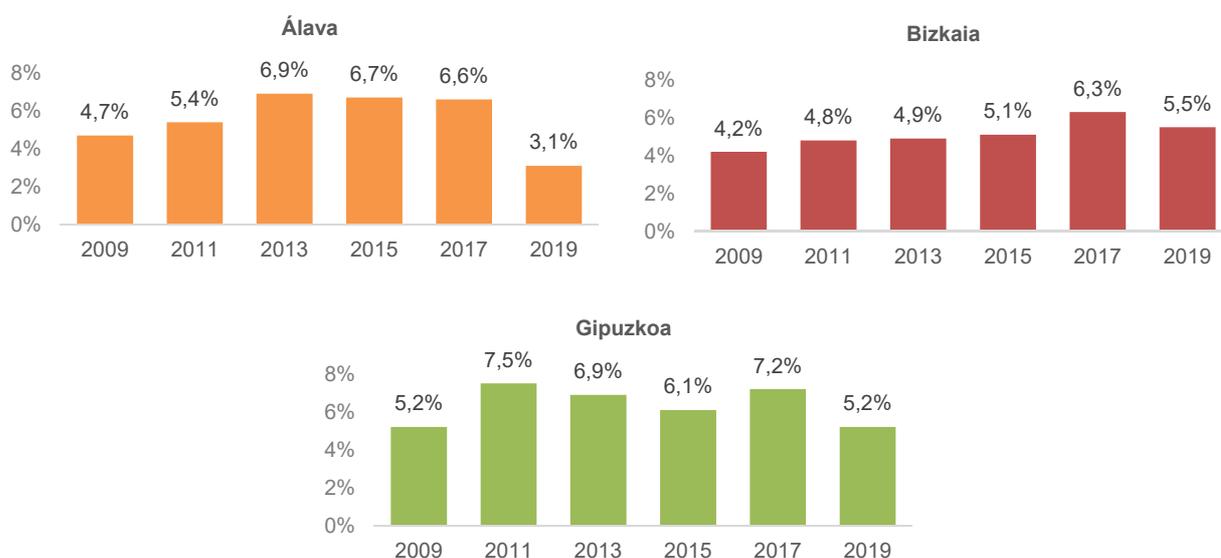


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

Álava registra el menor nivel de incidencia de la vivienda deshabitada en 2019 (3,1% de parque alavés).

En los tres TTHH se reduce la tasa de incidencia de la vivienda deshabitada respecto a 2017. Es en el territorio alavés donde este decremento es el mayor, reduciéndose hasta el 3,1%, menos de la mitad de la tasa observada en 2017 (6,6%).

Gráfico 13. Incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2019

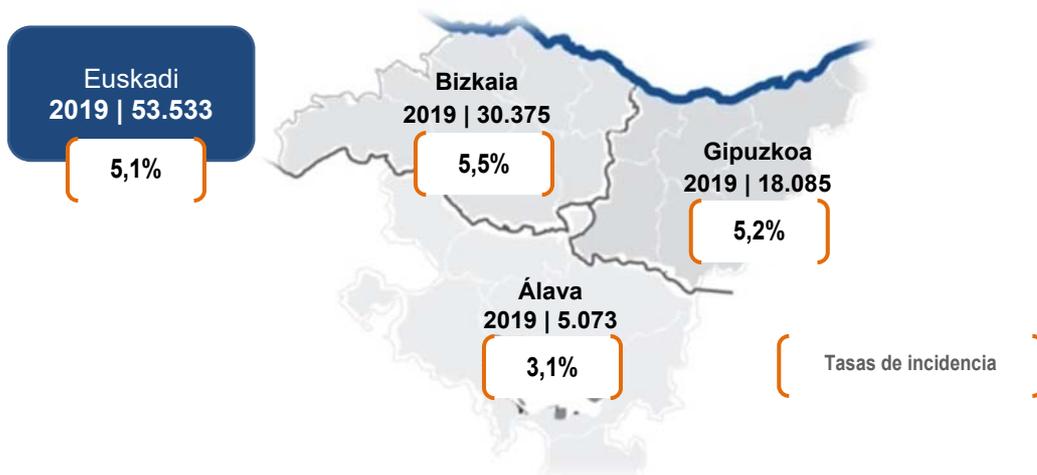


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

En Bizkaia esta tasa de incidencia se reduce hasta suponer el 5,5% del parque de viviendas bizkaino (6,3% en 2017) y en Gipuzkoa decrece hasta el 5,2% del parque de viviendas gipuzkoano (7,2% en 2017). Bizkaia es el único territorio en el que esta tasa de incidencia se mantiene por encima de los niveles registrados con anterioridad a 2017.

Gráfico 14. Evolución del número de viviendas deshabitadas en 2017-2019 y tasa de incidencia en 2019 según el Territorio Histórico.



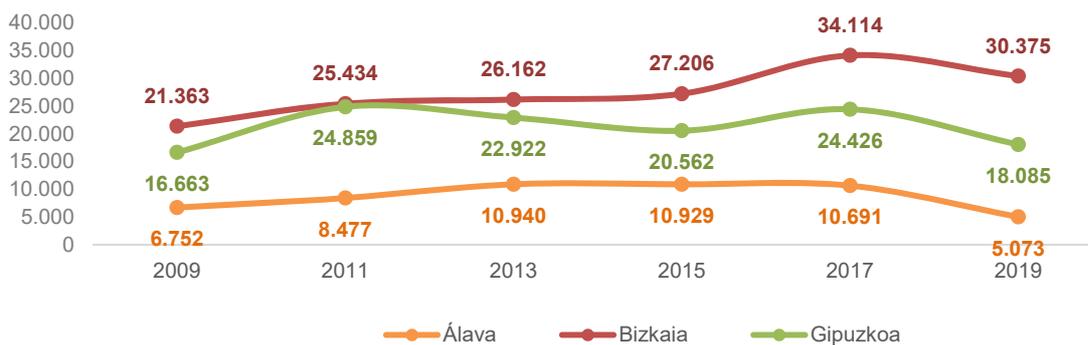


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

La evolución respecto a 2017 presenta un perfil territorial diferenciado, aun siendo la reducción generalizada. Bizkaia es el territorio donde menor es la reducción del número de viviendas, tanto en términos absolutos como en términos de tasas de variación (-3.379 viviendas deshabitadas, -10,9%). Las más de 30.000 viviendas deshabitadas en 2019 de Bizkaia todavía suponen el segundo mayor registro desde 2009.

