



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

# Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV) 2019

---

## Principales resultados



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



## INTRODUCCIÓN

Este documento recoge los principales resultados de la **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi-2019 (EUV-2109)**, realizada por el Órgano Estadístico del *Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco*. Esta encuesta persigue determinar el alcance del fenómeno de las **viviendas no principales** en la C.A. de Euskadi, estimando su número y ofreciendo información sobre su estado y sus características. Así pues, la encuesta tiene el doble objetivo de cuantificar y caracterizar a las citadas viviendas no principales que agrupan, a su vez, a las viviendas de **temporada** (o secundarias) y a las **deshabitadas**.

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

En estas pocas líneas se han avanzado diferentes tipos de viviendas familiares. Conviene detenerse y repasar, conceptualmente, cada uno de ellos<sup>1</sup>:

- **Viviendas Principales.** Son aquellas viviendas familiares que están **ocupadas** toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas, aunque sea de forma no continua y con independencia de que estén o no empadronadas en ella.
- **Viviendas no Principales.** Comprenden el resto de las viviendas familiares. Se subdividen en:
  - **Viviendas de Temporada** (o secundarias). Se utilizan parte del año (menos de 6 meses), de forma esporádica y no constituye la residencia habitual de ninguna persona. Se clasifican aquí las casas de campo, playa o ciudad que se usan en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales...
  - **Viviendas Deshabitadas** (o desocupadas). Son aquellas viviendas familiares que, sin estar en estado ruinoso y en ninguna de las especificaciones anteriores, habitualmente no están habitadas por personas.  
Dentro de este grupo se distinguen las **viviendas gestionables** como el colectivo de viviendas que no estando destinada a segunda residencia (o llevan más de dos años sin ocupar), tampoco aparecen en el mercado en oferta (ni de venta ni de alquiler).  
En la toma de 2015 (y desde entonces) el concepto de vivienda gestionable se acota un poco más, excluyendo de las anteriores a las que no se usan motivadas por traslados de sus residentes (por salud, trabajo o estudios) y a las que se utilizan como viviendas sociales dirigidas a determinados colectivos.

<sup>1</sup> Al final del documento se incluye un Anexo específico de definiciones.



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

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

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

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

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



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

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

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

***El 8,2% de las viviendas familiares de la CAE (86.980 viviendas) son viviendas no principales.***

El marco de referencia de este Estudio, lo constituyen las 1.734 secciones censales establecidas en 2019 para la CAE y las 1.059.465 viviendas familiares contabilizadas en ellas.

**Tabla 1. Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2019**

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Secciones		Viviendas Familiares	
	Nº	%	Nº	%
<b>Total</b>	<b>1.734</b>	<b>100</b>	<b>1.059.465</b>	<b>100</b>
<b>Secciones Urbanas</b>	1.511	87,1	937.721	88,5
<b>Secciones Rurales</b>	223	12,9	121.745	11,5

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

El 87% de esas secciones censales se clasifican como urbanas<sup>2</sup> y el 13% restante como rurales. Las viviendas familiares siguen una tendencia bastante similar: 88,5% se localizan en secciones urbanas y el 11,5% en las rurales.

La investigación llevada a cabo en 2019 revela que el 91,8% de las viviendas familiares de la CAE son viviendas principales, y hay un stock de 86.980 viviendas (el 8,2%) que se consideran como no principales.

<sup>2</sup> Clasificación que viene determinada por el porcentaje de población en diseminado: menos del 10% (S. Urbanas) o más del 10% (S. Rurales).



**Tabla 2. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso. 2019**

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Nº	% s / total		
<b>Total</b>	<b>1.059.465</b>	<b>100</b>		
<b>V. Principales</b>	972.486	91,8	<b>% s/No Principales</b>	
<b>V. No Principales</b>	86.980	8,2		
<b>Temporada</b>	33.446	3,2	38,5	<b>% s / deshabitadas</b>
<b>Deshabitada</b>	53.533	5,1	61,5	
<b>1. No Gestionable</b>	19.465	1,8	22,4	36,4
<b>2. Gestionable</b>	34.068	3,2	39,2	63,6

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

De estas viviendas no principales, el 38,5% son de temporada (33.446 viviendas: el 3,2% del total de viviendas familiares) y 53.533 se clasifican como viviendas deshabitadas (61,5% respecto a las no principales y 5,1% respecto al total). Hay que destacar, por último, que se contabiliza un volumen de más de 34.000 viviendas (3,2% del total de viviendas de la CAE) que se pueden considerar como **viviendas gestionables**.

## 1.2. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR TIPO DE SECCIÓN

**En 2019 las secciones rurales ofrecen un porcentaje de viviendas no principales que duplica el porcentaje total de la CAE**

El peso de las viviendas no principales localizadas en las secciones rurales (16,5%) duplica el peso detectado para el conjunto de secciones y es más de 9 puntos superior al recogido en las secciones urbanas.

**Tabla 3. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2019**

(Valores absolutos, porcentajes verticales y horizontales)

	C.A.E.		Secciones urbanas			Secciones rurales		
	Nº	%	Nº	%V.	%H.	Nº	%V.	%H.
<b>Total</b>	<b>1.059.465</b>	<b>100</b>	<b>937.720</b>	<b>100</b>	<b>88,5</b>	<b>121.745</b>	<b>100</b>	<b>11,5</b>
<b>V. Principales</b>	972.486	91,8	870.879	92,9	89,6	101.606	83,5	10,4
<b>V. No Principales</b>	86.980	8,2	66.841	7,1	76,8	20.139	16,5	23,2
<b>Temporada</b>	33.446	3,2	26.663	2,8	79,7	6.783	5,6	20,3
<b>Deshabitada</b>	53.533	5,1	40.178	4,3	75,1	13.355	11,0	24,9
<b>1. No Gestionable (*)</b>	19.465	36,4	15.279	38,0	78,5	4.185	31,3	21,5
<b>2. Gestionable (*)</b>	34.068	63,6	24.898	62,0	73,1	9.170	68,7	26,9

(\*) Porcentaje calculado con respecto a las viviendas deshabitadas

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



Desde otro punto de vista, se observa que el 23,2% de las 86.980 viviendas no principales (20.139 viviendas) se localizan en estas secciones de mayor diseminado. Este dato es más del doble que el que representa las viviendas de dichas secciones con respecto al conjunto de viviendas familiares (11,5%).

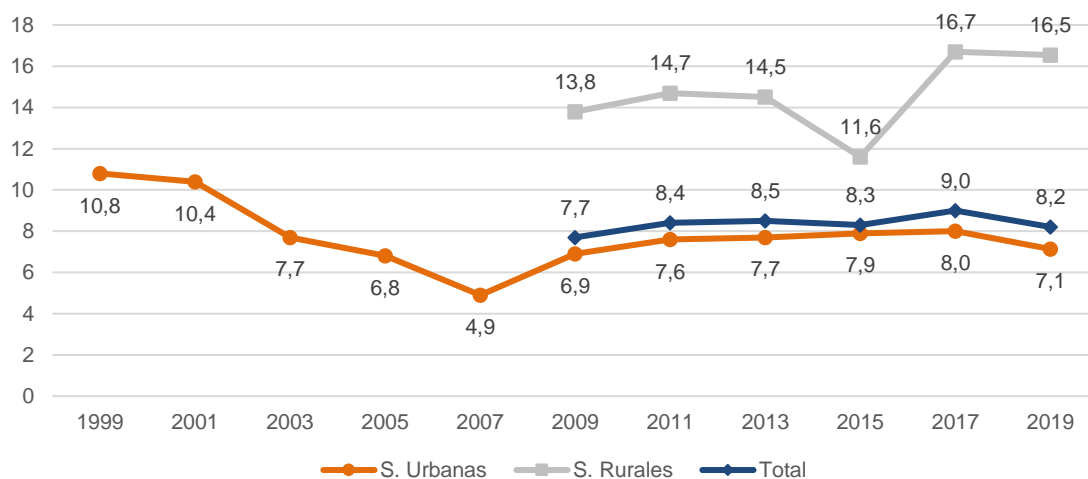
El uso de estas viviendas no principales presenta importantes diferencias en función del tipo de sección en el que se localicen. El peso de la vivienda de temporada en las secciones rurales sobre el total de viviendas en ese tipo de secciones (5,6%) duplica al de las secciones urbanas (2,8%).

En el análisis respecto al volumen de vivienda no principal, las viviendas deshabitadas en las secciones rurales (13.355 viviendas) suponen un 66% del total. Este peso en las secciones urbanas es de 60% (40.178 viviendas sobre 66.783).

Por otro lado, el comportamiento de los diferentes tipos de viviendas, dentro de las deshabitadas, también presenta variaciones en función del tipo de sección. Mientras que en las secciones urbanas el 62% de las viviendas deshabitadas son gestionables, en las secciones rurales este peso casi llega al 69%; situándose cinco puntos por encima de la media (63,6%).

El análisis histórico de los datos se ve condicionado por el hecho de que las secciones rurales no se incorporaron al estudio hasta la edición de 2009. Hasta entonces solo se investigaba en las secciones urbanas.

**Gráfico 1. Evolución del porcentaje de vivienda no principal según tipo de sección. 1999-2019 (\*)**



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

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



En lo que respecta al total de secciones de la CAE, se ha observado un ligero incremento del peso de las viviendas no principales desde el año 2009 (7,7%) hasta 2017 (9%), año en el que se localiza el valor máximo de la serie. Sin embargo, en los dos últimos años se constata una caída de 8 décimas hasta alcanzar el 8,2% en 2019.

En lo relativo a las secciones urbanas, se detecta una reducción significativa y paulatina del porcentaje de viviendas no principales entre los primeros años de la serie, pasando del 10,8% (1999) al 4,9% (2007). La tendencia se invierte en este último año, repuntando en 2009 (llegando a valores de 2005) y creciendo moderadamente hasta la edición de 2017 (cuando alcanza el 8%). En 2019, en cambio, se aprecia una caída de 9 décimas (7,1%) respecto a la anterior edición.

Los primeros años de la serie en las secciones rurales (2009, 2011 y 2013) presentan una evolución paralela a la observada en las urbanas, aunque con una diferencia de 6 puntos a favor del dato de las secciones rurales. Entre 2013 y 2015, la vivienda no principal cae 3 puntos: pasa de representar el 14,5% al 11,6%. En 2017 cambia de nuevo la tendencia y alcanza en ese año el mayor valor de la serie (16,7%). Dato que prácticamente se mantiene en 2019, con una reducción de 2 décimas (16,5%).

