



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE VIVIENDA VACÍA (EVV) - 2015

Principales resultados

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



ESTADÍSTICA SOBRE VIVIENDA VACÍA. 2015

INFORME DE RESULTADOS

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
1. CUANTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI	4
1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI POR USO	4
1.2. VIVIENDAS VACÍAS POR TIPO DE SECCIÓN	5
1.3. VIVIENDAS VACÍAS POR ÁMBITO TERRITORIAL	7
1.3.1. Territorio histórico	7
1.3.2. Área funcional	13
1.3.3. Tamaño de población	18
2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA	31
2.1. OCUPACIÓN RECIENTE	31
2.2. TIPO DE PROPIEDAD	35
2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD	37
2.4. VIVIENDA VACÍA EN OFERTA	40
2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	43
2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA VACÍA	52
3. VIVIENDA GESTIONABLE	55
3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL	57
3.1.1. Territorio histórico	57
3.1.2. Área funcional	60
3.1.3. Tamaño de municipio	64
3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES	73
ANEXO I: DEFINICIONES	88
ANEXO II: ANEXO DE TABLAS	89
ANEXO III: ANEXO DE GRÁFICOS	90



INTRODUCCIÓN

El informe que se presenta a continuación se ha elaborado en base a los datos recogidos en la Estadística sobre Vivienda Vacía de 2015 (EVV-2015), realizada por el Órgano Estadístico del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

El objetivo de esta operación consiste en determinar el alcance del fenómeno de la vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Euskadi, estimando el número de viviendas desocupadas y ofreciendo información sobre su estado y sus características. Se plantea un doble objetivo: cuantificar y caracterizar el stock de vivienda vacía en la CAE. Se incluyen dentro del grupo de viviendas vacías las utilizadas como viviendas secundarias o de temporada y las deshabitadas.

A lo largo de este documento se realiza un recorrido por los principales indicadores cuantitativos de las viviendas familiares en función de su uso en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

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

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

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

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

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



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

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

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

En 2015 existían en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) 86.325 viviendas vacías, un 8,3% del total

En el año 2015 el número de secciones censales en la Comunidad era de 1.736, de las que 1.516 eran urbanas (87,3%) y 220 rurales (12,7%). En términos de viviendas familiares la relación proporcional resulta similar ya que el 88,6% de ellas se localiza en las secciones urbanas y el 11,4% en las rurales:

Tabla 1. Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Secciones		Viviendas Familiares	
	Nº	%	Nº	%
Total	1.736	100,0	1.039.136	100,0
Secciones Urbanas	1.516	87,3	920.738	88,6
Secciones Rurales	220	12,7	118.398	11,4

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

La EVV revela que, del total de 1.039.136 viviendas familiares ubicadas en la CAE, un 91,7% de estas viviendas están ocupadas, mientras que las 86.325 viviendas restantes se clasifican como vacías, un 8,3% del total. De ellas, un 32% se utiliza como vivienda de temporada (27.628, 2,7% del total de viviendas), mientras que el restante 68% (58.697, 5,6% del total) corresponde a viviendas deshabitadas.

Dentro del grupo de viviendas deshabitadas, 23.049 (2,2% del total de viviendas en la CAE) se encuentran en oferta, bien en venta o en alquiler. Las restantes 35.647 viviendas deshabitadas se consideran gestionables por no encontrarse en oferta de ningún tipo. Este grupo representa el 3,4% del total de las viviendas de Euskadi.



Tabla 2. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso. 2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Nº	% s / total		
Total	1.039.136	100,0		
Ocupadas	952.811	91,7		
Vacías	86.325	8,3	% s / vacías	
Temporada	27.628	2,7	32,0	
Deshabitada	58.697	5,6	68,0	% s / deshabitadas
1. En oferta	23.049	2,2	26,7	39,3
2. Gestionable	35.647	3,4	41,3	60,7

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

1.2. VIVIENDAS VACÍAS POR TIPO DE SECCIÓN

Las secciones rurales poseen mayor porcentaje de viviendas vacías que las urbanas. Se reduce, sin embargo, la diferencia en los dos últimos años

La proporción de viviendas vacías en las secciones rurales (11,6%) es casi tres puntos superior de la observada en las urbanas (7,9%). Un 15,9% de las viviendas vacías detectadas (13.720 del total de 86.325) se localiza en estas áreas de urbanización diseminada. Las restantes 72.605 viviendas se localizan en secciones urbanas (84,1%).

Tabla 3. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2015

(Valores absolutos, porcentajes verticales y horizontales)

	C.A.E.		Secciones urbanas			Secciones rurales		
	Nº	%	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.
Total	1.039.136	100,0	920.738	100,0	88,6	118.398	100,0	11,4
Ocupadas	952.811	91,7	848.133	92,1	89,0	104.678	88,4	11,0
Vacías	86.325	8,3	72.605	7,9	84,1	13.720	11,6	15,9
Temporada	27.628	2,7	22.037	2,4	79,8	5.591	4,7	20,2
Deshabitada	58.697	5,6	50.568	5,5	86,2	8.129	6,9	13,8
1.En oferta (*)	23.049	39,3	19.292	38,2	83,7	3.757	46,2	16,3
2. Gestionable	35.647	60,7	31.275	61,8	87,7	4.372	53,8	12,3

(*) Porcentaje calculado con respecto a las viviendas deshabitadas

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Además de la diferente importancia relativa de la vivienda vacía en los dos tipos de secciones, las características con respecto al uso también ofrecen diferencias significativas. Por un lado, mientras en las secciones urbanas la vivienda de temporada



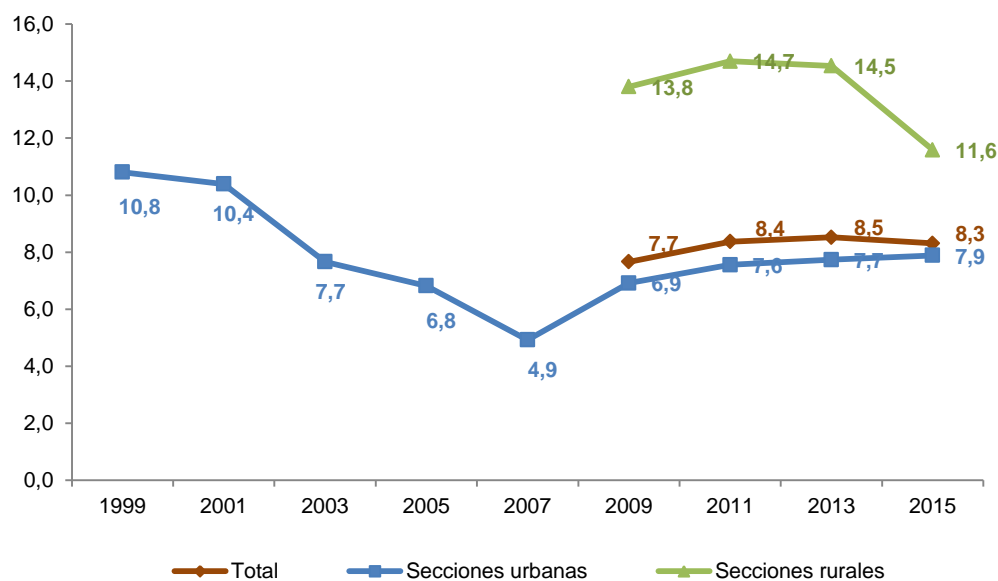
representa el 30,4% del parque de viviendas vacías, en el caso de secciones rurales se supera en 10 puntos dicha cifra (40,8%). De esta forma, el porcentaje de viviendas deshabitadas representa el 69,6% del parque de viviendas vacías en las secciones urbanas, porcentaje que en el caso de secciones rurales se sitúa en el 59,2%.

Por otro lado, el comportamiento dentro del grupo de las viviendas deshabitadas es también distinto entre ambas tipologías de secciones. Mientras que el 46,2% de las viviendas deshabitadas de las secciones rurales se encuentran en oferta, la proporción resulta ocho puntos porcentuales menor en el caso de las secciones urbanas, donde únicamente está en oferta un 38,2% de las viviendas deshabitadas.

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

El seguimiento de la vivienda vacía en el conjunto de secciones de Euskadi puede realizarse por tanto a partir de 2009. En esta perspectiva, los datos de la EVV muestran un incremento de 0,8 puntos porcentuales de la proporción de vivienda vacía hasta 2013, al pasar del 7,7% de 2009 al 8,5% de 2013. Entre 2013 y 2015 se rompe la tendencia ligeramente alcista y se recorta la proporción en dos décimas, cayendo hasta el 8,3%.

Gráfico 1. Evolución del porcentaje de vivienda vacía según tipología de sección. 1999-2015 (*)



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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



En lo relativo a las secciones urbanas, para las cuales se dispone de información desde 1999, se detecta una reducción significativa y paulatina del porcentaje de viviendas vacías entre los años 1999 y 2007. En el conjunto de la CAE se pasa del 10,8% del parque de viviendas de 1999 al mínimo del 4,9% alcanzado en 2007. A partir de 2007 se invierte sin embargo la tendencia, repuntando el indicador hasta alcanzar el 7,9% detectado en 2015, dos décimas por encima del nivel de 2013. Los niveles de 2013 y 2015 alcanzan cifras cercanas al 7,7% de 2003, en proporciones que resultan todavía claramente inferiores a los niveles de más del 10% de 1999 y 2001.

En las secciones rurales se observa una significativa caída del peso de la vivienda vacía que contrasta con la evolución en el ámbito urbano. En el periodo 2009-2013, las secciones rurales mostraban un porcentaje de viviendas vacías superior en alrededor de 6 puntos al de las secciones urbanas. Se pasa en este periodo del 13,8% recogido en 2009 al 14,7% de 2011 y el 14,5% de 2013. Se detecta no obstante un descenso muy significativo entre 2013 y 2015, la vivienda vacía pasa de representar el 14,5% de las viviendas totales de las secciones rurales en 2013 al 11,6% en 2015.

1.3. VIVIENDAS VACÍAS POR ÁMBITO TERRITORIAL

1.3.1. Territorio histórico

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

Álava es el territorio con mayor proporción de viviendas vacías, con un 11,0%. Sus 17.949 viviendas vacías recogen el 20,8% del total de estas viviendas en la CAE. En Gipuzkoa se registran 30.187 viviendas vacías, el 35,0% de este tipo de viviendas en la CAE y un 8,9% del total de viviendas del territorio.

Dado su peso demográfico, en Bizkaia se concentra la mayor parte de la vivienda vacía en Euskadi: 38.189 viviendas, el 44,2% del conjunto de vacías de la CAE. Con un 7,1%, el porcentaje que representan las viviendas vacías en el total de viviendas de este territorio histórico es el más bajo de la CAE.

Álava tiene también la mayor proporción de viviendas deshabitadas en sentido estricto

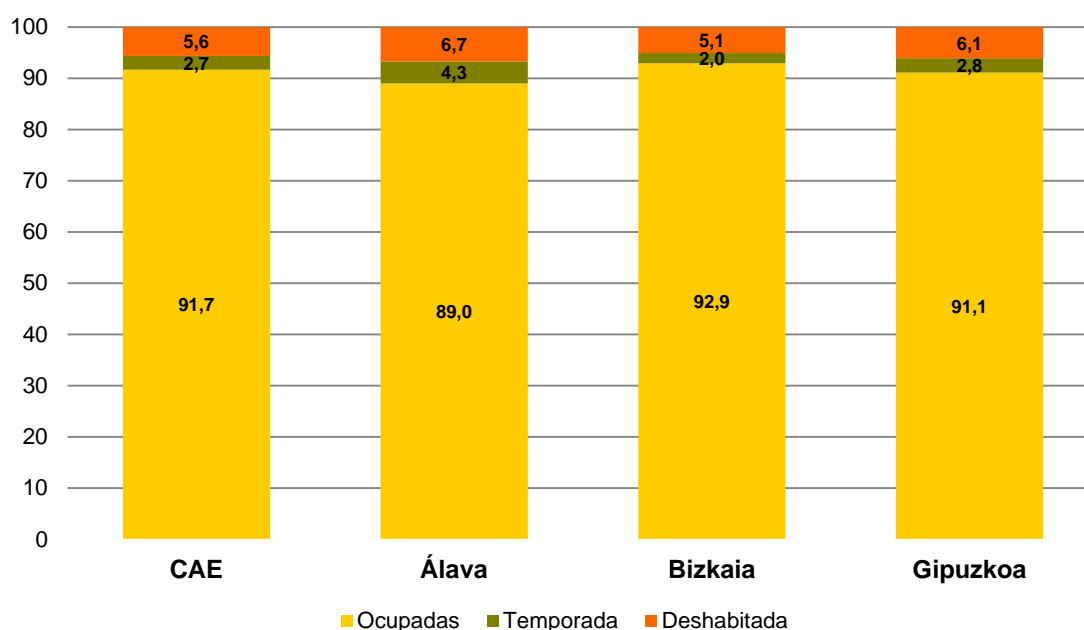
Analizando la tipología interna de la vivienda vacía, se constata que, en Álava, las 7.020 viviendas de temporada suponen un 4,3% del total de viviendas de este territorio mientras las 10.929 viviendas deshabitadas alcanzan un 6,7%. En Gipuzkoa se contabilizan 9.626 viviendas de temporada lo que supone el 2,8% del conjunto de viviendas; además se localizan en este territorio 20.562 viviendas deshabitadas, un 6,1% del total de viviendas. Por su parte, en Bizkaia el 2% de las viviendas, 10.982, se destina a viviendas de temporada. El resto son viviendas deshabitadas en sentido estricto, 27.206, un 5,1% del conjunto de viviendas de este territorio.



Como puede observarse, el peso relativo más elevado de la vivienda deshabitada estricta se sitúa en Álava (6,7%), seguido por Gipuzkoa (6,1%). Bizkaia se sitúa entre un punto y punto y medio por debajo del resto de territorios (5,1%).

En lo que respecta a las viviendas de temporada, el mayor peso relativo de la vivienda vacía también corresponde a Álava (4,3%), con mayor diferencia respecto a Gipuzkoa (2,8%) y Bizkaia (2%) que en el caso de las deshabitadas estrictas. Como puede comprobarse, en ambos indicadores (vivienda de temporada y vivienda deshabitada) Bizkaia se sitúa en cambio por debajo de los demás territorios de la CAE.

Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según Territorio Histórico. 2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Álava destaca, por otra parte, por ser el territorio en el que mayor proporción de viviendas deshabitadas salen al mercado en oferta. Es también por tanto el territorio en el que hay menor proporción de viviendas gestionables. Las 5.811 viviendas en esta situación representan el 53,2% del total de las viviendas deshabitadas del territorio en 2015, cifra muy inferior a la recogida en 2013 (82,1%).

Gipuzkoa muestra un porcentaje de viviendas deshabitadas gestionables diez puntos superior al de Álava. Las 13.074 viviendas que no están en oferta representan el 63,6% del parque de viviendas deshabitadas del territorio en 2015, 9 puntos porcentuales menos que en 2013 (72,2%). En Bizkaia, las viviendas deshabitadas que no se ofertan a la venta o en alquiler son un total de 16.762, en este caso una cifra superior a la recogida en 2013 (15.331 viviendas). El territorio vizcaíno es el único en el que se constata un



incremento del porcentaje de viviendas gestionables. Éste pasa de representar un 57,4% del total de viviendas deshabitadas en 2013 al 61,6% en 2015.

Debido a su volumen de viviendas Bizkaia concentra, por otra parte, el 45% del total de la vivienda deshabitada en oferta de CAE: 10.444 viviendas por 7.488 en Gipuzkoa y 5.118 en Álava.

Tabla 4. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	C. A. de Euskadi		Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	Nº	%v.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.
Total	1.039.136	100	162.700	100	15,7	538.018	100	51,8	338.418	100	32,6
Ocupadas	952.811	91,7	144.751	89,0	15,2	499.829	92,9	52,5	308.231	91,1	32,3
Vacías	86.325	8,3	17.949	11,0	20,8	38.189	7,1	44,2	30.187	8,9	35,0
Temporada	27.628	2,7	7.020	4,3	25,4	10.982	2,0	39,8	9.626	2,8	34,8
Deshabitada	58.697	5,6	10.929	6,7	18,6	27.206	5,1	46,4	20.562	6,1	35,0

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Tabla 5. Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Deshabitadas	58.697	100,0	10.929	100,0	27.206	100,0	20.562	100,0
En oferta	23.049	39,3	5.118	46,8	10.444	38,4	7.488	36,4
Gestionable	35.647	60,7	5.811	53,2	16.762	61,6	13.074	63,6

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Entre 2013 y 2015, el porcentaje de viviendas vacías muestra un descenso en Gipuzkoa que contrasta con un leve incremento en el resto de territorios históricos

Entre 2013 y 2015 se reduce ligeramente el porcentaje de viviendas vacías en la CAE, al pasar del 8,5% sobre el parque total registrado en 2013 al 8,3% de 2015. Aunque se trata de una muy leve caída, resulta significativa en la medida en que contribuye a romper la tendencia al incremento paulatino del peso relativo de la vivienda vacía en Euskadi que se venía observado desde 2009, con una cifra del 7,7% en aquel año.

Entre 2013 y 2015, el descenso en el peso relativo de la vivienda vacía en CAE se limita, sin embargo, al territorio histórico de Gipuzkoa, territorio en el que este tipo de vivienda pasa de representar el 9,9% del parque de viviendas en 2013 al 8,9% de 2015.



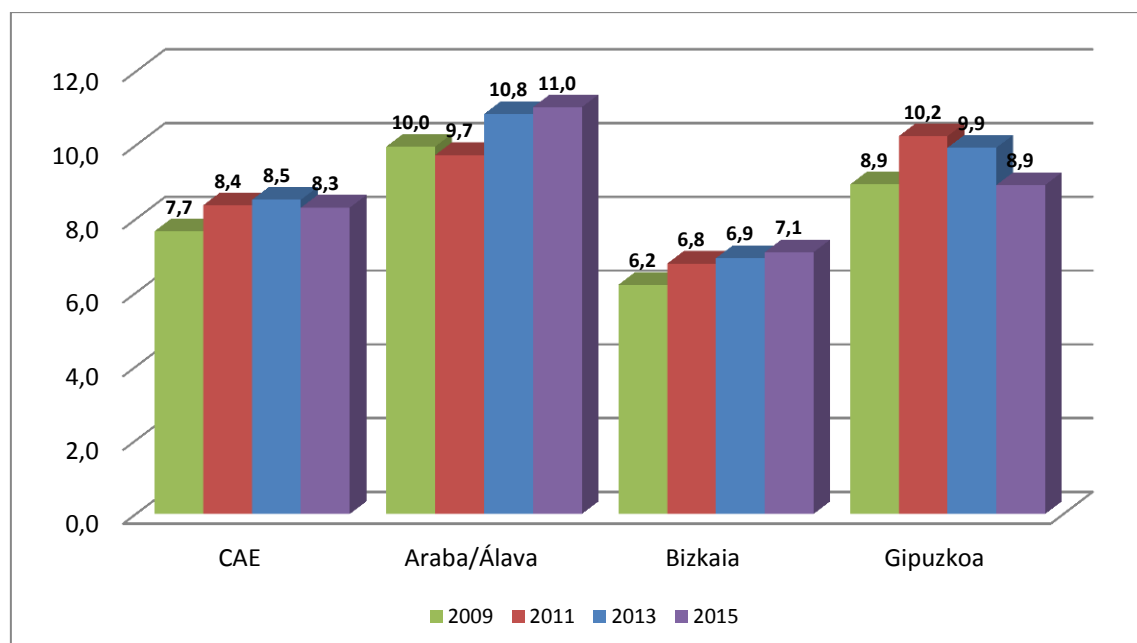
En Álava y Bizkaia se observa en cambio una cierta estabilización al alza en el peso relativo de la vivienda vacía, con incrementos poco significativos. En Álava, el indicador pasa del 10,8% de 2013 al 11,0% de 2015. En Bizkaia, por su parte, el indicador pasa del 6,9% en 2013 al 7,1% en 2015.

En una perspectiva a más largo plazo se detectan dos comportamientos claramente diferenciados en función del territorio histórico. En Gipuzkoa, por un lado, tras el ascenso de 8,9% a 10,2% observado entre 2009 y 2011, se reduce a partir de entonces el peso de las viviendas vacías en su parque de viviendas hasta alcanzar el valor mínimo del periodo en 2015 (8,9%).

En Álava y Bizkaia, por el contrario, entre 2009 y 2015 se observa un incremento de alrededor de un punto porcentual de las viviendas vacías en el parque total de viviendas. En el caso de Álava se pasa de cifras cercanas al 10% registrado en 2009 y 2011 (con una pequeña caída del 10% al 9,7% en ese bienio) a cifras cercanas al 11% en 2013 y 2015 (10,8% y 11%, respectivamente).

En el caso de Bizkaia, aunque de dimensión moderada, el incremento es continuo desde el 6,2% de 2009 al 7,1% de 2015. Este incremento corresponde sobre todo al periodo 2009-2011, con un aumento del 6,2% al 6,8%. A pesar de esta dinámica, Bizkaia sigue siendo el territorio histórico con menor proporción de viviendas vacías de la CAE.

Gráfico 3. Porcentaje de viviendas vacías por territorio histórico. 2009-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2009-2015

Con respecto a las secciones urbanas, para las cuales se dispone de información desde 1999, durante la mayor parte de los años Álava se perfila como el territorio que mayor porcentaje de viviendas vacías posee entre su parque de viviendas, únicamente superada

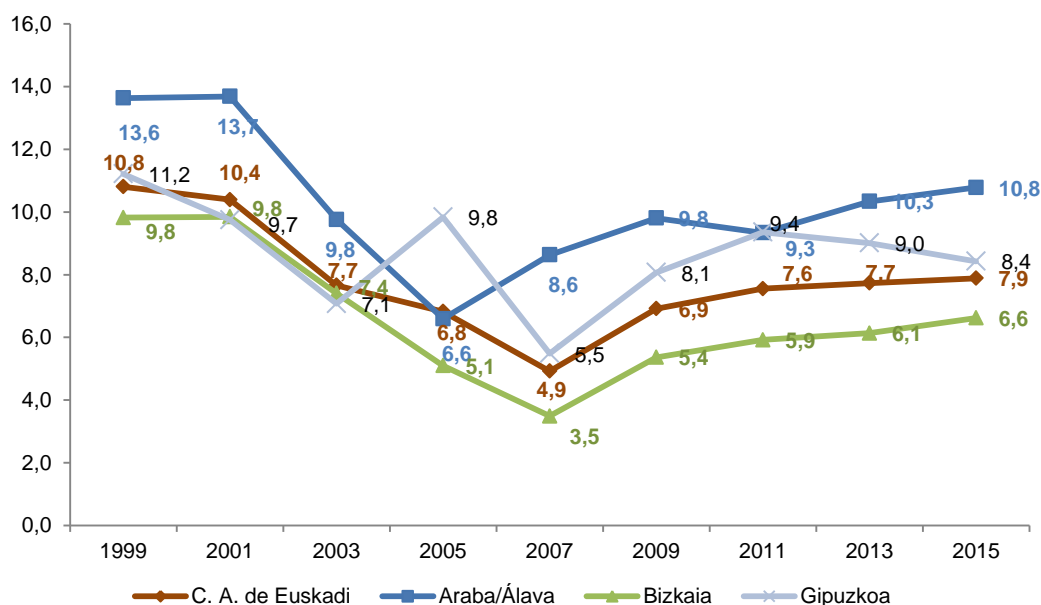


por Gipuzkoa en los años 2005 y 2011. Álava destacaba por un porcentaje de 13,6% de viviendas vacías en 1999 que se reduce luego paulatinamente hasta el 6,6% de 2005. La proporción repunta con posterioridad hasta llegar al 10,3% en 2013 y al 10,8% en 2015.

Gipuzkoa presenta en general cifras cercanas a la media de la CAE, ligeramente inferiores hasta 2003 y normalmente entre 0,5 y 1,5 puntos por encima a partir de esa fecha. La distancia sólo se aleja claramente en la edición 2005 con un incremento de dos puntos en el indicador guipuzcoano (9,8%) que contrasta con la reducción entonces observada en el conjunto de la CAE, con un porcentaje de viviendas vacías del 6,8%. En ese año, el 9,8% de Gipuzkoa superaba claramente el 5,1% de Bizkaia y el 6,6% de Álava. Gipuzkoa participa sin embargo del proceso general de caída observado hasta mediados de la pasada década en otros territorios, detectándose un mínimo del 5,5% en 2007. Esta proporción repunta hasta un 9,4% en 2011 para reducirse luego lentamente. De esta forma, el porcentaje de vivienda vacía pasa de 9,4% en 2011 a 9,0% en 2013 y 8,4% en 2015. Se trata del único territorio que ve reducirse, aunque sólo sea levemente, el peso de la vivienda vacía en los cuatro últimos años.

Aunque Bizkaia también muestra un comportamiento similar al general de Euskadi, este territorio destaca en general por situarse en los niveles más bajos de vivienda vacía en las secciones urbanas de la CAE, compartiendo con Gipuzkoa esta posición únicamente entre 2001 y 2003. Del 9,8% de viviendas vacías en 1999, la tendencia descendente que se observa hasta 2007 resulta particularmente marcada en este territorio, alcanzando Bizkaia un mínimo histórico para la CAE del 3,5% en 2007. El repunte posterior resulta igualmente menos pronunciado, en especial a partir de 2009, situándose el porcentaje de viviendas vacías en un 6,1% en 2013 y en un 6,6% en 2015.

Gráfico 4. Evolución del porcentaje de vivienda vacía en secciones urbanas por territorio histórico. 1999-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

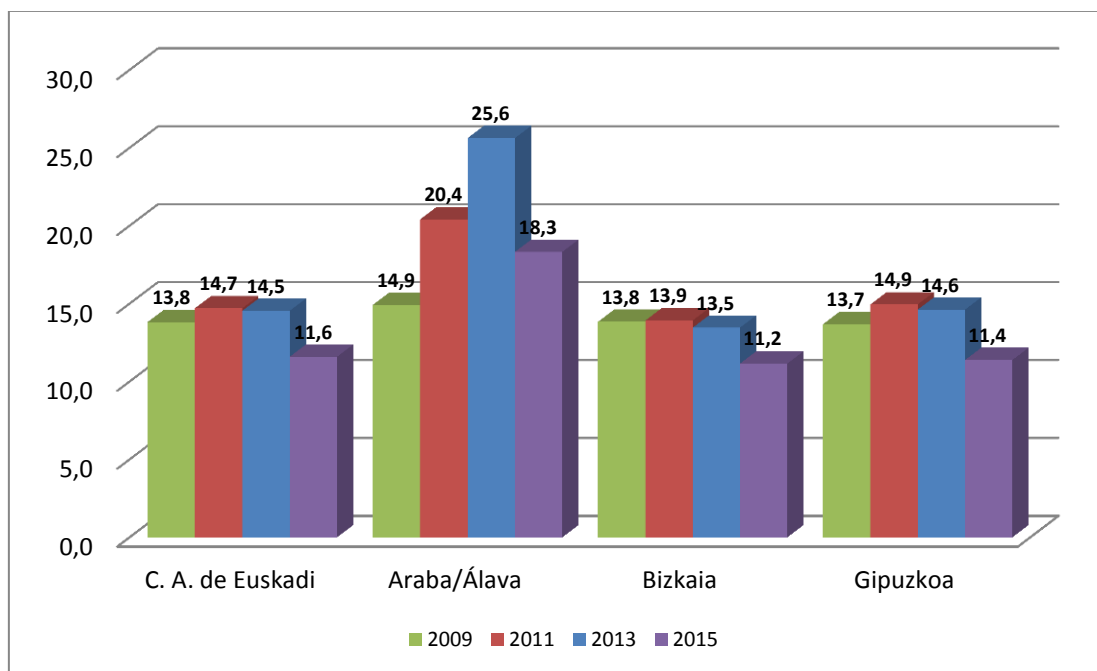


Con respecto a las secciones rurales, se observa entre 2009 y 2011 un incremento leve del peso relativo de la vivienda vacía en Euskadi, periodo en el que el indicador pasa de un 13,8% en 2009 a un 14,7% en 2011, para posteriormente iniciar la reducción hasta 2015. Entre 2011 y 2013 se constata una leve reducción (del 14,7 al 14,5%) que se intensifica entre 2013 y 2015. En este último año se alcanza el 11,6% de viviendas vacías en 2015, el menor porcentaje desde 2009.

Álava es el territorio histórico que mayores oscilaciones presenta en las secciones rurales. Entre 2009 y 2013, este territorio es el que se caracteriza por tener mayor incremento en el peso relativo de la vivienda vacía en sus secciones rurales. Este tipo de vivienda pasa de representar el 14,9% del parque de viviendas en 2009 al 20,4% en 2011 y el 25,6% en 2013, más de diez puntos por encima del nivel observado en 2009. Del mismo modo, sin embargo, la reducción es muy significativa en los dos últimos años, ya que, la vivienda vacía en las secciones rurales pasa de representar un 25,6% del total en 2013 al 18,3% en 2015, cifra ya inferior al 20,4% recogido en 2011.

En Bizkaia, tras una estabilización del porcentaje de viviendas vacías entre 2009 y 2013, con variaciones máximas de alrededor de cuatro décimas (13,8% en 2009, 13,9% en 2011 y 13,5% en 2013), se constata una reducción superior a dos puntos entre el 13,5% de 2013 y el 11,2% de 2015. El porcentaje de 2015 es el más bajo de todo el periodo.

Gráfico 5. Porcentaje de viviendas vacías en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Por su parte, en Gipuzkoa, después de incrementarse en algo más de un punto el porcentaje entre 2009 y 2011 (del 13,7 al 14,9%), se registra un ligero descenso del porcentaje de viviendas vacías en 2013 (14,6%) que se intensifica en 2015. En este último año, la vivienda vacía supone un 11,4% del parque de viviendas totales en las secciones rurales guipuzcoanas.

1.3.2. Área funcional

Diferencias significativas entre áreas funcionales

Desde el punto de vista de las Áreas Funcionales se detectan importantes variaciones en la incidencia de la vivienda vacía así como en las características de estas viviendas.

En este contexto, un caso especial es el del A.F. de Laguardia por el elevado peso relativo de la vivienda vacía en el conjunto de su parque de viviendas (44,0%). Esta proporción muy elevada (más de cuatro veces superior a la media) se asocia a la importante presencia de vivienda de temporada.

El resto de Áreas Funcionales presentan un peso de la vivienda vacía muy inferior pero en rangos muy variables que van desde el 1,7% del A.F. de Durango hasta el 15,4% de la A.F. de Gernika-Markina.

Tabla 6. Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional. 2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Total Viviendas	% Ocupadas	% Vacías	% Temporada (s/vacías)	% Deshabitadas (s/vacías)
C. A. de Euskadi	1.039.136	91,7	8,3	32,0	68,0
Durango	34.423	98,3	1,7	18,5	81,5
Bilbao Metropolitano	413.271	93,7	6,3	21,8	78,2
Igorre	7.052	93,7	6,3	37,2	62,8
Donostia-San Sebastián	189.581	92,8	7,2	34,3	65,7
Beasain-Zumarraga	33.229	92,0	8,0	10,0	90,0
Tolosa	22.403	91,2	8,8	13,2	86,8
Álava Central	137.630	90,7	9,3	29,4	70,6
Eibar	35.405	89,4	10,6	23,1	76,9
Balmaseda-Zalla	16.240	89,2	10,8	22,5	77,5
Mondragón-Bergara	30.507	89,0	11,0	16,6	83,4
Llodio	20.865	88,8	11,2	29,3	70,7
Zarautz - Azpeitia	35.673	85,4	14,6	58,1	41,9
Mungia	13.965	85,3	14,7	47,2	52,8
Gernika-Markina	40.403	84,6	15,4	54,0	46,0
Laguardia	8.489	56,0	44,0	77,6	22,4

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

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



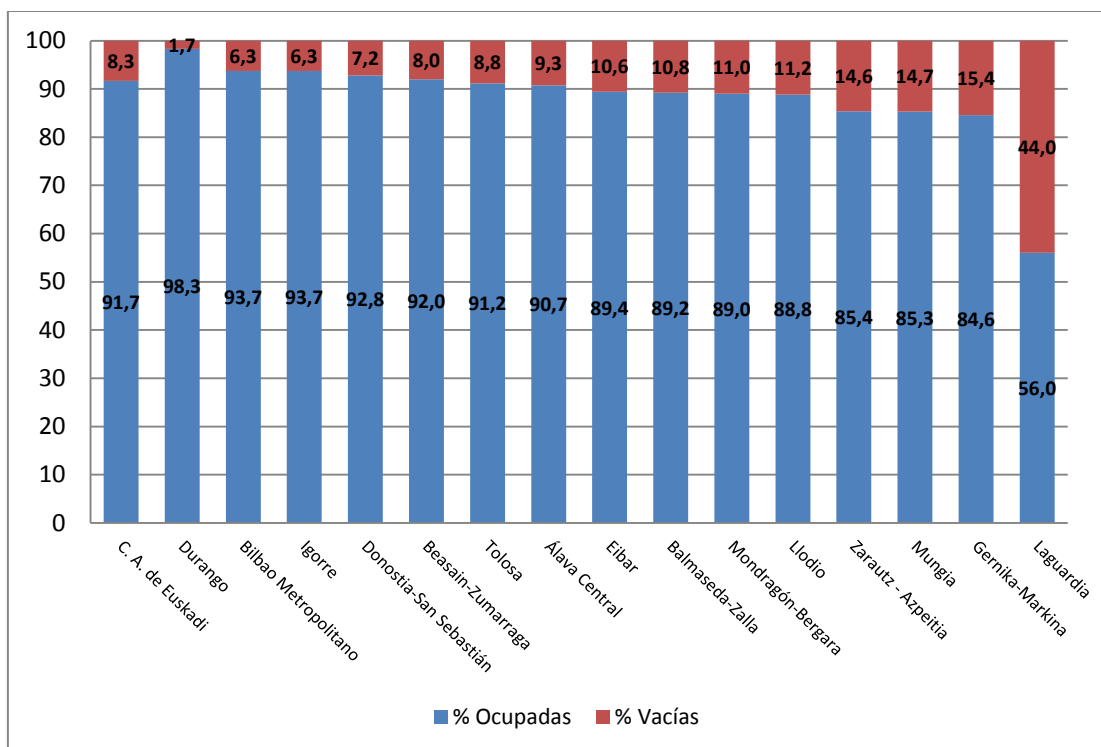
1. Un área con muy fuerte presencia de la vivienda vacía, y un elevado peso del uso temporal:
 - a. A.F. de Laguardia: tiene un 44,0% de viviendas vacías, dentro de las cuales el 77,6% se corresponden con viviendas de temporada (un 34,1% del parque de viviendas total del A.F.).
2. Tres áreas funcionales donde la vivienda vacía tiene un peso relativamente importante, asociado igualmente al peso de la vivienda de temporada, con una parte de los municipios que forman el área funcional que se corresponden con zonas costeras de Gipuzkoa y Bizkaia:
 - a. A.F. de Gernika-Markina: posee el 15,4% de su parque de viviendas vacías, un 54,0% de ellas son de temporada.
 - b. A.F. de Mungía: tiene un 14,7% de viviendas vacías, de las que un 47,2% corresponden a viviendas de temporada.
 - c. A.F. de Zarautz-Azpeitia: presenta 14,6% de viviendas vacías, de las que un 58,1% se corresponden con viviendas de temporada.
3. Cuatro áreas donde la vivienda vacía sigue teniendo un peso relativamente importante (entre el 10 y el 12%), aunque vinculado a la importancia de la vivienda deshabitada:
 - a. A.F. de Eibar: un 10,6% de viviendas vacías, de las cuales el 76,9% se corresponden con viviendas deshabitadas.
 - b. A.F. de Balmaseda-Zalla: tiene un 10,8% de viviendas vacías, de las que un 77,5% se corresponden con viviendas deshabitadas.
 - c. A.F. de Mondragón-Bergara: un 11,0% de su parque de viviendas son viviendas vacías de las que un 83,4% se encuentran deshabitadas.
 - d. A.F. de Llodio, con 11,2% de viviendas vacías, correspondiendo un 70,7% de ellas a viviendas deshabitadas.
4. Tres áreas funcionales con un peso de la vivienda vacía situado en torno a la media de la CAE y en las que la mayor parte de las vacías están igualmente deshabitadas:
 - a. A.F. de Álava Central: 9,3% del parque de viviendas se corresponden a viviendas vacías, de las cuales el 70,6% son deshabitadas.
 - b. A.F. de Tolosa: 8,8% de viviendas vacías, de las que un 86,8% son deshabitadas.
 - c. A.F. de Beasain-Zumarraga: 8% de viviendas vacías, un 90% de ellas deshabitadas.
5. Cuatro áreas funcionales con una proporción de viviendas vacías inferior a la media:



- A.F. de Durango: 1,7% de viviendas vacías.
- A.F. de Bilbao Metropolitano, el área funcional que destaca por ser el área funcional de las capitales de la CAE que menor proporción de viviendas vacías posee, con un 6,3% de su parque de viviendas.
- A.F. de Igorre: 6,3% de viviendas vacías.
- A.F. de Donostia-San Sebastián: un 7,2% de su parque de viviendas está conformado por viviendas vacías.

A diferencia de lo observado en las A.F. de los grupos 3 a 5, estas dos últimas A.F. (Igorre y Donostia-San Sebastián) destacan por una proporción superior a la media de viviendas de temporada (37,2% y 34,3% respectivamente).