En cambio, en Álava las viviendas deshabitadas en 2019 apenas suponen la mitad de las contabilizadas en 2017 (-5.618 viviendas). En Gipuzkoa la caída es también muy intensa (-25,9%) y la mayor de los tres TTHH en términos absolutos -6.341 viviendas)

Gráfico 15. Viviendas deshabitadas sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2019



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

3.2.- La incidencia de la vivienda de deshabitada por dimensión municipal y área funcional

La incidencia de la vivienda deshabitada decrece respecto a 2017 en todos los estratos poblacionales y es considerablemente inferior en los municipios de mayor dimensión.

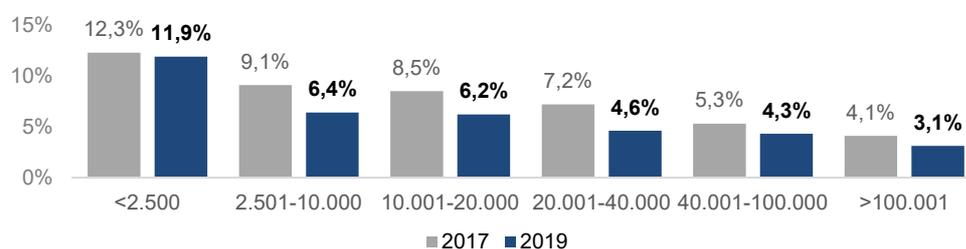
En 2019 se ha producido un decremento considerable de la tasa de incidencia de la vivienda deshabitada respecto a 2017 en todos los estratos de dimensión municipal, siendo esta reducción especialmente notable en los municipios de 20.000 a 40.000 habitantes.

La tasa de vivienda deshabitada de las tres capitales vascas se sitúa en el 3,1% del parque de viviendas. En cambio, en los municipios de menos de 2.500 habitantes esta tasa resulta cuatro veces superior, mientras que se sitúa ligeramente por encima del 6% en los de 2.500 a 20.000 habitantes y en torno al 4% en los de 20.000 a 100.000 habitantes.

Gráfico 16. Incidencia de las viviendas deshabitadas según dimensión municipal. 2019



Gráfico 17. Viviendas deshabitadas según dimensión municipal. 2017-2019. Tasa de incidencia



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

Excepto en el caso de los municipios de menos de 2.500 habitantes, en el resto de estratos se produce un decremento muy notable del número de viviendas deshabitadas respecto a 2017 que supera el -20%, excepto en el caso del estrato de 40.000 a 100.000 habitantes (-8,9%).

Gráfico 18. Evolución del número de viviendas deshabitadas por dimensión municipal. 2017-2019.

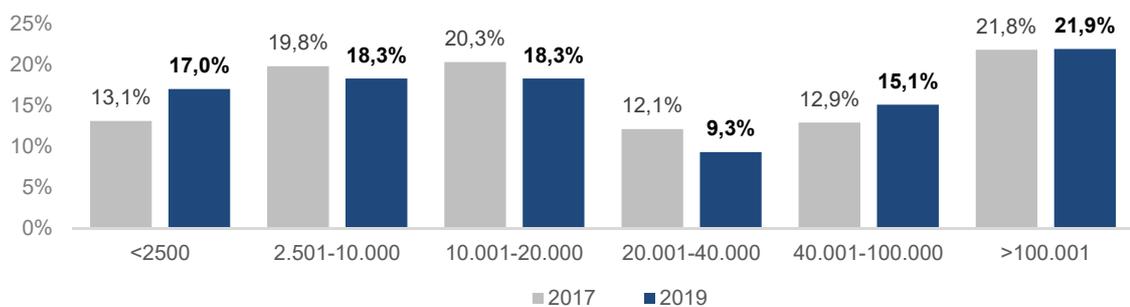


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

Únicamente una de cada cuatro viviendas deshabitadas en Euskadi se localiza en las capitales vascas.

La concentración de las viviendas deshabitadas en Euskadi se produce en torno a los municipios de menor dimensión. En 2019 el 53% del total de viviendas deshabitadas en Euskadi se encuentran en municipios de menos de 20.000 habitantes.

Gráfico 19. Viviendas deshabitadas sobre el total de viviendas 2017-2019 (peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas en cada año)



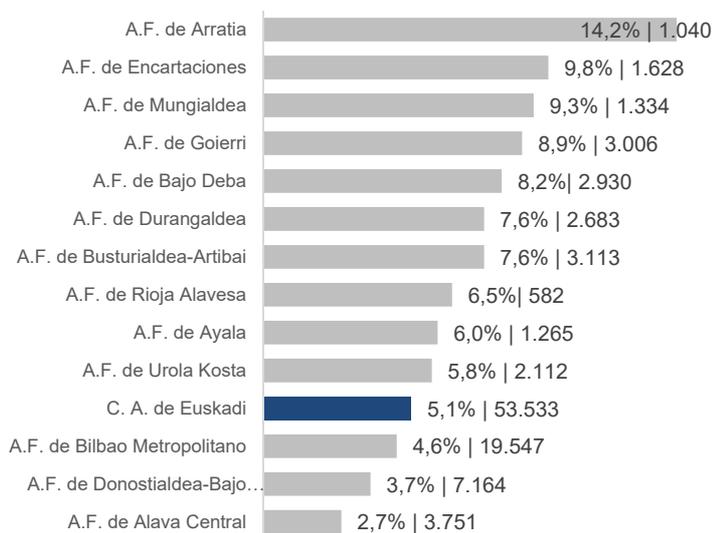
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