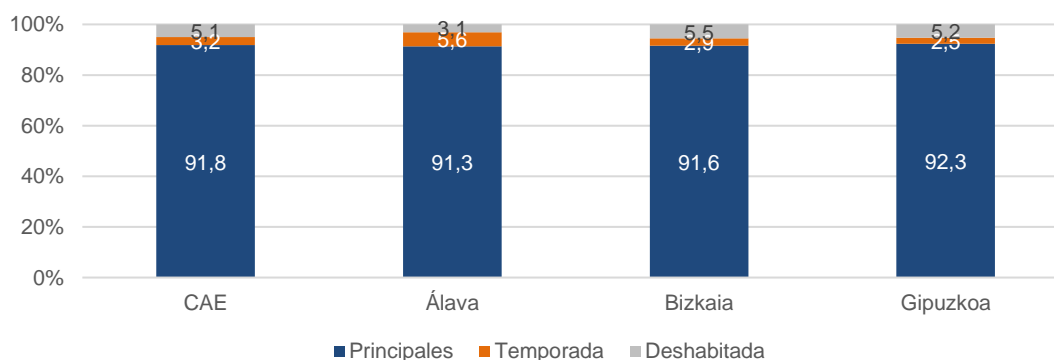
### 1.3. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR ÁMBITO TERRITORIAL

#### 1.3.1. Territorio histórico

**Álava es el territorio donde mayor es el porcentaje de viviendas no principales. Gipuzkoa es el de menos peso relativo de este tipo de viviendas. Y Bizkaia el más próximo al dato de la CAE.**

Álava presenta la mayor proporción de vivienda no principal de la Comunidad (8,7%) y Gipuzkoa aporta el valor más bajo (7,7%). Mientras que Bizkaia (8,4%) ofrece el valor más próximo a la media de la CAE (8,2%).

**Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según territorio histórico. 2019 (%)**



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



En valores absolutos, Álava aporta 14.400 viviendas no principales (el 16,6% del total de la CAE); Gipuzkoa 26.561 (30,5%) y Bizkaia, 46.019 (52,9%).

Atendiendo al tipo de vivienda no principal, en el conjunto de la CAE, el stock de viviendas de temporada asciende a 33.446 (3,2% del total de viviendas familiares). Las otras 53.533 viviendas no principales (5,1%) se clasifican como deshabitadas.

**Tabla 4. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2019**

(Valores absolutos y porcentajes verticales y horizontales)

	C. A. de Euskadi		Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	Nº	%V.	Nº	%V.	%H.	Nº	%V.	%H.	Nº	%V.	%H.
<b>Total</b>	<b>1.059.465</b>	<b>100</b>	<b>165.639</b>	<b>100</b>	<b>15,6</b>	<b>548.502</b>	<b>100</b>	<b>51,8</b>	<b>345.324</b>	<b>100</b>	<b>32,6</b>
<b>V. Principales</b>	972.486	91,8	151.239	91,3	15,6	502.483	91,6	51,7	318.763	92,3	32,8
<b>V. No Principales</b>	86.980	8,2	14.400	8,7	16,6	46.019	8,4	52,9	26.561	7,7	30,5
<b>Temporada</b>	33.446	3,2	9.327	5,6	27,9	15.643	2,9	46,8	8.476	2,5	25,3
<b>Deshabitada</b>	53.533	5,1	5.073	3,1	9,5	30.375	5,5	56,7	18.085	5,2	33,8

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

En el análisis por territorio histórico, es interesante resaltar el peso de la vivienda de temporada en Álava (5,6%) frente al peso de la deshabitada (3,1%). Circunstancia contraria ocurre en los otros dos territorios: Bizkaia, 2,9% de temporada y 5,5% deshabitada; y Gipuzkoa 2,5% y 5,2%, respectivamente.

Como avance de un análisis más detallado incluido en el apartado 3, se señala que las viviendas consideradas como gestionables (considerando aquellas viviendas deshabitadas que no están en oferta ni en venta ni alquiler) son 34.036, el 63,6% del conjunto de viviendas deshabitadas de la Comunidad; mientras que, si se excluyen las viviendas asociadas a traslados del domicilio por razones laborales educativas, de salud, dependencia o emergencia social, se reducen a 26.207 viviendas.

**Tabla 5. Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2019**

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	C. A. de Euskadi		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	%V.	Nº	%V.	Nº	%V.	Nº	%V.
<b>Deshabitada</b>	<b>53.533</b>	<b>100</b>	<b>5.073</b>	<b>100</b>	<b>30.375</b>	<b>100</b>	<b>18.085</b>	<b>100</b>
<b>No Gestionable</b>	19.465	36,4	2.163	42,6	10.286	33,9	7.016	38,8
<b>Gestionable (1)</b>	34.068	63,6	2.910	57,4	20.089	66,1	11.069	61,2
<b>No Gestionable</b>	27.326	51,0	3.116	61,4	15.502	51,0	8.708	48,2
<b>Gestionable (2)</b>	26.207	49,0	1.957	38,6	14.873	49,0	9.377	51,8

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

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

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



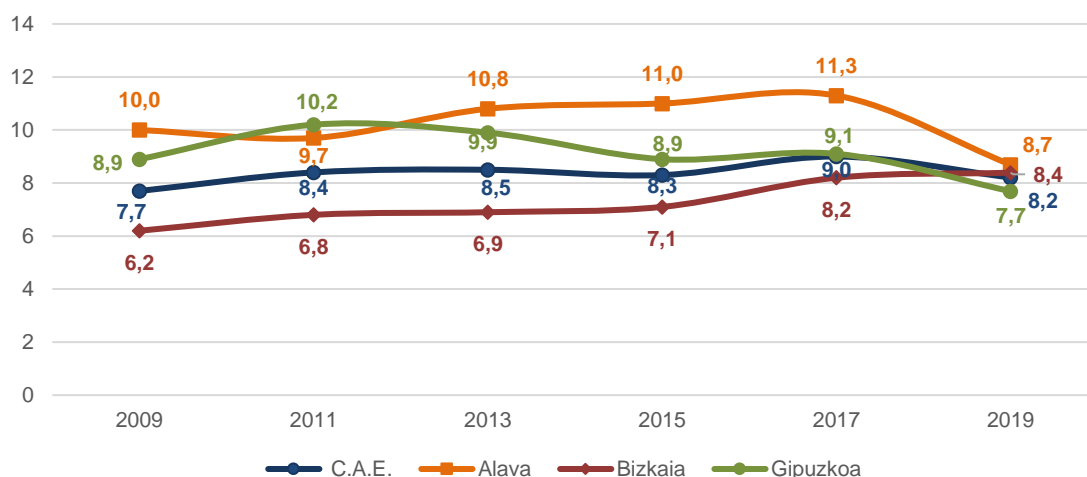


Por territorio, Bizkaia con 20.089 viviendas, es el territorio con mayor número de vivienda gestionable, tanto en valores absolutos como relativos (66,1%: casi tres puntos por encima de la media). Gipuzkoa presenta 11.069 viviendas (61,2%) y Álava 2.910 viviendas (57,4%).

**Las diferencias en el peso de la vivienda no principal en los territorios de la CAE se reduce en 2019, varían en un punto porcentual: entre el 7,7% al 8,7%**

Álava pierde casi tres puntos respecto a la edición de 2017, aunque mantiene el dato más alto: 8,7% en 2019; mientras que el dato más bajo se observa en Gipuzkoa (7,7%) que también cae respecto la edición de 2017: en torno a 1,4 puntos porcentuales. Bizkaia, con 8,4%, se sitúa en una posición intermedia, ganado dos décimas respecto a 2017.

**Gráfico 3. Porcentaje de viviendas no principales por territorio histórico. 2009-2019**



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

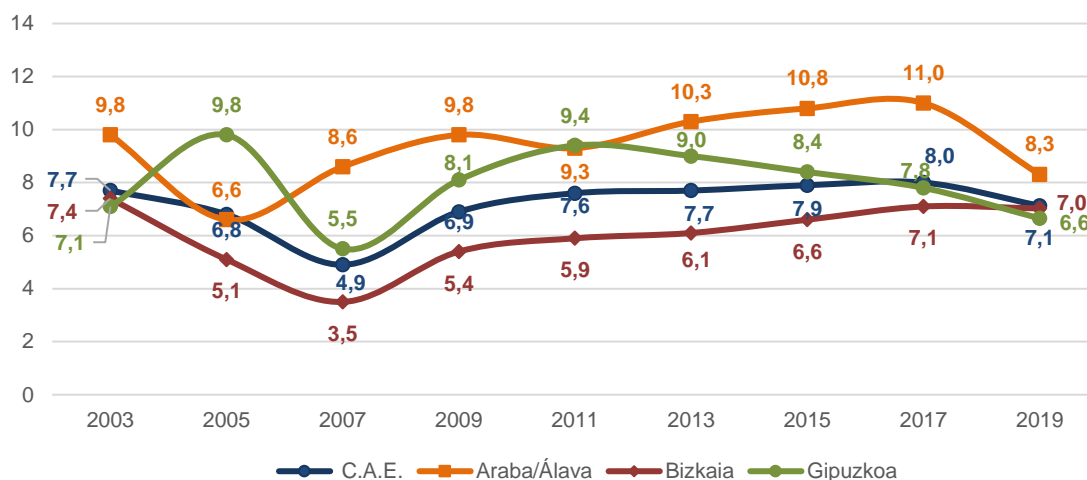
Mientras que Álava y Gipuzkoa alcanzan en 2019 el valor mínimo desde 2009, en Bizkaia, en ese periodo, se observa un incremento paulatino, que le lleva a proporcionar en 2019 (8,4%) el indicador más elevado de la serie desde 2009.

En definitiva, el peso de la vivienda no principal en la CAE se sitúa en el ya mencionado 8,2% (valores que alcanzaba en 2015) en una serie bastante estable que presentaba su valor más bajo en 2009 (7,7%) y el más alto en la edición de 2017 (9,0%).

Con respecto a las **secciones urbanas**, para las que se dispone información desde 1999, durante la mayor parte de los años Álava se perfila como el territorio con mayor porcentaje de viviendas no principales en su parque de viviendas familiares. Solo superada por Gipuzkoa en 2005 (en más de tres puntos) y en 2011 (apenas una décima).