Gráfico 6. Viviendas por el tipo según el Área Funcional. 2015 (%)



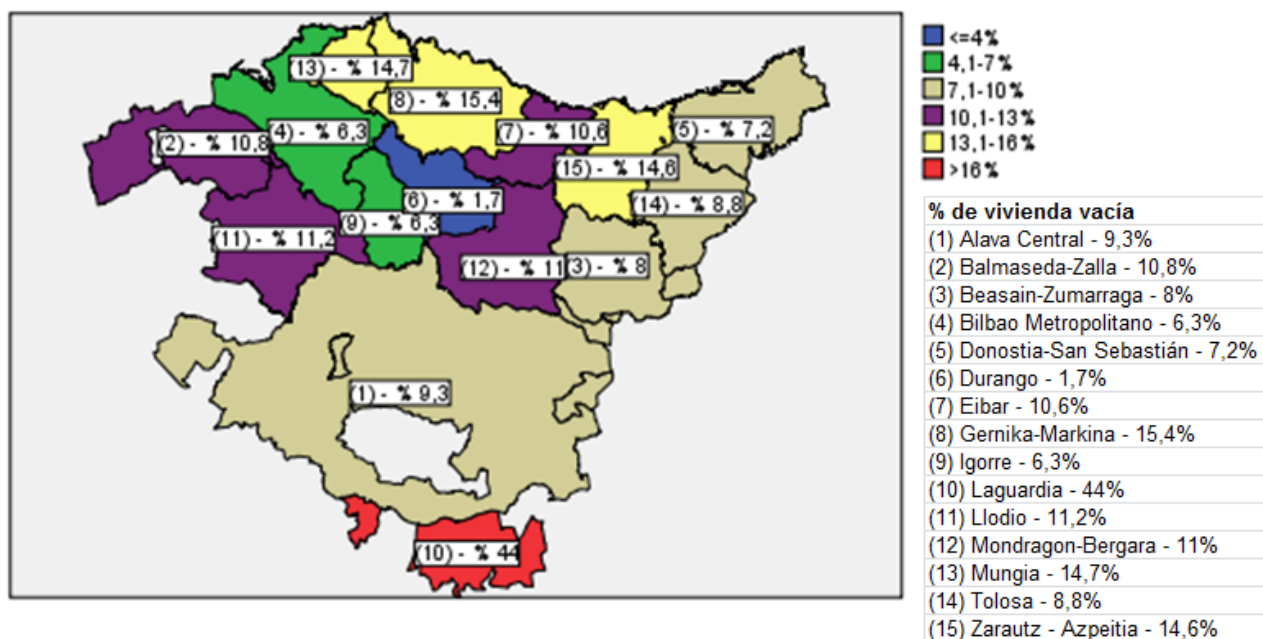
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

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

- El desarrollo urbano: se constata que a mayor grado de urbanización del área funcional menor peso poseen las viviendas vacías con respecto al parque de viviendas. De esta forma, aquellas áreas funcionales formadas por municipios de mayor tamaño poseen proporcionalmente menor proporción de viviendas vacías que aquellas áreas formadas por municipios de tamaño pequeño.

- b) El peso de la vivienda de temporada en las zonas con potencial de desarrollo turístico: se observa en cambio que en aquellas áreas funcionales que tienen mayor desarrollo turístico poseen mayor porcentaje de viviendas vacías que las que no lo son. Esta realidad se vincula principalmente a la importancia de las viviendas de temporada o segunda residencia.

Gráfico 7. Mapa del porcentaje de viviendas vacías por Área Funcional. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

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

Desciende el porcentaje de viviendas vacías en nueve áreas funcionales en los últimos dos años pero aumenta en las restantes cinco áreas funcionales

En una aproximación al análisis histórico de la situación de la vivienda vacía se observa que en dos de las tres grandes áreas funcionales de la comunidad autónoma, Álava Central y Donostia-San Sebastián, se reduce en los dos últimos años la proporción de viviendas vacías sobre el parque total, mientras que en la A.F. de Bilbao Metropolitano se incrementa.

En Álava Central, el peso de la vivienda vacía pasa de representar el 7,3% en 2009 al 9,7% en 2013 para reducirse posteriormente al 9,3% en 2015. La dinámica es similar en



el área funcional de Donostia-San Sebastián, con un aumento del 6,2% al 7,5% en la proporción de vivienda vacía entre 2009 y 2013 y una reducción posterior hasta el 7,2% de 2015. Bilbao Metropolitano es la única en la que se mantiene la tendencia de incremento continuada desde 2009, pasando la proporción de vivienda vacía de 4,5% en 2009 a 6,3% en el 2015. Aunque estas tendencias favorecen una cierta convergencia de la proporción de vivienda vacía entre el Bilbao Metropolitano y Donostia-San Sebastián (6,3 y 7,2% en la actualidad), Álava Central se mantiene entre 2 y 3 puntos por encima en 2015, una consecuencia del fuerte aumento de la vivienda vacía en este A.F. entre 2011 y 2013 (de 8,1 a 9,7%).

En contraste con las caídas de tres o cuatro décimas detectadas en Álava Central y Donostia-San Sebastián, entre 2013 y 2015 se observan importantes descensos en la proporción de vivienda vacía, con más de 3,5 puntos de disminución en seis áreas funcionales de Bizkaia y Gipuzkoa. Este grupo incluye a las A.F. de Durango (6,4 en 2013 y 1,7% en 2015), Igorre (15,6% en 2013 y 6,3% en 2015) y Balmaseda-Zalla (15% y 10,8% en 2013 y 2015 respectivamente) de Bizkaia y Beasain-Zumarraga (11,7% en 2013 y 8% en 2015), Tolosa (12,7% y 8,8% en 2013 y 2015 respectivamente) y Zarautz-Azpeitia (19% en 2013 y 14,6%) de Gipuzkoa.

Con descensos leves, inferiores a un punto entre 2013 y 2015, además de las áreas funcionales de Álava Central y Donostia-San Sebastián, se encuentra la A.F. de Gernika-Markina (16,3% en 2013 y 15,4% en 2015).

Tabla 7. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre total según área funcional y año. 2009-2015

(Porcentajes viviendas vacías sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013	2015
C. A. de Euskadi	7,7	8,4	8,5	8,3
Durango	7,1	10,1	6,4	1,7
Bilbao Metropolitano	4,5	4,9	5,3	6,3
Igorre	13,4	14,5	15,6	6,3
Donostia-San Sebastián	6,2	7,2	7,5	7,2
Beasain-Zumarraga	12,7	12,3	11,7	8,0
Tolosa	9,8	9,6	12,7	8,8
Álava Central	7,3	8,1	9,7	9,3
Eibar	10,4	14,7	9,8	10,6
Balmaseda-Zalla	14,2	10,6	15,0	10,8
Mondragón-Bergara	8,9	10,4	9,7	11,0
Llodio	11,7	9,5	9,4	11,2
Zarautz - Azpeitia	17	19,6	19,0	14,6
Mungia	11,2	17,1	14,0	14,7
Gernika-Markina	16	16,4	16,3	15,4
Laguardia	46,7	36,5	34,3	44,0

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

A diferencia de las A.F. señaladas, otras cinco áreas funcionales se caracterizan por una tendencia al alza del peso de la vivienda vacía entre 2013 y 2015. Además del Bilbao Metropolitano ya comentado (5,3% en 2013 y 6,3% en 2015), las A.F. de Mungia (14% en 2013 y 14,7% en 2015) y Eibar (9,8% y 10,6% en 2013 y 2015 respectivamente) muestran incrementos entre siete décimas y un punto. Con incrementos de entre uno y



dos puntos se sitúan el A.F. de Mondragón-Bergara (9,7% en 2013 y 11% en 2015) y el A.F. de Llodio (9,4% y 11,2% en 2013 y 2015 respectivamente). En el A.F. de Laguardia se observa el mayor ascenso identificado, de casi diez puntos entre 2013 y 2015, al pasar de 34,3% al 44,0%. La cifra de 2015 (44,0%) se acerca a la cifra recogida en 2009 en dicha área funcional (46,7%).

1.3.3. *Tamaño de población*

La vivienda vacía tiene un impacto destacado en los municipios de menor tamaño. Bilbao, a pesar del incremento registrado entre 2013 y 2015, sigue mostrando una proporción reducida de este tipo de viviendas

Atendiendo al tamaño de los municipios, el 17,5% de las viviendas vacías de la CAE, 15.111, se ubica en municipios de un tamaño inferior a los 2.500 habitantes. En estos municipios, el peso relativo de la vivienda vacía llega a un máximo del 20,6% del parque total de viviendas. Otro 20,0% de las viviendas vacías corresponden a municipios con una población de entre 2.501 y 10.000 habitantes, con un 11,6% de viviendas vacías en el total de viviendas de estos municipios.

El 37,5% de las viviendas vacías asociadas a los municipios de hasta 10.000 habitantes superan ampliamente el 25,5% que corresponde a los municipios de más de 100.000 habitantes, las capitales de los tres Territorios Históricos (32.414 frente a 21.997 viviendas en términos absolutos).

El 37,0% de viviendas vacías restantes corresponde a municipios de entre diez mil y cien mil habitantes. En el caso de municipios entre 10.001-20.000 habitantes las viviendas vacías representan el 16,3% del total de vacías de la CAE (14.068 viviendas), con un porcentaje de viviendas vacías sobre el parque de viviendas de dichos municipios que alcanza el 8,6%. El grupo de municipios de 20.001-40.000 habitantes concentra el 9,4% del total de vacías de la CAE (8.083 viviendas) y representan el 7,0% del total de viviendas de dichos municipios. El porcentaje de vacías alcanza, por su parte, el 5,8% del parque de viviendas en los municipios de entre 40.001 y 100.000 habitantes. Las 9.764 viviendas afectadas representan el 11,3% del total de viviendas vacías de CAE.

Se observa que, a mayor tamaño de municipio, menor es el porcentaje de viviendas vacías. En contraste con una tasa de vivienda vacía superior al 11% en los municipios menores de 10.000 habitantes (20,6% en los de menos de 2.500 habitantes y 11,6% en los de 2.501 a 10.000 habitantes), en el caso de municipios entre 10.001-20.000 habitantes el porcentaje de viviendas vacías se sitúa en el 8,6%, reduciéndose este porcentaje al 7,0% en el grupo de 20.001-40.000 habitantes, y al 5,8% en los municipios de entre 40.001 y 100.000 habitantes. El porcentaje de viviendas vacías se sitúa en niveles similares (6%) en las tres capitales de la CAE, con un tamaño superior a los 100.000 habitantes.



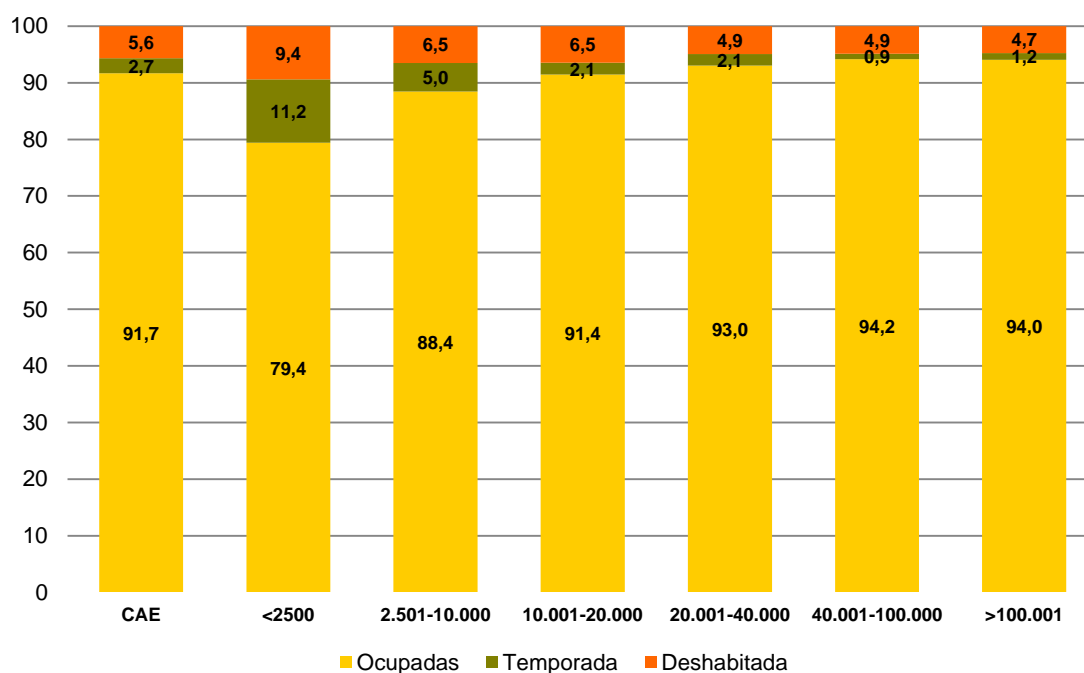
Tabla 8. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2015

(Valores absolutos, porcentajes horizontales y verticales)

	Viviendas		Ocupadas			Total			Vacías			Deshabitada		
	Nº	%v.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.	Temporada			Deshabitada		
									Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.
Total	1.039.136	100,0	952.811	100,0	91,7	86.325	100,0	8,3	27.628	100,0	2,7	58.697	100,0	5,6
≤2500	73.347	7,1	58.236	6,1	79,4	15.111	17,5	20,6	8.202	29,7	11,2	6.908	11,8	9,4
2.501-10.000	149.773	14,4	132.470	13,9	88,4	17.303	20,0	11,6	7.529	27,3	5,0	9.773	16,7	6,5
10.001-20.000	164.457	15,8	150.389	15,8	91,4	14.068	16,3	8,6	3.443	12,5	2,1	10.625	18,1	6,5
20.001-40.000	115.777	11,1	107.694	11,3	93,0	8.083	9,4	7,0	2.399	8,7	2,1	5.684	9,7	4,9
40.001-100.000	166.987	16,1	157.223	16,5	94,2	9.764	11,3	5,8	1.570	5,7	0,9	8.194	14,0	4,9
≥100.001	368.795	35,5	346.799	36,4	94,0	21.997	25,5	6,0	4.485	16,2	1,2	17.512	29,8	4,7

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Gráfico 8. Viviendas por el tipo según el tamaño de municipio. 2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Desciende el porcentaje de viviendas vacías en todos los estratos de tamaño de municipio entre 2013 y 2015, excepto en los mayores de 100.000 habitantes que ven incrementar el parque de viviendas vacías. En una perspectiva a medio plazo, el incremento es particularmente llamativo en Donostia / San Sebastián

Con respecto al tamaño de municipio se detectan variaciones destacables que es necesario detallar. Por un lado, en los municipios de menos de 2.500 habitantes, el peso relativo de la vivienda vacía desciende del 21,9% de 2013 al 20,6% de 2015, la cifra



más baja desde 2009 (21,2% en ese año y 2011). El grupo de municipios cuya población oscila entre 2.501 y 10.000 habitantes también ve descender el porcentaje de viviendas vacías en su parque de vivienda. En este caso, el indicador cae del 12,9% en 2013 al 11,6% de 2015. Se observa un mínimo desde el 11,8% de 2009. En conjunto, en los municipios de menos de 10.000 habitantes se reduce en alrededor de 1,3 puntos la proporción de viviendas vacías entre 2013 y 2015, alcanzándose el nivel más bajo desde 2009.

En los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes se constata igualmente una reducción del indicador al pasar del 9,1% en 2013 al 8,6% en 2015. Aunque la caída es más moderada que en los municipios menores de 10.000 habitante, 2015 marca también el nivel más bajo desde 2009. En los municipios de 20.001-40.000 habitantes, la caída es más intensa al pasar el porcentaje de viviendas vacías del 10% que representaban en 2011 al 7,7% de 2013 y el 7% de 2015. Aunque también más baja que la cifra de 2009, no se aleja sin embargo en exceso del 7,2% de 2009.

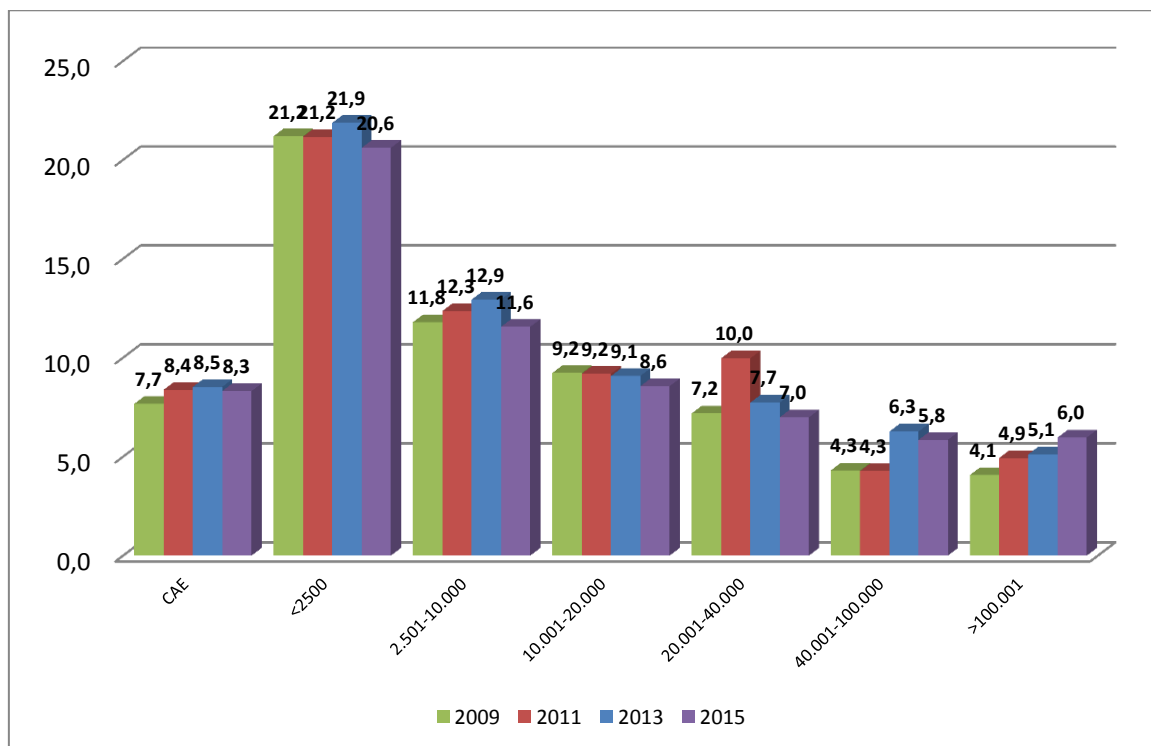
En cualquier caso, una significativa consecuencia de las distintas tendencias señaladas es que, en 2015, se observa la proporción más baja de vivienda vacía desde 2009 en los distintos grupos de municipios de tamaño inferior a los 40.000 habitantes. Esto contrasta con la evolución registrada en los municipios con un tamaño de población superior.

Como sucede con los municipios de menor tamaño, en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes el periodo 2013-2015 también se traduce en un descenso del peso de la vivienda vacía. En este tipo de municipios, el porcentaje que supone la vivienda vacía en el conjunto del parque inmobiliario pasa del 6,3% de 2013 al 5,8% de 2015. En este caso, no obstante, la caída no es suficiente para compensar los efectos de la dinámica fuertemente alcista registrada entre 2011 y 2013, con un incremento de 4,3% en 2009 y 2011 a 6,3% en 2013. A diferencia de lo observado en los municipios más pequeños, el 5,8% de 2015 sigue resultando por tanto claramente superior al 4,3% de 2009 y 2011.

La dinámica más diferenciada es la que corresponde a los municipios de más de 100.000 habitantes, asimilables en la actualidad a las capitales de los tres territorios históricos. En este caso se observa un aumento del porcentaje de viviendas vacías que pasa del 5,1% de 2013 al 6% en 2015. En estos municipios el peso que poseen las viviendas vacías en el parque de viviendas total se mantiene en una línea de continuo ascenso desde el 4,1% de 2009. La consecuencia es que el porcentaje de viviendas vacías en los municipios de más de 100.000 habitantes vuelve a superar, como ya se observó en 2011, la del grupo de municipios de 40.001 a 100.000 habitantes (5,8%).



Gráfico 9. Porcentaje de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2009-2015

Ampliando el análisis al conjunto del periodo 1999-2015, se mantiene en general la asociación entre mayor tamaño de municipio y menor porcentaje de viviendas vacías. Sin embargo, algunos matices deben ser destacados. Por una parte, se constata que en el grupo de municipios de menos de 2.500 habitantes la diferencia con el resto de categorías se estabiliza a partir de 2009, después de reducirse de forma continuada entre 1999 y 2009. En un periodo de progresiva disminución del peso de la vivienda vacía, esta aminoración de la distancia se vincula a la comparativamente mayor caída del peso de la vivienda vacía en los municipios de menor tamaño, reduciéndose de cifras cercanas al 45% en 1999 y 2001 a niveles del 30% en 2005 y 2007, al 21,2% en 2009 y un mínimo del 20,6% en 2015.

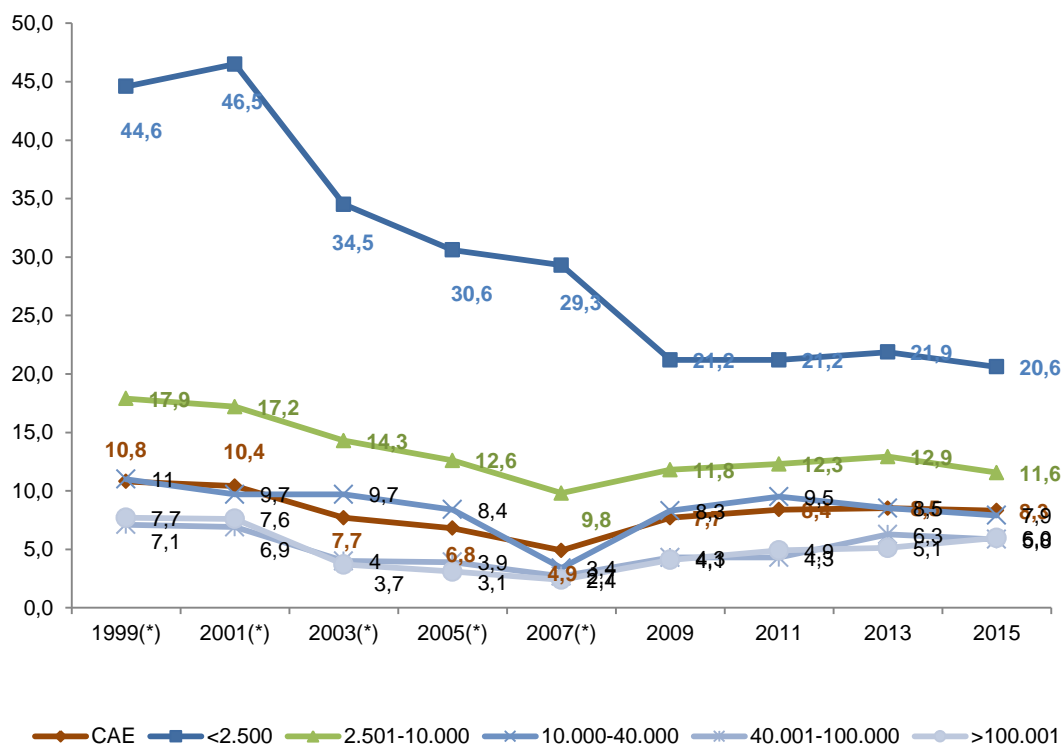
Por otra parte, se constata que en los municipios de mayor tamaño, el peso relativo de la vivienda vacía ha resultado, en general, cercano entre los municipios de más de 100.000 habitantes y los de 40.001 a 100.000 habitantes. En las ediciones 1999 y 2001, el porcentaje de viviendas vacías de las capitales superaba incluso en más de medios punto al de los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes (7,7% frente a 7,1% en 1999 y 7,6% frente a 6,9% en 2001). Esta situación volvería a repetirse en 2011 (4,9% frente a 4,3%) y ahora nuevamente en 2015 aunque sobre la base de una diferencia muy pequeña. En esta última edición los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes ofrecen un porcentaje de viviendas vacías de 5,8%, ligeramente inferior al 6% que ofrecen los de más de 100.000 habitantes.



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

Entre 2009 y 2013 se mantiene la tendencia alcista en el porcentaje de viviendas vacías, excepto en el estrato de 10.001 a 20.000 habitantes donde se estabiliza la proporción que suponen estas viviendas (9,2% en 2009 y 9,1% en 2013). Sin embargo, entre 2013 y 2015 se observa una nueva reducción en el porcentaje de viviendas en todos los estratos de población. La única excepción es la de los municipios de mayor tamaño (más de 100.000 habitantes), en cuyo estrato se mantiene la línea de crecimiento iniciada entre 2007 y 2009 (de 2,4 a 4,1%) hasta alcanzar el 6% en 2015.

Gráfico 10. Evolución de porcentaje de viviendas vacías sobre parque de viviendas total por tamaño de municipio y año. 1999(*)-2015



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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Tabla 9. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre parque de viviendas total según tamaño de municipio y año. 1999-2015

(Porcentajes viviendas vacías sobre parque total de viviendas)

	1999(*)	2001(*)	2003(*)	2005(*)	2007(*)	2009	2011	2013	2015
C. A. de Euskadi	10,8	10,4	7,7	6,8	4,9	7,7	8,4	8,5	8,3
≤2.500	44,6	46,5	34,5	30,6	29,3	21,2	21,2	21,9	20,6
2.501-10.000	17,9	17,2	14,3	12,6	9,8	11,8	12,3	12,9	11,6
10.001-20.000	-	-	-	-	-	9,2	9,2	9,1	8,6
20.001-40.000	-	-	-	-	-	7,2	10,0	7,7	7,0
10.000-40.000	11,0	9,7	9,7	8,4	3,4	8,3	9,5	8,5	7,9
40.001-100.000	7,1	6,9	4,0	3,9	2,7	4,3	4,3	6,3	5,8
≥100.001	7,7	7,6	3,7	3,1	2,4	4,1	4,9	5,1	6,0

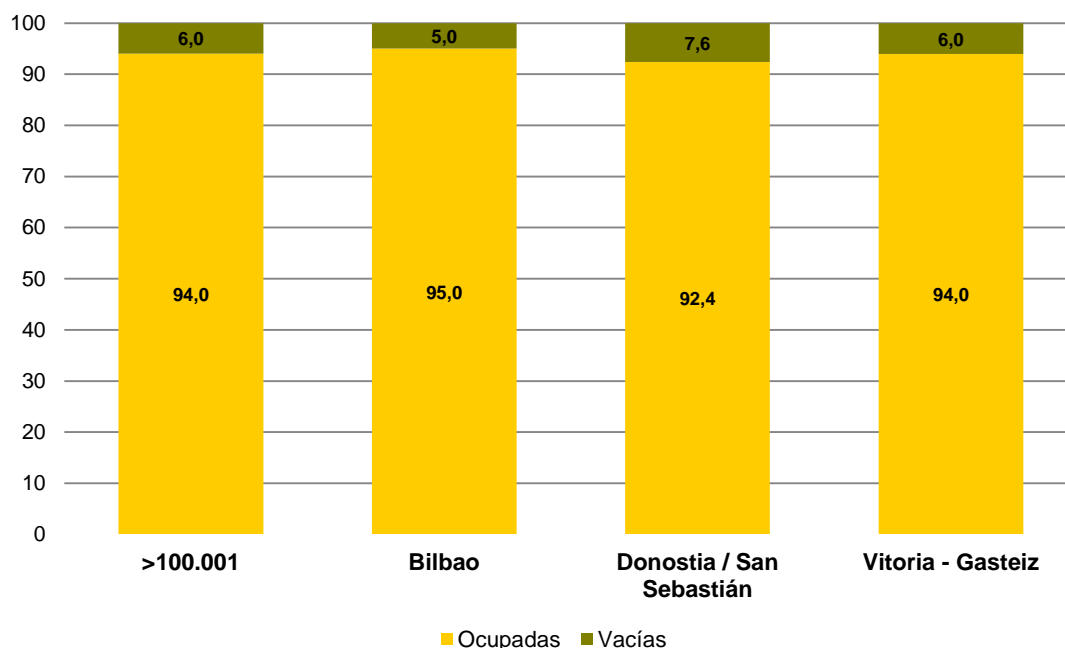
(*)En edición 2007 y anteriores únicamente se analizaron secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Bilbao destaca por el comparativamente bajo porcentaje de viviendas vacías y Donostia / San Sebastián por una significativa proporción de viviendas de temporada

Al considerar internamente a los tres municipios de más de 100.000 habitantes, las capitales territoriales de la CAE, se observa que la proporción más elevada de vivienda vacía corresponde a Donostia / San Sebastián, con un 7,6%. Vitoria-Gasteiz se sitúa en una posición intermedia, con un 6%, destacando Bilbao por un nivel comparativamente bajo (5%). En cifras absolutas, en Bilbao se detectan 8.023 viviendas vacías, con 7.070 en Vitoria-Gasteiz y 6.904 en Donostia / San Sebastián.

Gráfico 11. Viviendas por el tipo según capitales. 2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Analizando la composición interna de las viviendas vacías detectadas en las capitales de los territorios históricos se constata que el 20,4% de ellas se emplean como viviendas de temporada, mientras que el restante 79,6% se asocia a viviendas deshabitadas. La ciudad de Donostia / San Sebastián, debido a su ubicación costera y su orientación turística, es la que mayor índice de viviendas de temporada presenta. Éstas representan el 3,2% del total de parque de viviendas y el 42,1% del total de viviendas clasificadas como vacías. En Vitoria-Gasteiz y Bilbao las viviendas de temporada poseen menor peso, 0,7% y 0,5% del total de parque de viviendas (11% y 10%, respectivamente de sus viviendas vacías).

Si se tiene en cuenta en exclusiva el peso que representa la vivienda deshabitada en el conjunto de viviendas del municipio, se observa que la capital guipuzcoana se sitúa en cifras similares a las que ofrece Bilbao: 4,5% en Bilbao por 4,4% en Donostia / San Sebastián, quedando Vitoria-Gasteiz un punto por encima (5,4%). Mientras las proporciones de las capitales costeras se sitúan claramente por debajo de las correspondientes a los demás tipos de municipios de la CAE con respecto al peso relativo de la vivienda deshabitada, el porcentaje de la capital alavesa (5,4%) supera el 4,9% de los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes y de 40.001 a 100.000 habitantes.

Tabla 10. Viviendas familiares de capitales de territorio histórico según tipo de uso. 2015

(Valores absolutos, porcentajes verticales y horizontales)

	Viviendas		Ocupadas			Total			Vacías			Deshabitadas		
	Nº	%v.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.	Temporada			Deshabitadas		
									Nº	%v.	%h. (1)	Nº	%v.	%h. (1)
Total	368.795	100,0	346.799	100,0	94,0	21.997	100,0	6,0	4.485	100,0	20,4	17.512	100,0	79,6
Bilbao	161.275	43,7	153.252	44,2	95,0	8.023	36,5	5,0	803	17,9	10,0	7.220	41,2	90,0
Donostia San Sebastián	90.631	24,6	83.727	24,1	92,4	6.904	31,4	7,6	2.906	64,8	42,1	3.997	22,8	57,9
Vitoria - Gasteiz	116.889	31,7	109.819	31,7	94,0	7.070	32,1	6,0	775	17,3	11,0	6.295	35,9	89,0

(1) Porcentaje calculado con respecto a las viviendas vacías totales

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Tabla 11. Porcentaje de viviendas familiares vacías por tipo sobre parque de viviendas total según capitales de territorio histórico y año. 2009-2015

(Porcentajes viviendas vacías sobre parque total de viviendas)

	% Vacías/total				% Temporada / total				% Deshabitadas / total			
	2009	2011	2013	2015	2009	2011	2013	2015	2009	2011	2013	2015
≥100.001	4,1	4,9	5,1	6,0	0,7	0,7	0,8	1,2	3,4	4,3	4,3	4,7
Bilbao	3,6	3,6	3,2	5,0	0,2	0,2	0,1	0,5	3,3	3,4	3,1	4,5
Donostia / San Sebastián	4,3	6,7	6,7	7,6	1,7	1,6	2,3	3,2	2,6	5,1	4,4	4,4
Vitoria-Gasteiz	4,7	5,4	6,5	6,0	0,6	0,5	0,5	0,7	4,1	4,8	6,0	5,4

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



El aspecto más significativo no obstante, en lo relativo a los municipios de más de 100.000 habitantes, es la dinámica diferenciada de las tres capitales en el último bienio. Así, en Bilbao se incrementa de forma significativa el peso del parque de viviendas vacías en el conjunto total del parque de viviendas, pasando de representar el 3,2% de 2013 (algunas décimas por debajo entonces del 3,6% de 2009 y 2011) al 5% en 2015.

En Donostia / San Sebastián, también se detecta en el último bienio un incremento pero de algo menor intensidad, pasando el peso de la vivienda vacía del 6,7% del parque de viviendas del municipio en 2011 y 2013 al 7,6% de 2015. Sin embargo, después de la estabilización observada entre 2011 y 2013, este nuevo incremento tiende a acentuar el impacto del que se observó entre 2009 y 2011, pasando entonces la proporción de viviendas vacías del 4,3% registrado en 2009 al 6,7% de 2011. Frente al incremento de 1,4 puntos entre 2009 y 2015 en Bilbao, el incremento en la proporción de viviendas vacías es de 3,3 puntos en Donostia / San Sebastián.

Hasta 2013, Vitoria-Gasteiz era la capital que destacaba por una tendencia alcista más continuada, aunque no necesariamente la más intensa. Sin embargo, entre 2013 y 2015 desciende en la capital alavesa el peso relativo del parque de viviendas vacías: del 6,5% de 2013 al 6,0% en 2015. El resultado es un aumento de 1,3 puntos respecto a 2009, similar al incremento de 1,4 puntos registrado en el caso de Bilbao.

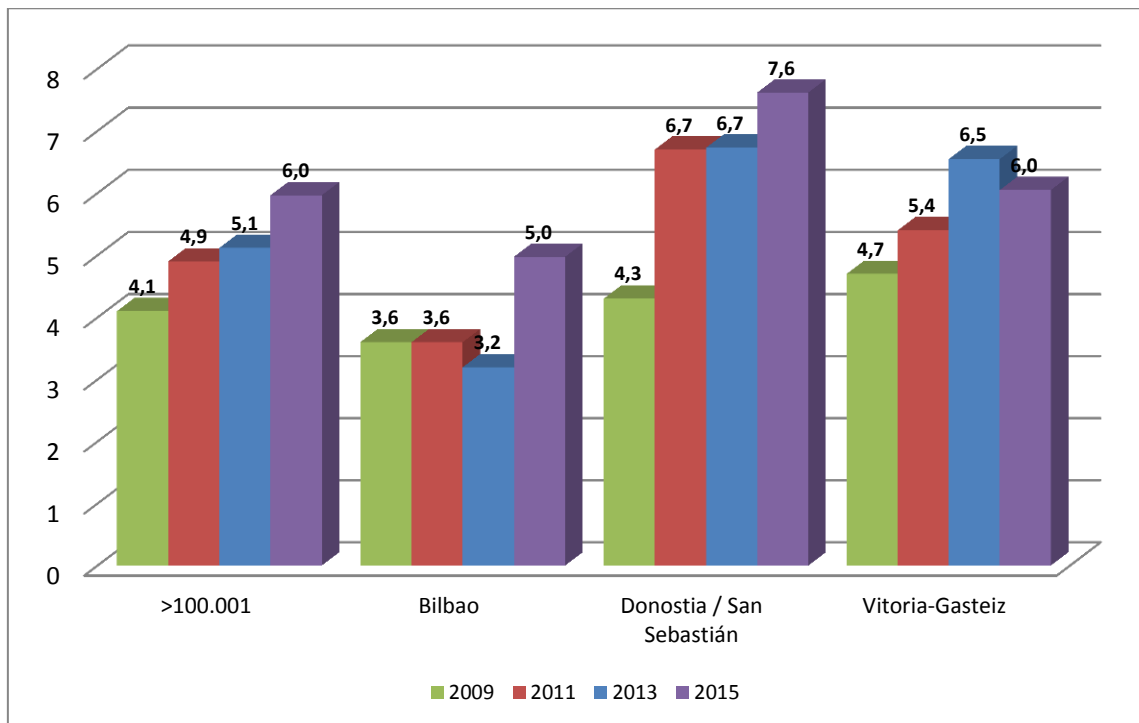
Esto ha supuesto una línea de alejamiento de la evolución reciente entre Vitoria-Gasteiz y Donostia / San Sebastián. Aunque estas dos ciudades se situaban en niveles cercanos en 2013, el descenso constatado del peso de la vivienda vacía entre 2013 y 2015 aleja a Vitoria-Gasteiz del nivel de vivienda vacía que caracteriza en 2015 a Donostia / San Sebastián (6% frente a 7,6%).

Dentro de las viviendas vacías, las destinadas a segunda residencia se concentran principalmente en Donostia / San Sebastián. Este tipo de viviendas se han incrementado en los cuatro últimos años en dicho municipio al pasar de representar el 1,6% del parque de viviendas del municipio en 2011 al 2,3% de 2013 y el 3,2% de 2015. Esta cifra se aleja de forma llamativa de los niveles de Bilbao y Vitoria-Gasteiz en 2015. En Vitoria-Gasteiz, muy estables en el tiempo, representan el 0,7% del parque total, mientras que, en Bilbao se incrementa su peso desde el 0,1% en 2013 al 0,5% en 2015.

Con respecto a la vivienda deshabitada estricta, por el contrario, en Donostia / San Sebastián se constata una reducción entre 2011 y 2013 (de 5,1 a 4,4%), paso previo a la posterior estabilización del nivel en 2015 (4,4%). En Bilbao, después de mantenerse estable entre 2009 y 2013, en niveles del 3,1 al 3,4%, la proporción de vivienda deshabitada estricta aumenta en 2015 al 4,5%, alcanzando una cifra similar a la de Donostia / San Sebastián. En Vitoria-Gasteiz, a diferencia del resto de capitales, se produce un descenso importante de las viviendas deshabitadas que pasan de representar el 6,0% en 2013 al 5,4% en 2015. La capital alavesa mantiene, sin embargo, su posición de capital con mayor proporción de vivienda vacía deshabitada.