La tasa de incidencia de la vivienda deshabitada se sitúa en las áreas metropolitanas de las capitales en los niveles más reducidos del ranking por área funcional

Las tres áreas metropolitanas de las capitales vascas se encuentran en los niveles inferiores del ranking de incidencia de la vivienda deshabitada en 2019. El área de Álava Central, donde se encuentra Vitoria, presenta el menor nivel de incidencia de la vivienda deshabitada de Euskadi, con un 2,7%, el área de Donostialdea también presenta una tasa de incidencia reducida (3,7%), mientras que en el Bilbao Metropolitano la tasa de vivienda deshabitada resulta algo superior (4,6%) aunque claramente por debajo de la media de Euskadi.

Las áreas en las que predominan los municipios de menor dimensión como Arratia, Encartaciones y Mungia son las que presentan una mayor tasa de incidencia de la vivienda deshabitada, superando el 9% del parque de viviendas de cada área. En Gipuzkoa destaca el Goierri con una tasa también considerable del 8,9%.

Gráfico 20. Viviendas deshabitadas por Área Funcional. 2019



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

4. Evolución de la vivienda de temporada

4.1.- Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada en Euskadi. 2009-2019

El número de viviendas de temporada crece un 35% en 2019 respecto a 2017, hasta alcanzar las 33.446 unidades.

En 2019 la EUV contabiliza 33.446 viviendas de temporada en Euskadi, lo que representa un importante incremento (+8.753 viviendas un 35,4% más) respecto a 2017 y una tendencia opuesta a la observada en el caso de la vivienda deshabitada. La tasa de incidencia sobre el parque de viviendas aumenta hasta el 3,2%, 0,8 puntos porcentuales más que hace dos años.

Gráfico 21. Incidencia de las viviendas de temporada en Euskadi. 2009-2019



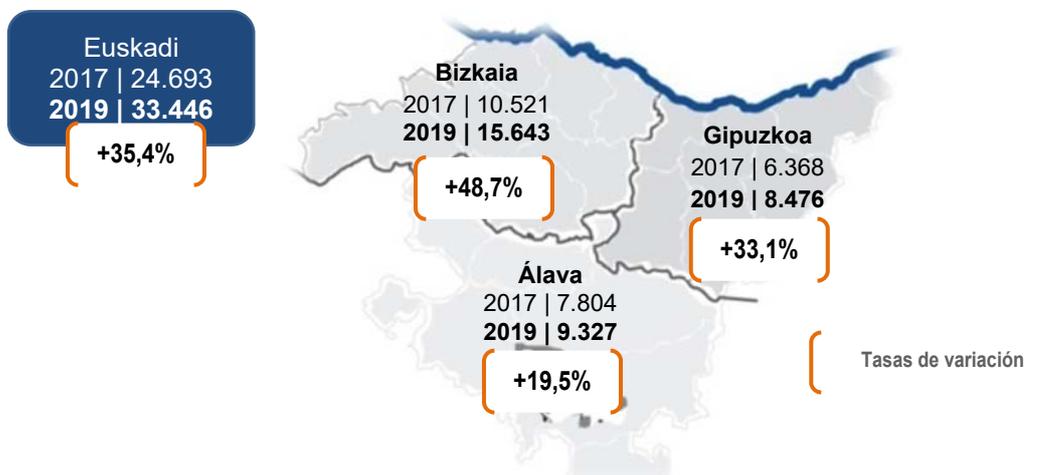
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

El crecimiento de las viviendas de temporada se produce en los tres Territorios, siendo de especial relevancia en Bizkaia.

Hasta 2017 la tasa de incidencia de la vivienda de temporada solamente crecía en Álava, mientras que se reducía constantemente en Gipuzkoa y su nivel de incidencia apenas variaba en Bizkaia. Sin embargo, **en 2019 se produce un notable crecimiento de este tipo de viviendas en los tres territorios.**

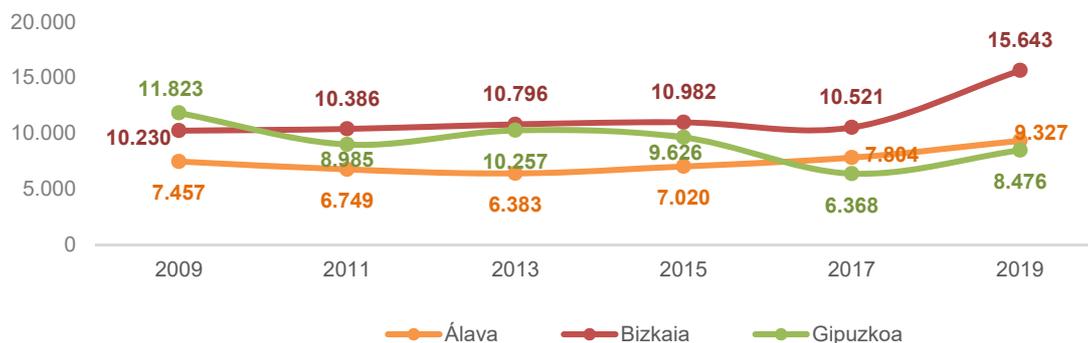
En 2019 se contabilizan 15.643 viviendas de temporada en Bizkaia, un 48,7% más (cerca de 5.000 viviendas adicionales) que en 2017. En Gipuzkoa este incremento es también muy relevante, de forma que las 8.476 viviendas de temporada registradas en 2019 suponen una tasa de incremento del 33% respecto a 2017 (algo más de 2.000 adicionales). En Álava se produce también un crecimiento significativo, aunque de menor magnitud que en el resto de Euskadi (+ 19,5%) respecto a 2017, con un total de 9.327 viviendas contabilizadas.