Gráfico 4. Evolución del porcentaje de viviendas no principales en secciones urbanas por territorio histórico. 2003-2019



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

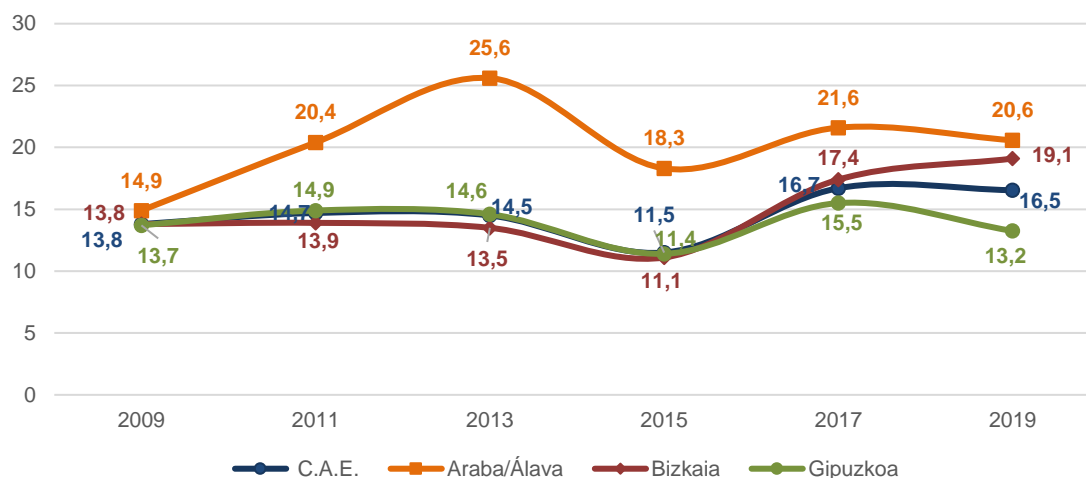
El territorio alavés, alcanza el valor más alto de la serie (11%) en 2017; aunque baja hasta el 8,3% de la última edición, sigue manteniendo el primer puesto respecto al resto de territorios.

Gipuzkoa y Bizkaia presentan, en general, cifras más próximas a la media de la CAE, si bien, Gipuzkoa se sitúa por encima de la serie de la CAE y Bizkaia por debajo. Sin embargo, esta tendencia empieza a cambiar en 2017 y llega, en 2019, a presentar valores muy próximos: CAE (7,1%) y Bizkaia (7,0%) superan en pocas décimas a Gipuzkoa (6,6%).

Con respecto a las **secciones rurales**, las series de CAE, Bizkaia y Gipuzkoa presentan valores muy próximos hasta 2015, año en el que prácticamente se solapan. En 2017, el peso de la vivienda no principal en la CAE se sitúa en una posición intermedia (16,7%) entre Bizkaia (17,4%) y Gipuzkoa (15,5%). En 2019 este ranking se mantiene, aunque se incrementa la diferencia: Bizkaia sube a los 19,1% y Gipuzkoa baja al 13,2%.



Gráfico 5. Porcentaje de viviendas no principales en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2019



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

Con respecto a Álava, entre 2009 y 2013, presentaba los mayores incrementos del peso relativo de la vivienda no principal en estas secciones rurales: pasó del 14,9% en 2009 al 20,4% en 2011 y al 25,6% en 2013. A partir de este año, experimenta una importante caída (18,3% en 2015), vuelve a incrementarse hasta el 21,6% en 2017 y se reduce hasta el 20,6% en 2019 (un punto por debajo con respecto a 2017).

### 1.3.2. Área funcional

#### **Se aprecian diferencias significativas entre las áreas funcionales**

Desde el punto de vista de las áreas funcionales se detectan importantes variaciones en la incidencia de la vivienda no principal y en las propias características de estas viviendas. El caso más destacado es el del *AF de Rioja Alavesa* por el elevado peso de la vivienda no principal en el conjunto de su parque de viviendas (40,9%). Esta proporción tan elevada (casi cinco veces superior a la media) se asocia a la importante presencia en esa área de viviendas de temporada (84,1% de su parque de viviendas no principales).



**Tabla 6. Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional. 2019**

(Valores absolutos y porcentajes)

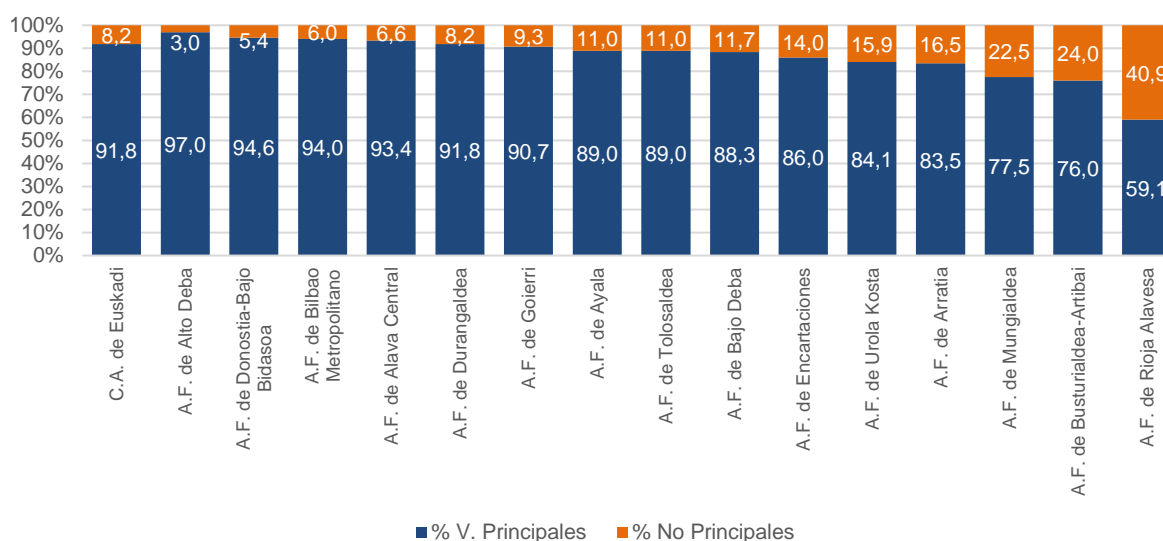
	Total Viviendas	% V. Principales	% No Principales	% Temporada	% Deshabitadas
				(s/no principales)	(s/no principales)
<b>C.A. de Euskadi</b>	<b>1.059.465</b>	<b>91,8</b>	<b>8,2</b>	<b>38,5</b>	<b>61,5</b>
A.F. de Alto Deba	31.002	97,0	3,0	8,3	91,7
A.F. de Donostia-Bajo Bidasoa	194.057	94,6	5,4	32,1	67,9
A.F. de Bilbao Metropolitano	421.106	94,0	6,0	22,2	77,8
A.F. de Álava Central	139.948	93,4	6,6	59,5	40,5
A.F. de Durangaldea	35.256	91,8	8,2	6,9	93,1
A.F. de Goierri	33.780	90,7	9,3	4,4	95,6
A.F. de Ayala	21.087	89,0	11,0	45,5	54,5
A.F. de Tolosaldea	22.795	89,0	11,0	1,0*	99,0
A.F. de Bajo Deba	35.853	88,3	11,7	30,0	70,0
A.F. de Encartaciones	16.537	86,0	14,0	29,8	70,2
A.F. de Urola Kosta	36.283	84,1	15,9	63,5	36,5
A.F. de Arratia	7.321	83,5	16,5	13,8	86,2
A.F. de Mungialdea	14.268	77,5	22,5	58,4	41,6
A.F. de Busturialdea-Artibai	41.208	76,0	24,0	68,5	31,5
A.F. de Rioja Alavesa	8.964	59,1	40,9	84,1	15,9

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

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

El resto de las áreas funcionales presentan pesos relativos muy inferiores a la destacada anteriormente. Pero a la vez, también con una elevada variabilidad. Entre ellas, el dato más bajo se localiza en el AF de Alto Deba (3,0%) y el más alto en AF de Busturialdea-Artibai (24,0%).

**Gráfico 6. Viviendas por tipo de uso según área funcional. 2019 (%)**



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



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

- **El desarrollo urbano.**

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

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

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

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

- **Hasta el 6%.**

Comprende las tres áreas con menor peso relativo de vivienda no principal: *AF de Alto Deba* (3,0%), *AF de Donostia-Bajo Bidasoa* (5,4%) y *AF de Bilbao Metropolitano* (6,0%). En ellas, es muy importante el peso de la vivienda deshabitada, sobre todo en la primera de ellas (91,7%).

- **Del 6% al 8%.**

Se trata del *AF de Álava Central*, donde el peso de la vivienda no principal (6,6%) se sitúa por debajo de la media de la CAE, pero su distribución entre viviendas de temporada (59,5%) y deshabitadas (40,5%) no es tan desproporcionado.

- **Del 8% al 11%.**

Recogemos en este intervalo a las dos áreas con valores de porcentaje de vivienda no principal más próximos a la media. Se trata de *AF de Durangaldea* (8,2%) y *AF de Goierri* (9,3%). También coinciden ambas por presentar pesos relativos de vivienda deshabitada por encima del 90%.

- **Del 11% al 22%.**

Se trata del grupo más numeroso de áreas funcionales. Concentra a seis de ellas: *AF de Ayala* (11,0%), *AF de Tolosaldea* (11,0%), *AF de Bajo Deba* (11,7%), *AF de Encartaciones* (14%), *AF de Urola Kosta* (15,9%) y *AF de Arratia* (16,5%)

En ellas suele predominar el mayor peso relativo de la vivienda deshabitada frente a la de temporada, pero no es una característica generalizada en todas ellas.

➤ **Más del 22%.**

Las tres áreas funcionales que constituyen este último grupo son *AF de Mungialdea* (22,5%), *AF de Busturialdea-Artibai* (24,0%) y *AF de Rioja Alavesa* (40,9%). Si bien, se pueden establecer a su vez dos subgrupos dentro de este:

- Por un lado, las dos primeras, ambas de Bizkaia, en las que la vivienda de temporada tiene cierto peso relativo (58,4% y 68,5%, respectivamente).
- Y, por otro, la ya destacada *AF de Rioja Alavesa*. Un área con muy fuerte presencia de vivienda no principal (40,9%) y un elevado peso del uso temporal (84,1%). En esta área concreta confluyen especialmente los dos factores indicados más arriba: influye el menor desarrollo urbano (todos los municipios que la integran son de menos de 2.500 habitantes) y el alto desarrollo turístico de la zona.