Gráfico 12. Porcentaje de viviendas vacías por capitales. 2009-2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2009-2015

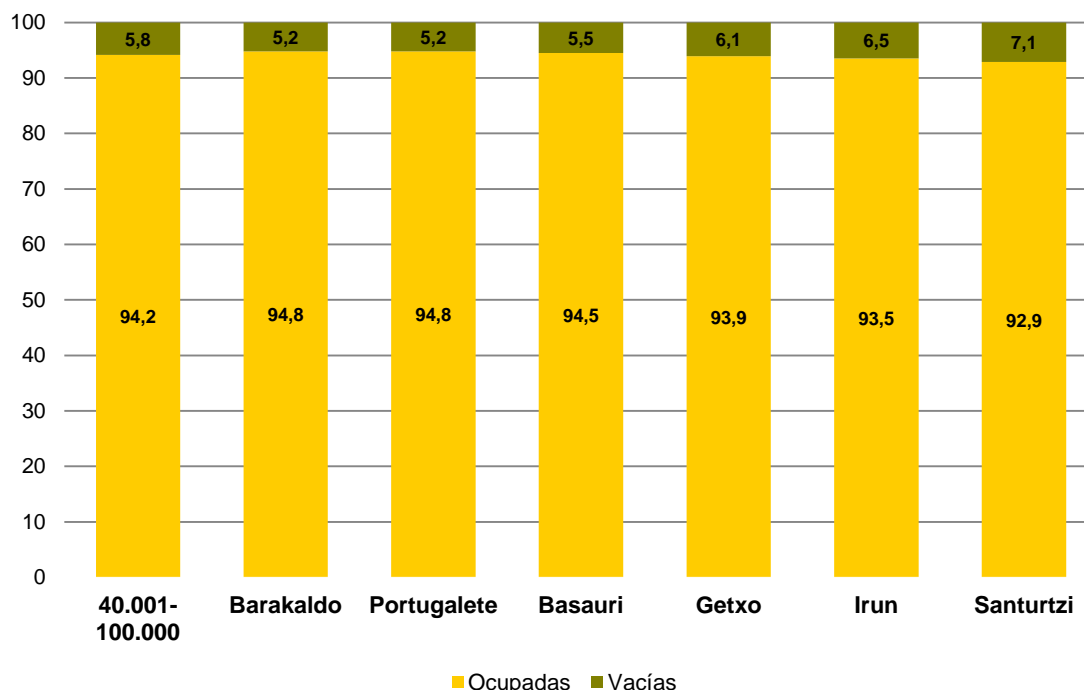
Entre los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes Irun y Santurtzi poseen los porcentajes de viviendas vacías más elevados

En el grupo de municipios de entre 40.000 y 100.000 habitantes, el 5,8% del parque de viviendas se corresponden a viviendas vacías. Dentro de éstas, con un 83,9% del total, predominan las deshabitadas, correspondiendo el restante 16,1% se asocian a viviendas de temporada.

Dentro de este grupo de municipios, Barakaldo y Portugalete son los que menor porcentaje de viviendas vacías poseen con un 5,2%, seguida de Basauri con un 5,5%. Getxo se sitúa ligeramente por encima de la media con un 6,1%. El impacto más elevado de la vivienda vacía dentro de este grupo de municipios se encuentra en Irun y Santurtzi, municipios en los que el 6,5% y el 7,1% de su parque de viviendas, respectivamente, se encuentra vacío.



Gráfico 13. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 40.001 a 100.000 hab. CAE. 2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

A pesar del descenso de la proporción de la vivienda vacía en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes entre 2013 y 2015 (del 6,3 al 5,8%), los municipios de Basauri y Getxo destacan por un incremento del porcentaje de la vivienda vacía en los dos últimos años. En Getxo, el peso de las viviendas vacías se situaba en 2011 en el 2,6% de las viviendas, proporción que se incrementa hasta el 5,2% en 2013 y el 6,1% en 2015. En el municipio de Basauri, esta proporción se incrementa del 2,8% en 2011 al 3,8% en 2013 y el 5,5% en 2015.

El resto de municipios de 40.001 a 100.000 habitantes rompen en cambio la tendencia de incremento del porcentaje de viviendas vacías registrado entre 2011 y 2013, lo que permite reducir el parque de viviendas vacías entre 2013 y 2015. Aunque Santurtzi e Irun siguen siendo los municipios que mayor porcentaje de viviendas vacías poseen, ven, sin embargo, reducirse el peso de éstas en el parque total de viviendas del municipio. En el caso de Irun, después de un incremento del 6 al 8,8% entre 2009 y 2013, la proporción se reduce al 6,5% en 2015. La caída es menor en Santurtzi donde se pasa del 7,3% de 2013 al 7,1% de 2015.

En los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes que muestran -con un 5,2%- el porcentaje mínimo de viviendas vacías en 2015 (Barakaldo y Portugalete), se observa una reducción cercana a un punto porcentual en el peso de éstas en los dos últimos años, una caída que sólo resulta superior en este periodo en Irun. En el caso de Barakaldo, la proporción de viviendas vacías se reduce desde el 6,1% de 2013 al 5,2% de 2015; en



Portugalete, la evolución es muy similar, con una caída del 6,2% en 2013 al 5,2% en 2015.

A pesar de la reducción del porcentaje de viviendas vacías constatada en los dos últimos años en la mayor parte de este grupo de municipios, ninguno de ellos consigue situar en 2015 la proporción de viviendas vacías por debajo de las cifras recogidas en 2009.

Tabla 12. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre parque de viviendas total según municipio de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2015

(Porcentajes viviendas vacías sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013	2015
40.001-100.000	4,3	4,3	6,3	5,8
Barakaldo	4,6	4,1	6,1	5,2
Portugalete	0,7	4,8	6,2	5,2
Basauri	4,2	2,8	3,8	5,5
Getxo	4,2	2,6	5,2	6,1
Irun	6	7,8	8,8	6,5
Santurtzi	5,3	3,5	7,3	7,1

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Zarautz es el municipio de entre 20.001 y 40.000 habitantes con más parque de viviendas vacías

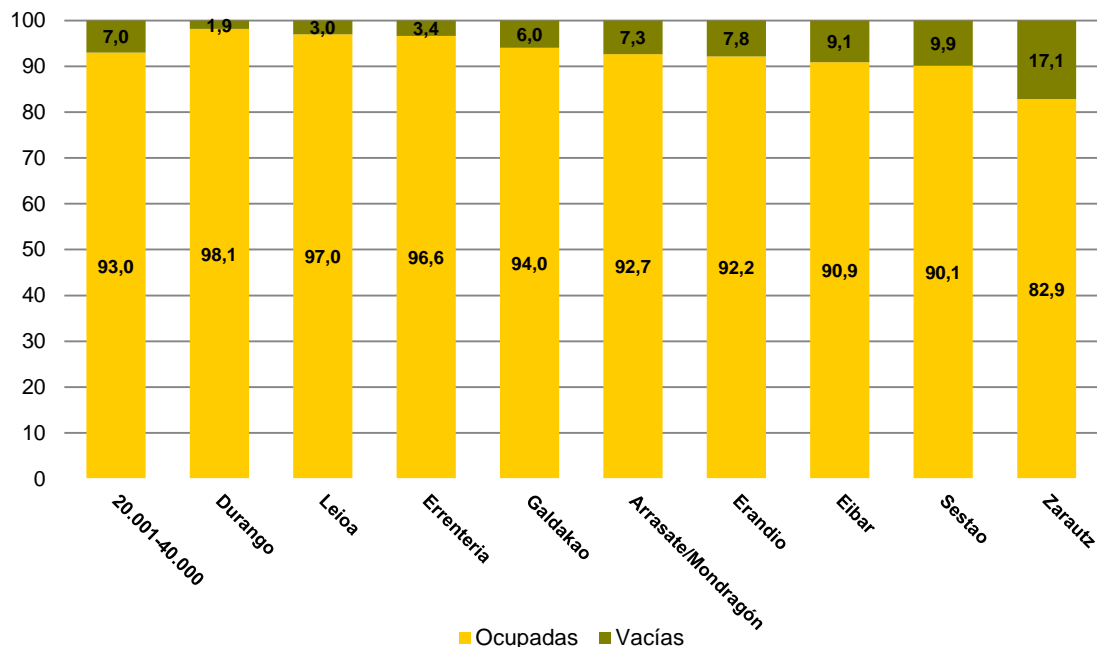
Dentro del grupo de municipios de entre 20.000 y 40.000 habitantes, con un 17,1%, es Zarautz el que mayor porcentaje de viviendas vacías muestra, una circunstancia que se asocia al elevado parque de viviendas de segunda residencia que se localizan en el municipio. Con un 9,9% de viviendas vacías, Sestao es otro municipio en el que se supera claramente el nivel del 8% de viviendas vacías, seguido de Eibar que alcanza el 9,1%.

Los municipios que ofrecen cifras ligeramente superiores a la media del grupo, situada en el 7,0% son Erandio (7,8%) y Arrasate/Mondragón (7,3%). Galdakao (6,0%), por el contrario, se sitúa un punto porcentual por debajo del valor medio del estrato de 20.001 a 40.000 habitantes.

Los restantes municipios de entre 20.001 y 40.00 habitantes ofrecen cifras de porcentajes de viviendas vacías inferiores a las de todos los municipios de mayor tamaño de CAE. Destaca Durango que únicamente tiene vacío el 1,9% de su parque de viviendas. Leioa (3%) y Errenteria (3,4%) ofrecen cifras próximas al 3%. Aunque algo superiores a las de Durango, sus cifras se mantienen muy por debajo tanto de la media de los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes en Euskadi como de la media general de la CAE.



Gráfico 14. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 20.001 a 40.000 hab. CAE. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Seis de los siete municipios de entre 10.001 y 20.000 habitantes que mayor porcentaje de vivienda vacía ofrecen se localizan en Gipuzkoa; por el contrario, cinco de los seis municipios de menor porcentaje de viviendas vacías se localizan en Bizkaia

En el conjunto de municipios de 10.001 a 20.000 habitantes se constata que el 8,6% de las viviendas se encuentran vacías. Se observa, sin embargo, una importante variación dentro de este tipo de municipios, con una proporción que varía entre el 1,1% de Amorebieta-Etxano y el 15,5% de Bergara.

En Álava los dos municipios que integran este grupo ofrecen cifras ligeramente inferiores a la media del estrato, situada en el 8,6%. Laudio/Llodio marca una proporción de viviendas vacías del 6,1% mientras que Amurrio se sitúa en el 5,4%.

Gipuzkoa incluye, por su parte, a seis de los siete municipios de mayor porcentaje de viviendas vacías de este estrato municipal, con porcentajes superiores al 12%. En orden decreciente estos municipios son: Bergara (15,5%), Hondarribia (15,1%), Oñati (14,5%), Azkoitia (13,4%), Elgoibar (13,4%) y Azpeitia (12%). En cifras ligeramente superiores al porcentaje medio del grupo se encuentran Beasain (8,8%) y Pasaia (11%) municipio este último en el que todavía se supera el umbral del 10% de vivienda vacía.

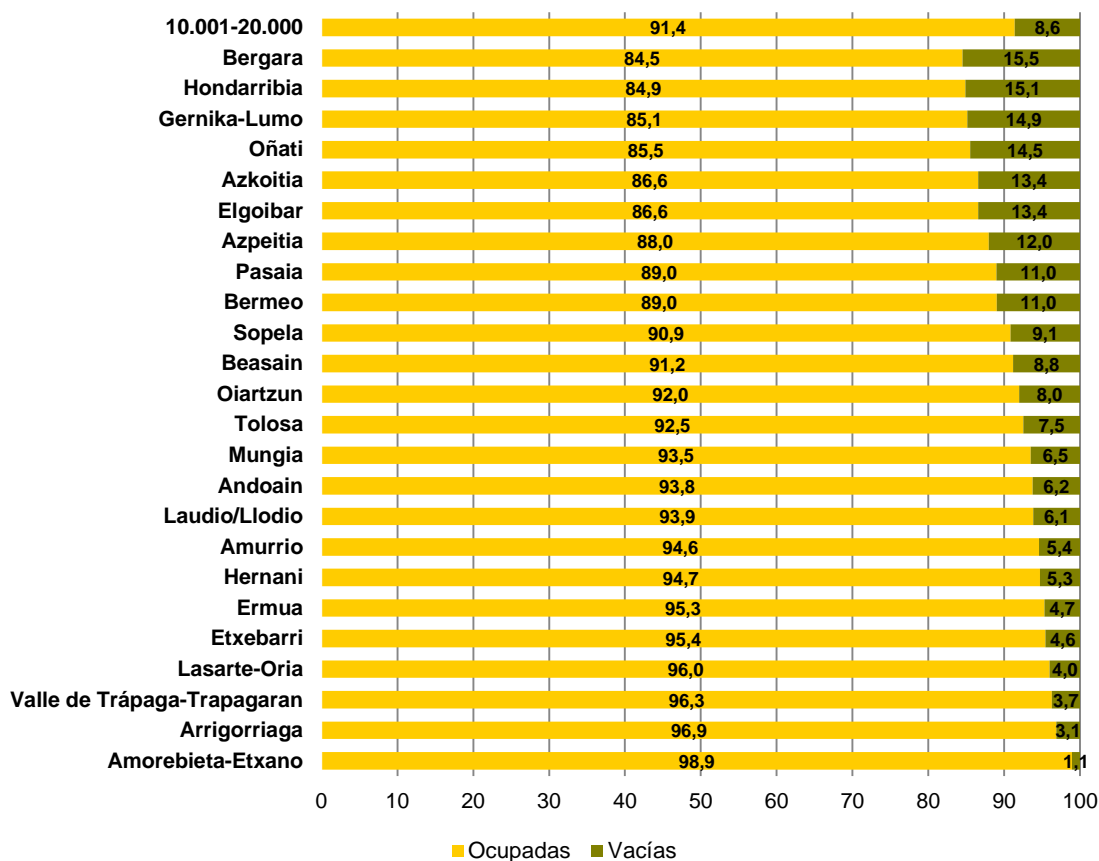
Un rasgo característico de Gipuzkoa es, sin embargo, la variedad de situaciones dentro de este tipo de municipios. De esta forma, en el polo opuesto, se observa que los



municipios con menor proporción de viviendas vacías se sitúan en el área funcional de Donostia-San Sebastián: Lasarte-Oria (4%), Hernani (5,3%), Andoain (6,2%) y, ya en niveles más cercanos a la media, Oiartzun (8%). Dentro de este área funcional sólo Pasaia supera los niveles medios de la CAE para este grupo de municipios. Fuera del área funcional de Donostia-San Sebastián el único municipio del territorio que ofrece un porcentaje inferior al valor medio de la CAE es Tolosa, con un 7,5% de viviendas vacías.

En Bizkaia el municipio de entre 10.001 y 20.000 habitantes que destaca por una elevada proporción de vivienda vacía es Gernika-Lumo (14,9%), seguido por los municipios costeros de Bermeo (11%) y Sopela (9,1%). Por detrás, Mungia (6,5%) ofrece ya valores sensiblemente inferiores a la media del estrato. Los cinco municipios restantes de Bizkaia que pertenecen a este grupo de municipios se encuentran entre los seis que tienen un menor nivel de viviendas vacías, con cifras inferiores al 5%. Destaca el municipio de Amorebieta-Etxano (1,1%) que es el menor porcentaje tiene en la CAE, seguido por Arrigorriaga (3,1%), Valle de Trápaga-Trapagaran (3,7%), Etxebarri (4,6%) y Ermua (4,7%).

Gráfico 15. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 10.001 a 20.000 hab. CAE. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA

Este apartado trata de presentar las características más generales de las viviendas vacías de Euskadi. A partir de los portales inspeccionados durante la recogida de campo se han estimado 86.325 huecos correspondientes a viviendas clasificadas como vacías. Como se ha comentado anteriormente, dentro de este grupo de viviendas vacías se incluyen tanto las viviendas de temporada como las deshabitadas. El capítulo analiza en detalle su tipología y sus características estructurales.

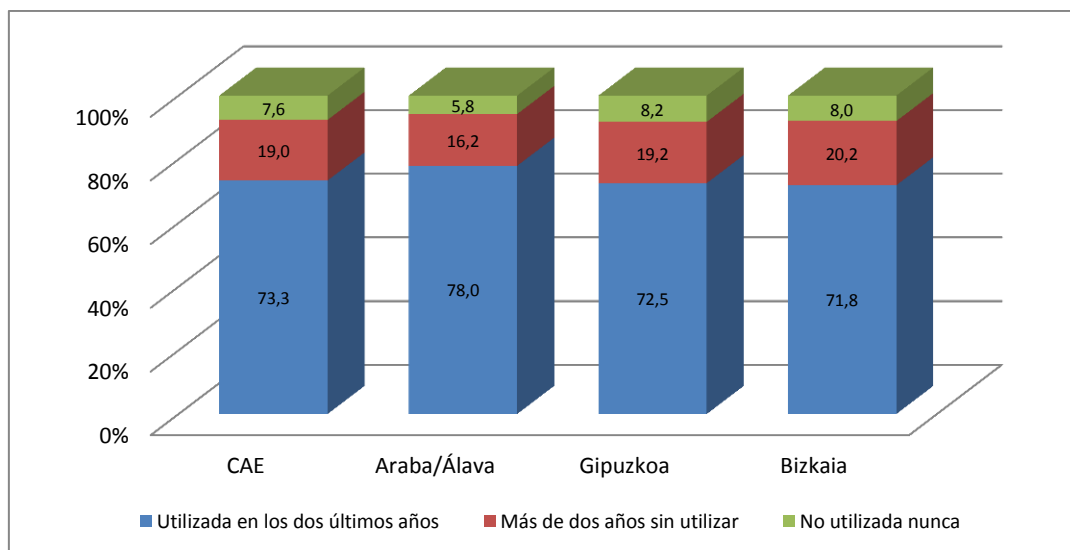
2.1. OCUPACIÓN RECIENTE

El 73,3% de las viviendas vacías de CAE se ha utilizado en los dos últimos años

Considerando la ocupación de las viviendas identificadas como vacías, se constata que 63.307 de estas viviendas han sido utilizadas durante los dos últimos años, lo que representa un 73,3% del total. En el extremo opuesto, un 7,6% de las viviendas vacías, 6.595 en total, no han sido utilizadas en ninguna ocasión. El restante 19% corresponde a 16.423 viviendas que, aunque no han sido utilizadas en los dos últimos años, sí han sido objeto de ocupación en al menos alguna ocasión.

Álava es el territorio con mayor proporción de viviendas vacías que han sido utilizadas en los dos últimos años. Representan el 78% de las viviendas vacías, proporción que se reduce al 72,5% en Gipuzkoa y al 71,8% en Bizkaia. En estos últimos dos territorios aumenta en cambio el porcentaje de viviendas deshabitadas en los dos últimos años pero que han sido utilizadas en alguna ocasión: 19,2% en Gipuzkoa y 20,2% en Bizkaia por 16,2% en Álava. La mayor proporción de viviendas vacías que nunca han sido objeto de utilización corresponde a Gipuzkoa, con un 8,2%, nivel muy próximo al 8% de Bizkaia. La proporción es sustancialmente inferior en Álava, con un 5,8%.

Gráfico 16. Viviendas vacías según última utilización por territorio. 2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



En 2015 aumenta el porcentaje de viviendas utilizadas en los dos últimos años dentro de la vivienda vacía. Este porcentaje pasa de un 58,5% en 2011 a un 68,4% en 2013 y un 73,3% en 2015. Desde 2013, la proporción resulta superior al 65,9% de 2009.

Respecto al total de viviendas de la CAE, la proporción de viviendas vacías con ocupación en los últimos dos años pasa de cifras cercanas al 5% en 2009 y en 2011 (5,1 y 4,9%) al 5,8% de 2013 y el 6,1% de 2015.

Tabla 13. Viviendas vacías según su situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2015

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

Vivienda ocupada en los dos últimos años	2009			2011			2013			2015		
	Nº	% v. / vacías	% v. / total	Nº	% v. / vacías	% v. / total	Nº	% v. / vacías	% v. / total	Nº	% v. / vacías	% v. / total
CAE	74.289	100,0	7,7	84.890	100,0	8,4	87.459	100,0	8,5	86.325	100,0	8,3
Sí	48.975	65,9	5,1	49.687	58,5	4,9	59.856	68,4	5,8	63.307	73,3	6,1
No	25.314	34,1	2,6	35.203	41,5	3,5	27.603	31,6	2,7	23.018	26,7	2,2
No utilizada nunca	3.743	5,0	0,4	8.231	9,7	0,8	7.195	8,2	0,7	6.595	7,6	0,6

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

El 66,7% de las viviendas vacías de CAE utilizadas en alguna ocasión se han utilizado como residencia habitual

En el conjunto de viviendas vacías que han sido utilizadas en alguna ocasión, se constata que un 66,7% de ellas se han destinado a residencia habitual, bien sea por la persona propietaria o en alquiler para uso como vivienda o local. El restante 33,3% se ha utilizado como vivienda de temporada o segunda residencia, utilizándose en el 23,4% de los casos tanto en fines de semana como en periodos de vacaciones por un 8% de viviendas utilizadas únicamente en periodos de vacaciones y un 1,9% sólo en otras circunstancias.

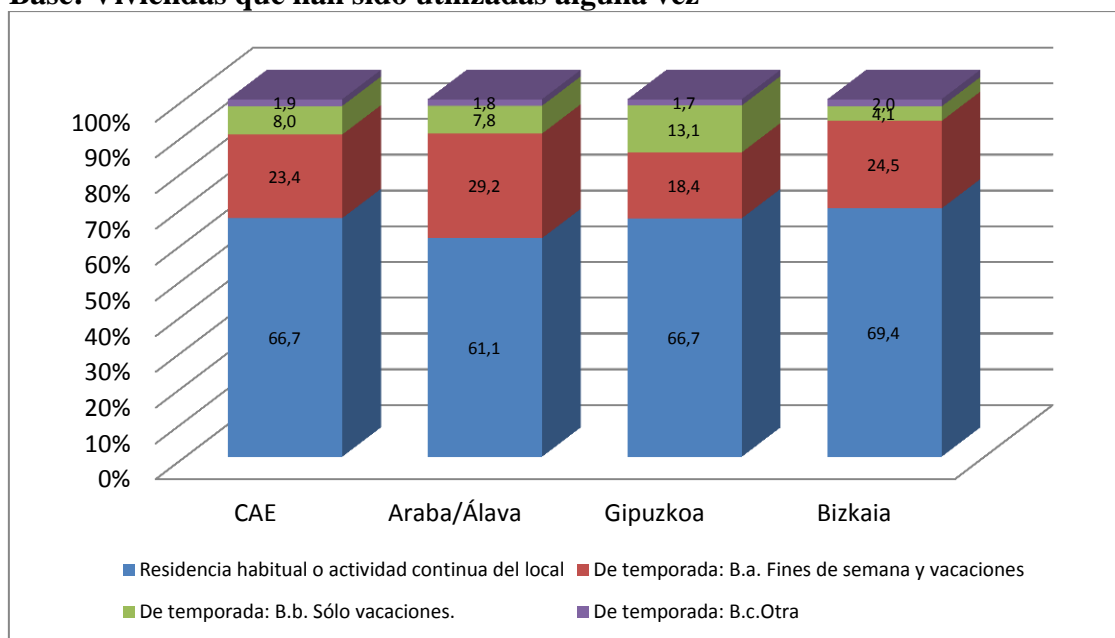
Bizkaia es el territorio donde mayor porcentaje de viviendas actualmente vacías, utilizadas en alguna ocasión, han sido empleadas como residencia habitual o actividad continuada de local: 69,4% de los casos por 66,7% en Gipuzkoa y 61,1% en Álava.

En el caso de las viviendas de temporada se detectan igualmente diferencias territoriales respecto a la utilización. En Álava predomina el uso de la vivienda de temporada para fines de semana y vacaciones (29,2%) frente al uso exclusivo de vacaciones (7,8%). En Bizkaia el comportamiento es similar, con un predominio del uso de fines de semana y vacaciones (24,5%) sobre el uso exclusivo de vacaciones (4,1%). En Gipuzkoa, en cambio, el uso de las viviendas de temporada únicamente en periodo de vacaciones tiene mayor peso que en los otros dos territorios (13,1%), aunque sigue siendo superior la parte dedicada al uso tanto en fines de semana como vacaciones (18,4%).



Gráfico 17. Viviendas vacías según la forma de uso del último uso. 2015. (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Se observa en los últimos años un incremento continuado en el peso de las viviendas que han sido utilizadas como residencia habitual. Su peso dentro de las viviendas vacías utilizadas en alguna ocasión pasa del 54,6% de 2009 al 63,7% de 2013 y el 66,7% de 2015.

Desciende en cambio el peso de las viviendas que han sido destinadas a uso habitual de segunda residencia durante fines de semana y periodos de vacaciones. Después de pasar su peso relativo del 21,6% de 2011 al 28,9% de 2013, el nivel de 2015 se reduce hasta el 23,4% en 2015, en niveles cercanos a los de 2009 (23%).

Tabla 14. Viviendas vacías según la forma de uso de su último uso según año. 2009-2015

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

	2009	2011	2013	2015
Residencia Habitual	54,6	60,8	63,7	66,7
Fin Semana y Vacaciones	23,0	21,6	28,9	23,4
Sólo Vacaciones	18,3	15,0	6,4	8,0
Otra	4,1	2,6	0,9	1,9

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

En el caso de las viviendas de segunda residencia utilizadas únicamente en periodos de vacaciones, se observaba una reducción gradual de su participación entre 2009 y 2013 al



pasar del 18,3% de 2009 al 6,4% de 2013. Entre 2013 y 2015 se observa un cambio de tendencia, incrementándose la proporción hasta el 8% en 2015, una cifra todavía muy alejada, sin embargo, del 15% recogido en 2011.

Con respecto al tipo de uso del hueco, se observa que prácticamente la totalidad de los huecos se han utilizado exclusivamente como vivienda, con un 99,2% de los casos en 2015. Los restantes huecos quedan asociados a uso mixto de vivienda y local (0,06%) o exclusivamente local (0,74%).

Tabla 15. Viviendas vacías según el tipo de uso de su último uso según año. 2009-2015

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

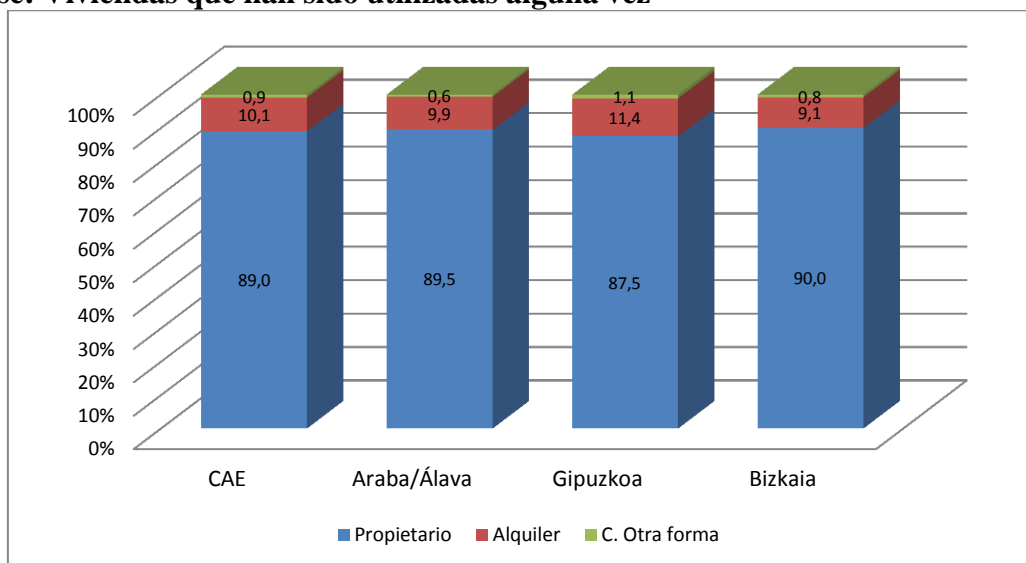
	2009	2011	2013	2015
Vivienda y local	0,2	0,2	0,22	0,06
Sólo local (oficina, consulta,...)	1,4	1,7	0,04	0,74
Sólo vivienda	98,4	98,1	99,74	99,20

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Respecto a las personas que han utilizado la vivienda, en un 89% de los casos el último uso de la actual vivienda vacía correspondió a las personas propietarias de la vivienda. El uso en alquiler afectó a otro 10,1% de las viviendas, con apenas un 0,9% de otros casos (cesiones o similares).

Gráfico 18. Viviendas vacías según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso. 2015. (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



El último uso de la vivienda hoy vacía por la persona propietaria resulta dominante, con variaciones entre el 87,5% de Gipuzkoa y el 90% de Bizkaia (89,5% en Álava). El mayor peso del uso en alquiler corresponde a Gipuzkoa, con un 11,4%, por encima del 9,9% de Álava y el 9,1% de Bizkaia.

Considerando la evolución del último uso de la vivienda vacía por la persona propietaria, se observan oscilaciones en el porcentaje de utilización: 83,2% en 2009, 89,2% en 2011, 86,4% en 2013 para volver a quedar en 2015 ligeramente por encima con un 89%.

Estas mismas oscilaciones se observan en lo relativo al uso del alquiler en la última forma de utilización de la vivienda vacía: 11,7% en 2009, 9,3% en 2011, 12,7% en 2013 y 10,1% en 2015.

Tabla 16. Viviendas vacías según la/s persona/s que la han utilizado en el último uso según año. 2009-2015

(Porcentajes verticales)

	2009	2011	2013	2015
Propietario/a	83,2	89,2	86,4	89,0
Alquiler	11,7	9,3	12,7	10,1
Otra Forma	5,1	1,5	0,9	0,9

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

2.2. TIPO DE PROPIEDAD

Más de nueve de cada diez viviendas vacías son de particulares

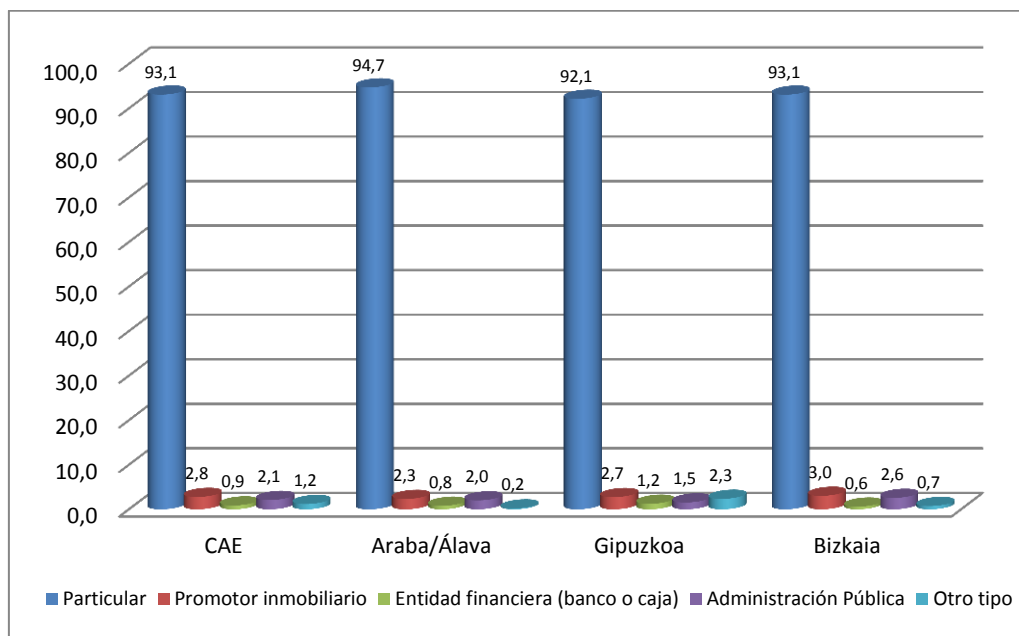
Teniendo en cuenta el tipo de propiedad, se constata que un 93,1% de las viviendas vacías son de titularidad particular. Las promotoras inmobiliarias suponen un 2,8% de las viviendas vacías, con otro 2,1% asociado a la Administración Pública.

En Álava se alcanza el 94,7% de propiedad de particulares, proporción que se sitúa en un 93,1% en Bizkaia y en un 92,1% en Gipuzkoa. El menor peso de este tipo de propiedad en los dos territorios costeros se vincula a un peso relativo algo superior de la propiedad asociada a promotoras inmobiliarias (3% y 2,7% en Bizkaia y Gipuzkoa frente a 2,3% en Álava) y, en el caso de Bizkaia, a la Administración Pública (2,6% por 2% en Álava y 1,5% en Gipuzkoa). Las viviendas vacías en propiedad de entidades financieras tienen mayor presencia, por su parte, en Gipuzkoa: el 1,2% frente al 0,8% de Álava y el 0,6% de Bizkaia.

Debe señalarse que, en Álava, se ha reducido la oferta de viviendas no vendidas durante la crisis inmobiliaria. De esta forma, se pasa de un 5,6% del parque de viviendas vacías en manos de promotoras inmobiliarias en 2013 al 2,3% actual. La proporción de propiedad de la Administración Pública, que en 2013 era de un 6,7%, representa el 2% en 2015.



Gráfico 19. Tipo de propiedad de las viviendas vacías por territorio histórico. 2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Aunque las viviendas vacías están principalmente en manos de particulares, la participación de este colectivo en la propiedad de estas viviendas ha variado ligeramente en función de la evolución del sector inmobiliario. Entre 2009 y 2013 se redujo la participación de los particulares en 3,5 puntos al pasar del 94,6% de 2009 al 92,4% de 2011 y el 91,1% de 2013. El proceso contrario se detecta en 2015. De esta forma, la proporción de referencia se incrementa en dos puntos porcentuales al pasar del 91,1% de 2013 al 93,1% de 2015.

La reducción de particulares observada entre 2009 y 2013 se asoció principalmente al incremento del número de viviendas nuevas que los distintos agentes que intervienen en el sector inmobiliario no conseguían vender. El caso más destacable es el de las promotoras inmobiliarias donde se detectó un aumento de la propiedad de la vivienda vacía desde el 1,2% de 2009 al 4,3% de 2013. Se reduce posteriormente su peso hasta el 2,8% de 2015. Algo similar ocurrió con la administración pública: ésta pasó de poseer el 0,9% del parque de viviendas vacías en 2009 al 2,3% en 2013, con una ligera reducción en 2015 hasta alcanzar el 2,1%.

También disminuye el peso en la propiedad de las entidades financieras. Éstas pasan de una situación de casi nula posesión en 2009 (0,1%) a representar el 1,4% de las viviendas vacías en 2011 y 2013. En 2015 su participación se reduce al 0,9%.



Tabla 17. Viviendas vacías según el tipo de propiedad según año. 2009-2015

(Porcentajes verticales)

	2009	2011	2013	2015
Particular	94,6	92,4	91,1	93,1
Promotora Inmobiliaria	1,2	3,0	4,3	2,8
Entidad Financiera	0,1	1,4	1,4	0,9
Administración Pública	0,9	1,3	2,3	2,1
Otro Tipo	3,2	1,8	0,8	1,2

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD

El 34,5% de las viviendas vacías de la CAE tienen como objetivo el uso como segunda residencia, por encima del 13,8% que las reserva para sus hijos o hijas, el 12,7% que pretende destinarlas a la venta o el 10,7% que la enfoca en términos de generar rentas de alquiler. Entre 2013 y 2015 aumenta el destino relacionado con la compra-venta y, especialmente, el destinado a alquiler

La EVV recoge información acerca del objetivo que tienen las personas o instituciones actualmente propietarias de las viviendas vacías¹. Los datos revelan que el principal objetivo de uso se vincula a la utilización de la vivienda vacía como segunda residencia. Este motivo es señalado por el 34,5% de las personas titulares de estas viviendas. La proporción llega al 45,7% en Álava, territorio que se sitúa muy por encima del 32,9% de Gipuzkoa y del 30,5% de Bizkaia.

Los demás objetivos concretados por las personas titulares tienen una incidencia mucho menor. La reserva para hijos/as o el destino para la venta son finalidades mencionadas en cada caso por alrededor del 12-14% de las personas propietarias de viviendas vacías (13,8 y 12,7%, respectivamente). La utilización con fines de alquiler es señalada, por su parte, por un 10,7% de los propietarios o las propietarias mientras que el 9,9% concibe la propiedad de la vivienda vacía en términos de inversión. En un 6,1% de los casos, la vivienda se encuentra vacía como consecuencia de traslado de las personas residentes por razones de salud, dependencia o emergencia social, con un 8,2% asociado a otras causas².

El 13,8% de viviendas vacías de la CAE que se reservan para hijos/as tienen una destacada presencia en Bizkaia, donde un 16,1% de las viviendas vacías tienen este destino, claramente por encima del 13,9% de Álava y del 10,7% de Gipuzkoa. Por su

¹ En el análisis que se realiza a continuación debe tenerse en cuenta que desde la edición 2013, a diferencia de las anteriores, se ha permitido la posibilidad de señalar más de una opción de destino de uso. En 2015 se han incluido además nuevos posibles motivos para mantener la vivienda vacía en propiedad.

² Debe señalarse que se desconoce el objetivo de la propiedad en un 11,3% de las viviendas vacías, principalmente porque no ha sido posible el contacto con la persona u organismo titular.



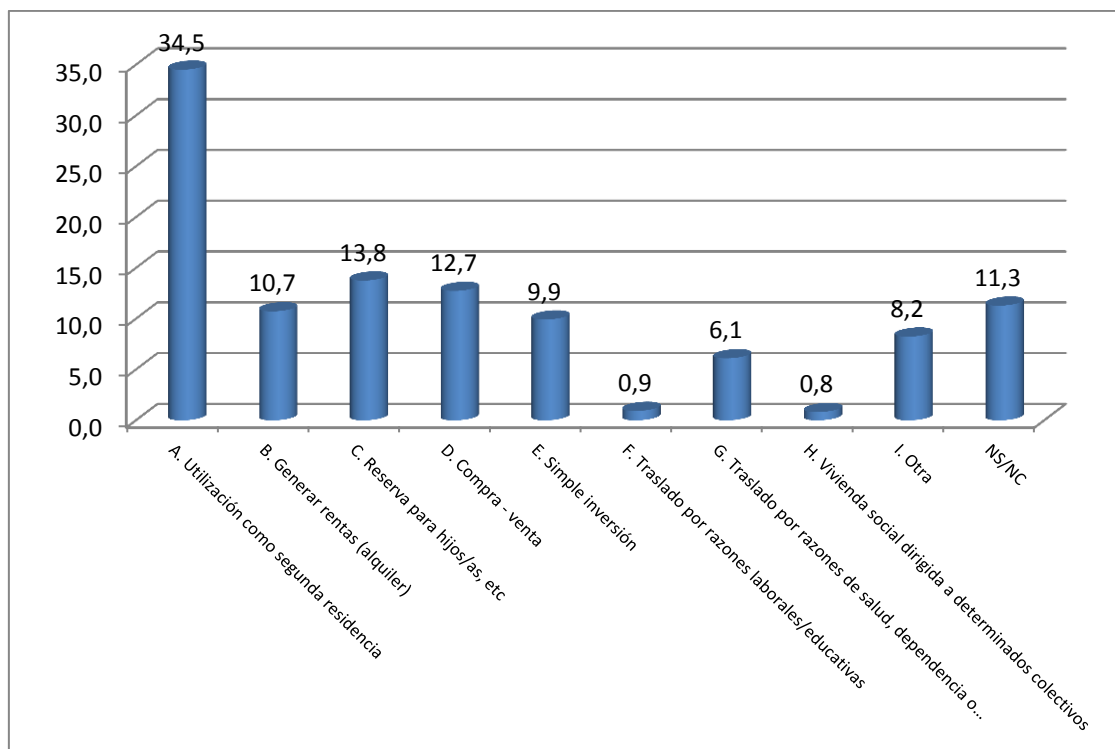
parte, las viviendas que se pretenden destinar a compra-venta tienen mayor presencia en Bizkaia, con un 14,3%. La proporción correspondiente a Álava y Gipuzkoa se sitúa en torno al 11,5-11,6%, por debajo de la media del 12,7% de la CAE.