Gráfico 22. Evolución del número de viviendas de temporada según el Territorio Histórico. 2017- 2019 y tasas de variación



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

Gráfico 23. Evolución de la vivienda de temporada sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2019

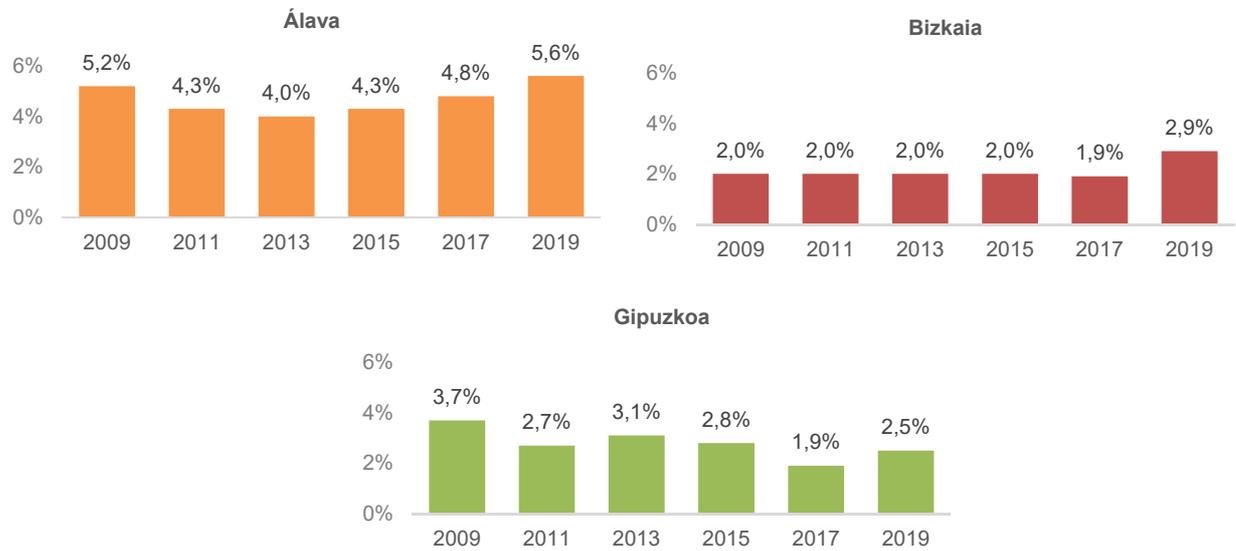


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

La mayor tasa de incidencia de la vivienda de temporada se produce en Álava (5,6% del parque de vivienda alavés) duplicando al resto de territorios.

Al igual que en ediciones anteriores, la incidencia de la vivienda de temporada supera ampliamente a la del resto de Euskadi. Alcanza el 5,6% del total del parque de viviendas. En Bizkaia y Gipuzkoa, a pesar del crecimiento registrado en 2019, se sitúa en el 2,9% y 2,5%, respectivamente.

Gráfico 24. Incidencia de la vivienda de temporada por Territorio Histórico. 2009-2019



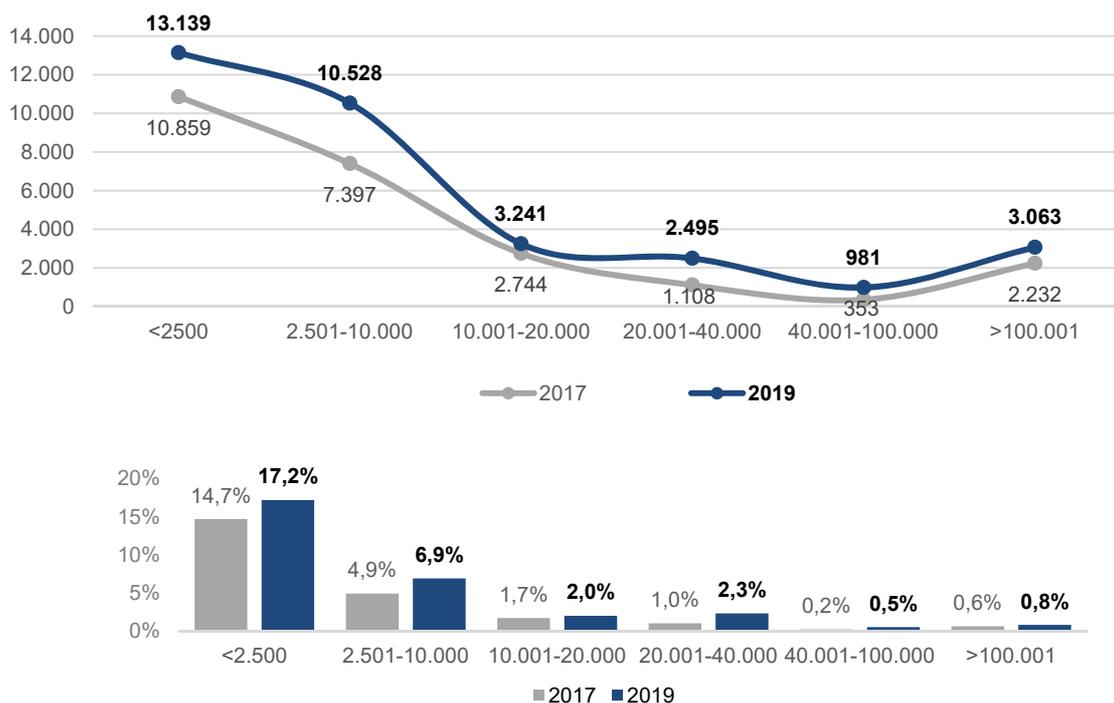
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

4.2.- Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada por dimensión municipal y área funcional 2009-2019

La incidencia de la vivienda de temporada aumenta considerablemente conforme es menor la dimensión municipal, tendencia similar a la observada en la vivienda deshabitada.