Representado en un mapa, esta distribución sería:

**Gráfico 7. Mapa del porcentaje de viviendas no principales por área funcional. 2019**

**Hasta el 6%**

A.F. de Alto Deba (3%)  
A.F. de Donostia-Bajo Bidasoa (5,4%)  
A.F. de Bilbao Metropolitano (6%)

**Del 6% al 8%**

A.F. de Álava Central (6,6%)

**Del 8% al 11%**

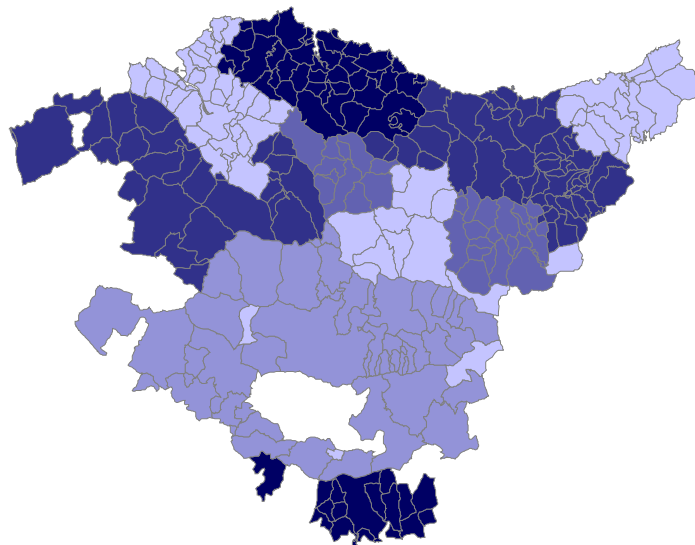
A.F. de Durangaldea (8,2%)  
A.F. de Goierri (9,3%)

**Del 11% al 22%**

A.F. de Ayala (11%)  
A.F. de Tolosaldea (11%)  
A.F. de Bajo Deba (11,7%)  
A.F. de Encartaciones (14%)  
A.F. de Urola Kosta (15,9%)  
A.F. de Arratia (16,5%)

**Más del 22%**

A.F. de Mungialdea (22,5%)  
A.F. de Busturialdea-Artibai (24%)  
A.F. de Rioja Alavesa (40,9%)



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



**En 2019, desciende el peso relativo de la vivienda no principal en diez de las quince áreas funcionales**

En 2017 se observó un crecimiento del porcentaje de vivienda no principal en once áreas funcionales; mientras que en los datos de 2019 se invierte esta tendencia y la mayoría de las áreas funcionales reducen su peso relativo de este tipo de vivienda.

Las únicas áreas funcionales que crecen son (de mayor a menor): *Urola Kosta* (4,6 puntos), *Mungialdea* (4,5 puntos), *Busturialdea-Artibai* (2,8 puntos), *Tolosaldea* (1,6 puntos) y *Bilbao Metropolitano* (poco más de una décima de punto).

**Tabla 7. Porcentaje de viviendas familiares no principales según área funcional y año. 2009-2019**

(Porcentajes viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

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

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

Entre las áreas funcionales que pierden peso relativo de vivienda no principal destacan: *Alto Deba* (-8,0 puntos) y *Rioja Alavesa* (-6,5 puntos). *Ayala* (-3,8) y *Arratia* (-3,0) presentan caídas intermedias. El resto oscila entre -2,6 puntos de *Encartaciones* a -1,1 puntos de *Durangaldea*.

En la comparativa respecto a las dos últimas ediciones, hay tres áreas funcionales que experimentan un incremento de este dato en los dos años: *Tolosaldea* (pasa de 8,8% en 2015 a 11,0 en 2019), *Mungialdea* (tenía 14,0% en 2013, 14,9% en 2015 y pasa al 22% en 2019) y *Busturia-Artibai* (de 15,5% en 2015 crece casi nueve puntos hasta el 24,0% de 2019).

El área funcional más estable de la serie es *Donostia-Bajo Bidasoa*. De 6,2% en 2009 cae ocho décimas hasta el 5,4% de 2019. Alcanzando su máximo (7,5%) en 2013. *Bilbao Metropolitano* también es un área con cierta estabilidad, aunque muestra una tendencia creciente desde 2009 (4,5%) hasta 2019 (6,0%), sólo alterada en 2017 (bajó cuatro décimas respecto al dato de 2015, año en el que se alcanza el valor máximo de la serie: 6,2%).



### 1.3.3. Tamaño de población

**La vivienda no principal tiene mayor incidencia en los municipios de menor tamaño. A medida que crece el tamaño del municipio, menor es su peso relativo. Solo en las capitales vuelve a crecer.**

Atendiendo al tamaño de los municipios, el 25,6% de las viviendas no principales de la CAE (22.242 viviendas) se ubica en municipios de un tamaño inferior a los 2.500 habitantes. En ellos, el peso relativo de la vivienda no principal respecto al total de viviendas alcanza el 29,1%. Los municipios entre 2.501 y 10.000 habitantes presentan un peso relativo de la vivienda no principal de 23,4% (20.324 viviendas), con un 13,3% respecto al parque total de viviendas del estrato.

**Tabla 8. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2019**

(Valores absolutos, porcentajes horizontales y verticales)

	Viviendas familiares		V. Principales			Viviendas No principales								
	Nº	%V.	Nº	%V.	%H.	Total			Temporada			Deshabitadas		
						Nº	%V.	%H.	Nº	%V.	%H.	Nº	%V.	%H.
<b>C.A. de Euskadi</b>	<b>1.059.465</b>	<b>100</b>	<b>972.486</b>	<b>100</b>	<b>91,8</b>	<b>86.980</b>	<b>100</b>	<b>8,2</b>	<b>33.446</b>	<b>100</b>	<b>3,2</b>	<b>53.533</b>	<b>100</b>	<b>5,1</b>
<b>≤ 2.500</b>	76.491	7,2	54.249	5,6	70,9	22.242	25,6	29,1	13.139	39,3	17,2	9.104	17,0	11,9
<b>2.501-10.000</b>	152.280	14,4	131.956	13,6	86,7	20.324	23,4	13,3	10.528	31,5	6,9	9.796	18,3	6,4
<b>10.001-20.000</b>	158.730	15,0	145.688	15,0	91,8	13.042	15,0	8,2	3.241	9,7	2,0	9.802	18,3	6,2
<b>20.001-40.000</b>	109.143	10,3	101.668	10,5	93,2	7.475	8,6	6,8	2.495	7,5	2,3	4.980	9,3	4,6
<b>40.001-100.000</b>	187.368	17,7	178.280	18,3	95,1	9.088	10,4	4,9	981	2,9	0,5	8.106	15,1	4,3
<b>&gt; 100.000</b>	375.453	35,4	360.645	37,1	96,1	14.808	17,0	3,9	3.063	9,2	0,8	11.745	21,9	3,1

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

Casi la mitad de las viviendas no principales (48,9%) se localizan entre los municipios de menos de 10.000 habitantes, el 34,1% entre los de 10.001 a 100.000 habitantes, y el 17% restante en las capitales (más de 100.000 habitantes).

El peso relativo va cayendo paulatinamente a medida que crece el tamaño de los municipios:

- 15,4% (13.366 viviendas) para el estrato de 10.001 a 20.000;
- 9,3% (8.087 viviendas) para el de 20.001 a 40.000 y
- 9,4% (8.152 viviendas) entre los de 40.001 a 100.000.

En el grupo de las capitales, este porcentaje alcanza el 17,0% (14.808 viviendas). De forma individualizada, en Vitoria-Gasteiz se registran 2.989 viviendas no principales, el 2,5% del total de viviendas del municipio. En Donostia / San Sebastián se ubican 4.609 viviendas no principales, un 5% del conjunto de viviendas del municipio, una proporción que supera en 2,5 puntos a la de la capital alavesa. En Bilbao, en cambio, el peso relativo de la vivienda no principal se sitúa en cifras intermedias. Sus 7.210 viviendas no principales suponen un 4,4% del total de viviendas del municipio.



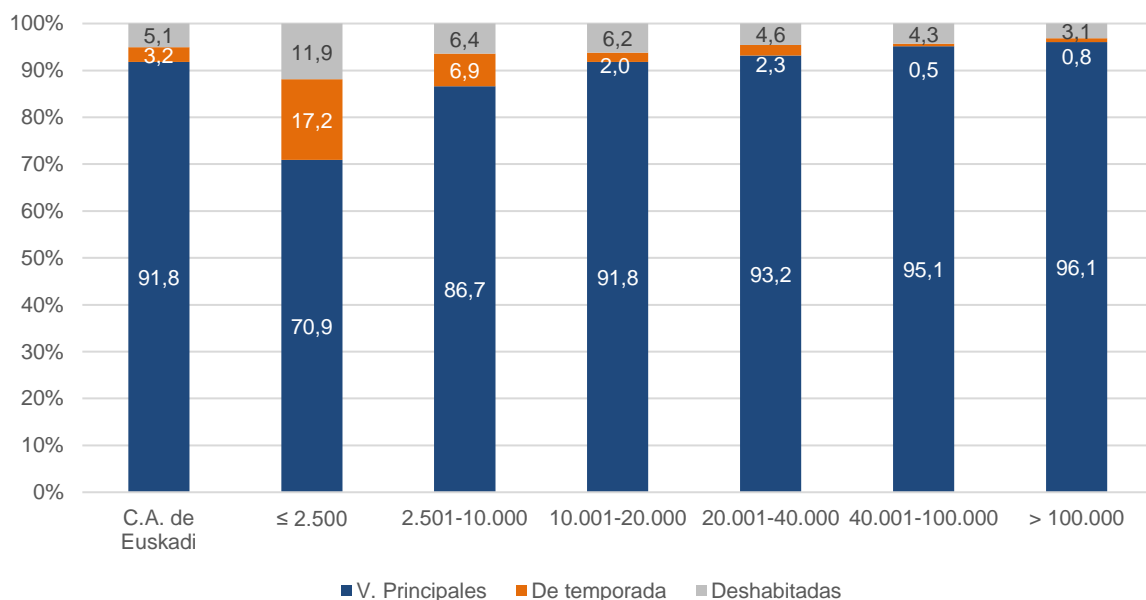


En el análisis en función del estrato de tamaño de población, se identifica que cuanto *mayor tamaño del municipio menor peso relativo de la vivienda no principal poseen*. En los municipios de menor tamaño pequeños (hasta 2.500 habitantes) el peso de las no principales sobre el total de viviendas del estrato alcanzaba el 29,1%. En el estrato de 2.501 a 10.000 habitantes el porcentaje se sitúa en el 13,3%. En el caso de municipios entre 10.001 y 20.000 habitantes el peso relativo de estas viviendas es de 8,2%, y va disminuyendo a medida que crecen los tamaños (6,9% entre los de 20.001 a 40.000; 4,8% entre los de 40.001 a 100.000), incluso en las capitales administrativas consideradas en su conjunto: 3,9% de viviendas no principales respecto al total de viviendas contabilizadas en ellas.