Con respecto al objetivo de generar rentas de alquiler es Bizkaia el territorio donde mayor incidencia tiene este objetivo con 11,4%, seguido por Álava (10,8%) y Gipuzkoa (9,9%).

Bizkaia y Gipuzkoa destacan por un mayor peso relativo del grupo de personas que indican que la adquisición de la vivienda vacía se plantea en términos de inversión. En este caso, un 10,8% de las personas titulares de Bizkaia mencionan este destino por 10,5% en Gipuzkoa. La proporción es mucho menor en Álava, con un 7,2%.

Por lo que respecta a las personas propietarias que indican no residir en la vivienda por razones de salud, dependencia o emergencia social, el 6,1% medio se ve superado en Bizkaia, territorio donde este factor llega a representar un 7%. La proporción es del 6% en Gipuzkoa y del 4,5% Álava.

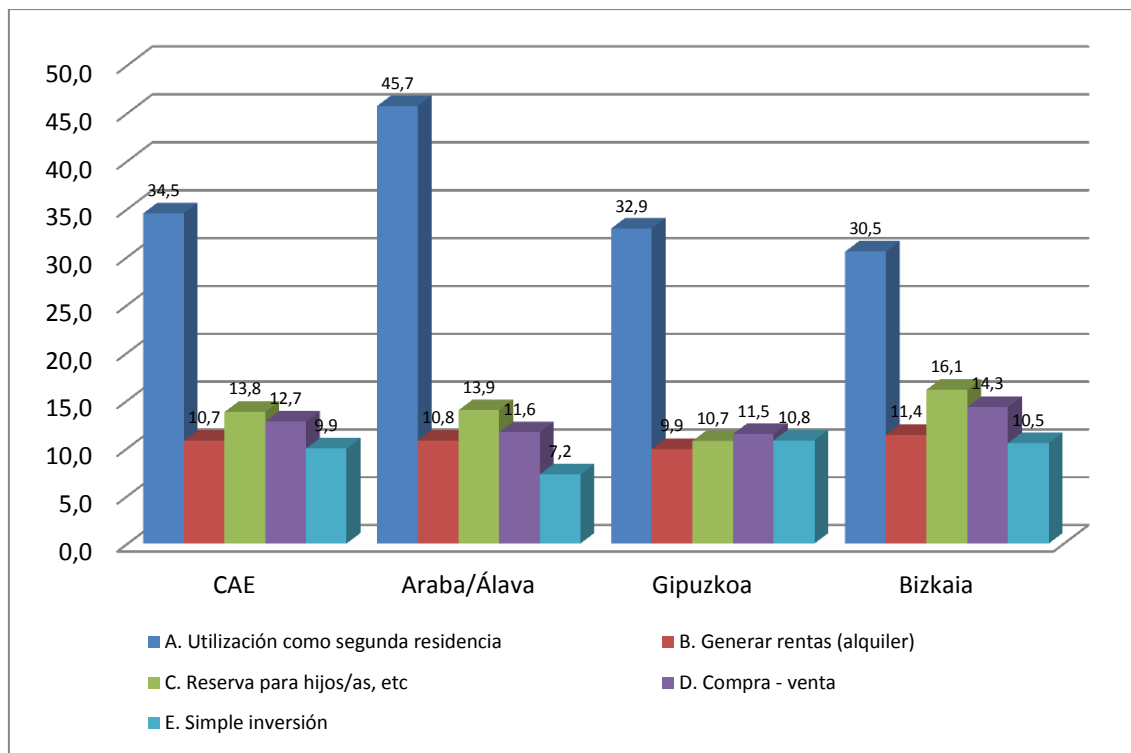
Gráfico 20. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía en CAE. 2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Gráfico 21. Principales objetivos de propiedad de la vivienda vacía en CAE. 2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

En la aproximación al análisis longitudinal de los objetivos de la propiedad, es preciso tener en cuenta que en la edición 2013 se cambió la redacción de esta pregunta. A diferencia de lo ocurrido hasta 2011, además, a partir de 2013 se puede señalar más de un objetivo para la propiedad de la vivienda. A partir de 2015, finalmente, se incluyen nuevos motivos en el estudio que hasta ahora no se habían considerado (traslado por razones laborales/educativas, de salud, dependencia o emergencia social y viviendas sociales dirigidas a determinados colectivos).

Considerando los datos disponibles, se observa que el objetivo de poseer la vivienda como segunda residencia desciende paulatinamente en los últimos años, pasándose de un 41,4% en 2009 al 34,9% de 2013 y el 34,5% de 2015. También tiende a la baja en el último bienio el objetivo de inversión. Tras un incremento del 3,1% al 12,3% entre 2009 y 2013, la proporción baja al 9,9% en 2015.

En sentido opuesto, en el último bienio se incrementa la importancia relativa tanto de la compra-venta como de la reserva de la vivienda para los hijos/as, un proceso que es aún más significativo en lo relativo al objetivo de generación de rentas mediante la puesta de la vivienda en alquiler.

En este último caso, el impacto del recurso al alquiler, después de caer desde el 7,5% al 5,1% entre 2009 y 2013, se duplica en los dos últimos años, llegando a un 10,7% en



2015. En el caso de la reserva para hijos/as, su impacto cae del 10 al 8,5% entre 2009 y 2011 para volver a repuntar con posterioridad hasta el 11,1% de 2013 y el 13,8% de 2015. Finalmente, en lo relativo a la compra-venta, la tendencia ascendente es continuada, pasando de un 5,6% en 2009 a un 11,9% en 2013 y un 12,7% en 2015.

Tabla 18. Viviendas vacías según el objetivo de propiedad según año. 2009-2015

(Porcentajes verticales)

	2009	2011	2013	2015
Segunda residencia	41,4	35,5	34,9	34,5
Generar rentas (alquiler)	7,5	5,8	5,1	10,7
Reserva para hijos/as	10	8,5	11,1	13,8
Compra-Venta	5,6	10,7	11,9	12,7
Simple inversión	3,1	6,1	12,3	9,9
Traslado por razones laborales/educativas	-	-	-	0,9
Traslado por razones de salud, dependencia o emergencia social	-	-	-	6,1
Vivienda social dirigida a determinados colectivos	-	-	-	0,8
Otros objetivos	-	-	-	8,2
NS/NC(*)	32,4	33,3	31,4	11,3

(*)En las ediciones 2009-2013 se incluía la opción NS/NC dentro de otros objetivos

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

2.4. VIVIENDA VACÍA EN OFERTA

El 12,3% de las viviendas vacías de CAE están en oferta en alquiler y el 14,4% a la venta

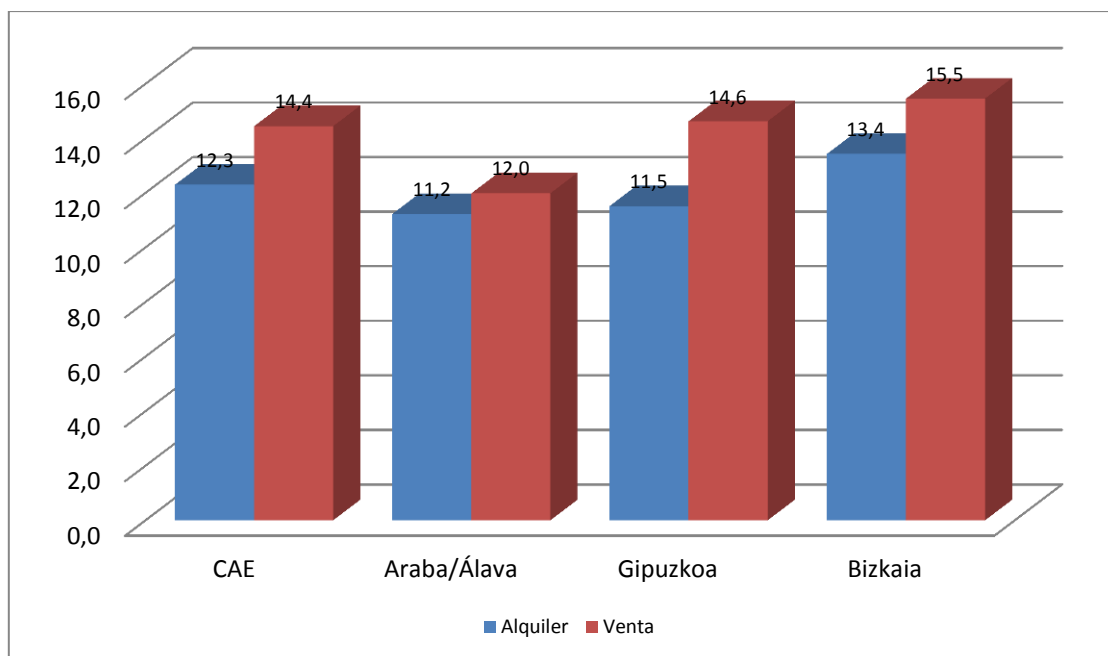
El porcentaje de viviendas vacías de la CAE que se ofrecen a la venta, en el mercado inmobiliario, supera a las que están en oferta en alquiler (14,4% frente a 12,3%). Sin embargo, destaca el fuerte crecimiento registrado en los dos últimos años en la oferta en alquiler ya que, en 2013, únicamente se encontraba en alquiler el 6,7% del total de viviendas vacías.

La situación descrita puede observarse en los distintos territorios históricos. Bizkaia es el territorio que mayor proporción de viviendas vacías incluye en oferta tanto en venta (15,5%) como en alquiler (13,4%). Le sigue Gipuzkoa, con un 14,6% de viviendas en venta y 11,5% en alquiler. Álava es el territorio que menor proporción de viviendas ofrece en el mercado, 12% con respecto a la venta y 11,2% con respecto al alquiler. Es también el territorio en el que menor diferencia se observa entre ambos tipos de oferta.

En perspectiva histórica, se constata que la dinámica de la proporción de viviendas vacías en alquiler rompe la tendencia constatada hasta 2013. Hasta ese año se detectaba una fuerte caída, pasando la proporción de un 9,1% en 2009 a 7,7% en 2011 y 6,7% en 2013. En 2015, sin embargo, el porcentaje de viviendas vacías en alquiler aumenta fuertemente hasta llegar al 12,3%.



Gráfico 22. Oferta en venta o alquiler de la vivienda vacía por territorio histórico. 2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Por su parte, el porcentaje de viviendas en oferta a la venta en 2015 (14,4%) ofrece igualmente el valor más alto desde 2009. Supera en un punto porcentual el valor de 2013 (13,4%) aunque en apenas algunas décimas la cifra de 2011 (14,1%). En la práctica, tras aumentar de forma sustancial respecto al 8,6% de 2009, entre 2011 y 2015 el porcentaje de viviendas vacías colocadas en venta se mantiene en niveles de cierta estabilidad, entre el 13,4 y el 14,4%.

Tabla 19. Viviendas vacías de CAE en oferta a la venta o alquiler. 2009-2015

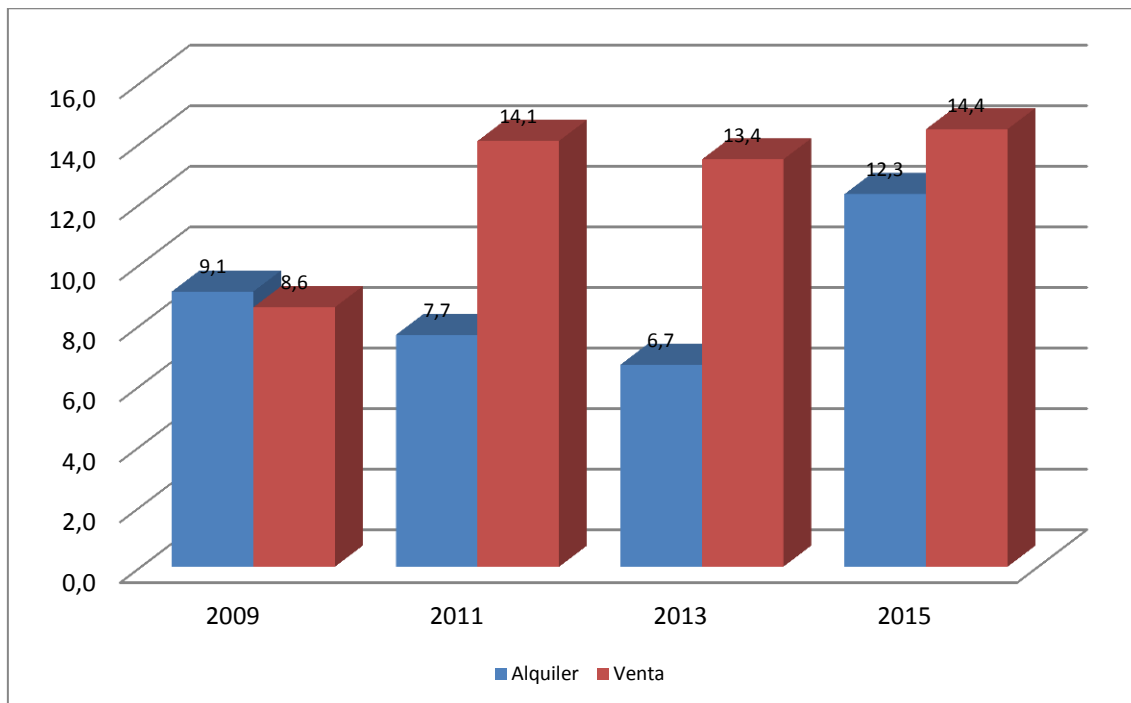
(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100	84.890	100	87.459	100	86.325	100
Vivienda en oferta de alquiler								
Sí	6.750	9,1	6.501	7,7	5.831	6,7	10.620	12,3
No	67.538	90,9	78.389	92,3	81.628	93,3	75.705	87,7
Vivienda en oferta de venta								
Sí	6.363	8,6	11.934	14,1	11.759	13,4	12.470	14,4
No	67.926	91,4	72.956	85,9	75.700	86,6	73.855	85,6

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Gráfico 23. Oferta en venta o alquiler de la vivienda vacía por año. 2009-2015. (%)



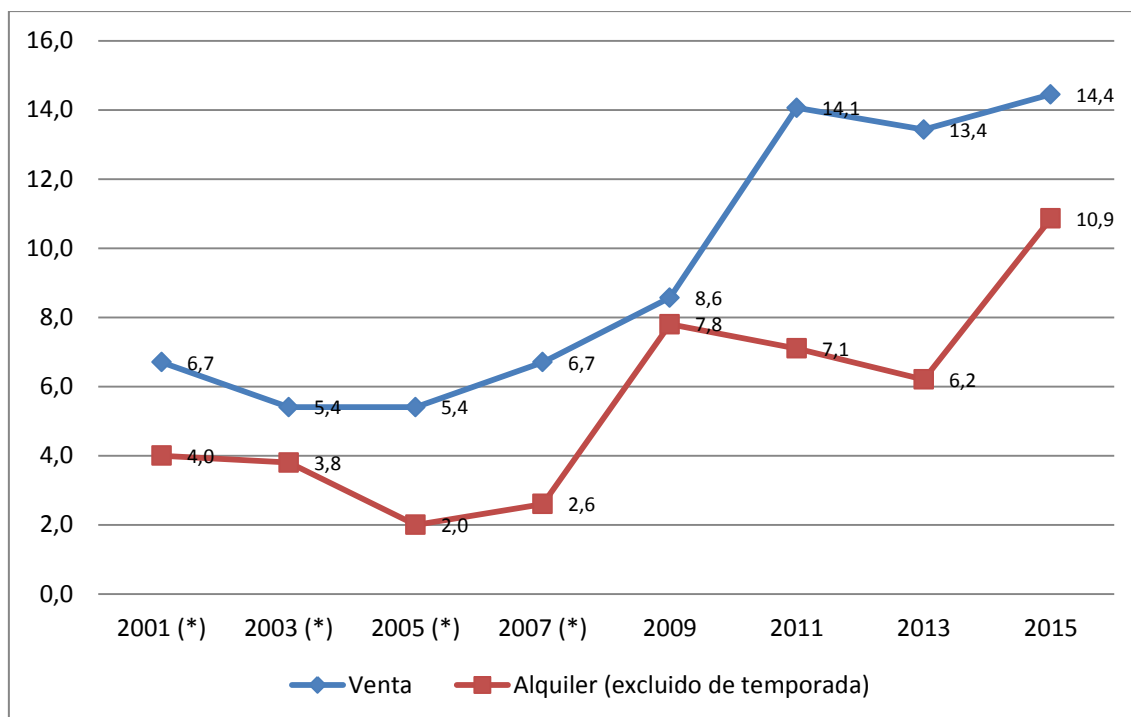
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

El análisis puede extenderse hacia atrás y llegar hasta 2001, aunque con dos limitaciones: entre 2001 y 2007 únicamente se dispone de información para secciones censales y, en el caso del alquiler, no están incluidas las viviendas de temporada. En esta aproximación se constata que el peso de las viviendas vacías en oferta de venta se ha ido incrementando paulatinamente entre 2005 y 2011. Después de caer de 6,7% en 2001 a 5,4% en 2003 y 2005, el porcentaje de viviendas vacías en esta situación pasa de 5,4% a 14,1% entre 2005 y 2011. A partir de ahí las cifras tienden a estabilizarse, con un pequeño retroceso hasta el 13,4% en 2013 y una remontada cuantitativamente similar hasta el 14,4% en 2015, año en el que se alcanza sin embargo el valor máximo de la serie.

Con respecto al alquiler no temporal, a lo largo de la serie se constatan dos incrementos importantes. El primero se produjo entre los años 2005 a 2009 al pasar del mínimo del 2%, al que se había llegado desde el 4% de 2001, al 7,8% de 2009. El segundo también sigue a un periodo de caída paulatina del indicador, en este caso desde el 7,8% señalado hasta el 6,2% de 2013, año desde el que avanza hasta el máximo del 10,9% de 2015.



Gráfico 24. Viviendas vacías de CAE en oferta a la venta o alquiler (excluido de temporada). 2001-2015



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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

Ocho de cada diez viviendas vacías son de tamaño entre 51 y 99 m²

Las viviendas de pequeño y mediano tamaño son las viviendas que predominan entre el grupo de viviendas vacías: las viviendas de 75 a 99 m² representan el 44,6% y las de 51 a 74 m² alcanzan el 34,9% del parque de viviendas analizado. En conjunto representan casi ocho de cada diez viviendas (79,5%). Las viviendas de 100 m² o mayor tamaño representan el 15,9% mientras que las menores a 50 m² forman únicamente el 4,7% del total.

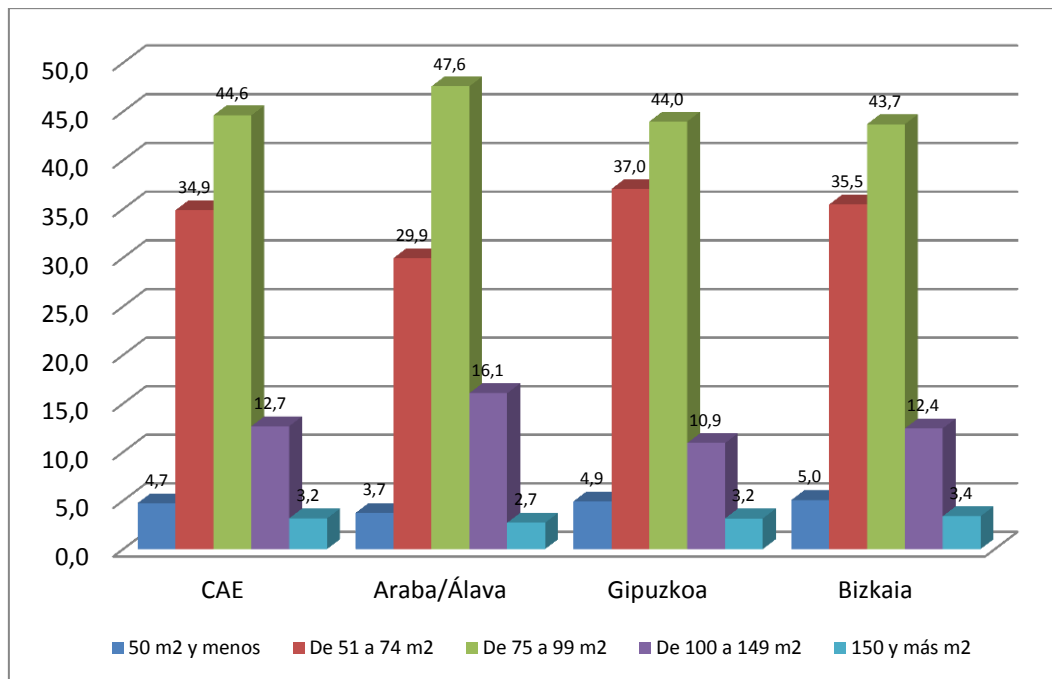
Bizkaia presenta una estructura similar a la de la CAE (43,7% de viviendas de 75 a 99 m² y 35,5% de viviendas de 51 a 74 m²). En Gipuzkoa, la categoría predominante es también la correspondiente a las viviendas de tamaño de 75 a 99 m²: 44% del total de viviendas vacías del territorio, con un 37% del grupo de 51 a 74 m², el más elevado de la CAE en este tipo.

Álava, en cambio, posee un parque de viviendas vacías de mayor tamaño. En este territorio, alcanzan su mayor nivel tanto el peso del grupo de viviendas de 75 a 99 m²



(47,6% del total) y como el de las viviendas de más de 100 m^2 (18,8%), casi tres puntos superior a la media de la CAE (15,9%). La categoría de 51 a 74 m^2 , en cambio, tiene menor peso que en el resto de territorios históricos, con un 29,9%.

Gráfico 25. Superficie útil de la vivienda vacía por territorio histórico. 2015. (%)



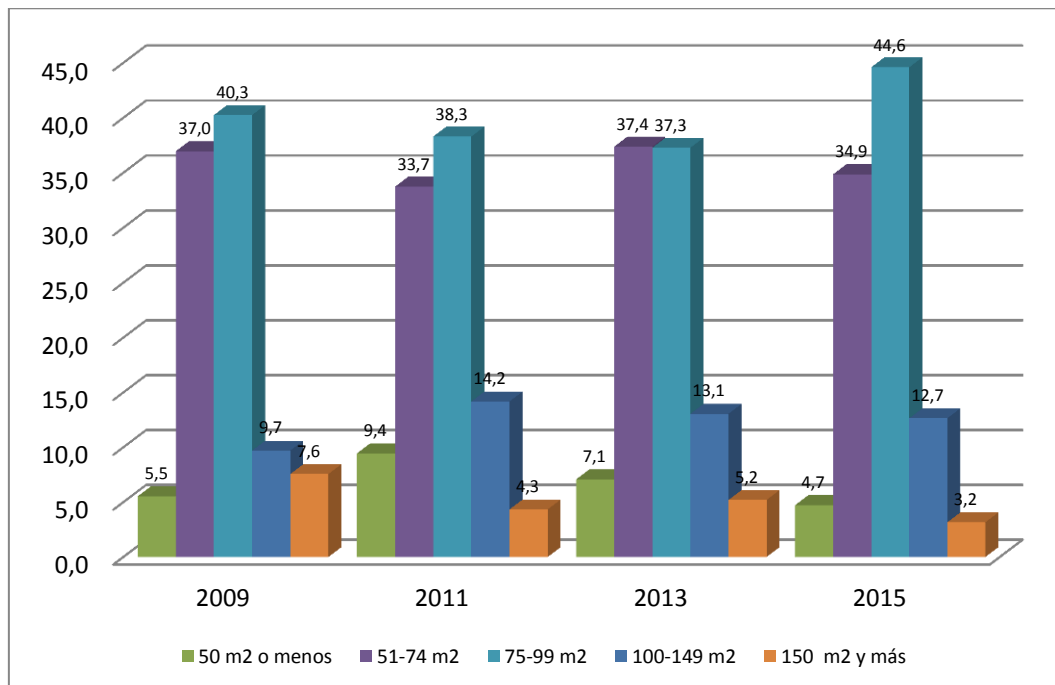
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

En el grupo de viviendas vacías, las viviendas de superficie útil media (de 75 a 99 m^2) son las predominantes durante todo el periodo 2009-2015. Sin embargo, el peso diferencial de estas viviendas se acentúa en 2015 respecto al de menor tamaño, de 51 a 74 m^2 . En 2009, las viviendas de 75 a 99 m^2 representaban el 40,3% del total, proporción que en 2013 se reduce al 37,3% (un porcentaje entonces prácticamente igual al de las viviendas de 51 a 74 m^2 , 37,4% en aquel año). Sin embargo, en 2015 el peso de las viviendas analizadas remonta hasta el 44,6% en 2015, con un 34,9% de viviendas de 51 a 74 m^2 .

Las viviendas de superficie útil superior a 100 m^2 ven reducirse su representación en los dos últimos años, con cifras del 18,3% en 2013 y del 15,9% en 2015. Dentro de ellas pierde especialmente peso el grupo de viviendas de más de 150 m^2 . Así, mientras apenas se reduce entre 2013 y 2015 el peso de las viviendas de 100 a 149 m^2 (de 13,1% al 12,7%), la proporción disminuye de 5,2% a 3,2% en lo relativo a las viviendas más de 150 m^2 .

Debe precisarse, sin embargo, que mientras el peso de la vivienda de mayor tamaño es muy inferior en 2015 respecto al 2009 (3,2 frente a 7,6%), lo contrario ocurre en el caso de la vivienda de 100 a 149 m^2 (12,7% en 2015 por 9,7% en 2009).

Gráfico 26. Superficie útil de la vivienda vacía por año. 2009-2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Tabla 20. Viviendas vacías de CAE según superficie útil de la vivienda según año. 2009-2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100	84.890	100	87.459	100	86.325	100
Superficie útil (m²)								
≤50	4.107	5,5	8.021	9,4	6.200	7,1	4.080	4,7
51-74	27.459	37	28.641	33,7	32.697	37,4	30.097	34,9
75-99	29.902	40,3	32.508	38,3	32.603	37,3	38.496	44,6
100-149	7.205	9,7	12.039	14,2	11.415	13,1	10.920	12,7
≥150	5.616	7,6	3.682	4,3	4.545	5,2	2.732	3,2

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

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

Teniendo en cuenta el número de habitaciones, incluyendo cocina y salón, las viviendas predominantes son la que tienen 5 habitaciones. Representan el 46,2%, seguidas por las que poseen 4 habitaciones, con un 26%. Las viviendas que poseen más de cinco habitaciones lo constituyen el 11,1% del total y las de menos de 4 el 16,7% restante.

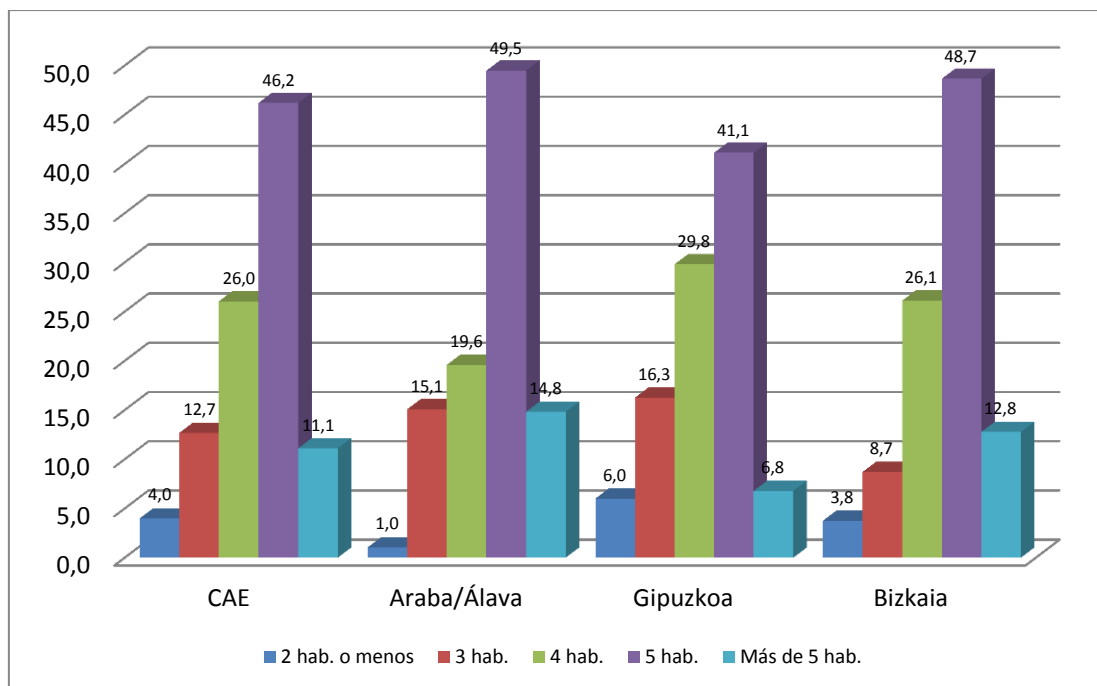


Se detectan algunas diferencias al considerar los tipos de viviendas por territorio. En lo relativo a las viviendas de 5 habitaciones, varían así entre el 49,5% de Álava y el 48,7% de Bizkaia, que superan la media de CAE; y el 41,1% de Gipuzkoa, situado claramente por debajo de dicha media.

El mayor peso relativo de las viviendas con más de 5 habitaciones se vincula a Álava, con un 14,8%, seguido por el 12,8% de Bizkaia y el 6,8% de Gipuzkoa. Gipuzkoa destaca en cambio por un peso relativo superior de las viviendas de cuatro habitaciones. En este territorio, un 29,8% de las viviendas vacías es atribuible a este tipo de viviendas por 26,1% en Bizkaia y 19,6% en Álava.

En lo relativo a las viviendas de 3 o menos habitaciones, destaca el peso de este grupo en la vivienda vacía de Gipuzkoa, con un 22,3%, claramente por encima del 16,1% de Álava y del 12,5% en Bizkaia.

Gráfico 27. Viviendas vacías por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según territorio histórico. 2015. (%)



(*) Se incluye salón y cocina

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Las viviendas de cinco habitaciones siempre han constituido la categoría predominante entre las viviendas vacías pero su participación se ha visto sometida a vaivenes, y cae en los dos últimos años. Así, después de reducirse su presencia de un 46,8 a un 40,4% entre 2009 y 2011, se alcanza en 2013 un porcentaje del 53,5% antes de una nueva reducción que sitúa la proporción en un 46,2% en 2015, una cifra muy similar a la de 2009 (46,8%).

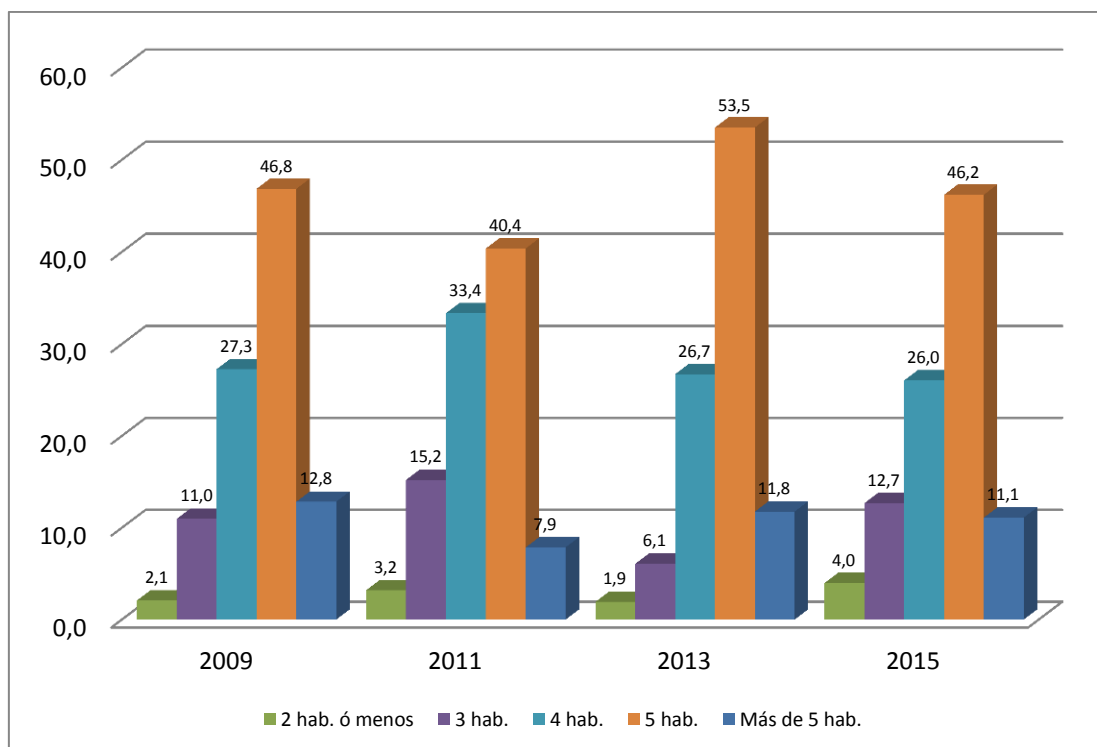


En lo relativo a las viviendas de cinco habitaciones, la caída del periodo 2009-2011 se vinculó a un repunte del 27,3 al 33,4% en el peso de las viviendas de cuatro habitaciones, volviendo, sin embargo, su peso relativo en 2013 (26,7%) a cifras similares a las de 2009 (27,3%). En el caso de la caída del periodo 2013-2015, en cambio, ésta se asocia a un repunte del impacto relativo de las viviendas de 3 habitaciones, con un aumento del 6,1% de 2013 al 12,7% actual.

Por su parte, y a pesar de una ligera reducción, el porcentaje que corresponde a la vivienda de cuatro habitaciones tiende a mantenerse estable entre 2013 y 2015 (26,7 y 26%, respectivamente). Se trata de proporciones cercanas al 27,3% de 2009 aunque inferiores al 33,4% de 2011. La estabilidad, en línea ligeramente descendente, también caracteriza a las viviendas de más de cinco viviendas cuyo peso pasa de 11,8% en 2013 a 11,1% en 2015. Estas proporciones son claramente superiores al 7,9% de 2011, pero quedan algo por debajo del 12,8% de 2009.

Se incrementa, por su parte, el peso del grupo de viviendas que poseen menor número de habitaciones. Así, la presencia de la vivienda vacía de 3 o menos habitaciones se incrementa del 8% de 2013 al 16,7% de 2015. Aunque también superior al 13,1% de 2009, esta proporción es, sin embargo, algo más baja que el máximo del 18,4% registrado en 2011.

Gráfico 28. Viviendas vacías por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Tabla 21. Viviendas vacías de CAE por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100	84.890	100	87.459	100	86.325	100
Número de habitaciones								
≤2 hab.	1.542	2,1	2.715	3,2	1.694	1,9	3.437	4,0
3 hab.	8.149	11	12.913	15,2	5.322	6,1	10.939	12,7
4 hab.	20.257	27,3	28.311	33,4	23.369	26,7	22.482	26,0
5 hab.	34.803	46,8	34.274	40,4	46.793	53,5	39.880	46,2
>5 hab.	9.537	12,8	6.677	7,9	10.281	11,8	9.586	11,1

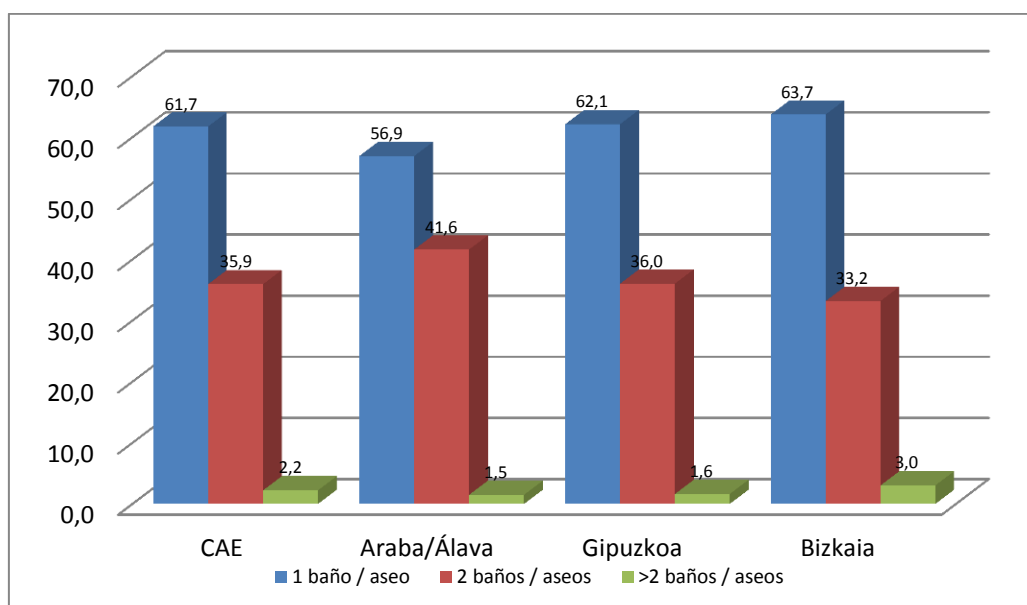
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Tres de cada cinco viviendas vacías poseen un único baño

Las viviendas vacías con un único baño/aseo son algo más de tres de cada cinco viviendas vacías, (61,7%), por encima del 35,9% de las que tienen dos baños o aseos. Apenas un 2,2% tiene más de dos baños o aseos

Álava es el territorio con mayor proporción de viviendas con dos baños: 41,6% frente al 36% de Gipuzkoa y el 33,2% de Bizkaia. Por el contrario, en este último territorio es donde se detecta el mayor porcentaje de viviendas con un único baño o aseo (63,7% frente a 62,1% en Gipuzkoa y 56,9% en Álava).