La tasa de incidencia de la vivienda de temporada es muy superior en los pequeños municipios. En 2019 el 17,2% del parque de viviendas de los municipios de menos de 2.500 habitantes es una vivienda de temporada, prácticamente una de cada cinco viviendas. La tasa de incidencia de este tipo de vivienda también es muy relevante en los municipios de 2.500 a 10.000 habitantes, situándose en el 6,9% de su parque de viviendas. A partir de esta dimensión y a pesar del crecimiento observado respecto a 2019, es muy inferior la incidencia de la vivienda de temporada y prácticamente marginal a partir de los 40.000 habitantes.

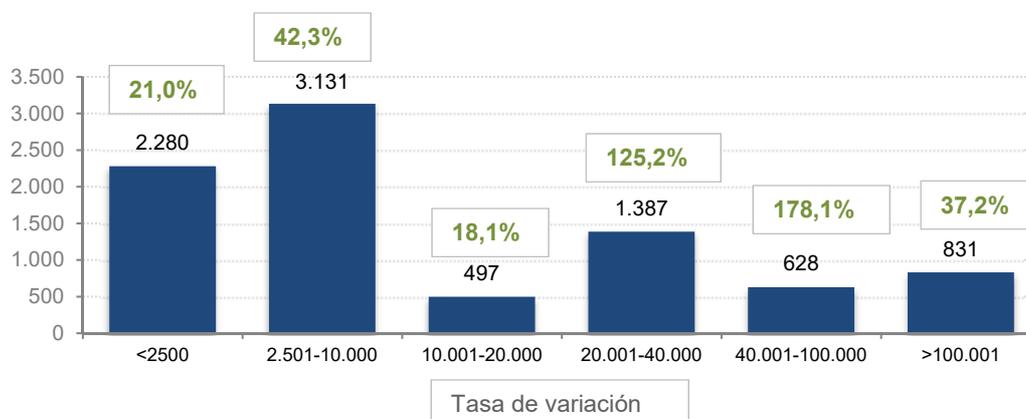
Gráfico 25. Incidencia de las viviendas de temporada por dimensión municipal. 2017-2019



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

Cerca de dos tercios (el 61%) de las 8.753 viviendas de temporada adicionales que se contabilizan en 2019 respecto a 2017 se corresponden a estos municipios de menor dimensión (menos de 10.000 habitantes), lo que resulta coherente con la tipología de municipios en los que suele ser más frecuente la localización de las segundas residencias.

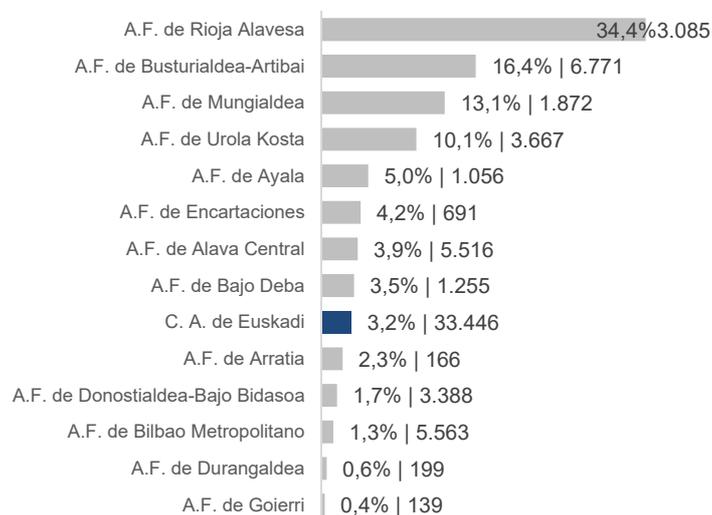
Gráfico 26. Evolución de las viviendas de temporada en Euskadi 2017-2019



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

En este orden de cosas, la tasa de incidencia de la vivienda de temporada resulta muy elevada en la Rioja Alavesa (una de cada tres viviendas del parque de esta área corresponden con este tipo de vivienda) y supera la cota del 10% en el área de Busturialdea-Artibai, Urola-Kosta y Mungia. En el resto de áreas funcionales la tasa de incidencia de la vivienda deshabitada no supera la cota del 5%, siendo especialmente reducida en Donostialdea y el Bilbao Metropolitano.

Gráfico 27. Viviendas de temporada por Área Funcional.



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

5. Conclusiones: una visión transversal de la incidencia de la vivienda deshabitada y gestionable en Euskadi

La Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV) ofrece cada dos años una imagen detallada de la incidencia de la vivienda deshabitada en Euskadi. Los resultados que aquí se presentan se corresponden con el trabajo de campo realizado en el último trimestre de 2019, por tanto, ofrecen un retrato del alcance de la vivienda deshabitada en Euskadi muy próximo al comienzo de la recesión de 2020 cuyos efectos sobre el mercado de la vivienda se está comenzado a percibir en el momento de redactar este informe.