En esta perspectiva, es importante destacar el comportamiento de las viviendas no principales en cuanto a su uso, comparando con los grupos de tamaño analizados.

En los municipios más pequeños, el peso de la vivienda de temporada predomina sobre el de las deshabitadas (17,2% frente al 11,9%, respectivamente). En el siguiente estrato (de 2.501 a 10.000) los pesos se aproximan (6,9% y 6,4%). A partir de los municipios de más de 10.000 habitantes, cambia la tendencia: 2,0% de temporada y 6,2% deshabitadas. Aunque entre los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes, el peso de la vivienda de temporada recobra cierto protagonismo (2,3%) no es suficiente para superar el dato de las deshabitadas (4,6%). Entre los municipios de mayor tamaño, las viviendas de temporada apenas alcanzan el 1%.

**Gráfico 8. Viviendas por tipo de uso según tamaño de municipio. 2019 (%)**



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



**Entre 2017 y 2019 el porcentaje de vivienda no principal cae en todos los estratos de tamaño de municipio, excepto en los menores de 2.500 habitantes que siguen la tendencia creciente iniciada en 2015**

Con respecto al tamaño de municipio, el análisis de la serie detecta variaciones destacables. Si bien hasta la edición de 2015 se había observado una cierta caída del porcentaje de la vivienda no principal en todos los estratos de tamaño (excepto en los de más de 100.000 habitantes), en la edición de 2017 la tendencia cambia: se observan incrementos en los municipios de menor tamaño y una leve caída en las dos categorías de mayor población.

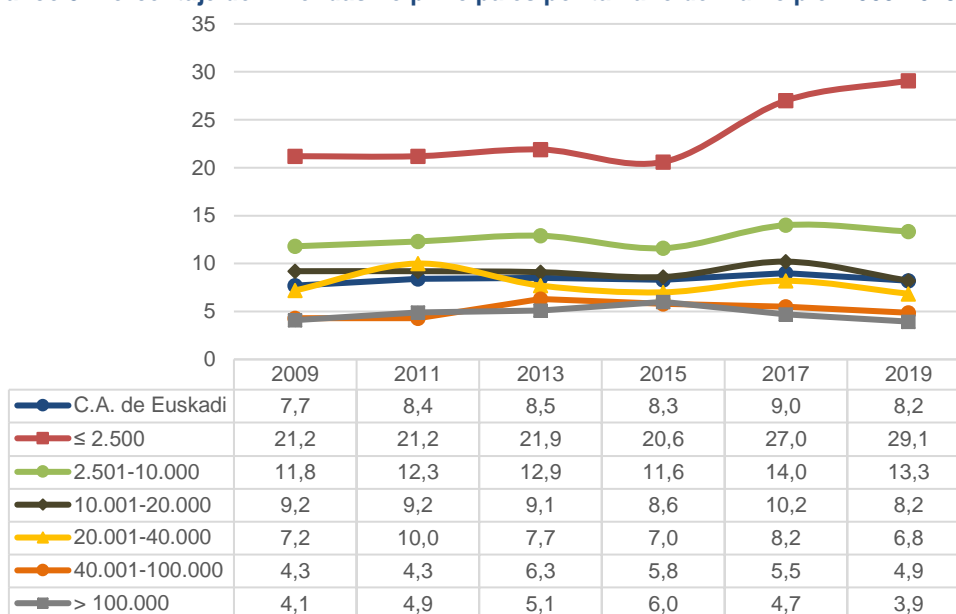
En la edición actual de 2019, se vuelven a producir caídas en todos los intervalos, excepto en los municipios de menos de 2.500 habitantes que crecen dos puntos respecto a la edición de 2017, corroborando los casi siete puntos que creció en aquella ocasión respecto a la de 2015.

Entre los municipios de menor tamaño, la serie había permanecido relativamente estable (21,2% en 2009 y 20,6% en 2015) hasta la edición de 2017 en la que se detectó un incremento hasta alcanzar el 27,0% y, posteriormente, el 29,1% obtenido en 2019.

El estrato de 2.501 a 10.000 habitantes presenta una trayectoria similar a la anterior entre 2009 y 2015, pero el peso de la vivienda no principal en este grupo se sitúa en torno a diez puntos porcentuales por debajo durante dicho periodo; sin embargo, el incremento de 2017 (14%) no es tan elevado (no llega a tres puntos) como en el grupo de menos de 2.500 habitantes y en 2019 (13,3%) se aprecia una ligera caída de siete décimas.

El resto de los estratos siguen, más o menos, la tendencia de la media de la CAE con valores muy próximos a ella.

**Gráfico 9. Porcentaje de viviendas no principales por tamaño de municipio. 2009-2019**



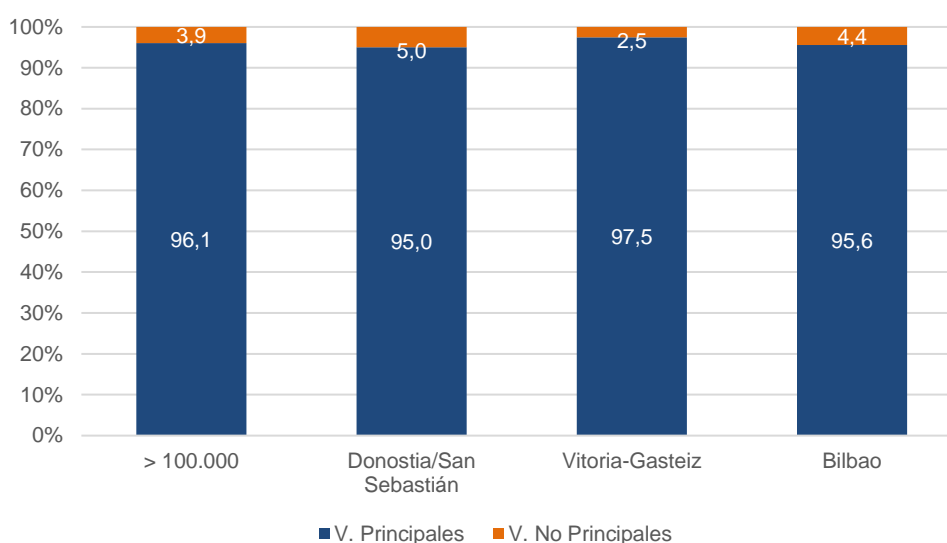
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019



**Entre las capitales, Vitoria-Gasteiz destaca por el comparativamente bajo porcentaje de viviendas no principales y Donostia / San Sebastián por el mayor peso y una mayor proporción de viviendas de temporada**

Al considerar 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 no principal corresponde a Donostia / San Sebastián, con un 5,0%. Bilbao, también con valores por encima de la media, se sitúa en una posición intermedia, 4,4%. La capital alavesa es en la que menos peso relativo se observa (2,5%) de las tres capitales vascas.

**Gráfico 10. Viviendas por tipo de uso según capitales. 2019 (%)**



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

En cifras absolutas, en Bilbao se detectan 7.211 viviendas no principales; En Donostia / San Sebastián 4.609 viviendas y 2.989 en Vitoria-Gasteiz.

**Tabla 9. Viviendas familiares por capitales según tipo de uso. 2019**

(Valores absolutos, porcentajes verticales y horizontales)

	Viviendas familiares		V. Principales			Viviendas No principales								
						Total			Temporada			Deshabitadas		
	Nº	%V.	Nº	%V.	%H.	Nº	%V.	%H.	Nº	%V.	%H*.	Nº	%V.	%H*.
<b>&gt; 100.000</b>	<b>375.453</b>	<b>100</b>	<b>360.645</b>	<b>100</b>	<b>96,1</b>	<b>14.808</b>	<b>100</b>	<b>3,9</b>	<b>3.063</b>	<b>100</b>	<b>20,7</b>	<b>11.745</b>	<b>100</b>	<b>79,3</b>
<b>Bilbao</b>	164.164	43,7	156.953	43,5	95,6	7.211	48,7	4,4	688	22,5	9,5	6.522	55,5	90,5
<b>Donostia / San Sebastián</b>	92.753	24,7	88.144	24,4	95,0	4.609	31,1	5,0	1.798	58,7	39,0	2.811	23,9	61,0
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	118.536	31,6	115.547	32,0	97,5	2.989	20,2	2,5	577	18,8	19,3	2.412	20,5	80,7

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

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



Si se analiza la tipología de las viviendas no principales identificadas en las capitales de los territorios históricos (14.808 viviendas) se constata que el 20,7% de ellas se emplean como viviendas de temporada, mientras que el 79,3% restante se asocia a viviendas deshabitadas.

La ubicación costera y la orientación turística de la capital de Gipuzkoa justifican el alto porcentaje de vivienda de temporada que refleja. Las 1.798 viviendas de temporada contabilizadas en Donostia / San Sebastián representan un 1,9% respecto del total del parque de viviendas y el 39% de las consideradas como no principales.

En Vitoria-Gasteiz y Bilbao las viviendas de temporada poseen menor peso: 0,5% y 0,4%, sobre su total de parque de viviendas (19,3% y 9,5% respectivamente de sus viviendas no principales).