Gráfico 29. Viviendas vacías por número de baños y aseos según territorio histórico. 2015. (%)

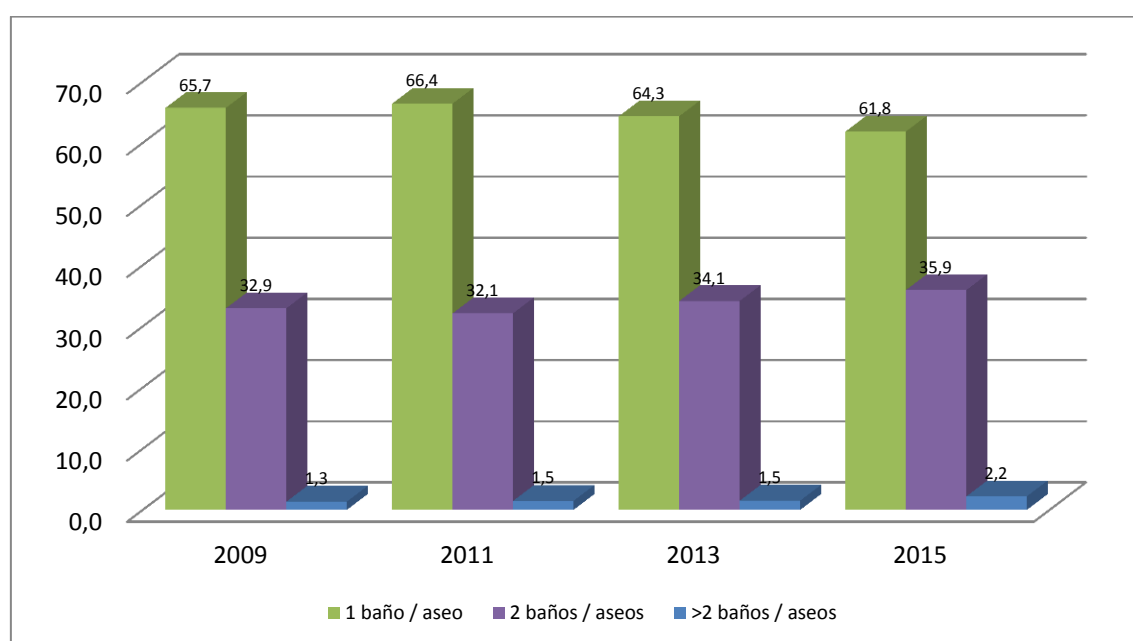


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Se mantiene la tendencia a un leve pero continuado descenso en el periodo 2011-2015 de la importancia de las viviendas con un único aseo en las viviendas vacías, con cifras que varían desde niveles superiores al 65% en 2009 y 2011 al 64,3% de 2013 y el 61,8% de 2015. En sentido opuesto, aumenta el peso de las viviendas con 2 baños/aseos, pasando de cifras entre el 32-33% en 2009 y 2011 al 34,1% de 2013 y el 35,9% de 2015. Después de mantenerse estable en cifras cercanas al 1,5%, la proporción de viviendas vacías con 3 o más baños/aseos aumenta al 2,2% en 2015.

Gráfico 30. Viviendas vacías por número de baños y aseos según año. 2009-2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Tabla 22. Viviendas vacías de CAE por número de baños/aseos según año. 2009-2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100	84.890	100	87.459	100	86.325	100
Número de baños / aseos								
1 baño / aseo	48.817	65,7	56.370	66,4	56.280	64,3	53.391	61,8
2 baños / aseos	24.477	32,9	27.274	32,1	29.864	34,1	31.023	35,9
>2 baños / aseos	995	1,3	1.247	1,5	1.315	1,5	1.911	2,2

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



La antigüedad media de las viviendas vacías es de 46 años

La antigüedad media de los edificios donde se localizan las viviendas vacías ronda los 46 años en la CAE. Esta cifra llega a los 47,5 años en Gipuzkoa y resulta algo inferior en Álava y Bizkaia (44,7 y 45,4 años, respectivamente).

Un 39,9% de las viviendas vacías se ubican en edificios de entre 41 y 60 años, seguidas por las localizadas en edificios de más de 60 años (23,1%) o entre 31 y 40 años (15,1%). En conjunto, un 78,1% de las viviendas vacías tienen una antigüedad superior a los 30 años. Esta cifra contrasta con el 12% de viviendas ente 11 y 30 años (6 % entre 21 y 30 años y 6% entre 11 y 20 años) y el 9,9% de las que tienen hasta 10 años de antigüedad (9,3% entre 3 y 10 años y 0,6% con menos de tres años).

Tabla 23. Antigüedad media de las viviendas vacías según territorio histórico. 2015

(Valores absolutos)

	CAE	Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia
Año de construcción	1.969,0	1.970,3	1.967,5	1.969,6
Antigüedad (años)	46,0	44,7	47,5	45,4

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Aunque en todos los territorios históricos de la CAE el intervalo que tiene mayor porcentaje de viviendas vacías es el de las edificaciones de entre 41 y 60 años, Bizkaia muestra proporciones muy superiores a la media: 48,2% frente a 37,6% en Gipuzkoa y apenas un 26% en Álava.

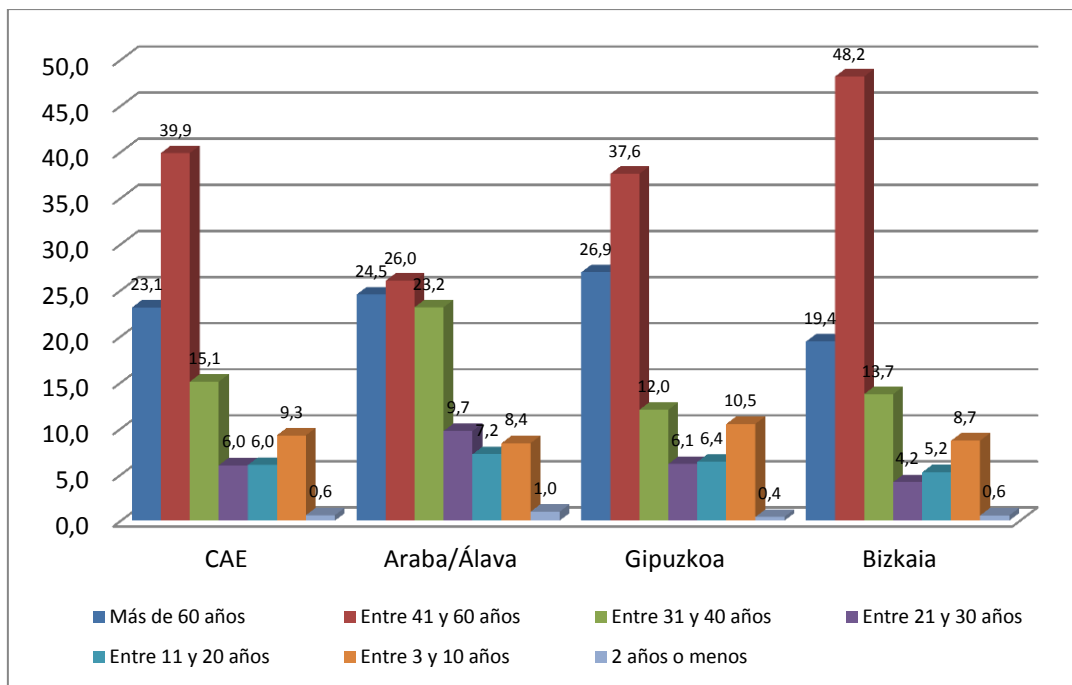
El menor peso de las viviendas de 41 a 60 años en Álava se vincula en gran medida a una mayor proporción de viviendas de entre 31 y 40 años: 23,2% frente a 12% en Gipuzkoa y 13,7% en Bizkaia. En lo relativo a las viviendas de entre 21 y 30 años, la proporción es del 9,7% en Álava, también sensiblemente superior al 6,1% de Gipuzkoa y al 4,2% de Bizkaia. En conjunto, las viviendas de entre 21 y 40 años de antigüedad son un 32,9% en Álava por 17,9% en Bizkaia y 18,1% en Gipuzkoa.

En comparación con Bizkaia, donde el peso de las viviendas de más de 60 años de antigüedad se sitúa en un 19,4%, Álava destaca igualmente por tener un peso elevado de este tipo de viviendas (24,5%), algo inferior en este caso al de Gipuzkoa (26,9%).

En 2013 Álava destacaba por tener mayor peso en las viviendas vacías de dos años o menos (5,1%, frente al 1,1% de Gipuzkoa y 1% de Bizkaia). El diferencial se mantiene en 2015 pero con porcentajes que se reducen sustancialmente: 1% de las viviendas vacías totales en Álava por 0,6% en Bizkaia y 0,4% en Gipuzkoa. Bizkaia es también el territorio que tiene menor proporción de viviendas vacías entre 3 y 20 años: 13,9% frente a 15,6% en Álava y 16,9% en Gipuzkoa. Mientras en Gipuzkoa, la proporción de viviendas de 3 a 10 años es superior al resto (10,5% por 8,7% en Bizkaia y 8,4% en Álava), Álava ofrece una mayor presencia relativa en el intervalo de 11 a 20 años (7,2% por 6,4% en Gipuzkoa y 5,2% en Bizkaia).



Gráfico 31. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía. 2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

A lo largo del periodo de 2009 a 2015, las viviendas de antigüedad entre 41 y 60 años se mantienen como el intervalo modal. Su peso avanza sin embargo en los últimos años, pasando de cifras del 31,8 en 2009 a 35,8% en 2013 y 39,9% en 2015. Del mismo modo, en los dos últimos años se incrementa igualmente la representación de las viviendas de más de 60 años, al pasar del 20,8% de 2013 al 23,1% en 2015. En conjunto, el peso de las viviendas de 41 o más años aumenta del 51,9% de 2009 al 52,9% de 2011, el 56,6% de 2013 y un máximo del 63% en 2015.

En sentido contrario, en el estrato de entre 31 y 40 años se reduce de forma progresiva la presencia dentro de la vivienda vacía: de cifras entre el 19,6% de 2009 y el 21,3% de 2011 se pasa al 19% de 2013 y el 15,1% de 2015.

También se reduce, entre 2013 y 2015, el peso de las viviendas de 3 a 10 años, pasando del 10% al 9,3%. En este caso, no obstante, la cifra es similar al 9,5% de 2011 y claramente superior al 5,8% de 2009. Las viviendas de 2 años o menos también retroceden, pasan de representar el 2,6% en 2011 al 1,8% en 2013 y el 0,6% en 2015 (por debajo del 0,9% de 2009).

Las viviendas de entre 21 y 30 años son las que más claramente ven reducirse de forma continuada su representación, pasando del 14,3% de 2009 al 8,5% de 2011, el 6,7% de 2013 y el 6% de 2015. Con respecto a las viviendas de entre 11 y 20 años, se incrementa muy levemente su peso en los últimos años al pasar de 5,2% en 2011 a 5,8%



en 2013 y 6% de 2015. La cifra se mantiene algo por debajo, sin embargo, del 7,6% de 2009.

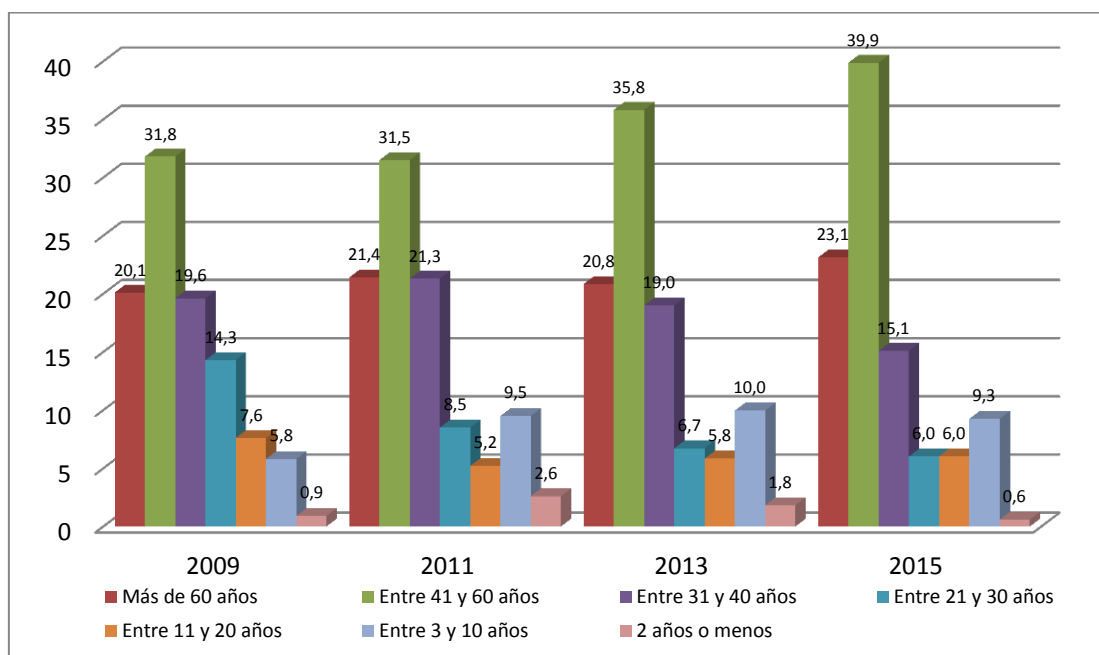
Tabla 24. Antigüedad del edificio donde se ubican las viviendas vacías según año. 2009-2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100	84.890	100	87.459	100	86.325	100
Antigüedad del edificio								
Más de 60 años	14.406	20,1	18.151	21,4	18.219	20,8	19.957	23,1
Entre 41 y 60 años	22.845	31,8	26.781	31,5	31.331	35,8	34.424	39,9
Entre 31 y 40 años	14.061	19,6	18.060	21,3	16.610	19,0	13.025	15,1
Entre 21 y 30 años	10.245	14,3	7.223	8,5	5.880	6,7	5.193	6,0
Entre 11 y 20 años	5.475	7,6	4.409	5,2	5.103	5,8	5.219	6,0
Entre 3 y 10 años	4.133	5,8	8.025	9,5	8.715	10,0	7.992	9,3
2 años o menos	658	0,9	2.242	2,6	1.600	1,8	514	0,6

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Gráfico 32. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía por año. 2009-2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA VACÍA

Casi tres de cada cuatro viviendas vacías disponen de gas distribuido por tubería

Un 73,2% de las viviendas vacías de la CAE disponen de gas distribuido por tubería. Las diferencias por territorios resultan significativas, con un máximo del 78,4% en



Gipuzkoa que supera el 74,6% de Bizkaia y que se aleja de forma llamativa del 61,6% de Álava.

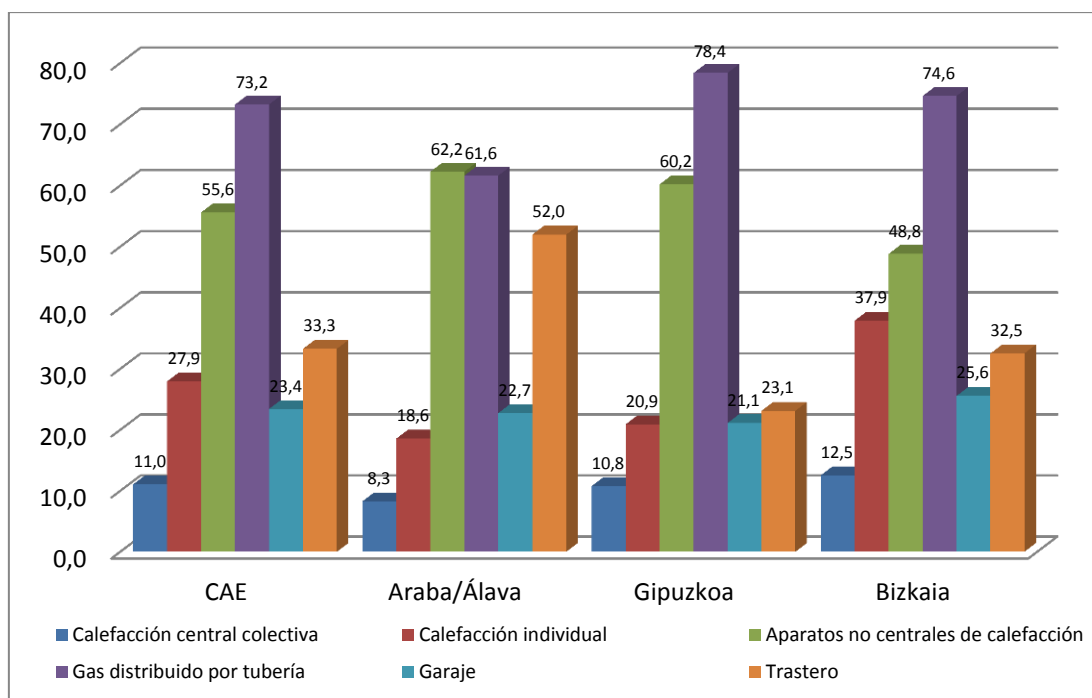
Con respecto a los aparatos de calefacción, en la CAE un 11% dispone de calefacción central colectiva, teniendo acceso un 27,9% a calefacción individual y un 55,6% a otro tipo de dispositivos no centrales de calefacción.

Bizkaia es el territorio con una mayor proporción de viviendas vacías con calefacción central colectiva (12,5%, por encima del 10,8% de Gipuzkoa y del 8,3% de Álava). En lo relativo al acceso a la calefacción individual, Bizkaia es también el territorio que mayor porcentaje de viviendas vacías la posee (37,9% frente al 20,6% de Gipuzkoa y el 18,6% de Álava).

Álava es, en cambio, el territorio con mayor porcentaje de viviendas vacías que poseen otros sistemas de calefacción: 62,2%, por encima del 60,2% de Gipuzkoa y del 48,8% de Bizkaia.

Con respecto a las viviendas que disponen de garaje, un 23,4% de las viviendas vacías de Euskadi se encuentra en esta situación. Las variaciones territoriales también están presentes pero resultan algo menores en este caso, con un mínimo de 21,1% en Gipuzkoa, seguido por el 22,7% de Álava y el 25,6% de Bizkaia.

Gráfico 33. Instalaciones de las viviendas vacías por territorio histórico. 2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Mayores diferencias territoriales pueden observarse con respecto a las viviendas que disponen de trastero. Aunque la media de la Comunidad se sitúa en el 33,3%, en Álava se supera ampliamente dicho valor, con un 52% de las viviendas vacías que tienen un trastero asociado. La proporción es significativamente menor en los restantes territorios: 32,5% en Bizkaia y un mínimo del 23,1% en Gipuzkoa.

Los datos de evolución del periodo 2013-2015 muestran una importante reducción en lo relativo al acceso a las formas de calefacción central individual, con una sustancial caída desde el 54,3% recogido en 2013 hasta el 27,9 % de 2015. La reducción es algo menor en lo relativo a la calefacción central colectiva. Después de aumentar hasta el 16,9% en 2013, la proporción se reduce al 11% en 2015. Aunque por debajo del 13,4% de 2009, esta cifra supera sin embargo el 9,3% de 2011.

Con respecto a los aparatos no centrales de calefacción, después de situarse en cifras algo inferiores al 40% en 2009 y 2011, la presencia de estos aparatos llega al 57,8% de las viviendas vacías en 2013. La proporción se reduce ligeramente en 2015 (55,6%).

También se reduce la proporción de viviendas vacías que disponen de gas distribuido por tubería en los dos últimos años. Tras un ascenso continuado desde el 66,7% de las viviendas en 2009 al 75,2% de 2013, la proporción se reduce levemente hasta el 73,2% en 2015.

Se observa, por el contrario, un incremento de las viviendas con garajes y trasteros vinculados entre 2013 y 2015. La proporción de viviendas que disponen de garaje pasa de representar un 21,2% en 2013 a 23,4% en 2015; sin embargo, cifra algo inferior a las recogidas en 2009 (24,5%) y 2011 (23,7%). El porcentaje de viviendas con trastero se incrementa en mayor medida, pasando del 25,1% al 33,3% entre 2013 y 2015. Se supera con ello los niveles, situados entre el 29,7% y 28,7% de 2009 y 2011 respectivamente.

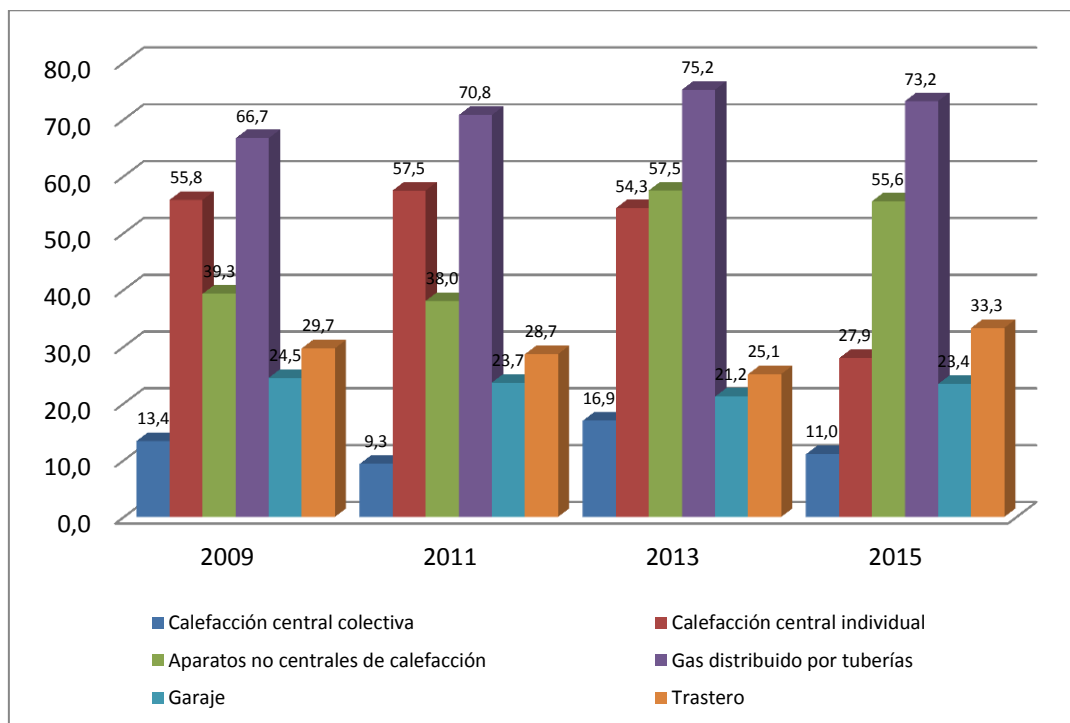
Tabla 25. Instalaciones de las viviendas vacías según año. 2009-2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100	84.890	100	87.459	100	86.325	100
Calefacción central colectiva	9.926	13,4	7.920	9,3	14.809	16,9	9.533	11,0
Calefacción central individual	41.460	55,8	48.789	57,5	47.533	54,3	24.118	27,9
Aparatos no centrales de calefacción	29.175	39,3	32.292	38	50.277	57,5	47.979	55,6
Gas distribuido por tuberías	49.527	66,7	60.067	70,8	65.776	75,2	63.200	73,2
Garaje	18.191	24,5	20.077	23,7	18.522	21,2	20.212	23,4
Trastero	22.047	29,7	24.322	28,7	21.979	25,1	28.724	33,3

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Gráfico 34. Instalaciones de las viviendas vacías según año. 2009-2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

3. VIVIENDA GESTIONABLE

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

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

El 41,3% de las viviendas vacías es gestionable

De las 86.325 viviendas vacías estimadas en 2015 en Euskadi, 35.647 se consideran viviendas gestionables en el mercado inmobiliario. Representan el 41,3% del parque de viviendas vacías. Otro 26,7% se asocia a viviendas clasificadas como deshabitadas pero que las personas titulares de la vivienda ofertan en el mercado, bien en venta o alquiler. El restante 32% se asocia a viviendas que, aunque no son residencias habituales, son utilizadas como segunda residencia o de temporada en determinados periodos del año.

En términos evolutivos, y en paralelo al descenso de viviendas vacías entre 2013 y 2015, se observa un descenso de mayor intensidad del volumen de viviendas gestionables (se estabiliza, por el contrario, el volumen de viviendas vacías que se destinan a segunda residencia o de temporada). En cifras absolutas, se pasa de 40.284



viviendas identificadas en 2013 como viviendas gestionables a 35.647 viviendas en 2015, lo que representa un descenso del 11,5%. Se constata que este descenso es superior al descenso de viviendas vacías totales (-1,3%, pasando el número de estas viviendas en el periodo considerado de 87.459 a 86.325).

Por el contrario, en lo relativo a las viviendas deshabitadas que están en el mercado inmobiliario, se detecta un incremento entre 2013 y 2015 al pasar de representar el 22,6% del total de viviendas vacías en 2013 al 26,7% en 2015, cifra que supera el 25,4% de 2011.

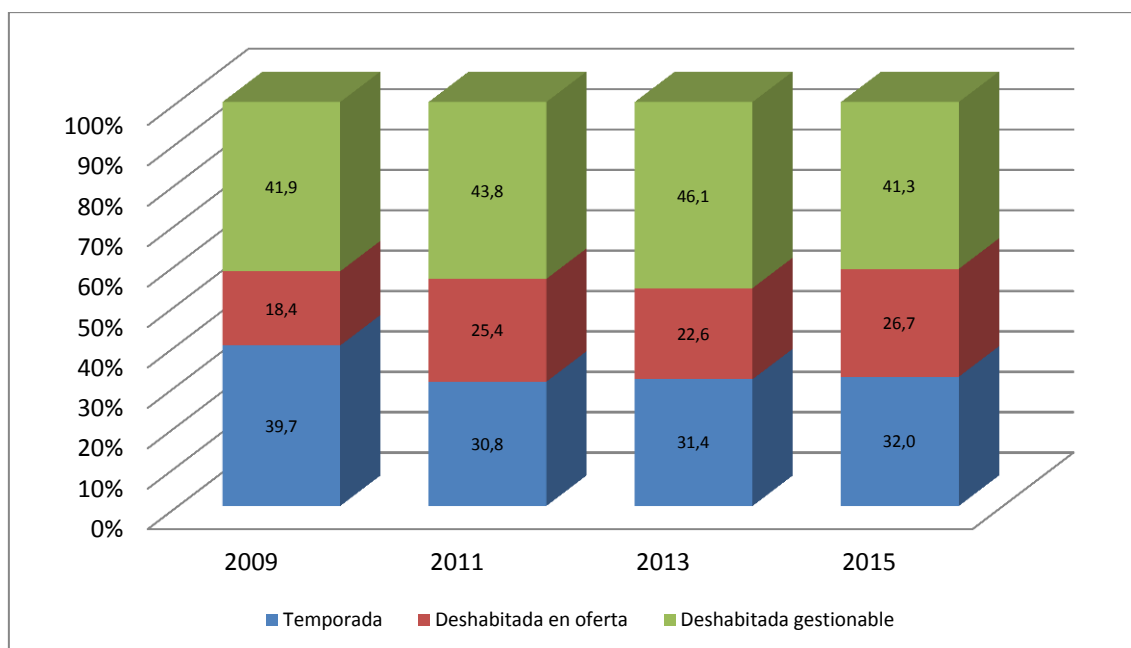
Tabla 26. Viviendas vacías de CAE según tipo de uso. 2009-2015

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vacías	74.289	100,0	84.890	100,0	87.459	100,0	86.325	100,0
Temporada	29.511	39,7	26.120	30,8	27.435	31,4	27.628	32,0
Deshabitada	44.778	60,3	58.771	69,2	60.024	68,6	58.697	68,0
1. En oferta	13.645	18,4	21.601	25,4	19.740	22,6	23.049	26,7
2. Gestionables	31.133	41,9	37.170	43,8	40.284	46,1	35.647	41,3
% en oferta /deshabitadas		30,5		36,8		32,9		39,3
% Gestionable / deshabitadas		69,5		63,2		67,1		60,7

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Gráfico 35. Viviendas vacías gestionables por territorio histórico. 2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL

3.1.1. Territorio histórico

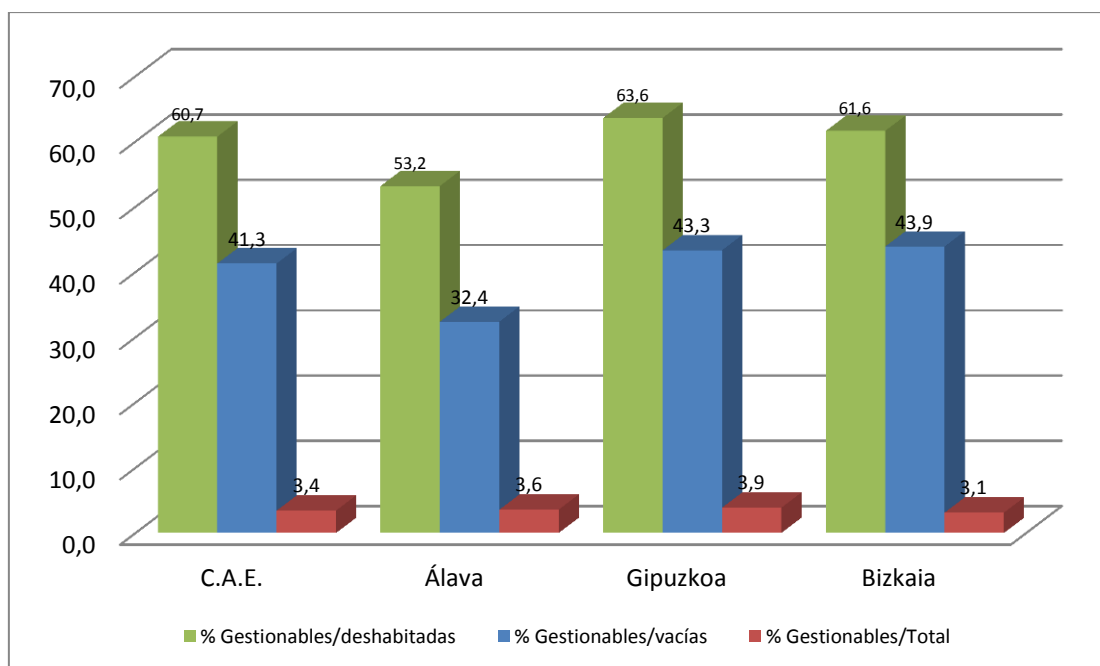
Cuatro de cada diez viviendas vacías de Bizkaia y Gipuzkoa son gestionables. En Álava, esta relación se reduce a tres de cada diez

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

Bizkaia y Gipuzkoa son los territorios donde mayor peso tienen las viviendas consideradas, con alrededor del 43% de las viviendas vacías gestionables. La proporción es del 43,3% en Gipuzkoa, lo que representa un 3,9% del parque total de viviendas. En Bizkaia, el 43,9% de todas las viviendas vacías del territorio es gestionable, un 3,1% del parque total de viviendas del territorio. Álava se aleja de las cifras anteriores, con un 32,4% del total de parque de viviendas vacías pero un 3,6% del total de viviendas del territorio, cifra superior a la de Bizkaia y no muy alejada de la de Gipuzkoa.

La situación similar es similar si se excluyen las viviendas de temporada en el análisis. Las viviendas gestionables representan el 53,2% de las viviendas deshabitadas de Álava, diez puntos porcentuales por debajo de la cifra de Gipuzkoa (63,6%) y ocho puntos por debajo de la correspondiente a Bizkaia (61,6%).

Gráfico 36. Porcentaje de viviendas gestionables por territorio histórico. 2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



El análisis de la evolución del porcentaje de viviendas gestionables, sobre el total de vacías, muestra un nivel máximo en la CAE en 2005, con un 49%. El porcentaje se reduce de forma paulatina a partir de entonces hasta llegar al 41,9% en 2009, un nivel hasta entonces sólo superior al 37,8% de 2003. A partir de 2009, la cifra mantiene una tendencia alcista continuada hasta 2013 (46,1%) para posteriormente reducirse en 2015 al 41,3%, un nivel similar al de 2009.

La evolución del periodo 2013-2015 resulta muy diferente entre Álava y Gipuzkoa, por una parte, y Bizkaia, por otra. En el primer caso, se observa un notable descenso del porcentaje de viviendas vacías gestionables en ese bienio, pasando del 49,7 al 43,3% en Gipuzkoa y del 50,3% al 32,4% en Álava.

Aunque la reducción del periodo 2013-2015 resulta sustancial en los dos territorios señalados, la evolución previa resultaba, sin embargo, particular, dados los altos niveles de vivienda gestionable observados en 2013. En el caso de Álava, después de caer desde un 47% en 2003, entre 2005 y 2011 la proporción de vivienda gestionable se mantuvo en porcentajes situados entre el 35-37% que precedieron a un notable aumento en 2013, con un máximo del 50,3% de vivienda gestionable en ese territorio.

En Gipuzkoa, el porcentaje de viviendas gestionables aumentó desde el 43,8% de 2003 hasta cifras cercanas al 54-54,5% en 2005 y 2007. A partir de entonces, la proporción cae hasta llegar al 40,4% en 2011 para remontar al 49,7% en 2013, un nivel entonces cercanos al de Álava. Con posterioridad, la proporción de vivienda gestionable desciende al 43,3%, cifra todavía superior a la recogida en 2011 (40,4%). El 32,4% de Álava de 2015 marca en cambio el valor mínimo de la serie (2003-2015), quedando por debajo del nivel de 2009 (34,8%).

Tabla 27. Porcentaje de viviendas vacías gestionables según año y territorio histórico. 2003-2015

(Porcentaje sobre viviendas vacías y sobre total viviendas)

Año	C. A. de Euskadi			Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	% s/ deshab.	% s/ vacías	% s/ total	% s/ deshab.	% s/ vacías	% s/ total	% s/ deshab.	% s/ vacías	% s/ total	% s/ deshab.	% s/ vacías	% s/ total
2003 *	59,3	37,8	2,9	73,2	47,0	3,6	49,7	35,1	2,6	72,3	43,8	3,1
2005 *	77,9	49,0	3,3	93,2	36,7	2,4	70,5	47,3	2,4	81,6	54,5	5,4
2007 *	77,7	44,0	2,2	86,2	35,5	3,1	70,1	40,9	1,4	80,8	53,9	3,0
2009	69,5	41,9	3,2	73,2	34,8	3,5	60,8	41,1	2,6	79,2	46,3	4,1
2011	63,2	43,8	3,7	66,1	36,8	3,6	70,3	49,9	3,4	55,1	40,4	4,1
2013	67,1	46,1	3,9	79,6	50,3	5,5	57,7	40,8	2,8	71,9	49,7	4,9
2015	60,7	41,3	3,4	53,2	32,4	3,6	61,6	43,9	3,1	63,6	43,3	3,9

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

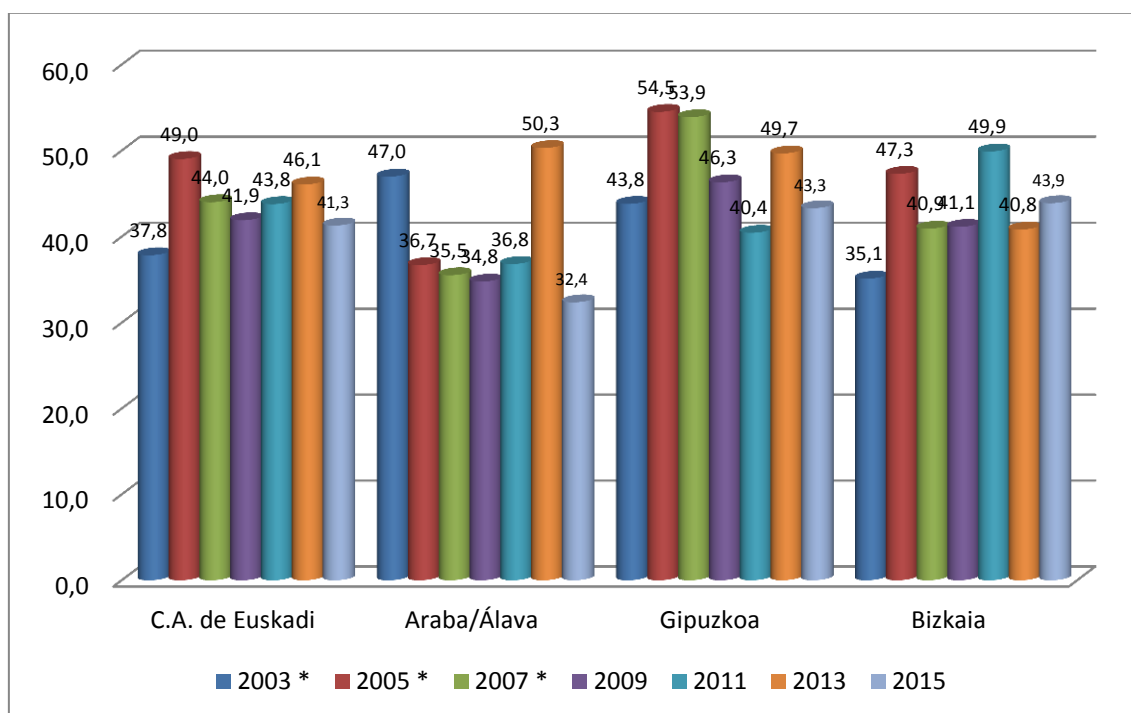
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

En contraste con Álava y Gipuzkoa, entre 2013 y 2015 se incrementa en Bizkaia el porcentaje de viviendas gestionables, pasando del 40,8% en 2013 al 43,9% en 2015, cifra que no supera, sin embargo, el valor máximo alcanzado en 2011 (49,9%). En 2013,



Bizkaia se presenta como el territorio que mayor proporción de viviendas gestionables posee con respecto al total de vacías.

Gráfico 37. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de vacías) por territorio histórico y año. 2003-2015. (%)



* En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas.
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Considerando el peso que representan las viviendas gestionables en el total del parque de viviendas a nivel de CAE, se observa que este indicador representaba el 2,9% en 2003. Después de aumentar al 3,3% en 2005, se reduce en 2007 al 2,2%³.

A partir de esa edición, la proporción aumenta de forma continuada hasta 2013, año en el que alcanza el valor máximo de 3,9% de las viviendas totales. En 2015 se rompe la tendencia ascendente y se reduce la proporción considerada hasta el 3,4% de las viviendas totales de la CAE, cifra también inferior al 3,7% de 2011.