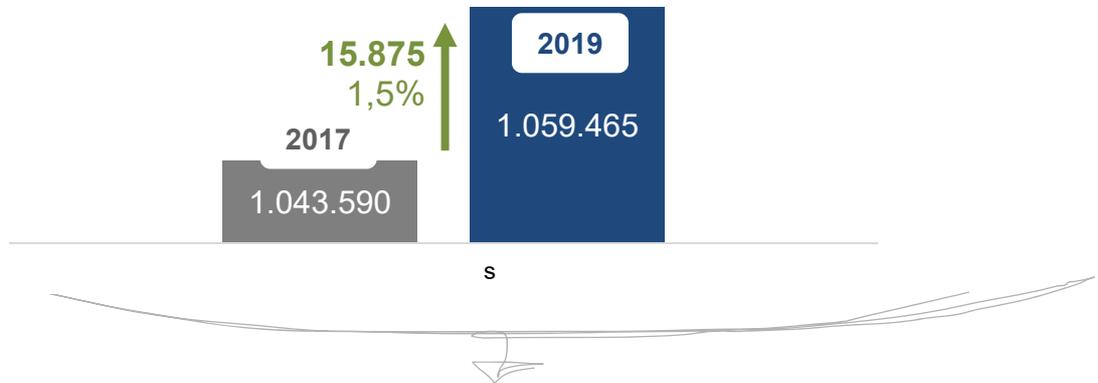
Esta información que proporciona la EUV es fundamental para el diseño e implementación de programas de movilización de vivienda deshabitada, como es el programa Bizigune, pionero en el Estado y que muestra un balance positivo desde hace ya décadas en la movilización de más de 6.000 viviendas deshabitadas en toda Euskadi. Este tipo de medidas pueden ser muy relevantes en la nueva agenda de las políticas de vivienda en el contexto de esta nueva recesión de 2020 y en el marco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

La EUV tipifica como vivienda deshabitada aquella vivienda no principal que, aunque no se encuentra en ruinas, no tiene uso de temporada o secundaria. En cambio, la Ley 3/2015 de Vivienda de 18 de junio define de forma precisa la vivienda deshabitada como *aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización*. Este concepto es más útil para el diseño de medidas de movilización de vivienda vacía, por lo que el presente informe, a través de la información detallada proporcionada por el órgano estadístico del Departamento, se centra en el mismo para estudiar la incidencia efectiva de la vivienda deshabitada gestionable en Euskadi.

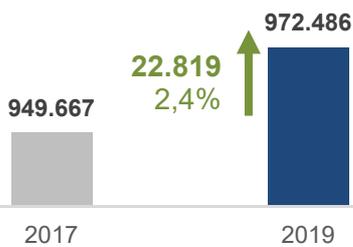
De forma coherente, según la definición de vivienda deshabitada de la EUV en 2019 se contabilizan un total de 53.533 viviendas deshabitadas en Euskadi, lo que supone un decremento de 15.698 viviendas deshabitadas (-22%) respecto a 2017. En este orden de cosas, los resultados de 2019 muestran una tendencia general en Euskadi hacia el uso más intensivo del parque de viviendas que se explica por:

- El significativo aumento del número de viviendas principales (+22.819 viviendas respecto a 2017, lo que representa un 2,4% adicional) que ha resultado superior al incremento del parque de viviendas de Euskadi en el bienio 2018-2019 (+15.875 viviendas, que en términos porcentuales supone un 1,5% de incremento).
- El notable crecimiento del número de viviendas de temporada (+8.753 unidades entre 2017 y 2019) (+35,4%), que supone también el uso de algunas viviendas que en 2017 se encontraban deshabitadas y pasan a usarse al menos de forma temporal o por temporadas.

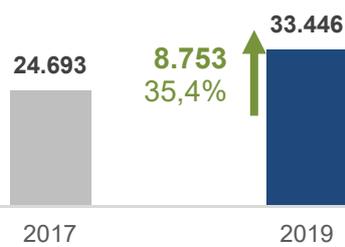
Evolución del parque de viviendas y sus tipologías (principales, de temporada y deshabitadas). 2017-2019
(número de viviendas y variación bienal 2017-2019)



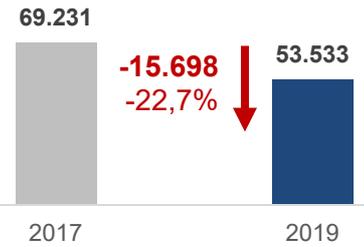
Viviendas principales



Viviendas de temporada

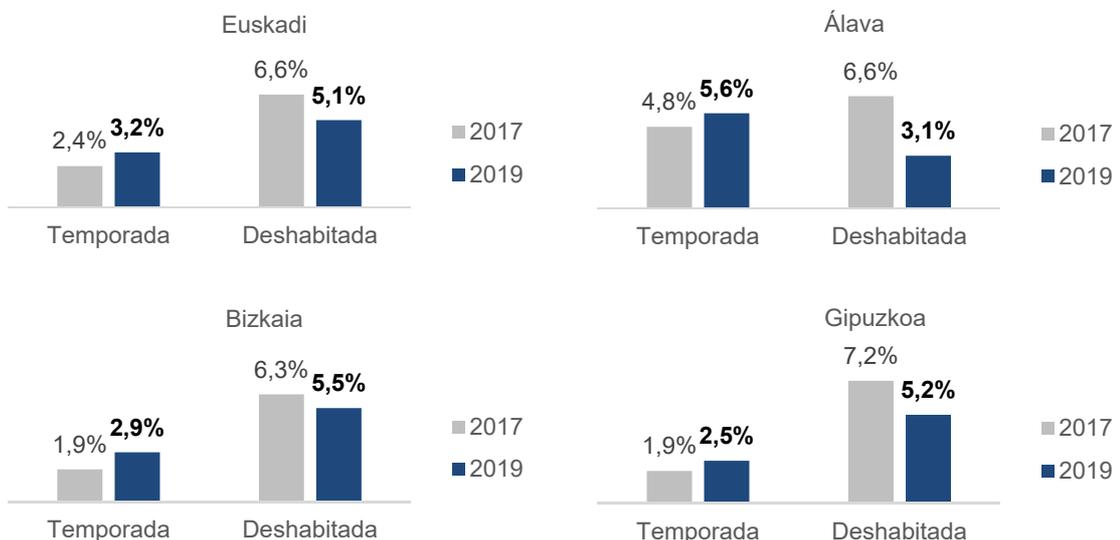


Viviendas deshabitadas



La incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas de Euskadi se reduce desde el 6,6% en 2017 al 5,1% en 2019. Las diferencias territoriales son significativas. Se constata una considerable menor incidencia en el parque de vivienda de Álava (3,1%), mientras que en Gipuzkoa y Bizkaia la tasa de incidencia supera la cota del 5% (5,5% y 5,2%, respectivamente). En el caso de la vivienda de temporada, la tendencia es la inversa, de forma que en Álava la tasa de incidencia alcanza el 5,6% del parque alavés, el doble que en el resto de territorios.