**Tabla 10. Porcentaje de viviendas familiares no principales por capitales y año. 2009-2019**

(Porcentajes viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

	% No principales s/ Total						% Temporada s/ Total						% Deshabitadas s/ Total					
	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2009	2011	2013	2015	2017	2019
<b>&gt; 100.000</b>	4,1	4,9	5,1	6,0	4,7	3,9	0,7	0,7	0,8	1,3	0,6	0,8	3,4	4,3	4,3	4,7	4,1	3,1
<b>Bilbao</b>	3,6	3,6	3,2	5,0	3,1	4,4	0,2	0,2	0,1	0,5	0,2	0,4	3,3	3,4	3,1	4,5	2,9	4,0
<b>Donostia / San Sebastián</b>	4,3	6,7	6,7	7,6	7,3	5,0	1,7	1,6	2,3	3,2	1,8	1,9	2,6	5,1	4,4	4,4	5,5	3,0
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	4,7	5,4	6,5	6,0	4,9	2,5	0,6	0,5	0,5	0,7	0,3	0,5	4,1	4,8	6,0	5,4	4,5	2,0

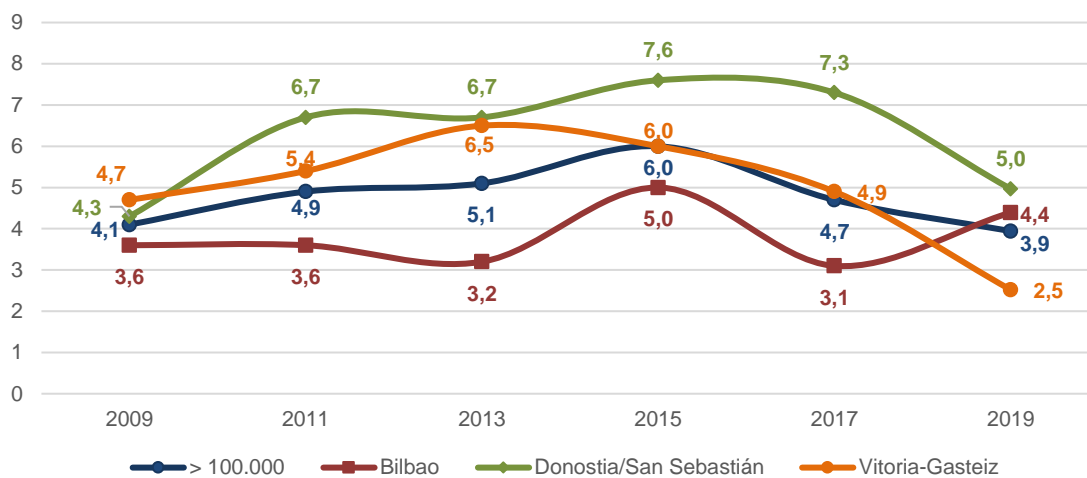
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

Si se centra el análisis en el peso que representa la vivienda deshabitada sobre el conjunto de viviendas de cada municipio, Bilbao (4,0%) se coloca un punto por encima de Donostia / San Sebastián (3,0%) y dos por encima de Vitoria-Gasteiz (2,0%).

El aspecto más significativo en lo relativo a los municipios de más de 100.000 habitantes, es la dinámica diferenciada de las tres capitales en las últimas ediciones. Bilbao presenta, desde 2013, una curva oscilante del índice de vivienda no principal sobre el parque total de vivienda: pasa de una tasa de 3,2% en ese año, a crecer casi dos puntos y colocarse con 5,0% en 2015; en 2017 vuelve a perder lo ganado y ofrece un 3,1%; para crecer algo más de un punto en 2019 y colocarse en el 4,4%.



Gráfico 11. Porcentaje de viviendas no principales por capitales. 2009-2019



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

Vitoria-Gasteiz presenta su valor máximo en 2013 (6,5%) y va cayendo paulatinamente a lo largo de las ediciones, situándose en último lugar del ranking (2,5%) en 2019, tras dos caídas consecutivas.

Donostia / San Sebastián presenta una tendencia alcista hasta 2015 (7,6%), que se trunca ligeramente, pierde tres décimas, en 2017 (7,3%) y se pronuncia en 2019 (5,0%) tras caer más de dos puntos. Aun así, se mantiene como la capital con mayor peso relativo de vivienda no principal respecto a su stock de viviendas familiares.

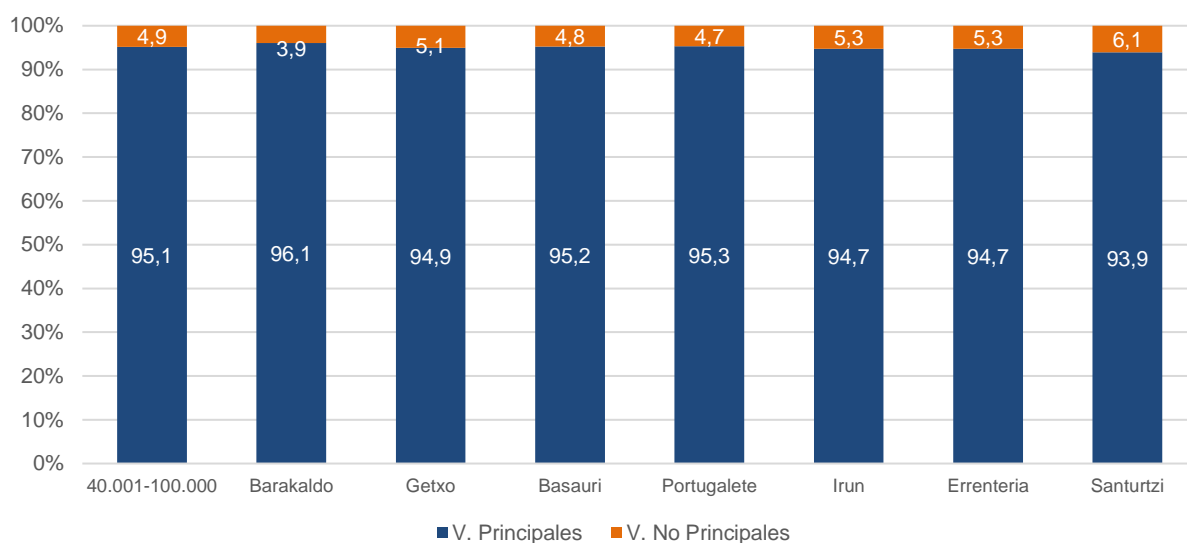
Dentro de las viviendas no principales, las consideradas como de temporada se concentran principalmente en Donostia / San Sebastián. Este tipo de viviendas que se iban incrementando en esta capital desde 2009 (1,7%) hasta 2015 (3,2%), experimenta en 2017 una fuerte caída (1,8%) y, posteriormente, ofrece un ligero ascenso en 2019 (1,9%).

**Entre los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes, Santurtzi posee el porcentaje de viviendas no principales más elevado**

En el grupo de municipios de entre 40.001 y 100.000 habitantes, el 4,9% del parque de viviendas se corresponden a viviendas no principales. Dentro de ellas, con un 89,2% del total, predominan las viviendas deshabitadas, correspondiendo el restante 10,8% asociado a las viviendas de temporada.



**Gráfico 12. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2019 (%)**



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

En este colectivo de municipios, Barakaldo (3,9%) destaca como el que menor peso relativo de vivienda no principal presenta. También se sitúan por debajo de la media Portugalete (4,7%) y Basauri (4,8%).

Getxo (5,1%) supera en dos décimas a la media del estrato de población; mientras que Irún y Errenteria (ambos municipios guipuzcoanos con un índice de 5,3%), se sitúan cerca.

El impacto más elevado de la vivienda no principal dentro de este grupo se localiza en Santurtzi, donde un 6,1% de su parque de viviendas se clasifican como no principales.

En 2019, el porcentaje de viviendas no principales, en este colectivo de municipios (40.001 a 100.000 habitantes), alcanza como se ha visto el 4,9% del total de viviendas. Esto significa una pérdida de algo más de un punto respecto al dato de 2013 (6,3%) donde alcanzó el valor más alto.

A pesar de ello, municipios como Getxo, Portugalete e Irún destacan por un incremento en el porcentaje de vivienda no principal en los dos últimos años.



**Tabla 11. Porcentaje de viviendas familiares no principales por municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2019**

(Porcentajes viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013	2015	2017	2019
<b>40.001-100.000</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>6,3</b>	<b>5,8</b>	<b>5,5</b>	<b>4,9</b>
<b>Barakaldo</b>	4,6	4,1	6,1	5,2	5,8	3,9
<b>Getxo</b>	4,2	2,6	5,2	6,1	3,4	4,7
<b>Basauri</b>	4,2	2,8	3,8	5,5	8,8	4,8
<b>Portugalete</b>	0,7	4,8	6,2	5,2	4,8	5,1
<b>Irun</b>	6,0	7,8	8,8	6,5	4,8	5,3
<b>Errenteria</b>	5,3	4,3	5,0	3,4	5,3	5,3
<b>Santurtzi</b>	5,3	3,5	7,3	7,1	6,8	6,1

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

Getxo presentaba en 2015 una tasa del 6,1% que cae en 2017 hasta el 3,4% y se recupera en 2019 hasta el 4,7%. Portugalete se sitúa en 2019 (5,1%) en valores de 2015 (5,2%) tras la ligera caída de 2017 (4,8%). En el caso de Irun, que ofreció su máximo (8,8%) en 2013, fue cayendo en las ediciones posteriores (6,5% en 2015) hasta llegar al valor mínimo (4,8%) en 2017 y el posterior incremento hasta 5,3% en 2019.

El municipio que más peso pierde es Basauri (4 puntos) al pasar de 8,8% hace dos años al 4,8% de 2019. Barakaldo también retrocede casi dos puntos respecto a la anterior edición, situándose en el valor más bajo de su serie. Santurtzi presenta una serie con pequeñas bajadas desde 2013.

Errenteria, que se incorpora a este colectivo en 2017, no experimenta variaciones en los dos últimos años.

***Entre los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes, Zarautz es el municipio con más parque de vivienda no principal***

Dentro del grupo de municipios de entre 20.001 a 40.000 habitantes, con un 18,4%, es Zarautz el que mayor porcentaje de viviendas no principales muestra. Una circunstancia que se asocia al elevado parque de viviendas temporales que se localizan en el municipio.