En Álava el incremento de las viviendas gestionables se inicia en 2005, año en el que las viviendas gestionables suponían el 2,4% de las viviendas (3,6% en 2003). Pasan a representar el 3,1% en 2007, con incrementos leves en 2009 (3,5%) y 2011 (3,6%) hasta alcanzar el 5,5% recogido en 2013, el nivel más elevado desde 2003. Entre 2013 y 2015 se rompe la tendencia y dicha cifra desciende hasta el 3,6% del parque total de viviendas del territorio, una cifra que se sitúa en los niveles del 3,5 al 3,6% de 2009 y 2011.

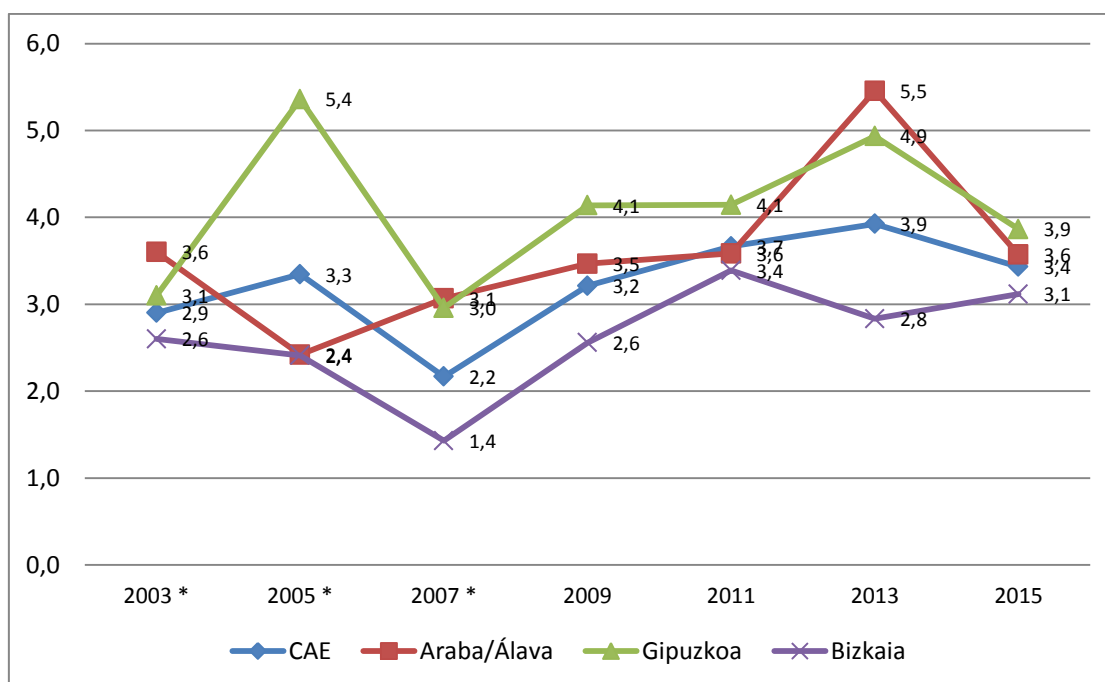
³ En ediciones de 2007 y anteriores únicamente se incluyeron en el estudio las secciones censales urbanas



En 2005, Gipuzkoa tenía el porcentaje más alto de viviendas gestionables sobre el total de viviendas, con un 5,4% de las viviendas, después de un aumento llamativo respecto al 3,1% de 2003. Esta proporción se reduce en 2007 al 3% para volver a retomar la línea ascendente a partir de entonces, alcanzando un 4,1% en 2009 y 2011 y un 4,9% en 2013. Como en Álava, esta proporción se reduce en 2015 hasta situarse en el 3,9%. Debido a que la reducción es de menor intensidad que la ocurrida en Álava, Gipuzkoa vuelve a situarse en el territorio que mayor porcentaje de viviendas gestionables posee con respecto al total de parque, 3,9% por un 3,6% en Álava en 2015.

En Bizkaia, el peso de las viviendas vacías gestionables sufre oscilaciones a lo largo de las distintas ediciones recogidas, y en los dos últimos años, a diferencia de los restantes territorios, se incrementa. En 2003 formaban este grupo el 2,6% de las viviendas totales del territorio, reduciéndose a 2,4% en 2005 y a 1,4% en 2007, para incrementarse nuevamente hasta 2,6% en 2009 y 3,4% en 2011, el máximo observado hasta ahora. En la edición 2013 se reducen al 2,8% de las viviendas totales para, posteriormente, incrementarse hasta el 3,1% registrado para 2015.

Gráfico 38. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de viviendas) por territorio histórico y año. 2003-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

3.1.2. Área funcional

En lo relativo a las áreas funcionales⁴, las **A.F. de Bilbao Metropolitano**, **A.F. de Beasain-Zumarraga** y **A.F. de Tolosa**, todas ellas con una proporción del 49,8%,

⁴ Debe señalarse que la información que se dispone sobre las viviendas vacías y su distribución por **Área Funcional** o **Tamaño de municipio** debe matizarse teniendo en cuenta el grado de representatividad logrado en áreas



encabezan el ranking de áreas funcionales establecido según el porcentaje de las viviendas gestionables dentro del conjunto de las viviendas vacías. Las cifras son igualmente elevadas en las **A.F. de Eibar** (47,9%), **A.F. de Mondragón-Bergara** (47,2%) y **A.F. de Donostia-San Sebastián** (47%).

Entre las áreas funcionales que se sitúan en niveles cercanos a los valores medios de la CAE (41,3%) se encuentra la vizcaína **A.F. de Durango** (41,8%) así como, las alavesas **A.F. de Álava-Central** (37,9%) y **Llodio/Laudio** (36,5%).

Por debajo de estas cifras se encuentran las áreas funcionales costeras de Bizkaia: **A.F. de Gernika-Markina** (34%) y **A.F. de Mungia** (32%).

En el extremo inferior del ranking aparecen zonas menos urbanizadas y con fuerte presencia de viviendas destinadas a segunda residencia como la **A.F. de Igorre** (23%) y la **A.F. de Zarautz-Azpeitia** (22,9%) así como la **A.F. de Laguardia** (14,1%) y la **A.F. de Balmaseda-Zalla** (8,3%) con los pesos relativos más bajos de vivienda gestionable dentro de la vivienda vacía. Destaca el A.F. de Laguardia que a pesar de poseer el mayor valor si se considera el total de parque del área funcional (6,2%), si se considera el total de viviendas vacías es de las que menor porcentaje ofrece (14,1%), debido al importante número de viviendas de temporada que posee.

Las tres áreas que recogen los mayores núcleos poblacionales, esto es, las áreas de influencia de las capitales administrativas territoriales, recogen en términos absolutos la mayor parte de la vivienda gestionable, llegando a alcanzar el 67,7% de la existente en el total de la C.A.E.

Sin embargo, aunque se trata de áreas con una proporción de vivienda gestionable sobre el total de vacía importante (entre el 38% y el 50%), el peso de estas viviendas resulta limitado si la comparación se realiza sobre el conjunto de la vivienda, y resulta similar a las cifras medias de la CAE (3,4%). De esta forma:

- El A.F. de Bilbao Metropolitano, que cuenta con la mayor proporción de vivienda gestionable sobre vacía (49,8%), arroja menor proporción si el contraste se realiza en relación al conjunto del parque de viviendas: 3,1%.
- El A.F. de Donostia-San Sebastián, con un 47% de vivienda gestionable, se sitúa en niveles no muy superiores: 3,4% del parque total de viviendas del área funcional contemplado como vivienda vacía gestionable.
- El A.F. de Álava Central, con valores inferiores a las anteriores respecto a la vivienda vacía del área (37,9%), muestra, sin embargo, una proporción ligeramente superior (3,5%) de vivienda gestionable sobre el total de viviendas.

funcionales de reducido tamaño. Por ello, la información que se resume a continuación debe ser considerada como una percepción aproximada del fenómeno que se está analizando.



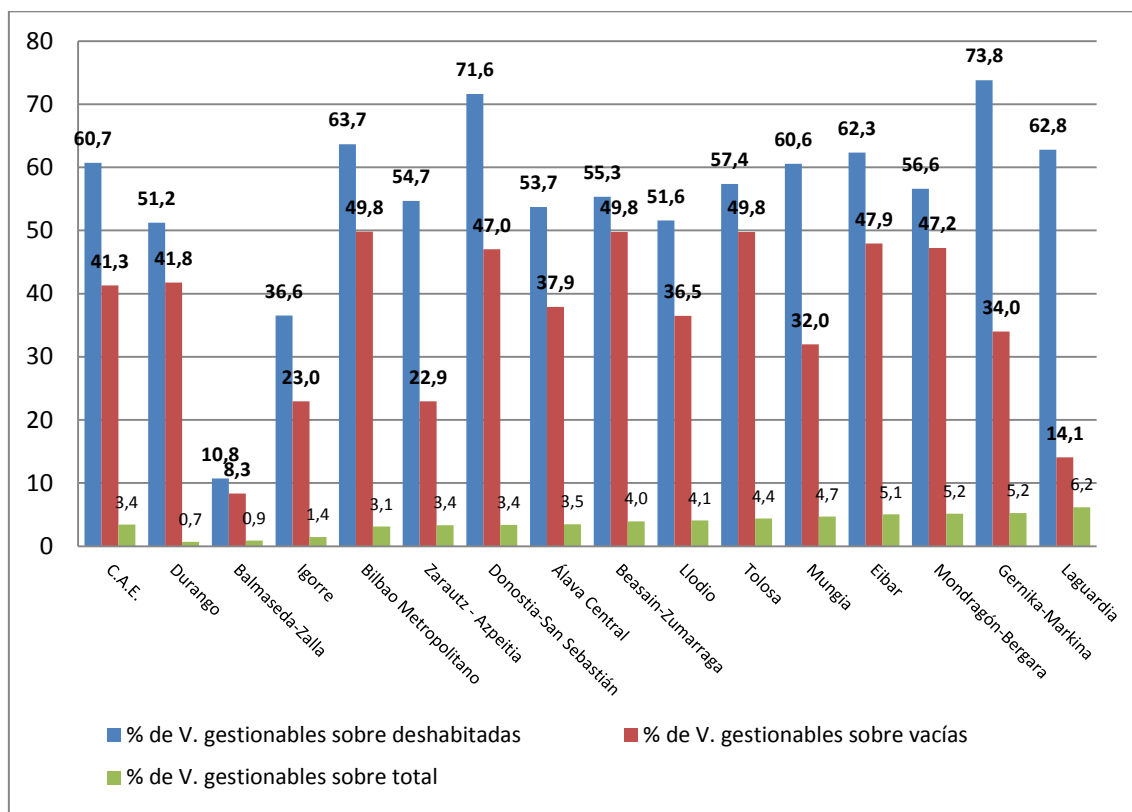
Debe señalarse, además, que en este punto el comportamiento de las tres áreas resulta algo diferente durante el último bienio.

El peso de la vivienda gestionable en la vivienda vacía desciende destacadamente (casi 15 puntos) en el A.F. de Álava Central, pasando del 52,6% en 2013 al 37,9% en 2015. También decrece, aunque con menor intensidad, el A.F. de Donostia-San Sebastián entre 2013 y 2015, al pasar del 48,2% al 47%.

Aunque aumenta el parque de viviendas vacías entre 2013 y 2015 en el A.F. de Bilbao Metropolitano, también desciende ligeramente en los dos últimos años el peso de la vivienda gestionable que pasa de 52,8% a 49,8% de estas viviendas.

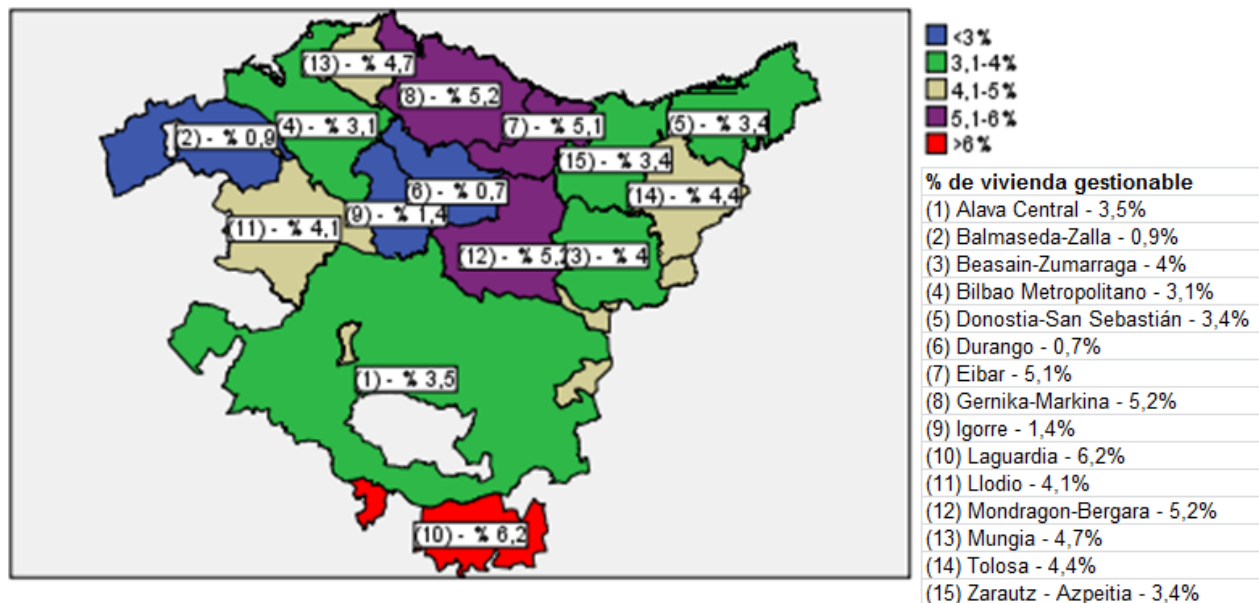
El descenso del peso de la vivienda gestionable en el área funcional de Álava Central es igualmente destacable en relación con el conjunto de viviendas totales del área, pasando de representar el 5,1% del parque total de viviendas en 2013 al 3,5% de 2015. En el A.F. de Donostia-San Sebastián el indicador se reduce, aunque con mucho menor intensidad, con respecto al 2013 al pasar del 3,6% al 3,4%. En el A.F. de Bilbao Metropolitano, en cambio, se constata un incremento al pasar del 2,8% en 2013 al 3,1% de 2015; incremento que no le impide sin embargo mantenerse por debajo del A.F. de Álava Central (3,5%) y del A.F. de Donostia-San Sebastián (3,4%).

Gráfico 39. Porcentajes de viviendas vacías gestionables por Área Funcional. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Gráfico 40. Mapa de porcentaje de viviendas vacías gestionables por Área Funcional. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

En la línea observada en las A.F. de las capitales, se constata que la mayor parte de las áreas funcionales de CAE han reducido el porcentaje de viviendas vacías gestionables sobre la vivienda total en los dos últimos años. Sin embargo, hay cuatro áreas funcionales que se alejan de esta tendencia y ven aumentar el parque de viviendas deshabitadas gestionables, un proceso especialmente llamativo en las zonas costeras de Bizkaia: A.F. de Gernika-Markina (pasa de 2,3% en 2013 a 5,2% en 2015) y A.F. de Mungia (1,9% y 4,7% en el periodo considerado). Ambas áreas funcionales superan, igualmente, las cifras que ofrecían en el periodo 2009-2011. Con incrementos de menor intensidad se encuentra el A.F. de Eibar (4,8% en 2013 y 5,1% en 2015) y el mencionado A.F. de Bilbao Metropolitano (2,8% y 3,1% en 2013 y 2015 respectivamente).

Las restantes áreas funcionales de Bizkaia han reducido el peso de las viviendas vacías gestionables y proporcionan los menores porcentajes de viviendas gestionables con respecto al parque de viviendas disponible de la CAE. Este grupo lo forman: A.F. de Igorre (7% en 2013 y 1,4% en 2015), Balmaseda-Zalla (4,8% en 2013 y 0,9% en 2015) y Durango (3,6% en 2013 y 0,7% en 2015).

En las áreas funcionales de Álava se detectan en todos los casos reducciones de las viviendas gestionables en el parque total de viviendas entre 2013 y 2015. Como se ha señalado, en Álava central, el indicador se reduce del 5,1% recogido en 2013 al 3,5% de 2015. En el área funcional de Llodio el descenso es aún más acentuado, pasándose del 6,5% de 2013 al 4,1% de 2015. Aunque sigue siendo el área funcional con mayor porcentaje de viviendas gestionables, en el área de Laguardia se reduce sustancialmente el peso de estas viviendas al pasar del 12,5% de 2013 al 6,2% actual.



Tabla 28. Viviendas gestionables según área funcional. 2009-2015

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

	2009		2011		2013		2015		
	% s/vacías	% s/total	% s/vacías	% s/total	% s/vacías	% s/total	% s/ deshabitadas	% s/vacías	% s/total
C.A.E.	41,9	3,2	43,8	3,7	46,1	3,9	60,7	41,3	3,4
Álava Central	46,4	3,4	48,4	3,9	52,6	5,1	53,7	37,9	3,5
Balmaseda-Zalla	38,1	5,4	83,2	8,8	31,7	4,8	10,8	8,3	0,9
Beasain-Zumarraga	61,2	7,8	56,0	6,9	62,6	7,3	55,3	49,8	4,0
Bilbao Metropolitano	47,7	2,2	53,6	2,6	52,8	2,8	63,7	49,8	3,1
Donostia-San Sebastián	52,3	3,3	38,9	2,8	48,2	3,6	71,6	47,0	3,4
Durango	50,7	3,6	70,4	7,1	56,6	3,6	51,2	41,8	0,7
Eibar	39,7	4,1	32,4	4,8	49,0	4,8	62,3	47,9	5,1
Gernika-Markina	21,7	3,5	29,3	4,8	13,9	2,3	73,8	34,0	5,2
Igorre	33,7	4,5	57,4	8,3	44,9	7,0	36,6	23,0	1,4
Laguardia	17,2	8,0	12,0	4,4	36,5	12,5	62,8	14,1	6,2
Llodio	24,2	2,8	57,4	5,4	68,6	6,5	51,6	36,5	4,1
Mondragón-Bergara	45,9	4,1	54,4	5,6	59,1	5,7	56,6	47,2	5,2
Mungia	20,1	2,2	17,2	2,9	13,5	1,9	60,6	32,0	4,7
Tolosa	67,5	6,6	65,2	6,2	60,2	7,6	57,4	49,8	4,4
Zarautz - Azpeitia	23,3	4,0	29,9	5,8	38,0	7,2	54,7	22,9	3,4

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

En una línea similar a la alavesa, en todas las áreas funcionales de Gipuzkoa, excepto el A.F. de Eibar, descienden la proporción de viviendas vacías gestionables entre 2013 y 2015. La proporción se reduce en más de tres puntos porcentuales en las A.F. de Zarautz-Azpeitia (7,2% en 2013 por 3,4% en 2015), Beasain-Zumarraga (7,3% en 2013 frente al 4% de 2015) y Tolosa (7,6% en 2013 por 4,4% en 2015). La reducción del A.F. de Mondragón-Bergara es más tenue (pasa del 5,7% en 2013 al 5,2% de 2015) y es en 2015 el área funcional de Gipuzkoa con mayor porcentaje de viviendas gestionables.

3.1.3. Tamaño de municipio

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

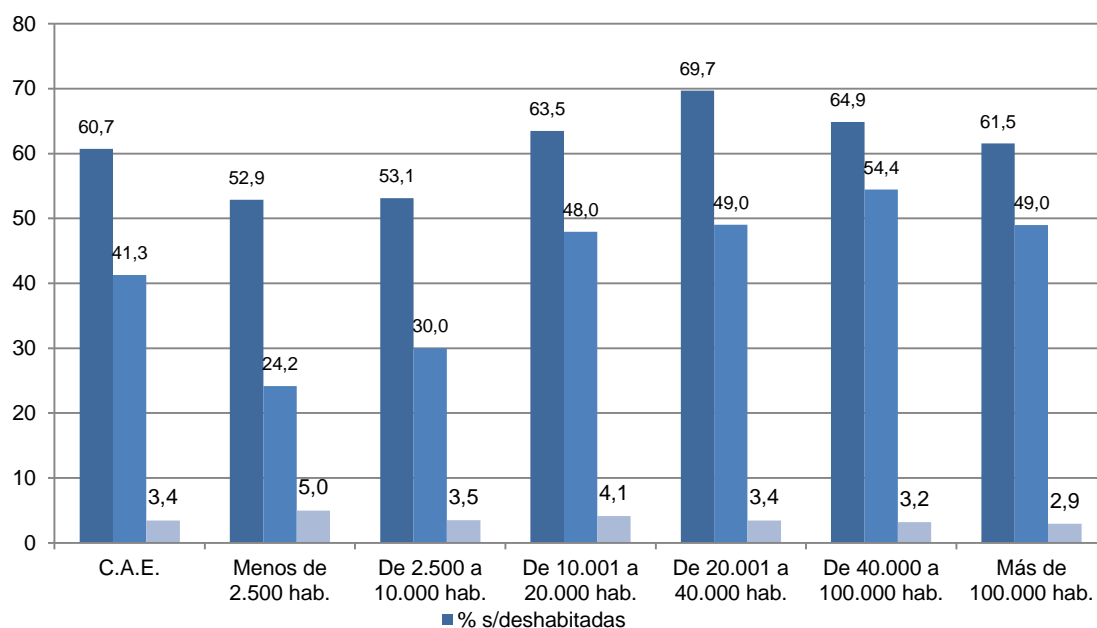
También en una aproximación en función del tamaño del municipio, el ranking y evolución de los municipios con mayor impacto en ellos de la vivienda gestionable difiere en función de si se toma como referencia el conjunto de las viviendas o únicamente las viviendas vacías existentes.

Tomando inicialmente como base de comparación el conjunto de la vivienda vacía se cumple, en general, que a mayor tamaño de municipio aumenta la proporción de viviendas gestionables. El porcentaje de referencia aumenta así de 24,2% en los municipios de menos de 2.500 habitantes a 30% en los de 2.500 a 10.000 habitantes, 48% entre los de 10.001 a 20.000, 49% entre los de 20.001 y 40.000 y 54,4% en los de 40.001 a 100.000 habitantes. Sólo se rompe la regla en el caso de las ciudades con una población superior a las 100.000 personas, con una proporción del 49% que resulta



inferior al del grupo de municipios de tamaño inferior e igual a la del grupo de 20.001 a 40.000 habitantes.

Gráfico 41. Porcentajes de viviendas vacías gestionables por tamaño de municipio. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

En los municipios de más de 40.000 habitantes el porcentaje de viviendas gestionables, sobre el total de viviendas vacías, resulta particularmente elevado en algunos casos, con pesos particularmente elevados en Santurtzi (79%) y Portugalete (62,7%). Barakaldo, por el contrario, es el que tiene menor porcentaje de viviendas gestionables en este tipo de municipios, con un 37,4%.

En el caso de las capitales territoriales, Bilbao (57,5%) cuenta con un peso de vivienda gestionable algo superior al de los municipios de más de 40.000 habitantes. Vitoria-Gasteiz (48,1%) se sitúa por su parte en una posición intermedia, con una cifra similar a la media de las tres capitales. Donostia / San Sebastián (40,1%), por el contrario, es la capital que tiene menor proporción de vivienda gestionable, situada en un punto intermedio entre los registros de los municipios menores o mayores de 10.000 habitantes. Se trata de una realidad que queda asociada al mayor parque de viviendas de temporada disponible en la capital guipuzcoana.

En los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes, el porcentaje de viviendas gestionables se reduce de forma llamativa entre 2005 y 2009, pasando en ese periodo de un 58,2 a un 42,9%. Aunque la cifra se mantiene claramente por debajo de los niveles anteriores a 2009, a partir de este año se produce un cambio de tendencia que hace remontar la proporción de viviendas gestionables hasta el 48,1%. El nivel se estabiliza prácticamente en torno a este valor en 2015 (48,3%).



La tendencia descendente en la proporción de viviendas gestionables a partir de 2005 es igualmente llamativa en el caso de los municipios de más de 100.000 habitantes, las tres capitales de los territorios históricos. En una línea similar a la observada en los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes, esta caída se produce ante todo entre 2005 y 2009, periodo en el que la proporción de vivienda gestionable cae de un 73,1% en 2005 a un 60% en 2009. La caída se prolonga, sin embargo, en este caso hasta el 58,1% de 2011. Después de repuntar ligeramente hasta el 59,9% en 2013, entre 2013 y 2015 se vuelve a observar una fuerte caída de la vivienda gestionable, alcanzando la proporción un nivel mínimo del 49% en el último año.

Los municipios de tamaño intermedio, entre 40.000 y 100.000 habitantes, también participan de la tendencia descendente analizada entre 2005 y 2007, pasando la proporción de vivienda gestionable de 69,6% en 2005 a 60,4% en 2007. Entre 2007 y 2013 la proporción se estabiliza al alza, en torno a un intervalo del 64 al 66% (66,1% en 2013). Como en las tres capitales, el bienio 2013-2015 marca una fuerte caída en este tipo de municipios, llevando igualmente a un mínimo, en este caso del 54,4%, la proporción de vivienda gestionable en 2015.

En el caso de los municipios de 2.501 a 10.000 habitantes, entre 2009 y 2013 se detectan leves variaciones en el porcentaje de viviendas gestionables con respecto al total de viviendas vacías. Después de mantenerse cerca del 32% en 2005 y 2007, la cifra se estabilizaba en torno al 35% en el periodo señalado. En este grupo de municipios, el bienio 2013-2015 marca también una caída del porcentaje de viviendas disponibles pero de menor intensidad que en los municipios de más de 40.000 habitante. El nivel de 2015 se sitúa en el 30%, alrededor de dos puntos por debajo de los mínimos previos de 2005-2007.

En contraste con lo observado en los municipios de mayor tamaño, en los menores de 2.500 habitantes la proporción que representa la vivienda gestionable en el total de viviendas vacías resulta mayor en 2015 que en 2005 (24,2 frente 18,3%). El incremento del indicador fue prácticamente continuado entre el 18,3% de 2005 al 26,4% de 2013. En línea con la tendencia general observada, 2015 marca, sin embargo, un leve descenso hasta situar el indicador en el 24,2%.

Tabla 29. Viviendas gestionables según tamaño de municipio. 2005-2015

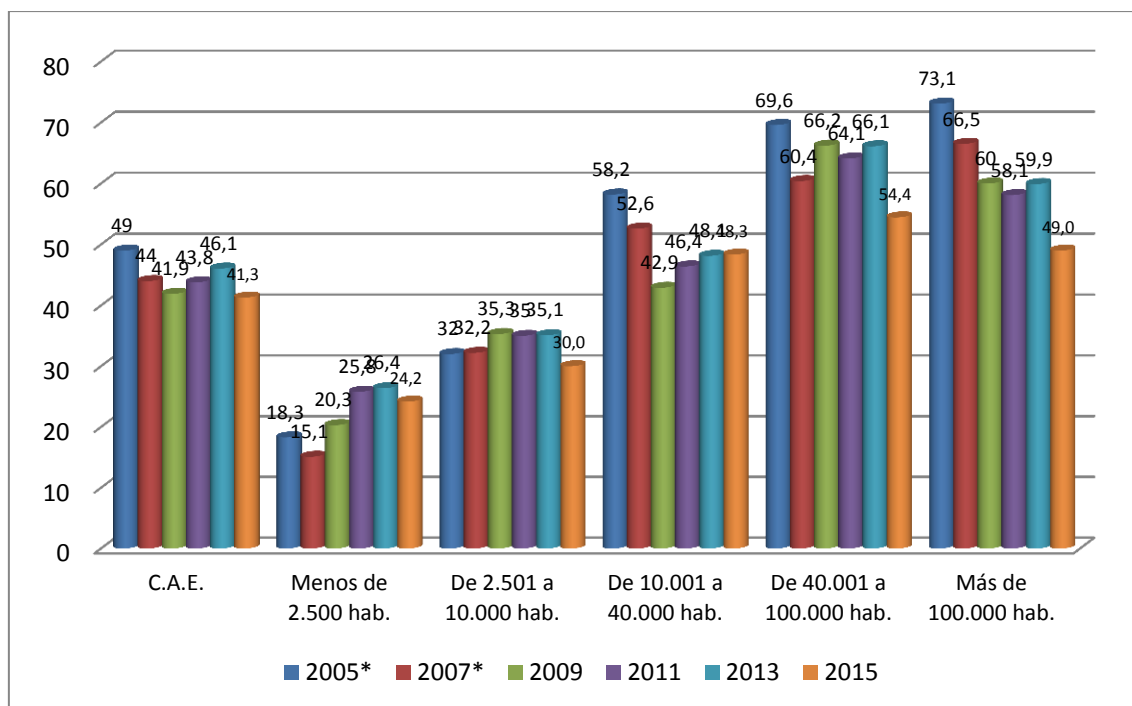
(Porcentajes sobre total de viviendas vacías y sobre total de viviendas)

	2005*		2007*		2009		2011		2013		2015	
	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total
C.A.E.	49,0	3,3	44,0	2,2	41,9	3,2	43,8	3,7	46,1	3,9	41,3	3,4
Menos de 2.500 hab.	18,3	5,6	15,1	4,4	20,3	4,3	25,8	5,5	26,4	5,7	24,2	5,0
De 2.501 a 10.000 hab.	32,0	4,0	32,2	3,5	35,3	3,9	35,0	4,3	35,1	4,1	30,0	3,5
De 10.001 a 40.000 hab.	58,2	5,0	52,6	2,5	42,9	3,9	46,4	4,4	48,1	4,7	48,3	3,8
De 40.001 a 100.000 hab.	69,6	2,8	60,4	1,7	66,2	3,4	64,1	2,7	66,1	3,9	54,4	3,2
Más de 100.000 hab.	73,1	2,3	66,5	1,6	60,0	2,1	58,1	2,9	59,9	2,9	49,0	2,9

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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Gráfico 42. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de vacías) por tamaño de municipio y año. 2005-2015



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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Tomando como referencia el stock total de vivienda existente, los municipios de menos de 2.500 habitantes son los que muestran mayores proporciones de vivienda vacía gestionable, con un 5% del parque total de viviendas en 2015. El indicador marca, sin embargo, una línea de caída respecto a los años 2011 (5,5%) y 2013 (5,7%), quedando sólo por encima del 4,3-4,4% de 2007 y 2009.

La proporción de viviendas gestionable se mantiene todavía en niveles entre el 3,5 y el 3,8% en los municipios de 2.500 a 10.000 y de 10.001 a 40.000 habitantes respectivamente. En estos últimos, la dinámica evolutiva marca un significativo cambio respecto al aumento continuado observado entre 2007 y 2013 (de 2,5 a 4,7%), con una caída hasta el 3,8% en 2015 que sitúa el indicador claramente por debajo del nivel de 4,7% de 2013 y del 5% de 2005. En los municipios de 2.500 a 10.000 el cambio de tendencia se detecta desde el 4,3% de 2011 (3,5% en 2015).

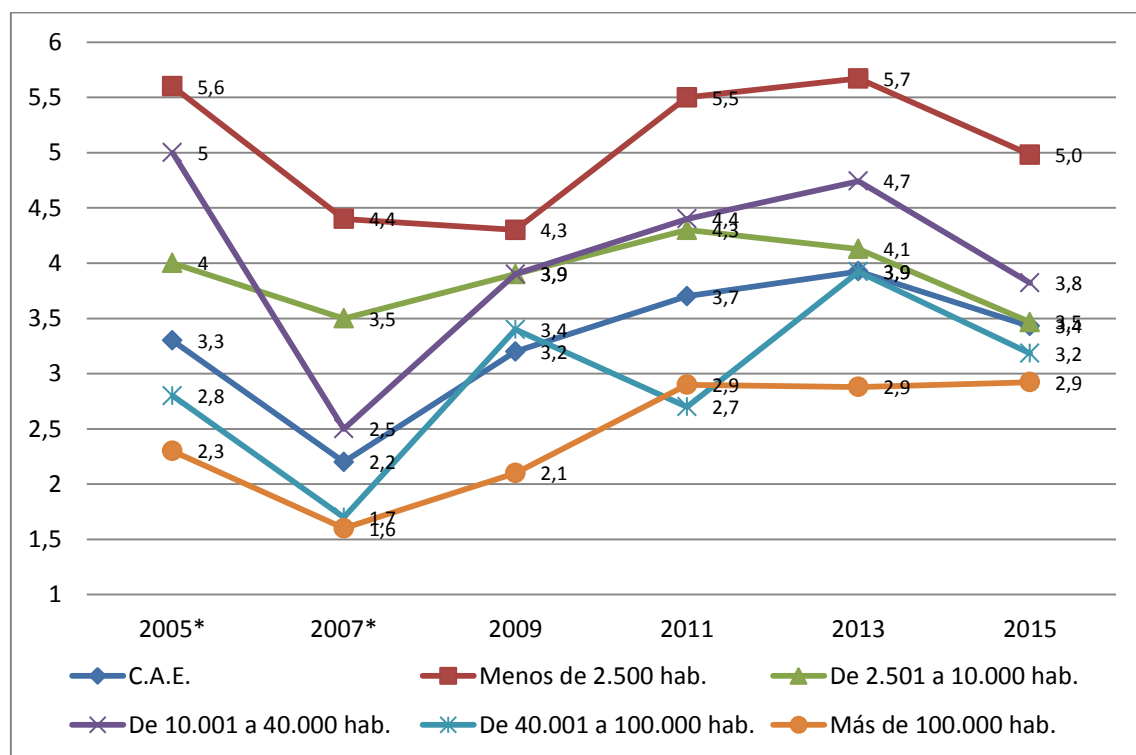
La proporción de vivienda gestionable se sitúa en el 3,2% en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y en 2,9% en las grandes capitales. El primer tipo de municipios muestra una línea de vaivén en el peso de la vivienda gestionable, aunque con una reducción en el último bienio, con un 3,9% en 2013 y 3,2% en 2015, la situación de las capitales se caracteriza por la estabilidad. Después de caer de un 2,3 a un 1,6% entre 2005 y 2007, el peso de la vivienda gestionable aumenta hasta el 2,9% en 2011, nivel en el que se mantiene desde entonces.



Analizando en conjunto la evolución de la proporción de vivienda gestionable en el total de viviendas, se observa en los distintos tipos una caída entre 2005 y 2007 que da paso con posterioridad a un proceso de clara recuperación que se mantiene en general hasta 2013. El bienio 2013-2015 marca una caída prácticamente generalizada, salvo en lo relativo a la estabilización en los municipios de más de 100.000 habitantes, operativa en la práctica desde 2011.

Otro aspecto a destacar es que, mientras los niveles de la vivienda gestionable supera ligeramente en 2015 (entre 4 y 6 décimas) los niveles de 2005 en los municipios mayores de 40.000 habitantes, lo contrario ocurre en los municipios de menor tamaño. En este caso, el nivel de 2015 es inferior en alrededor de 5 décimas al de 2005, con una caída que llega a los 1,2 puntos porcentuales en los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes.

Gráfico 43. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de viviendas) por tamaño de municipio y año. 2005-2015 (%)



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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Por otra parte, en líneas generales, en el periodo 2005-2015 se sigue manteniendo la relación según la cual a mayor tamaño de municipio menor es el porcentaje de viviendas vacías gestionables en el total de viviendas. En este sentido, los municipios menores de 40.000 habitantes son en todas las ediciones los que tienen mayor proporción de viviendas gestionables en su parque total de viviendas. No obstante, si se considera el porcentaje de viviendas gestionables sobre el total de vacías, ocurre lo contrario: a mayor tamaño de municipio mayor resulta la proporción de viviendas gestionables. Uno

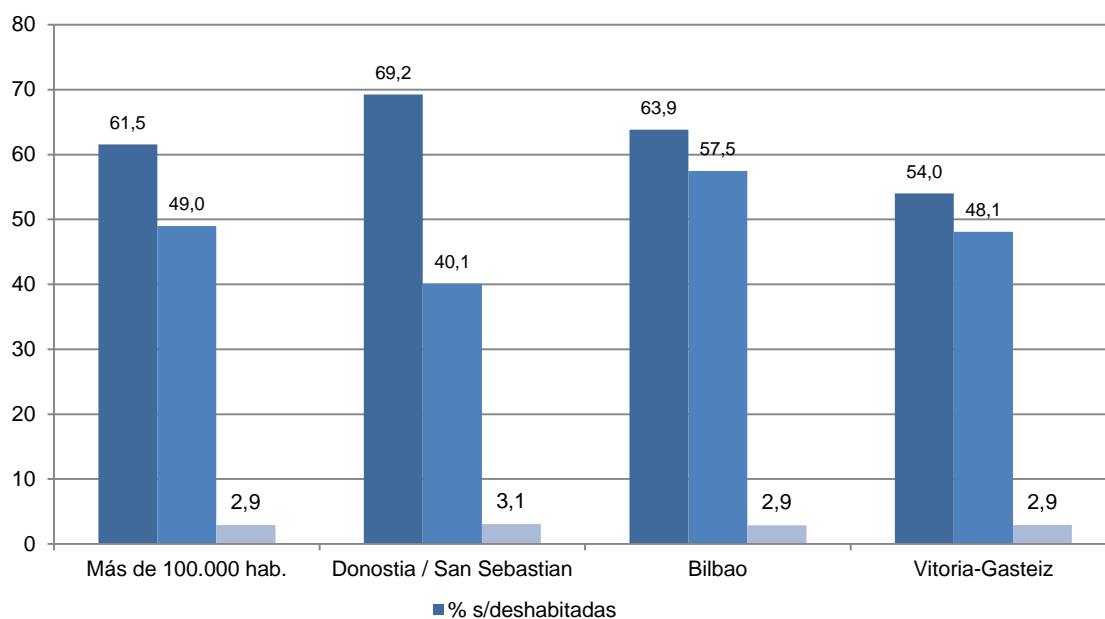


de los factores clave de este proceso son las viviendas de temporada que siguen teniendo un peso importante en los municipios de menor tamaño. Esto limita la proporción de viviendas gestionables dentro de las viviendas vacías de esos municipios.

Donostia / San Sebastián es la capital que mayor porcentaje de viviendas gestionables posee con respecto al total de viviendas del municipio. Santurtzi es el municipio de más de 40.000 habitantes con más viviendas gestionables en su parque de vivienda

Bilbao y Vitoria-Gasteiz entre las capitales, ambas con un 2,9%, y Barakaldo (1,9%) y Basauri (2,6%), entre los demás grandes municipios, son las ciudades que muestran una menor proporción de vivienda gestionable, en todos los casos por debajo del 3% del total de las viviendas familiares.