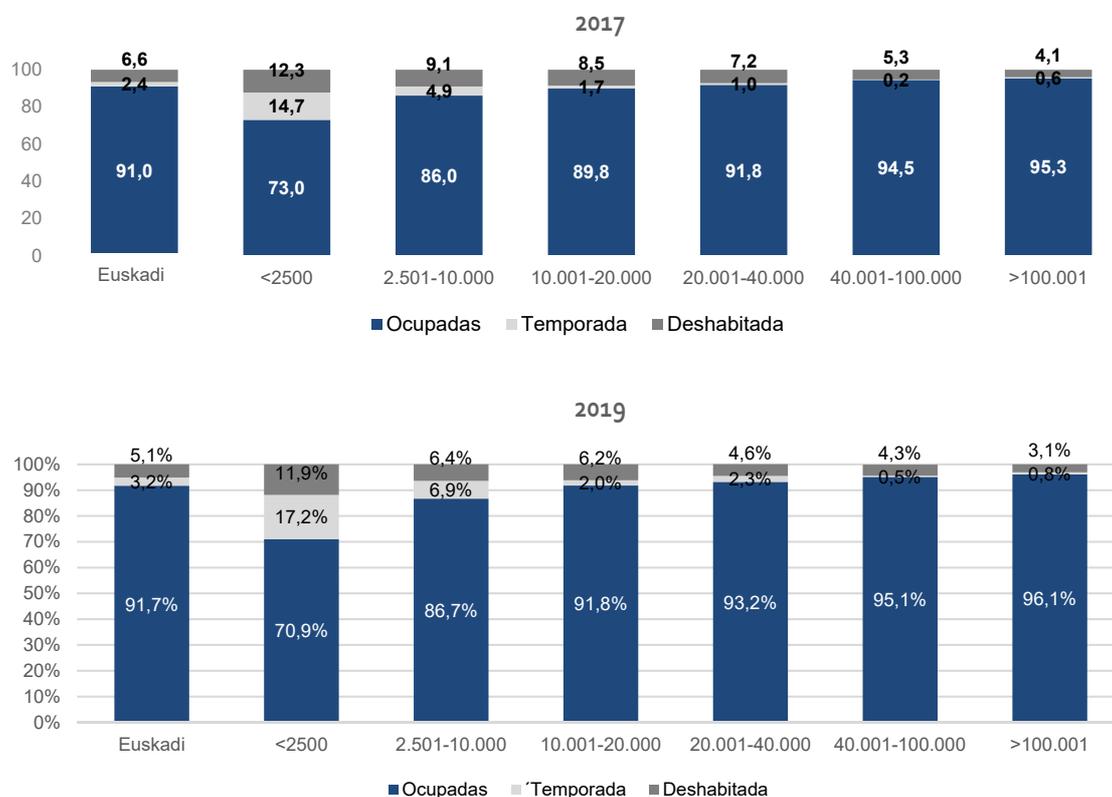
Incidencia de las viviendas deshabitadas y de temporada en Euskadi por Territorio Histórico. 2017-2019



Uno de los rasgos estructurales de la incidencia de la vivienda deshabitada se asocia a la **considerable menor incidencia de la vivienda deshabitada en los municipios de mayor dimensión, especialmente en las capitales vascas, en los que, sin embargo, resulta más intensa la presión de la demanda de vivienda y el precio la misma, así como las rentas de alquiler.** Respecto a 2017, se produce un **decremento de la incidencia de la vivienda deshabitada en todos los estratos según dimensión, alcanzado niveles especialmente reducido en las capitales vascas.**

En el mismo sentido, **la vivienda de temporada se concentra en los municipios de menor dimensión y aumenta de forma notable respecto a 2017 hasta alcanzar el 17,2% y el 6,9% en los municipios de menos de 2.500 habitantes y de 2.500 a 10.000 habitantes, respectivamente.**