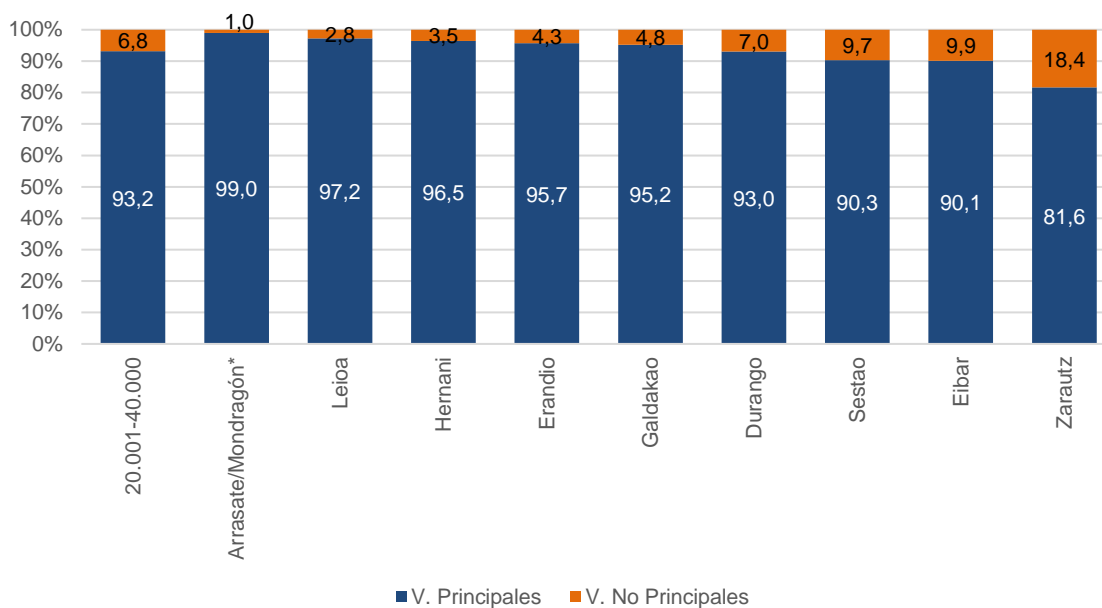
Le siguen en este ranking, a bastante diferencia, Eibar (9,9%) y Sestao (9,7%); que junto con Durango (7,0%), determinan los municipios con porcentajes de vivienda no principal por encima de la media del grupo (6,8%).

Por debajo de ese dato de referencia, se sitúan el resto de los municipios: Galdakao (4,8%), Erandio (4,3%), Hernani (3,5%), Leioa (2,8%) y Arrasate/Mondragón<sup>3</sup> (<1%).

<sup>3</sup>En Arrasate/Mondragón el peso obtenido es inferior al 1%, pero no se dispone de una muestra de viviendas no principales suficientes para ofrecer un valor con un error muestral asumible



**Gráfico 13. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 20.001 a 40.000 habitantes. 2019 (%)**



(\*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones  
 Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

**Entre los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes, los municipios de tradición turística destacan del resto con tasas más elevadas de vivienda no principal**

En el conjunto de municipios de 10.001 a 20.000 habitantes se constata que el 8,2% de las viviendas se consideran como no principales. Se observa, sin embargo, una importante variación dentro de este subconjunto de municipios, con proporciones que van desde el 1,4% de Oiartzun al 18,0% de Hondarribia.

En Álava los dos municipios que forman parte del colectivo proporcionan cifras en torno a la media del estrato; aunque Laudio/Llodio se sitúe por debajo (7,2%) y Amurrio por encima (9,5%).

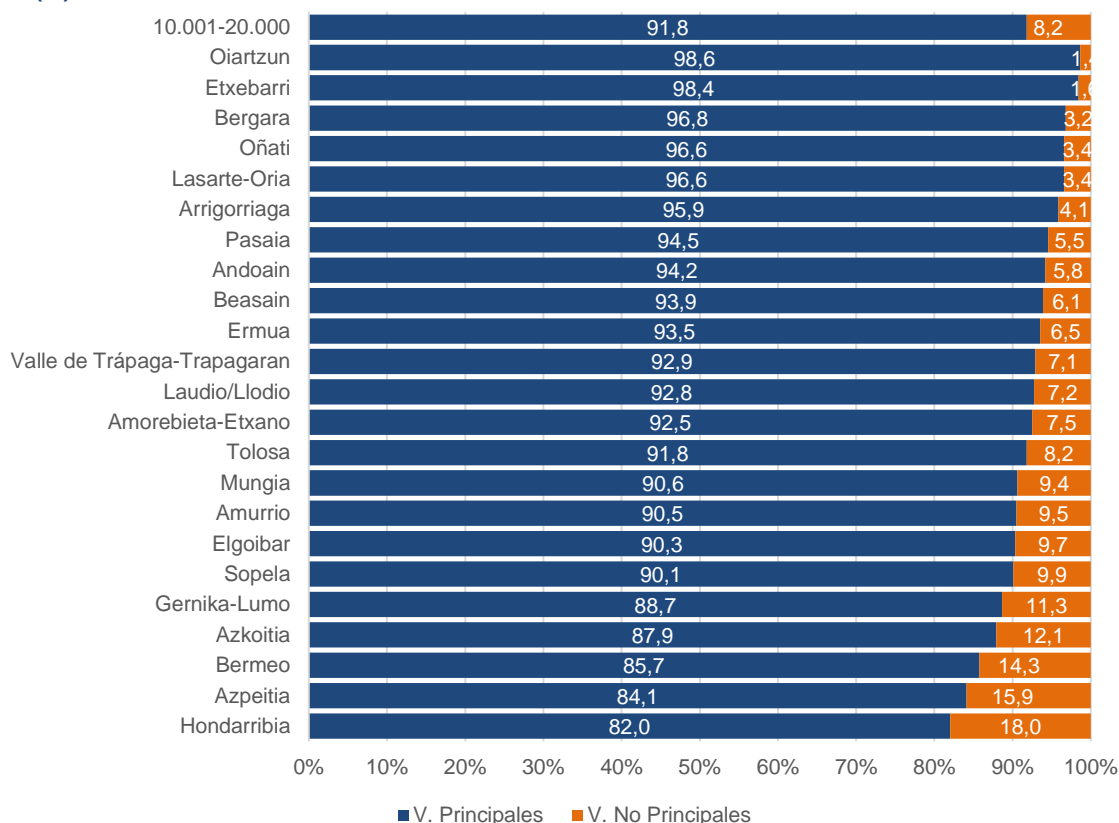
Gipuzkoa, que abarca a doce de los municipios de este grupo, incluye a los municipios con pesos de vivienda no principal más altos: Hondarribia (18,0%) y Azpeitia (15,9%). Aunque siete de los doce municipios se sitúan en la escala más baja del ranking. Son Beasain (6,1%), Andoain (5,8%), Pasaia (5,5%), Lasarte-Oria (3,4%), Oñati (3,4%), Bergara (3,2%) y Oiartzun (1,4%). Los otros tres municipios se sitúan en la media (Tolosa con un 8,2%) o claramente por encima de la media: Elgoibar (9,7%) y Azkoitia (12,1%).





En Bizkaia, dentro de los nueve municipios de este grupo, los que más peso de vivienda no principal tiene son Bermeo (14,3%) y Gernika-Lumo (11,3%). En posiciones intermedias se distinguen Sopela (9,9%), Mungia (9,4%), Amorebieta-Etxano (7,5%), Trapagaran (7,1%) y Ermua (6,5%). Destacan en el polo opuesto: Arrigorriaga (4,1%) y Etxebarri (1,6%).

**Gráfico 14. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 10.001 a 20.000 habitantes. 2019 (%)**



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



## 2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL

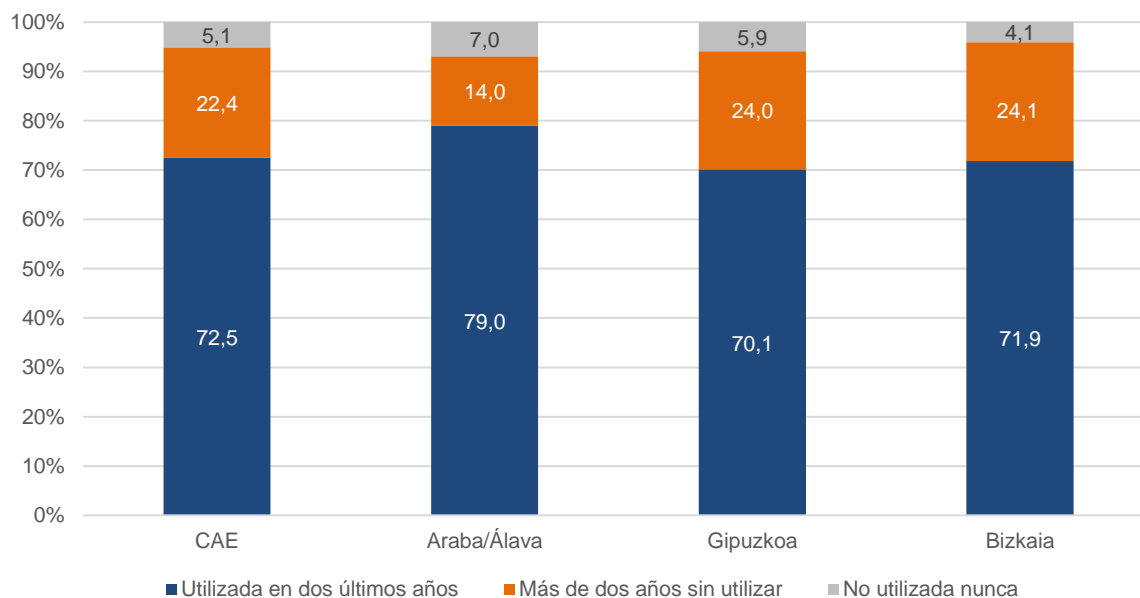
Este apartado se centra en presentar las características más generales de las **viviendas no principales** de Euskadi. A partir de las direcciones postales inspeccionadas durante la recogida de información en campo se han estimado 86.980 huecos correspondientes a viviendas clasificadas como tales. Como ya se ha comentado varias veces, dentro de este grupo de viviendas no principales se incluyen tanto las viviendas de temporada como las deshabitadas. El capítulo analiza en detalle su tipología y sus características estructurales.

### 2.1. OCUPACIÓN RECIENTE

**El 72,5% de las viviendas no principales de la CAE se ha utilizado en los dos últimos años. En Álava este peso alcanza el 79%.**

Considerando la ocupación de las viviendas identificadas como no principales, se constata que 63.072 de ellas han sido utilizadas durante los dos últimos años, lo que representa un 72,5% del total. En el extremo opuesto, un 5,1% de las viviendas no principales, 4.443 en total, no han sido utilizadas en ninguna ocasión. Queda un 22,4% (19.464 viviendas) que, aunque no han sido utilizadas en los dos últimos años, sí lo han sido en alguna ocasión anterior.