Gráfico 44. Porcentajes de viviendas vacías gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2015



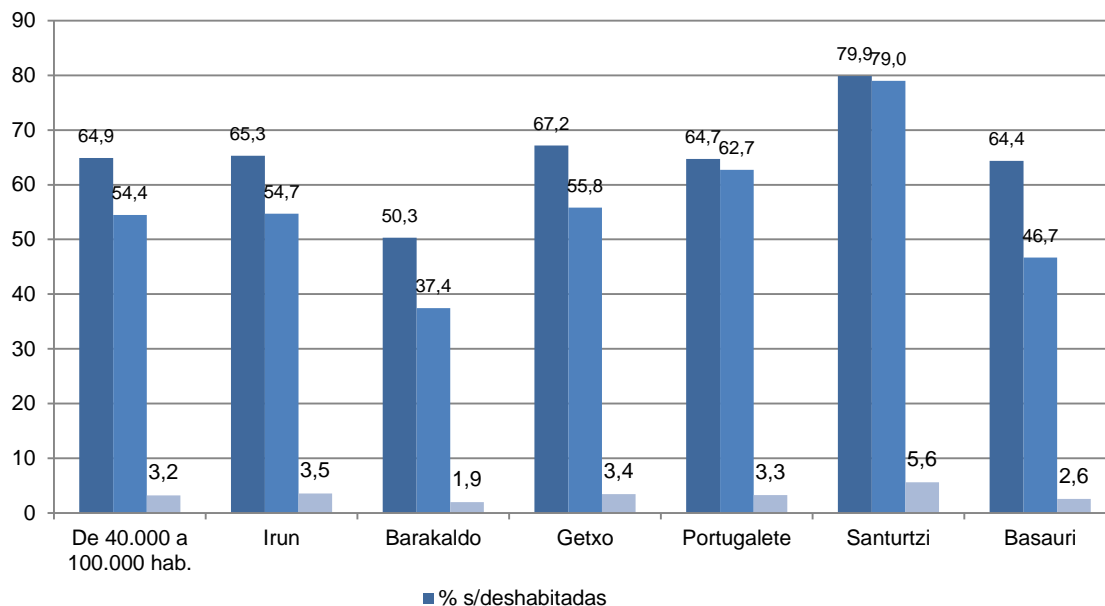
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Irun (3,5%), Getxo (3,4%) y Portugalete (3,3%) se sitúan en una posición intermedia entre los distintos tipos de municipios de cierto tamaño. Con un 3,1%, Donostia / San Sebastián se acerca al polo con menor proporción de vivienda gestionable, aunque supera la barrera del 3%.

En el polo con mayor peso de la vivienda gestionable, en relación al parque total de viviendas, se sitúa Santurtzi. Con un 5,6% en 2015, este municipio supera incluso el 5,1% recogido en 2013, siendo el único en pasar de la barrera del 5% entre los municipios de más de 40.000 habitantes. Irun, que queda en segunda posición, se sitúa con una cifra significativamente menor (3,5%).



Gráfico 45. Porcentajes de viviendas vacías gestionables en municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

El análisis a largo plazo del impacto de la vivienda gestionable muestra muchas similitudes entre las capitales pero también algunas diferencias. Todas participan, por una parte, de la caída de la proporción de vivienda gestionable en el total de viviendas vacías del periodo 2005-2009 que, en Bilbao, se extiende hasta 2011. También participan de la recuperación del periodo 2011-2013 y de la posterior caída del indicador entre 2013 y 2015. De esta forma, tras el incremento generalizado en el bienio 2011-2013, en todas las capitales de la CAE se reduce su participación entre 2013 y 2015, proceso asociado al incremento del recurso a la segunda residencia o la mayor puesta de las viviendas vacías en el mercado.

Las variaciones en este proceso diferencian, sin embargo, a las tres ciudades. Vitoria-Gasteiz es la capital que refleja mayores variaciones. Tras el incremento de 63,8% de 2011 al 66% de 2013, en 2015 se reduce de forma significativa el peso de la vivienda gestionable hasta alcanzar el 48,1% de las viviendas vacías, casi 18 puntos por debajo del nivel de 2013. En el caso de Bilbao la reducción es de diez puntos porcentuales al reducirse del 68,8% de 2013 al 57,5% de 2015. En ambos casos, se trata de cifras claramente inferiores a las observadas en el periodo 2005-2013, normalmente cercanas o superiores al 65%.

En Donostia / San Sebastián la reducción es menor, con una caída del 46,9% de 2013 al 40,1% de 2015. Aunque esta cifra se aleja de los niveles superiores al 55% de 2005 y 2007, se mantiene en niveles cercanos a los habituales a partir de 2009, con un 40,8% en aquel año. Hay que señalar, sin embargo, que el peso de la vivienda gestionable en la vivienda vacía total es la más baja de las tres capitales debido al alto porcentaje de viviendas de segunda residencia que posee este municipio.



Tabla 30. Viviendas gestionables en municipios de más de 40.000 habitantes. 2005-2015

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

	2005*		2007*		2009		2011		2013		2015	
	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/ total	% s/ vacías	% s/total
De 40.001 a 100.000 hab.	69,6	2,8	60,4	1,7	66,2	3,4	64,1	2,7	66,1	3,9	54,4	3,2
<i>Irun</i>	64,3	5,7	21,4	0,8	76	5,5	34,4	2,7	69,3	6,5	54,7	3,5
<i>Barakaldo</i>	90,3	3,1	68,9	2,3	65,2	2,9	85,1	3,5	70,2	3,9	37,4	1,9
<i>Getxo</i>	43,7	1,5	45,4	0,5	46,8	2	63,5	1,7	56,6	2,5	55,8	3,4
<i>Portugalete</i>	44,4	0,6	32	0,6	62,1	0,4	60,9	2,9	47,2	2,7	62,7	3,3
<i>Santurtzi</i>	78,4	3,2	86,9	2,6	53,7	3,7	87,5	3,1	89,7	5,1	79,0	5,6
<i>Basauri</i>	92,3	1,9	75	2,4	65,2	3,8	81,1	2,2	55,7	2,8	46,7	2,6
Más de 100.000 hab.	73,1	2,3	66,5	1,6	60	2,1	58,1	2,9	59,9	2,9	49,0	2,9
<i>Donostia / San Sebastián</i>	63,3	3,6	57	1,4	40,8	1,8	44,9	3	46,9	3,2	40,1	3,1
<i>Bilbao</i>	86	2,4	75,3	1,4	73,5	1,7	65,9	2,4	68,8	1,6	57,5	2,9
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	64,1	1	64,3	2	58,6	3	63,8	3,4	66,0	4,4	48,1	2,9

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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

En lo relativo al peso de la vivienda gestionable en el parque total de viviendas, se observa una caída en el periodo 2005-2007 en Bilbao y Donostia / San Sebastián que contrasta con la dinámica de Vitoria-Gasteiz. En este caso, la capital alavesa partía de apenas un 1% en 2005, por debajo del 2,4% de Bilbao y del 3,6% de Donostia / San Sebastián. En 2007, sin embargo, el 2% de Vitoria-Gasteiz superaba el 1,4% de Bilbao y Donostia / San Sebastián.

El indicador aumenta de forma general a partir de entonces y hasta 2011, con cifras en este año del 3,4% en Vitoria-Gasteiz y 3% en Donostia / San Sebastián, superiores al 2,4% de Bilbao.

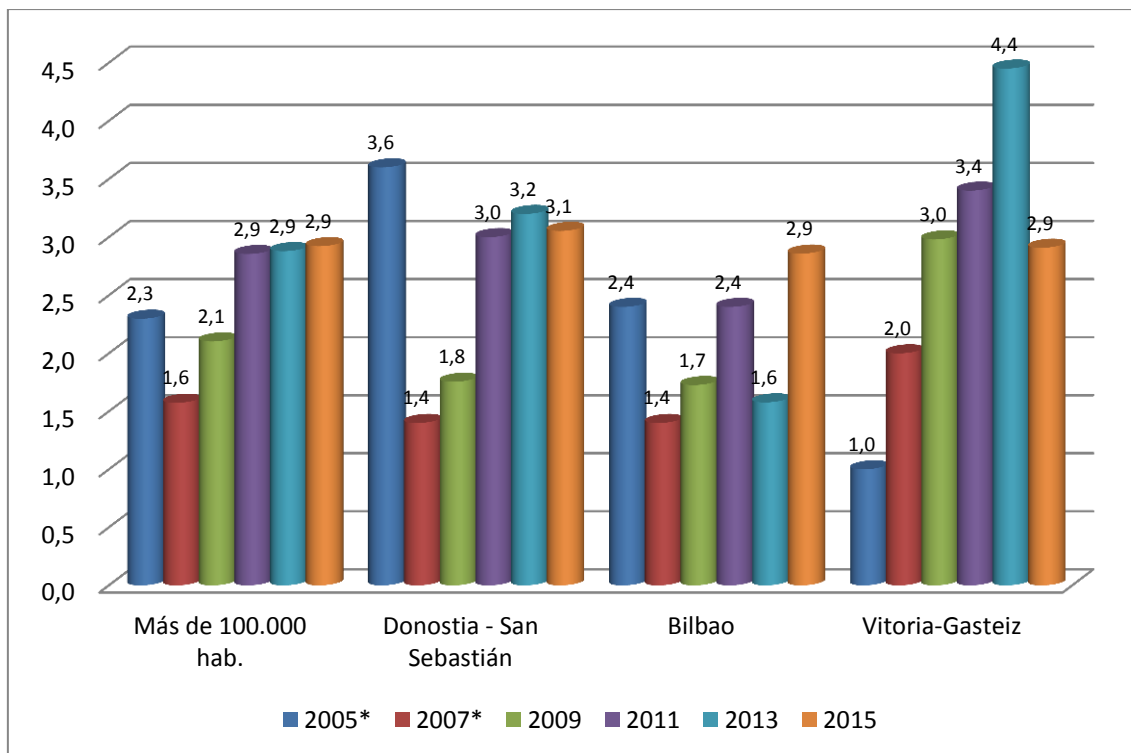
A partir de ahí se observa una nueva evolución divergente. Por un lado, entre 2011 y 2013 se reduce el indicador en Bilbao (de 2,4 a 1,6%) para luego recuperarse hasta el 2,9% en 2015, una cifra que no había sido superada en el intervalo 2005-2013 (el máximo se situaba en el 2,4% de 2005).

En Donostia / San Sebastián y especialmente en Vitoria-Gasteiz, entre 2013 y 2015 se reduce en cambio el volumen de viviendas gestionables del municipio. En Vitoria-Gasteiz, se pasa así del 4,4% de 2013 al 2,9% de 2015 mientras en Donostia / San Sebastián, donde habría que hablar más bien de estabilización, el indicador se reduce del 3,2% de 2013 al 3,1% de 2015. A diferencia de Bilbao, en estas dos ciudades, el aumento del peso de la vivienda gestionable se había mantenido entre 2011 y 2013 (de 3 a 3,2% en Donostia / San Sebastián y de 3,4 a 4,4% en Vitoria-Gasteiz).

El resultado de estas diferentes dinámicas es, en cualquier caso, un impacto similar de la vivienda gestionables, con variaciones del 2,9 al 3,1% respecto al parque de viviendas total de cada capital.



Gráfico 46. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes y año. 2005-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Analizando la evolución de los municipios de entre 40.001 a 100.000 habitantes, ya se ha mencionado que Santurtzi es el municipio que mayor porcentaje de viviendas vacías gestionable dispone en relación al parque total de viviendas con 5,6% en 2015. Dicha cifra lleva en continuo ascenso desde 2011 cuando se incluían en este grupo el 3,1% del total de viviendas, proporción que asciende posteriormente al 5,1% en 2013, antes de culminar en el 5,6% ya mencionado.

Los municipios de Irun (3,5%), Getxo (3,4%) y Portugalete (3,3%) ofrecen cifras superiores al 3%, aunque estos municipios presentan diferente comportamiento en los últimos años.

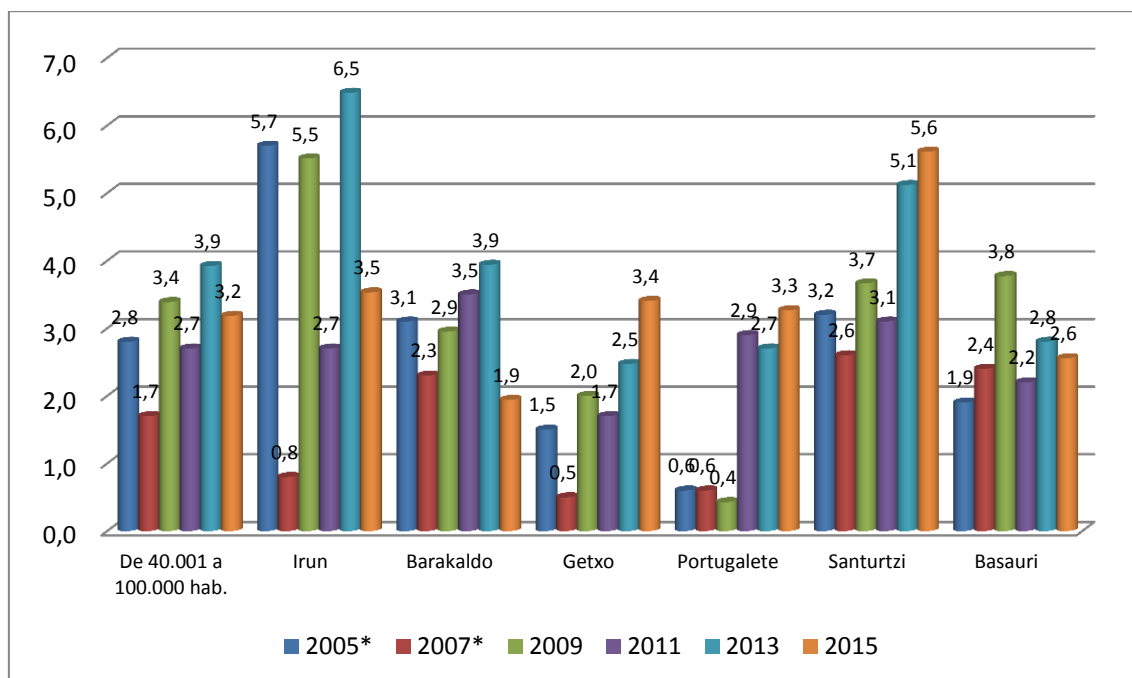
En el caso de Irun, por una parte, se detecta una importante reducción. Se pasa así, por una parte, de un valor máximo en el año 2013 en este grupo de municipios (6,5%) al 3,5% actual, todavía superior al 2,7% de 2011 pero situado ahora en niveles intermedios (a diferencia de los máximos en este grupo de 2005, 2009 y 2013). El municipio de Getxo, por su parte, muestra un incremento constante entre 2011 (1,7%) y 2015 (3,4%), municipio de más de 40.000 habitantes que en 2011 poseía los niveles más reducidos de vivienda gestionable en su parque. En una línea evolutiva bastante cercana, Portugalete, tras unos años con porcentajes inferiores al 1% entre 2005 y 2009; asciende a cifras entre 2,7 y 2,9% en el periodo 2011-2013. Supera, por primera vez, la barrera del 3% en 2015 para alcanzar la cifra actual del 3,3%.



Barakaldo es el municipio de más de 40.000 habitantes en el que menor peso tienen en la actualidad las viviendas gestionables, con un 1,9% del parque total. Se trata de la cifra más baja que ha conocido este municipio en el periodo 2005-2013, tras una línea de aumento continuado entre el 2,3% de 2007 y el 3,9% alcanzando en 2013.

En niveles igualmente comparativamente bajos, Basauri tiende a la estabilidad, con una pequeña caída del 2,8% de 2013 al 2,6% de 2015. La proporción sigue algo por encima de las cifras mínimas de 2005 (1,9%) y 2011 (2,2%).

Gráfico 47. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables en municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2005-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES

Las viviendas vacías sin uso aparente, aunque reducen levemente su peso, siguen dominando en la edición de 2015.

Analizando los rasgos internos de la vivienda gestionable, se constata por una parte, el uso de la vivienda como de temporada o segunda residencia se va reduciendo entre el grupo de viviendas vacías de la CAE. En este sentido, aumenta en 14 puntos la proporción de viviendas que no se utilizan como residencia temporal, desde el 53,1% de 2007 y el 65,5% recogido en 2015. No obstante, se observa una práctica estabilización del indicador: después de aumentar de 58,6% en 2009 a 64,5% en 2011, el crecimiento se limita a un 65,1% en 2013 y un 65,5% en 2015.

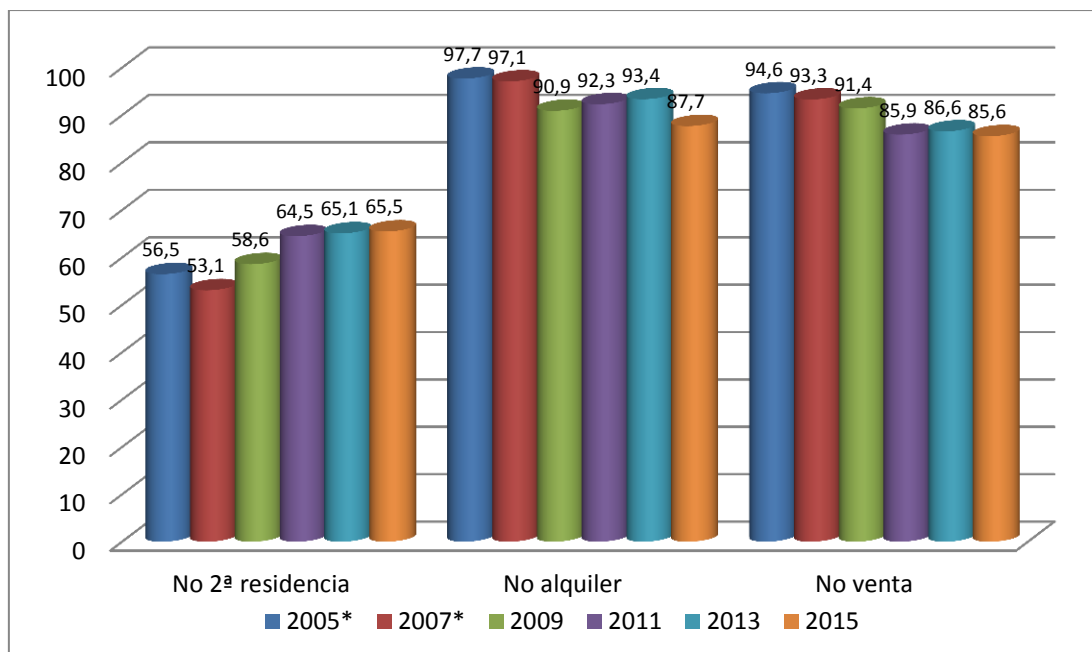


El grupo de viviendas vacías que no se encuentran en alquiler descende, por su parte, casi seis puntos porcentuales entre 2013 y 2015. Después de caer de cifras superiores al 97% en 2005 y 2007 al 90,9% de 2009, la proporción repuntó hasta el 93,4% de 2013. 2015 señala, sin embargo, una fuerte caída, situándose el indicador en el 87,7%. Se trata del valor mínimo recogido en el periodo 2005-2015.

Las viviendas vacías que no se encuentran en venta experimentan, por su parte, un descenso prácticamente continuado desde el 94,6% de 2005 hasta el 85,6% de 2015, sólo matizado por un pequeño repunte alcista en 2013 (86,6%).

Los datos presentados vinculan por tanto el ligero descenso de la vivienda vacía gestionable entre 2013 y 2015 a una mayor salida al mercado de la vivienda vacía en oferta –en venta y, especialmente, en alquiler-, en un contexto en el que el uso como segunda residencia se mantiene en retroceso constante desde la edición de 2007 pero en un contexto de cierta estabilización del indicador desde 2011.

Gráfico 48. Porcentaje de viviendas por aspectos que constituyen viviendas gestionables según año. 2005-2015



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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

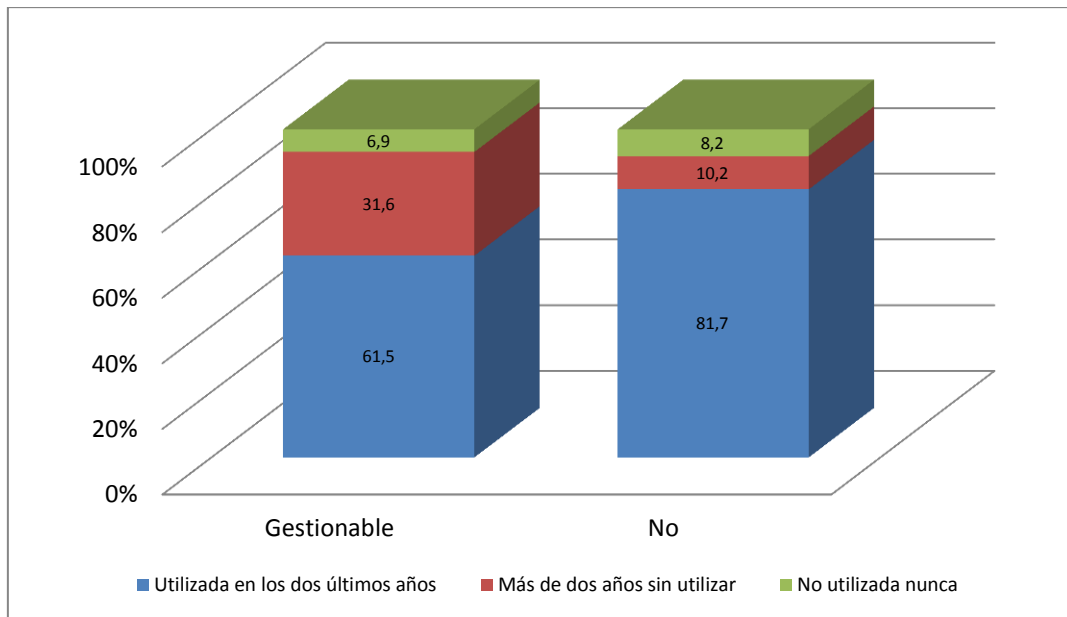
Más de tres de cada cinco viviendas gestionables se han utilizado en los dos últimos años

A pesar de su carácter de vivienda sin uso aparente, un 93,1% de las viviendas gestionables han sido utilizadas en alguna ocasión, una proporción que resulta incluso algo más elevada que el 91,9% que corresponde al resto de viviendas vacías (viviendas de temporada, o deshabitadas que están en oferta, ya sea en venta o alquiler).



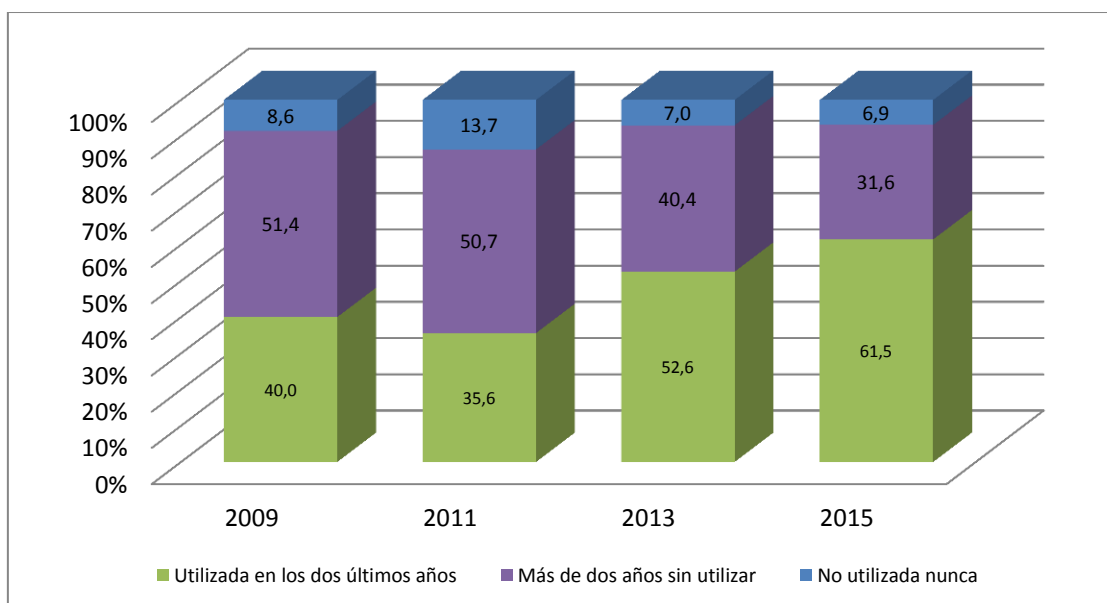
La principal diferencia entre ambos tipos de viviendas vacías es que sólo un 61,5% de las viviendas gestionables han sido utilizadas en los dos últimos años por un 81,7% en el caso de las no gestionables. Un 31,6% de las gestionables han sido utilizadas pero hace más de dos años por apenas un 10,2% de las no gestionables.

Gráfico 49. Viviendas vacías según último uso por tipo de vivienda. 2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Gráfico 50. Viviendas vacías gestionables respecto a la situación de la vivienda. 2009-2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



En el periodo 2009-2015 se reduce de forma significativa, sin embargo, la proporción de viviendas gestionables utilizadas hace más de dos años. Este tipo de viviendas pasa de representar más de la mitad de las viviendas en 2009 y 2011 (51,4% y 50,7%, respectivamente) al 40,4% registrado en 2013 y el 31,6% de 2015. Lo mismo sucede con las viviendas que no han sido utilizadas en ninguna ocasión: después de aumentar su presencia del 8,6% de 2009 al 13,7% de 2011, el impacto se reduce al 7% en 2013 y al 6,9% en 2015. Aunque esta última cifra habla más bien de estabilización, muestra una línea favorable, alejándose del 8,6% de 2009.

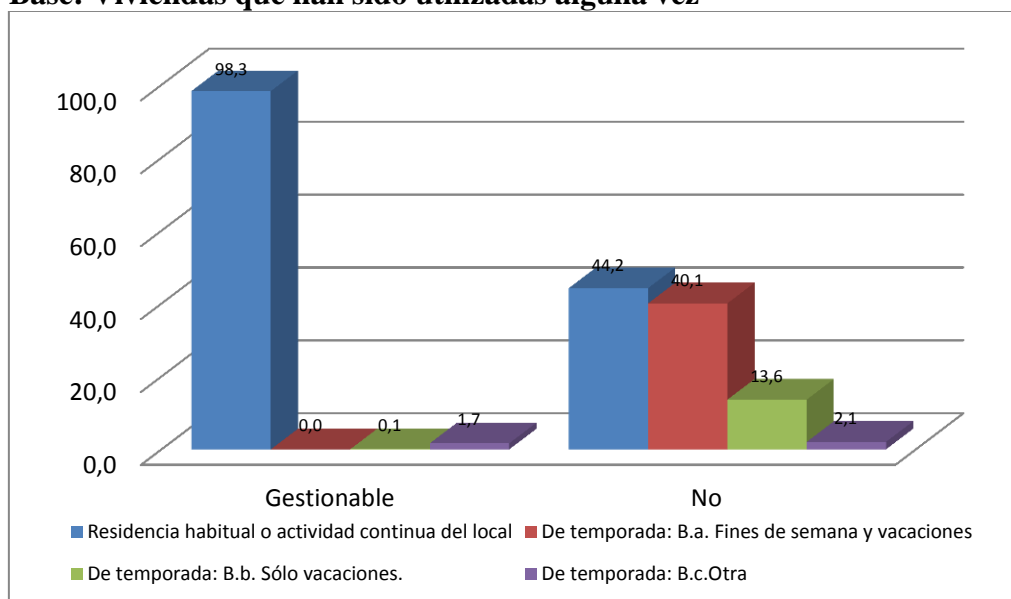
Aumenta, en consecuencia, entre 2011 y 2015 la presencia de viviendas utilizadas en los dos últimos años. Éstas llegan a representar un 61,5% de las viviendas gestionables en 2015, en nítido avance respecto al 35,6% de 2011 y el 52,6% de 2013. El nivel de 2015 se sitúa 21,5 por encima del 40% de 2009.

Casi la totalidad de las viviendas, un 98,3%, han sido utilizadas anteriormente como residencia habitual

Un 98,3% de las viviendas gestionables ocupadas con anterioridad lo ha sido como residencia habitual. Se trata de un porcentaje muy superior al de las viviendas vacías no gestionables, utilizadas previamente como residencia habitual sólo en un 44,2% de los casos. Este último tipo de viviendas se ha orientado más frecuentemente a uso como segunda vivienda o de temporada (en 40,1% de los casos para viviendas vacacionales y de fin de semana, en un 13,6% sólo para vacaciones y en un 2,1% para otros fines de temporada). Las viviendas gestionables sólo se han destinado en un 1,7% de los casos a esta finalidad.

Gráfico 51. Viviendas vacías según la forma de uso del último uso según tipo de vivienda. 2015. (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



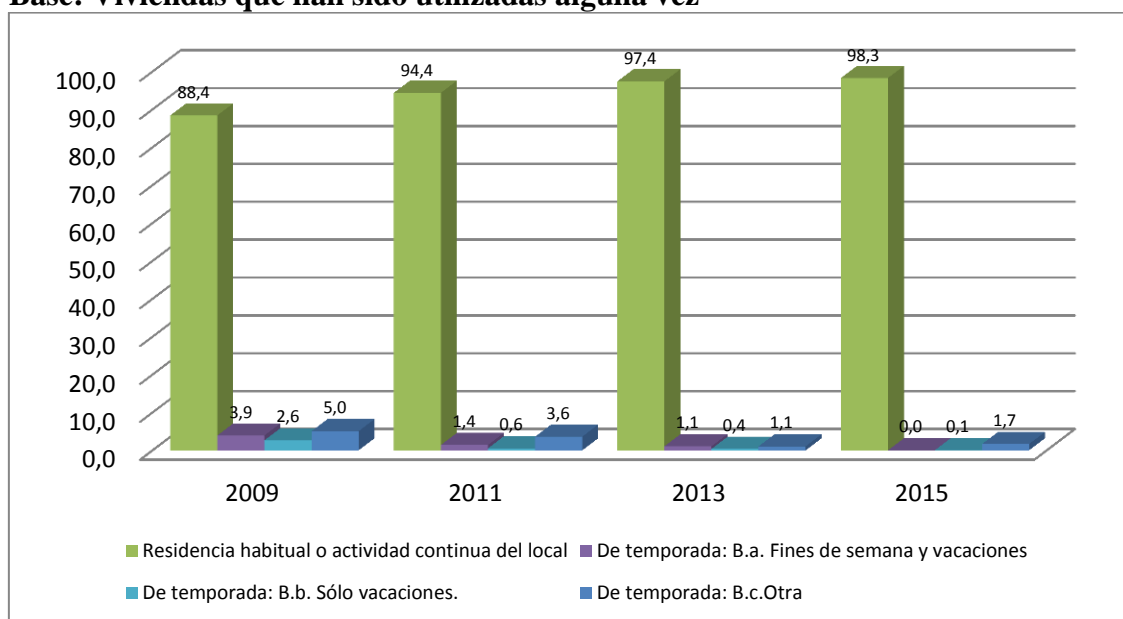
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



Se comprueba además que la función previa de residencia habitual (o de actividad continuada del local) ha tendido a aumentar entre 2009 y 2015. La proporción de viviendas gestionables en esta situación aumenta de un 88,4% en 2009 a 94,4% en 2011, 97,4% en 2013 y 98,3% en 2015. Las restantes viviendas han sido utilizadas como viviendas de segunda residencia o temporada, destacando las viviendas utilizadas con frecuencias bajas y no determinadas.

Gráfico 52. Viviendas vacías gestionables según la forma de uso del último uso. 2009-2015. (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Con respecto al objetivo de propiedad de la vivienda, por definición las viviendas gestionables no se destinan ni a segunda residencia ni a la oferta en el mercado para venta o alquiler. De ahí que predomine otro tipo de respuestas respecto al objetivo de la propiedad, siendo la opción de 26,1% de NS/NC la opción más indicada, en parte de los casos por no haberse podido contactar con la persona titular.

Entre las restantes opciones destaca la reserva para hijos/as (25,5%), otras opciones (18,5%) y como simple inversión (15,3%)⁵. También aparece como motivo significativo las personas residentes que han abandonado la vivienda por traslado del domicilio por razones de salud, dependencia o emergencia social (14%). El impacto de los traslados por razones laborales o educativas tiene en cambio mucha menor relevancia (1,9%).

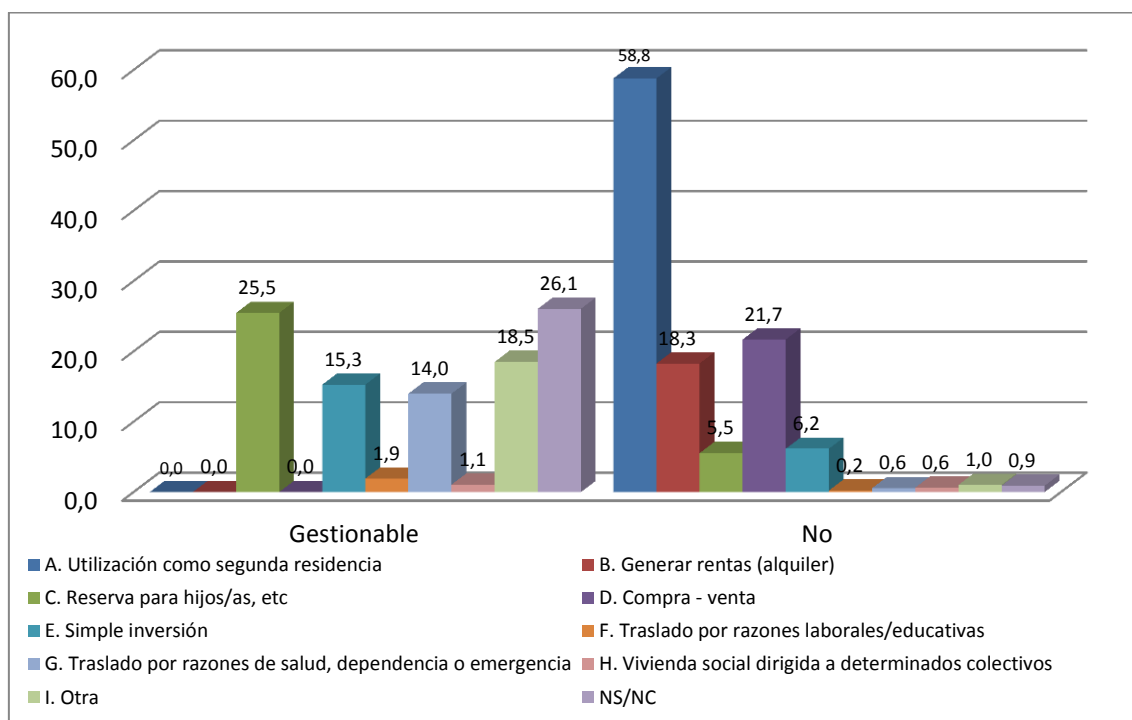
En contraposición a lo señalado, las viviendas que no son gestionables se destinan principalmente a segunda residencia o temporada (58,8%). Le sigue el objetivo de

⁵ Debe tenerse en cuenta que en esta pregunta es posible indicar más de un objetivo previsto.



compra-venta (21,7%) y la oferta en alquiler (18,3%). En menor medida, se encuentran el objetivo de inversión (6,2%) y la reserva para hijos/as (5,5%).

Gráfico 53. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2015. (%)



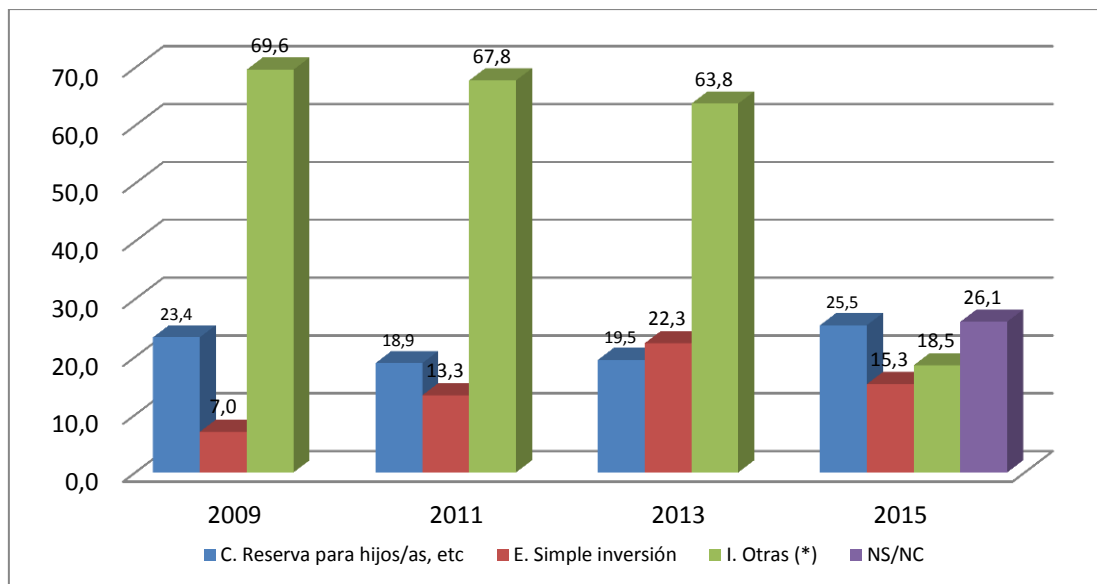
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Se constata sin embargo que se incrementa el papel del objetivo de reserva para hijos/as en la vivienda gestionable. La mención a este objetivo pasa de un 18,9% en 2011 a un 19,5% en 2013 para alcanzar un 25,5% de 2015, un nivel que no se aleja en exceso, sin embargo, del 23,4% de 2009. El objetivo de reserva de la vivienda para los hijos o hijas (25,5%) supera en cualquier caso el nivel relativo a la inversión (15,3%), objetivo que en la edición de 2013 tenía mayor presencia relativa (22,3% en 2013).

En cualquier caso, sigue siendo en 2015 elevada la proporción de viviendas en las que se desconoce el motivo por el cual se poseen (26,1%) y la que corresponde a las personas que especifican otros motivos (18,5%).