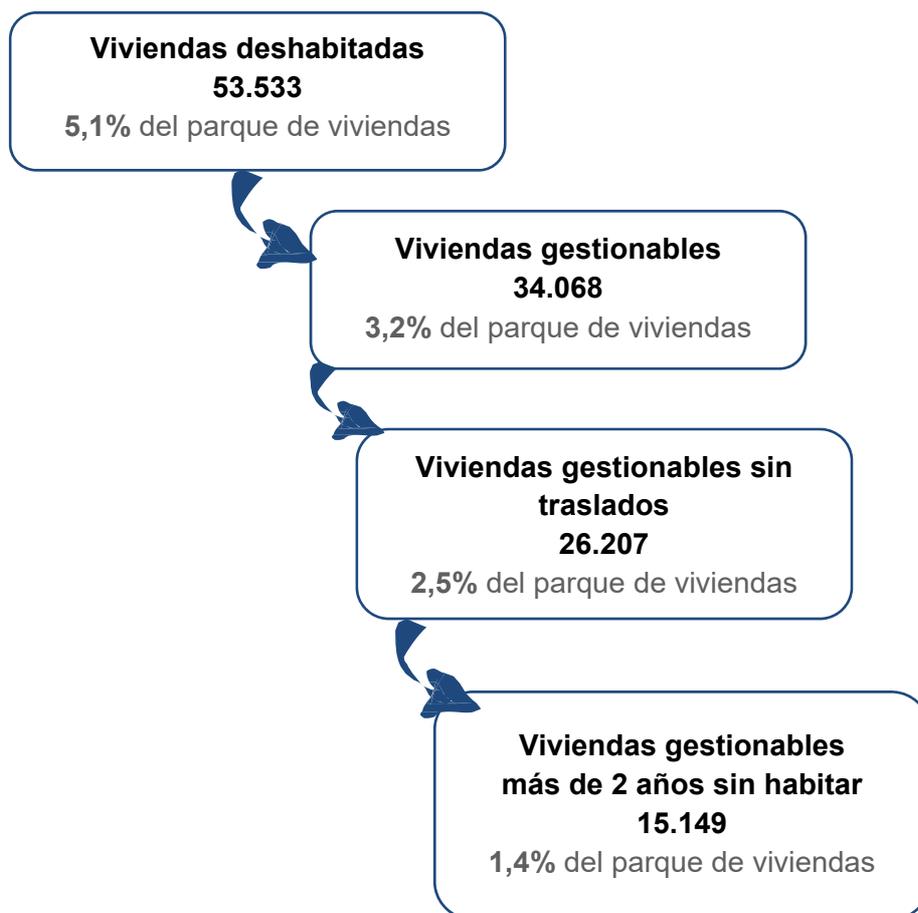
Incidencia de las viviendas deshabitadas y de temporada según dimensión municipal. 2017-2019
(% sobre el total de viviendas en cada ámbito)



Como se ha indicado, la EUV realiza un esfuerzo por aproximar al **concepto de vivienda gestionable que es el de mayor interés para las políticas de movilización de vivienda deshabitada, y profundizar en las diversas situaciones y características de estas viviendas deshabitadas,** de forma que no se incluyen las viviendas ofertadas en el mercado de compraventa o en el de alquiler y, en un siguiente paso, se excluyen también las viviendas que se encuentran deshabitadas de forma provisional por razones de fuerza mayor asociadas a traslados por motivos de la salud o laborales de sus propietarios/as o viviendas sociales que están destinadas a atender las necesidades de determinados colectivos.

En 2019 se registra una notable caída de este tipo de viviendas deshabitadas gestionables excluidos estos traslados, hasta situarse en un total de 26.207 viviendas (el 2,5% del parque de viviendas de Euskadi), frente a las 34.466 viviendas de 2017 (el 3,3% del parque de viviendas de 2017), lo que representa una reducción del 23,9% con relación a 2017. Si, adicionalmente, solo tenemos en cuenta las viviendas que llevan más de dos años deshabitadas, la incidencia se reduce a apenas 15.000 viviendas en toda Euskadi, el 1,4% del parque vasco.

Parque de viviendas deshabitadas, gestionables y gestionables más de 2 años sin habitar



Esta tendencia decreciente se produce en los tres territorios históricos, aunque resulta de especial intensidad en Álava hasta situarse por debajo de la cota de las 2.000 viviendas (1.957 viviendas), siendo tasa de incidencia de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo este tipo de traslados de fuerza mayor del 1,2%.

En el caso de Bizkaia y Gipuzkoa, el número de viviendas deshabitadas gestionables excluyendo estos traslados por fuerza mayor es superior, supone el 2,7% del parque de vivienda en ambos territorios, contabilizándose 14.873 viviendas y 9.377 viviendas susceptibles de incorporarse programas de movilización. En todo caso, hay que tener en cuenta que solo una de cada cuatro viviendas estaría en un estado óptimo para su puesta en el mercado, necesitando el resto al menos de pequeñas reformas.

Al igual que en el caso de la vivienda deshabitada, **la incidencia de la vivienda gestionable excluyendo los traslados es muy inferior en los municipios de mayor dimensión, especialmente en las capitales vascas.** En Donostia y en Vitoria se contabilizan un millar de viviendas gestionables (1.069 viviendas y 952 viviendas, respectivamente), lo que representa el 1,2% y el 0,8% de cada uno de los parques de viviendas. En Bilbao las 2.926 viviendas gestionables identificadas suponen una tasa de incidencia de la vivienda gestionable algo superior (1,8%) al resto de capitales vascas.

En este orden de cosas, a pesar de la tendencia decreciente detectada en 2019, **el potencial de movilización de vivienda deshabitada continua siendo significativo como ya lo demuestran programas como Bizigune, aunque se ha reducido respecto a 2017.**

En los municipios de menor dimensión es donde mayor sería el margen de maniobra de este tipo de medidas de movilización, siendo positivo que se planteen también actuaciones combinadas con programas de rehabilitación y de puesta en valor de las viviendas más antiguas que llevan más de dos años deshabitadas y en peor estado. Se prevé que los nuevos fondos europeos puestos a disposición del Estado miembro a raíz de la crisis covid puedan, entre otros ámbitos, ofrecer algún tipo de cobertura presupuestaria a estos procesos de rehabilitación.

En este sentido, también se pone en evidencia la pertinencia de profundizar en acciones específicas a escala local que alcancen a ofrecer procesos de mediación con las personas propietarios e incentivación de la puesta en el mercado de comprar y alquiler de este tipo de viviendas. Asimismo, la política fiscal podría coadyuvar incentivando y complementando estos programas.

Adicionalmente, podría ser de interés en un mercado de vivienda que previsiblemente sufra una considerable ralentización en los próximos meses con caídas en el precio de la vivienda, analizar el margen de actuación para la movilización de las viviendas deshabitadas que aun estado en oferta (no gestionables según la definición de la EUV), pudieran ser susceptibles de ser incorporados a la oferta en alquiler protegido, aunque fuera temporalmente, mediante algún tipo de contraprestación vinculada al inversión en su rehabilitación o los sistemas de garantías que ofrecen programas como Bizigune o Asap.