Gráfico 54. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía gestionable según año. 2009-2015. (%)



(*En las ediciones 2009-2013 se incluía la opción NS/NC dentro de otros objetivos
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Más de nueve de cada diez viviendas son de particulares

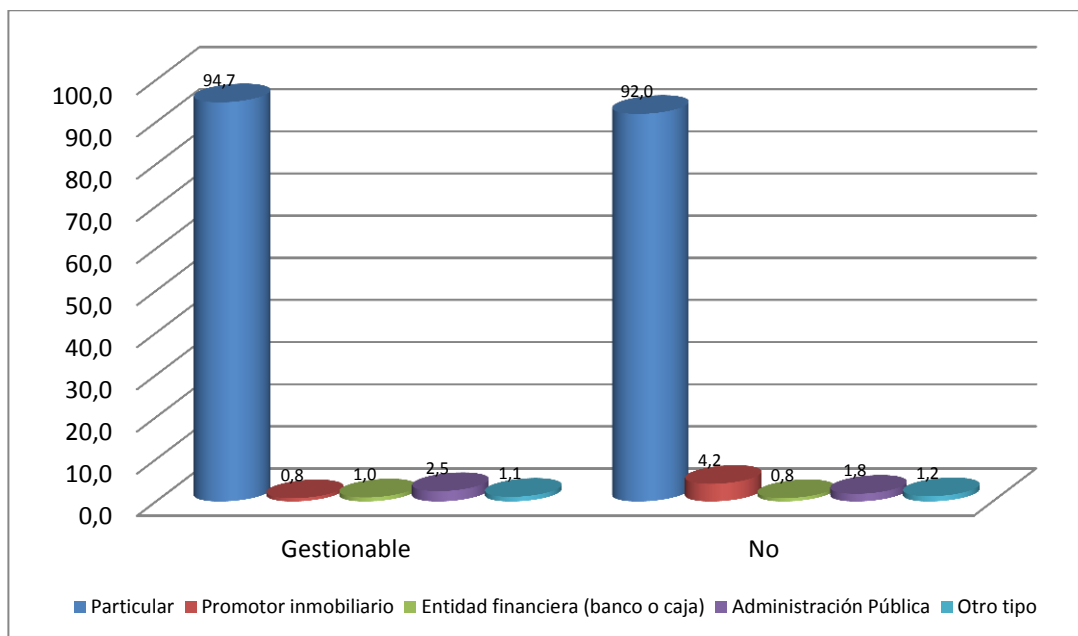
En 2015, el o la propietaria de las viviendas gestionables es, en un 94,7% de los casos, una persona particular, en línea con lo observado en las viviendas no gestionables (92%).

La Administración Pública posee un 2,5% de las viviendas gestionables, con cifras de entre 0,8 y un 1,1% para otros tipos de propietarios/as. En las viviendas no gestionables, la segunda posición corresponde a las promotoras inmobiliarias, con un 4,2%, con cifras del 1,8% en el caso de la Administración Pública.

Dentro de las viviendas gestionables, el peso de la propiedad de particulares se incrementa levemente en los últimos dos años. En el periodo 2009-2013 se situaba en torno al 92-93% (92% en 2009, 92,7% en 2011 y en 2013), mientras que en 2015 se incrementa hasta el 94,7%.

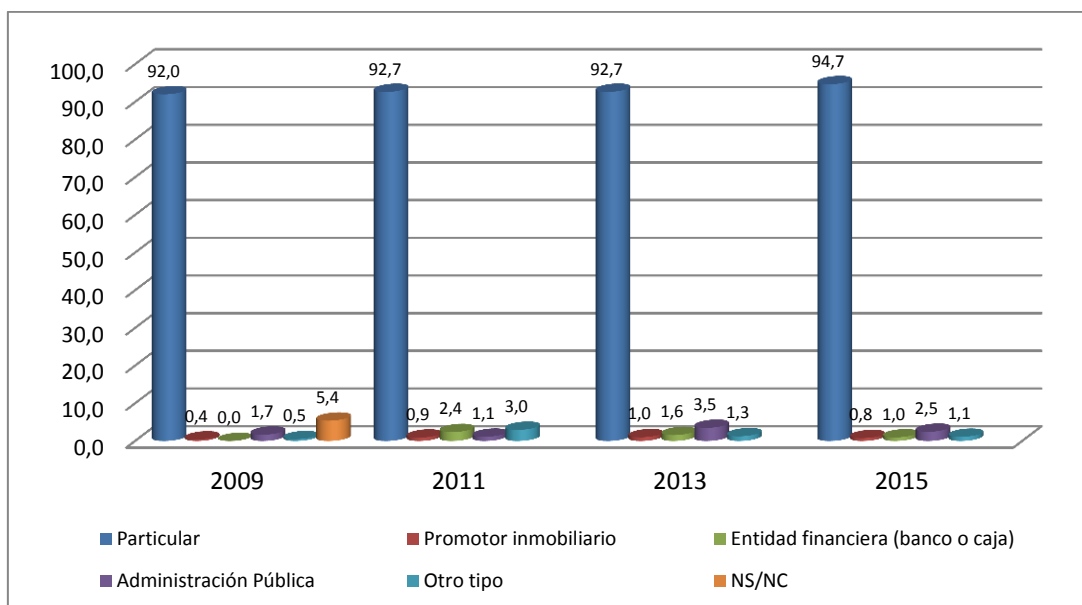
Entre 2013 y 2015 se reduce la participación de los restantes agentes que intervienen en el mercado inmobiliario: La administración pública ve reducirse su presencia del 3,5% de 2013 a 2,5% de 2015. Lo mismo sucede como otros tipos de propietarios/as, reduciéndose del 1,3% de 2013 al 1,1% actual. La tendencia es similar en el caso de las entidades financieras (1,6% en 2013 frente al 1% de 2015) y las promotoras inmobiliarias que descienden del 1% de 2013 al 0,8% de 2015.

Gráfico 55. Tipo de propiedad de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Gráfico 56. Tipo de propiedad de las viviendas vacías gestionables por año. 2009-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

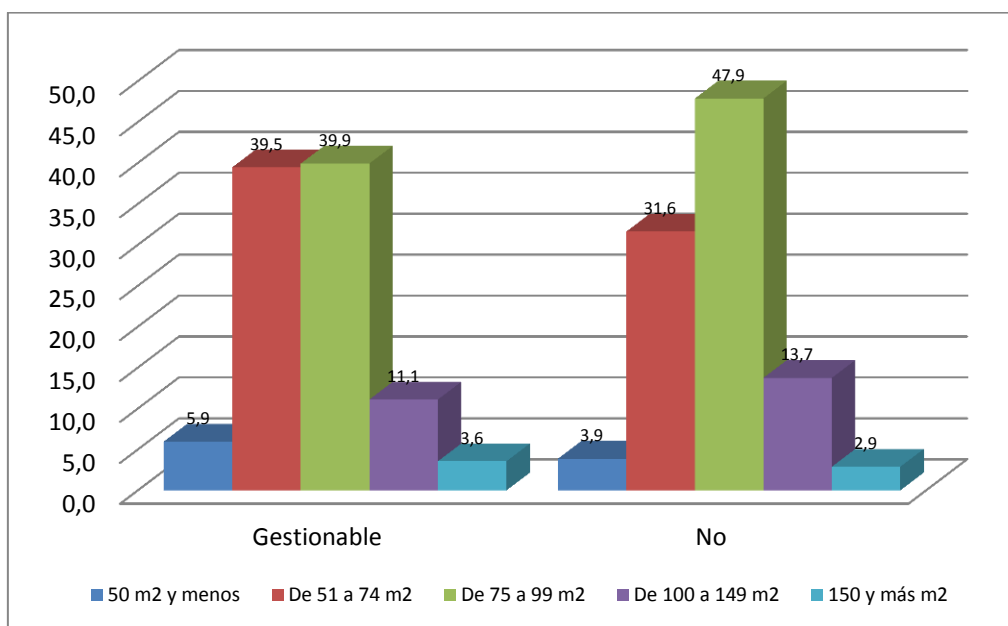
Las viviendas gestionables son de menor tamaño de las que no lo son

Las viviendas vacías gestionables tienen una estructura de tamaño que refleja un peso ligeramente superior de las viviendas más pequeñas respecto a la que presenta el colectivo de viviendas de segunda residencia o en oferta. Mientras que en el caso de las

viviendas gestionables tienen similar peso las viviendas de 51 a 74 m² (39,5%) y las de 75 a 99 m² (39,9%), el caso de las no gestionables domina claramente el grupo de mayor tamaño (47,9% de las de 75 a 99 m² frente al 31,6% de las de 51 a 74 m²). Del mismo modo, el grupo de viviendas de menos de 50 m² representa el 5,9% en las gestionables y el 3,9% de las no gestionables.

Lo contrario ocurre en el estrato de 100 a 149 m². Éste representa el 11,1% de las gestionables y el 13,7% de las no gestionables.

Gráfico 57. Superficie útil de la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2015. (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

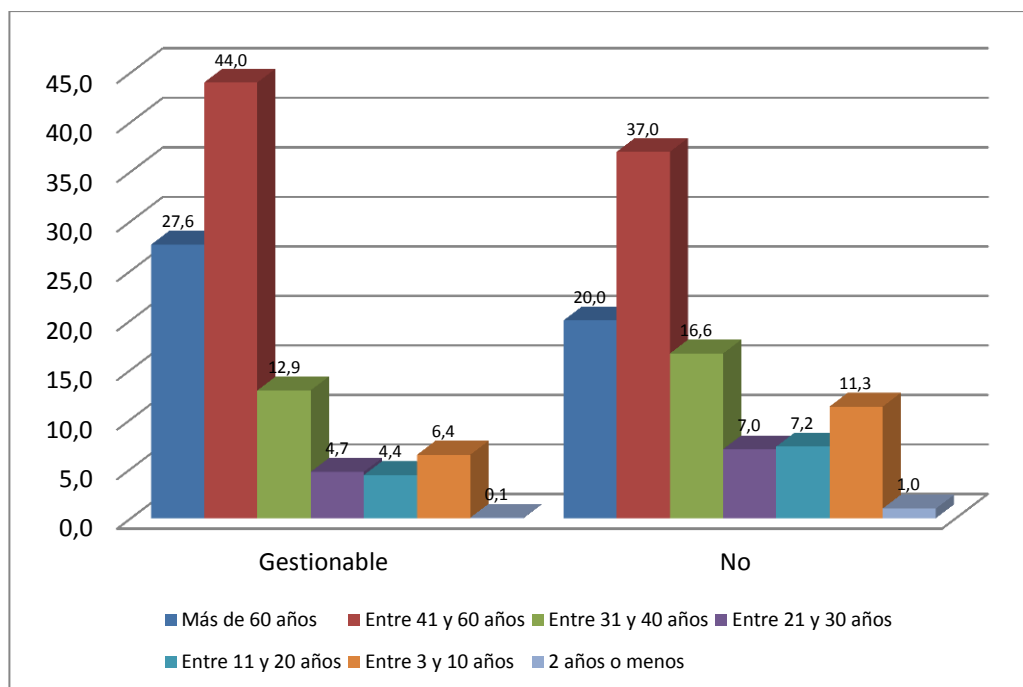
El parque de viviendas gestionables es más antiguo que el resto de las viviendas vacías

Un aspecto relevante de las viviendas gestionables es que están conformadas por viviendas relativamente antiguas. El 71,6% son viviendas de más de 40 años, por encima del 57% de las no gestionables. La principal diferencia se vincula a las viviendas entre 41 y 60 años (44% por 37% en las no gestionables) y a las de más de 60 años (27,6% frente al 20% de las no gestionables).

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



Gráfico 58. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2015. (%)



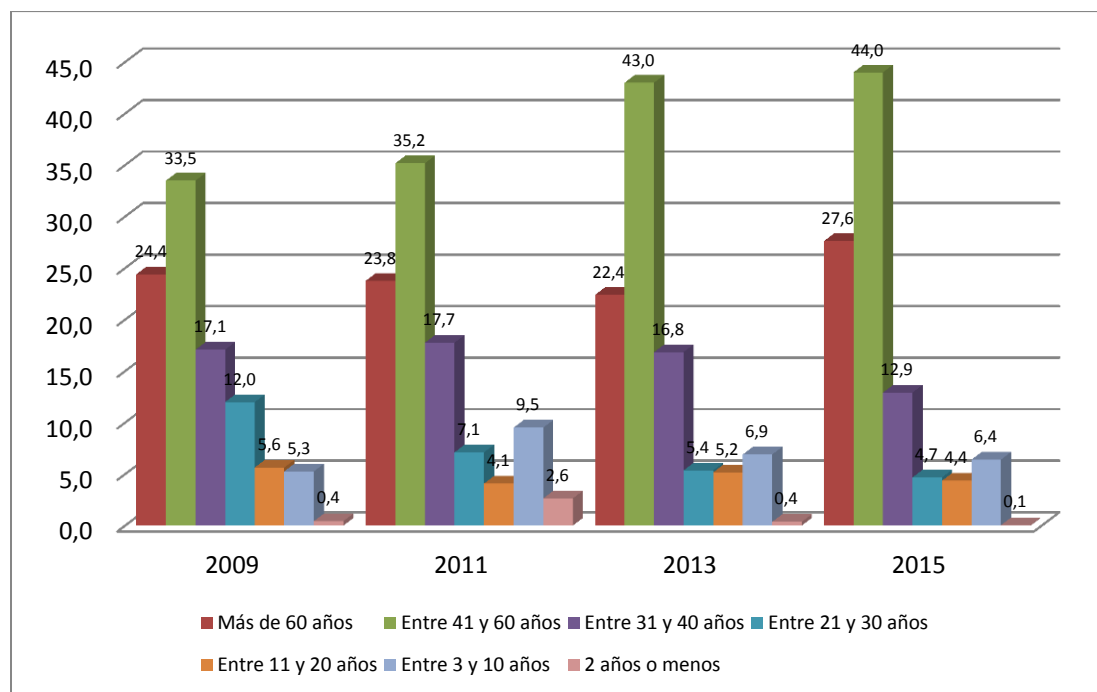
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

La realidad descrita es el resultado de una tendencia a una presencia creciente, entre las viviendas gestionables, de las que poseen entre 41 y 60 años. Su peso pasa del 33,5% en 2009 al 44% de 2015. En una línea similar, las viviendas de más de 60 años de antigüedad incrementan su peso relativo en los dos últimos años al pasar del 22,4% de 2013 al 27,6% de 2015, la proporción más elevada desde 2009. En este caso sin embargo, la tendencia previa era descendente, con una caída continuada de la proporción correspondiente desde el 24,4% de 2009 al 22,4% de 2013.

El peso relativo de las viviendas de entre 31 y 40 años desciende, por su parte, de cifras cercanas al 17-18% del periodo 2009-2013 (16,8% en 2013) al 12,9% actual. En una línea de caída mucho más pronunciada, las viviendas de entre 21 y 30 años ven caer su participación desde un 12% en 2009 al 4,7% de 2015. Mientras, las de antigüedad entre 11 y 20 años se mantienen dentro de un intervalo del 4-6% del total (4,4% en 2015).

En el caso de las viviendas de 10 o menos años, su participación se incrementa de forma sustancial entre 2009 y 2011 (de 5,7% en 2009 a 12,1% en 2011) para reducirse al 7,3% y 6,5% en 2013 y 2015 respectivamente, algo por encima todavía del dato de 2009 (5,7%).

Gráfico 59. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía gestionable según año. 2009-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

Peores condiciones de habitabilidad de las viviendas gestionables

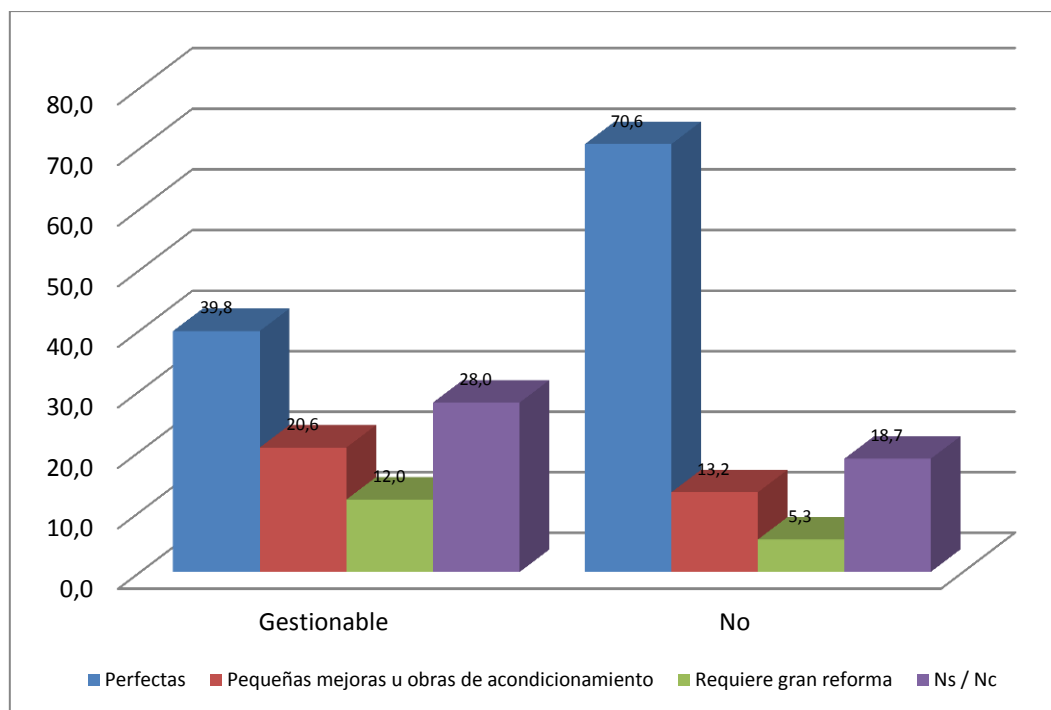
Otro elemento a destacar se relaciona con las peores condiciones materiales de las viviendas gestionables. El análisis de las condiciones de habitabilidad de la vivienda⁶ indica que se encuentra en perfecto estado el 39,8% de las viviendas, una proporción que resulta más de 30 puntos inferior al 70,6% de las viviendas no gestionables.

El porcentaje de viviendas que requieren alguna pequeña reforma resulta, en cambio, significativamente superior en el caso de las gestionables (20,6% frente a 13,2% en el resto de viviendas vacías). Lo mismo ocurre con la proporción de viviendas que requieren una reforma importante: mientras entre las viviendas no gestionables sólo se encuentra en esta situación un 5,3% de las viviendas, la proporción es del 12% entre las gestionables.

⁶ La valoración del estado de la vivienda se realiza en la EVV por la persona titular de la vivienda. En caso de que no sea posible, esta valoración corresponde a otra persona conocedora de la situación o, en su defecto y en la medida en que tenga acceso a la vivienda, a la persona entrevistadora. Los datos se ven sin embargo afectados por una elevada proporción de situaciones de NS/NC, especialmente en el caso de las viviendas gestionables (27,7% de los casos por 18,4% en las no gestionables).



Gráfico 60. Condiciones de habitabilidad de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2015 (%)

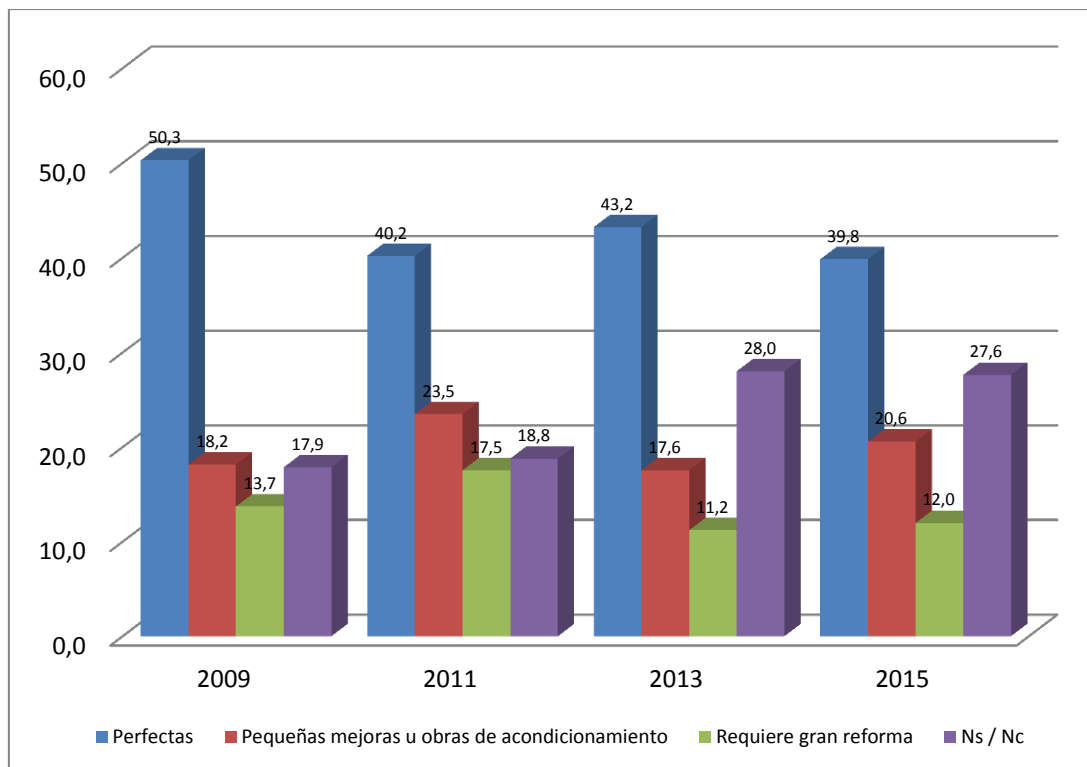


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

La proporción de viviendas gestionables en perfecto estado desciende entre 2013 y 2015 al pasar del 43,2% al 39,8% actual, cifra apenas inferior a la que se recogió en 2011 (40,2%), pero que se aleja de forma significativa del 50,3% de 2009. Esta diferencia se transfiere principalmente a las viviendas que requieren pequeñas reformas cuyo peso se incrementa desde 17,6% de 2013 al 20,6% de 2015, por debajo sin embargo del 23,5% de 2011. Se incrementa más levemente el peso de las viviendas que requieren una gran reforma al pasar del 11,2% en 2013 al 12% de 2015, muy lejos del 17,5% que se recogió en 2011 y también del 13,7% de 2009⁷.

⁷ Se debe de tener en cuenta, sin embargo, que en más de una de cada cuatro viviendas no ha sido posible analizar su grado de habitabilidad (27,6% en 2015, una cifra similar al 28% de 2013, pero bastante superior a las cifras de 17,9 y 18,8% de 2009 y 2011).

Gráfico 61. Condiciones de habitabilidad de las viviendas vacías gestionables según año. 2009-2015 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

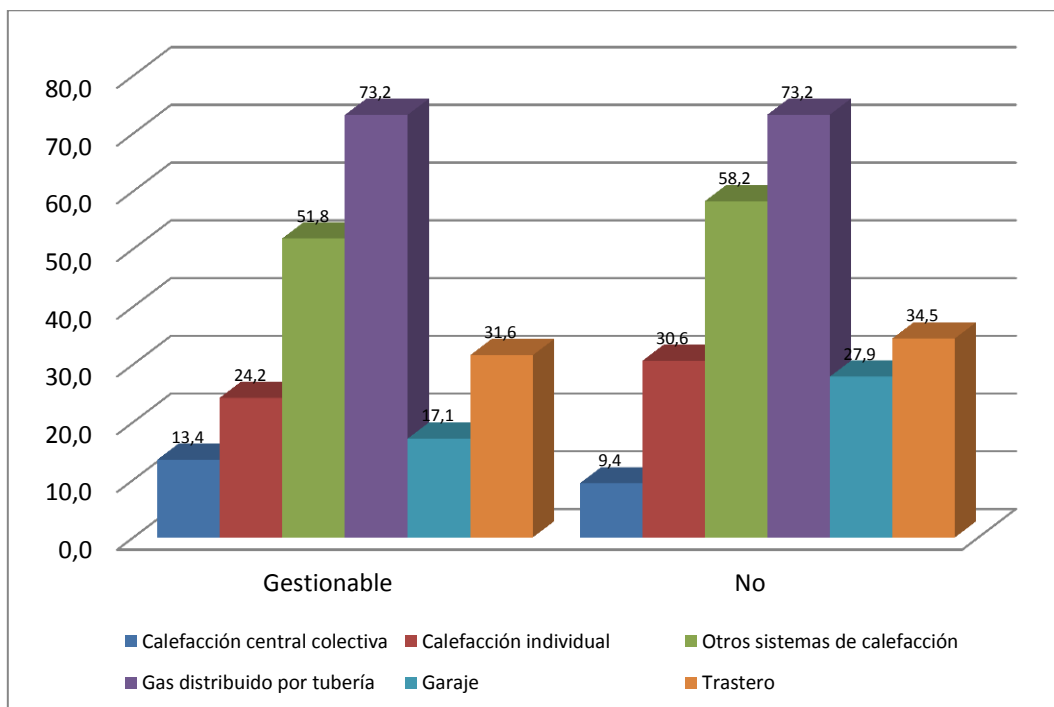
Las viviendas gestionables están generalmente peor equipadas que las demás viviendas vacías

En general, las viviendas gestionables son viviendas peor equipadas que las restantes viviendas. Con respecto a los sistemas de calefacción, se observa que tienen menor disposición en todas sus tipologías, excepto en la calefacción central colectiva (13,4% entre las gestionables frente al 9,4% de las no gestionables). De esta forma, tienen menor proporción de acceso a sistemas de calefacción central individual (24,2% frente al 30,6% de las viviendas no gestionables) u otros sistemas de calefacción individual (51,8% frente a 58,2%).

En la misma línea, las viviendas gestionables también poseen en menor proporción garajes vinculados: 17,1% de este tipo de viviendas frente al 27,9% de las demás viviendas vacías. La disponibilidad de trastero asociado también es más baja en las viviendas no gestionables (31,6% frente al 34,5% de las demás viviendas vacías).

En cambio, las dos tipologías de viviendas estudiadas mantienen parecida proporción de gas canalizado (73,2% en ambos casos).

Gráfico 62. Instalaciones de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2015. (%)



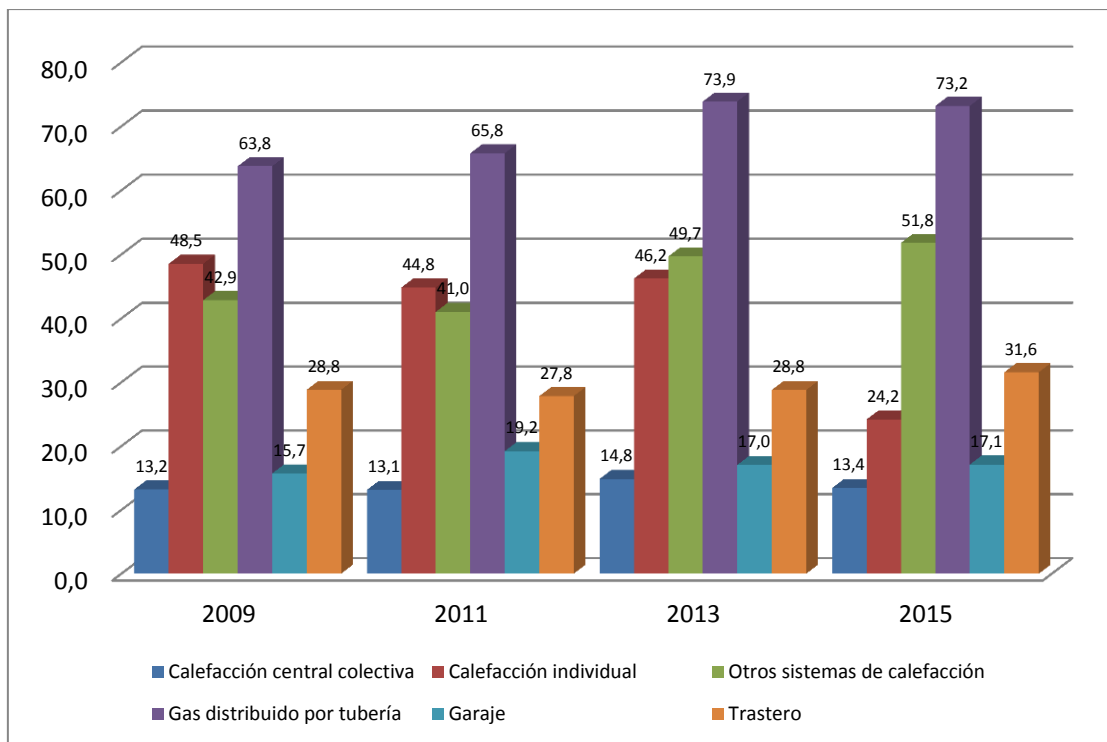
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

La evolución observada entre 2011 y 2015 muestra que los principales cambios detectados en las instalaciones de las viviendas vacías gestionables se relacionan con un menor nivel de disposición de calefacción individual. En este caso, pasan de disponer de este sistema el 46,2% de las viviendas en 2011, con un máximo del 48,5% en 2009, al 24,2% recogido en 2015. En cambio, se detecta un leve incremento en la disposición de otros sistemas de calefacción individuales (de 42,9% en 2009 a 49,7% en 2013 y 51,8% de las viviendas gestionables en 2015). Variaciones algo más reducidas se producen en el resto de sistemas de calefacción. De esta forma, la calefacción central la poseían el 14,8% de las viviendas en 2013, proporción que baja al 13,4% en 2015, una cifra que se mantiene en los niveles cercanos al 13% ya observados en 2009 y 2011.

La disposición de un garaje vinculado a la vivienda se mantiene estable entre el 17% de 2013 y el 17,1% de 2015, por encima del 15,7% de 2009 pero en descenso respecto al 19,2% de 2011. La proporción de viviendas con trastero se incrementa en los dos últimos años al pasar del 28,8% de 2013 al 31,6% de 2015, la cifra más elevada desde 2009.



Gráfico 63. Instalaciones de las viviendas vacías gestionables según año. 2009-2013 (%)



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015

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



ANEXO I: DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ANEXO II: ANEXO DE TABLAS

Tabla 1. Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2015	4
Tabla 2. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso. 2015	5
Tabla 3. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2015 5	
Tabla 4. Viviendas familiares de CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2015	9
Tabla 5. Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2015	9
Tabla 6. Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional. 2015	13
Tabla 7. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre total según área funcional y año. 2009-2015	17
Tabla 8. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2015	19
Tabla 9. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre parque de viviendas total según tamaño de municipio y año. 1999-2015	23
Tabla 10. Viviendas familiares de capitales de territorio histórico según tipo de uso. 2015	24
Tabla 11. Porcentaje de viviendas familiares vacías por tipo sobre parque de viviendas total según capitales de territorio histórico y año. 2009-2015	24
Tabla 12. Porcentaje de viviendas familiares vacías sobre parque de viviendas total según municipio de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2015	28
Tabla 13. Viviendas vacías según su situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2015	32



Tabla 14. Viviendas vacías según la forma de uso de su último uso según año. 2009-2015	33
Tabla 15. Viviendas vacías según el tipo de uso de su último uso según año. 2009-2015	34
Tabla 16. Viviendas vacías según la/s persona/s que la han utilizado en el último uso según año. 2009-2015	35
Tabla 17. Viviendas vacías según el tipo de propiedad según año. 2009-2015	37
Tabla 18. Viviendas vacías según el objetivo de propiedad según año. 2009-2015	40
Tabla 19. Viviendas vacías de CAE en oferta a la venta o alquiler. 2009-2015	41
Tabla 20. Viviendas vacías de CAE según superficie útil de la vivienda según año. 2009-2015	45
Tabla 21. Viviendas vacías de CAE por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2015	48
Tabla 22. Viviendas vacías de CAE por número de baños/aseos según año. 2009-2015	49
Tabla 23. Antigüedad media de las viviendas vacías según territorio histórico. 2015... 50	
Tabla 24. Antigüedad del edificio donde se ubican las viviendas vacías según año. 2009-2015	52
Tabla 25. Instalaciones de las viviendas vacías según año. 2009-2015	54
Tabla 26. Viviendas vacías de CAE según tipo de uso. 2009-2015	56
Tabla 27. Porcentaje de viviendas vacías gestionables según año y territorio histórico. 2003-2015	58
Tabla 28. Viviendas gestionables según área funcional. 2009-2015	64
Tabla 29. Viviendas gestionables según tamaño de municipio. 2005-2015	66
Tabla 30. Viviendas gestionables en municipios de más de 40.000 habitantes. 2005-2015	71

ANEXO III: ANEXO DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del porcentaje de vivienda vacía según tipología de sección. 1999-2015 (*)	6
Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según Territorio Histórico. 2015 (%)	8
Gráfico 3. Porcentaje de viviendas vacías por territorio histórico. 2009-2015	10
Gráfico 4. Evolución del porcentaje de vivienda vacía en secciones urbanas por territorio histórico. 1999-2015	11
Gráfico 5. Porcentaje de viviendas vacías en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2015	12
Gráfico 6. Viviendas por el tipo según el Área Funcional. 2015 (%)	15
Gráfico 7. Mapa del porcentaje de viviendas vacías por Área Funcional. 2015	16
Gráfico 8. Viviendas por el tipo según el tamaño de municipio. 2015 (%)	19
Gráfico 9. Porcentaje de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2015	21
Gráfico 10. Evolución de porcentaje de viviendas vacías sobre parque de viviendas total por tamaño de municipio y año. 1999(*)-2015	22
Gráfico 11. Viviendas por el tipo según capitales. 2015 (%)	23
Gráfico 12. Porcentaje de viviendas vacías por capitales. 2009-2015 (%)	26



Gráfico 13. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 40.001 a 100.000 hab. CAE. 2015 (%)	27
Gráfico 14. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 20.001 a 40.000 hab. CAE. 2015	29
Gráfico 15. Viviendas Familiares por tipo. Municipios de 10.001 a 20.000 hab. CAE. 2015	30
Gráfico 16. Viviendas vacías según última utilización por territorio. 2015. (%).....	31
Gráfico 17. Viviendas vacías según la forma de uso del último uso. 2015. (%).....	33
Gráfico 18. Viviendas vacías según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso. 2015. (%)	34
Gráfico 19. Tipo de propiedad de las viviendas vacías por territorio histórico. 2015 (%)	36
Gráfico 20. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía en CAE. 2015 (%).....	38
Gráfico 21. Principales objetivos de propiedad de la vivienda vacía en CAE. 2015 (%)	39
Gráfico 22. Oferta en venta o alquiler de la vivienda vacía por territorio histórico. 2015. (%)	41
Gráfico 23. Oferta en venta o alquiler de la vivienda vacía por año. 2009-2015. (%)...	42
Gráfico 24. Viviendas vacías de CAE en oferta a la venta o alquiler (excluido de temporada). 2001-2015.....	43
Gráfico 25. Superficie útil de la vivienda vacía por territorio histórico. 2015. (%).....	44
Gráfico 26. Superficie útil de la vivienda vacía por año. 2009-2015. (%).....	45
Gráfico 27. Viviendas vacías por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según territorio histórico. 2015. (%).....	46
Gráfico 28. Viviendas vacías por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2015. (%).....	47
Gráfico 29. Viviendas vacías por número de baños y aseos según territorio histórico. 2015. (%)	48
Gráfico 30. Viviendas vacías por número de baños y aseos según año. 2009-2015. (%)	49
Gráfico 31. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía. 2015. (%)	51
Gráfico 32. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía por año. 2009-2015. (%)	52
Gráfico 33. Instalaciones de las viviendas vacías por territorio histórico. 2015. (%)....	53
Gráfico 34. Instalaciones de las viviendas vacías según año. 2009-2015. (%)	55
Gráfico 35. Viviendas vacías gestionables por territorio histórico. 2015. (%)	56
Gráfico 36. Porcentaje de viviendas gestionables por territorio histórico. 2015. (%)....	57
Gráfico 37. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de vacías) por territorio histórico y año. 2003-2015. (%)	59
Gráfico 38. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de viviendas) por territorio histórico y año. 2003-2015	60
Gráfico 39. Porcentajes de viviendas vacías gestionables por Área Funcional. 2015....	62
Gráfico 40. Mapa de porcentaje de viviendas vacías gestionables por Área Funcional. 2015	63
Gráfico 41. Porcentajes de viviendas vacías gestionables por tamaño de municipio. 2015	65



Gráfico 42. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de vacías) por tamaño de municipio y año. 2005-2015	67
Gráfico 43. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables (sobre el total de viviendas) por tamaño de municipio y año. 2005-2015 (%)	68
Gráfico 44. Porcentajes de viviendas vacías gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2015	69
Gráfico 45. Porcentajes de viviendas vacías gestionables en municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2015	70
Gráfico 46. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes y año. 2005-2015	72
Gráfico 47. Evolución de porcentaje de viviendas gestionables en municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2005-2015	73
Gráfico 48. Porcentaje de viviendas por aspectos que constituyen viviendas gestionables según año. 2005-2015	74
Gráfico 49. Viviendas vacías según último uso por tipo de vivienda. 2015. (%)	75
Gráfico 50. Viviendas vacías gestionables respecto a la situación de la vivienda. 2009-2015. (%)	75
Gráfico 51. Viviendas vacías según la forma de uso del último uso según tipo de vivienda. 2015. (%)	76
Gráfico 52. Viviendas vacías gestionables según la forma de uso del último uso. 2009-2015. (%)	77
Gráfico 53. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2015. (%)	78
Gráfico 54. Objetivo de propiedad de la vivienda vacía gestionable según año. 2009-2015. (%)	79
Gráfico 55. Tipo de propiedad de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2015 ...	80
Gráfico 56. Tipo de propiedad de las viviendas vacías gestionables por año. 2009-2015	80
Gráfico 57. Superficie útil de la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2015. (%)	81
Gráfico 58. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía según tipo de vivienda. 2015. (%)	82
Gráfico 59. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda vacía gestionable según año. 2009-2015	83
Gráfico 60. Condiciones de habitabilidad de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2015 (%)	84
Gráfico 61. Condiciones de habitabilidad de las viviendas vacías gestionables según año. 2009-2015 (%)	85
Gráfico 62. Instalaciones de las viviendas vacías según tipo de vivienda. 2015. (%) ...	86
Gráfico 63. Instalaciones de las viviendas vacías gestionables según año. 2009-2013 (%)	87

Para más información:

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

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

WEB: <http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda>

E-mail: estadistica-eps@euskadi.eus