**Gráfico 15. Viviendas familiares no principales según última utilización por territorio. 2019 (%)**



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



Álava es el territorio con mayor proporción de vivienda no principal que han sido utilizadas en los dos últimos años: representan el 79,0% de las viviendas no principales. Esta proporción se reduce al 70,1% en Gipuzkoa y al 71,9% en Bizkaia. En estos dos territorios, en cambio, tiene relativa incidencia el peso de las viviendas que han sido utilizadas en alguna ocasión, pero hace más de dos años: 24,0% en Gipuzkoa y 24,1% en Bizkaia, frente al 14,0% de Álava.

La mayor proporción de viviendas no principales que nunca han sido objeto de utilización corresponde también a Álava con 7,0%. Esta proporción es sustancialmente inferior en Bizkaia (4,1%), colocándose Gipuzkoa (5,9%) en una posición intermedia.

En 2019 aumenta el porcentaje de viviendas utilizadas en los dos últimos años respecto al dato recogido en la edición de 2017. En ese año, se detectó una importante caída (más de doce puntos) respecto de la edición de 2015 (73,3%). A lo largo de toda la serie, este índice toma valores por encima del 60%, salvo en la edición de 2011 (58,5%).

**Tabla 12. Viviendas no principales por situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2019**

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

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

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

El análisis desde la perspectiva del conjunto de viviendas familiares de la CAE refleja que el peso de la vivienda no principal que ha sido utilizada en los dos últimos años recupera en 2019 (6,0% sobre el parque total de viviendas) el valor de 2015 (6,1%) tras la caída de seis décimas detectada en 2017 (5,5%). El valor más bajo de la serie se detecta en 2011 (4,9%) aunque no muy lejano del 5%.

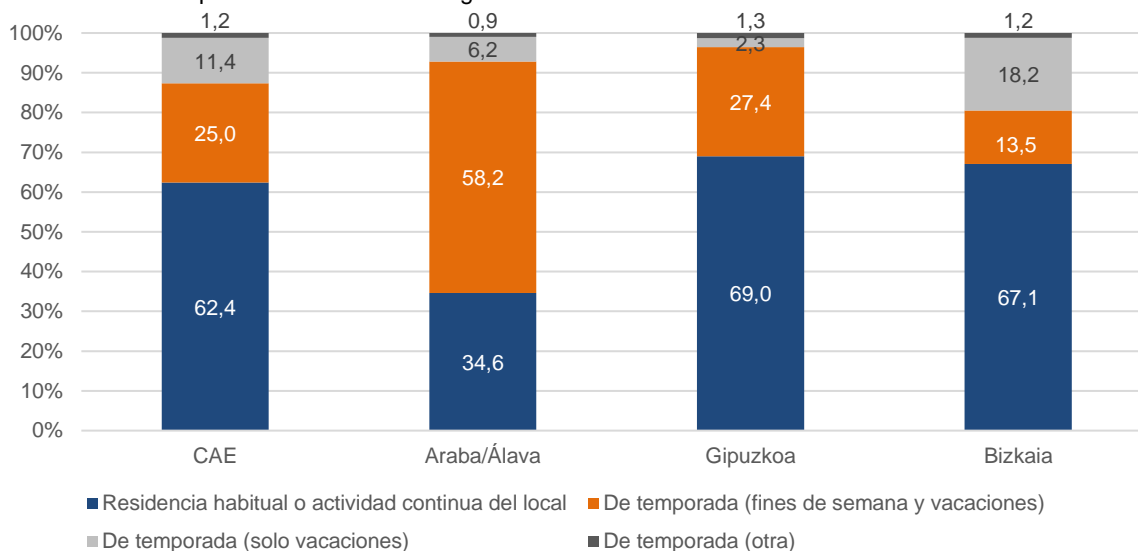


**El 62,4% de las viviendas no principales de la CAE, utilizadas en alguna ocasión, se han utilizado como residencia habitual. En Álava destaca, sobre todo, el uso temporal de vacaciones o fines de semana (58,2%)**

En el colectivo de viviendas no principales que han sido utilizadas en alguna ocasión, se constata que un 62,4% de ellas se han destinado a residencia habitual (aunque sea de alquiler) o actividad continuada del local. El restante 37,6% se ha utilizado como vivienda de temporada o segunda residencia o con un uso temporal de locales. Este uso temporal se desglosa en un 25,0% como uso vacacional o fines de semana; un 11,4% de viviendas con uso únicamente vacacional y 1,2% en otros usos de temporalidad.

#### Gráfico 16. Viviendas no principales según forma de último uso por territorio. 2019 (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



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

Gipuzkoa es el territorio donde mayor porcentaje de viviendas no principales, utilizadas en alguna ocasión, lo han sido como residencia habitual o actividad continuada del local: 69,0% de los casos, frente al 67,1% de Bizkaia o el 34,6% de Álava.

En efecto, en Álava destaca, sobre los demás, el uso de la vivienda no principal en periodos vacacionales y fines de semana (58,2%), más del doble de la media de la CAE.

En Bizkaia también tiene mayor importancia, en comparación con los otros dos territorios, el uso de sólo vacaciones de estas viviendas (18,2%).

En 2019 se rompe el incremento continuado del peso de las viviendas utilizadas como residencia habitual que venía produciéndose desde 2009; situándose en niveles de 2013.



**Tabla 13. Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2019**

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

Porcentajes verticales

	2009	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Residencia habitual</b>	54,6	60,8	63,7	66,7	70,7	62,4
<b>Fin de semana y vacaciones</b>	23,0	21,6	28,9	23,4	19,8	25,0
<b>Solo vacaciones</b>	18,3	15,0	6,4	8,0	8,6	11,4
<b>Otra</b>	4,1	2,6	0,9	1,9	1,0	1,2

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

Gran parte de esos más de ocho puntos de caída (de 70,7% en 2017 a 62,4% en 2019) se explican por el menor peso de este tipo de vivienda declarado en Álava.

Esa misma circunstancia detectada en Álava, donde el uso vacacional o de fin de semana era el más importante, provoca que este ítem experimente una subida de algo más de cinco puntos, llegando en 2019 (25,5%) a alcanzar el segundo valor más alto de la serie tras el dato de 2013 (28,9%).

En el caso de las viviendas de segunda residencia utilizadas únicamente en periodos vacacionales, se observa en 2019 (11,4%) un cierto crecimiento respecto a las dos ediciones precedentes (8,0% y 8,6%) tras la caída paulatina experimentada desde 2009 hasta alcanzar el valor mínimo en 2013.

Con respecto al tipo de uso del hueco, se observa que prácticamente la totalidad de los mismos se han utilizado exclusivamente como vivienda, con un 99,5% de los casos en 2019. Esta circunstancia se repite a lo largo de toda la serie. Los restantes huecos quedan asociados al uso mixto de vivienda y local (0,2%) o uso exclusivo como local (0,3%).

**Tabla 14. Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2019**

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

Porcentajes verticales

	2009	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Vivienda y local</b>	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2
<b>Sólo local (oficina, consulta...)</b>	1,4	1,7	0,0	0,7	0,3	0,3
<b>Sólo vivienda</b>	98,4	98,1	99,7	99,2	99,7	99,5

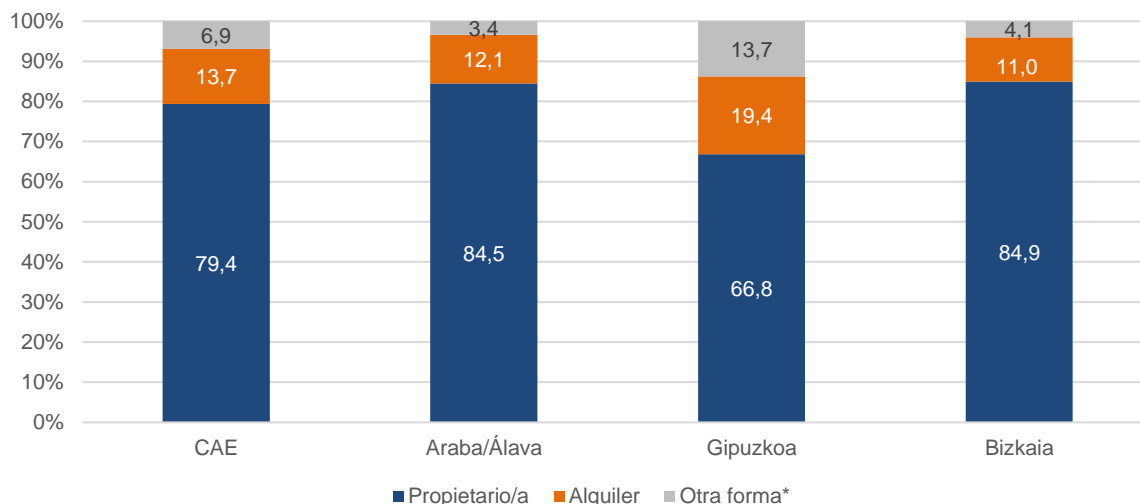
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

Respecto a las personas que han utilizado la vivienda, en un 79,4% de los casos el último uso se realizó por parte de las personas propietarias. El uso en alquiler afectó a otro 13,7% y el 6,9% restante recoge las otras formas de uso.



### Gráfico 17. Viviendas no principales según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso por territorio. 2019 (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



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

El último uso de la vivienda por la persona propietaria resulta dominante, también, en los tres territorios. Si bien, mientras que Álava (84,5%) y Bizkaia (84,9%) presentan valores relativos muy parecidos, en Gipuzkoa este peso cae hasta el 66,8%. Circunstancia que viene acompañada por el mayor peso relativo del alquiler (19,4%) en el territorio, por encima del 12,1% de Álava o el 11,0% de Bizkaia.

El último uso por parte del o la propietaria de la vivienda presenta un incremento en la proporción detectada entre las ediciones de 2009 (83,4%) y 2011 (89,2%). Desde 2015 (89,0%), por el contrario, se observa una reducción del peso relativo hasta el 79,4% de 2019.

### Tabla 15. Viviendas familiares no principales por persona que la ha utilizado en el último uso por año. 2009-2019

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

Porcentajes verticales

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

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

Se observa un comportamiento contrario en la serie de último uso en alquiler en los primeros años, y desde 2015 (10,1%) la tendencia es de crecimiento, hasta alcanzar el 13,7% en 2019.



## 2.2. TIPO DE PROPIEDAD

**Más de nueve de cada diez viviendas no principales son de particulares. Sólo Gipuzkoa se sitúa algo por debajo de esa marca.**

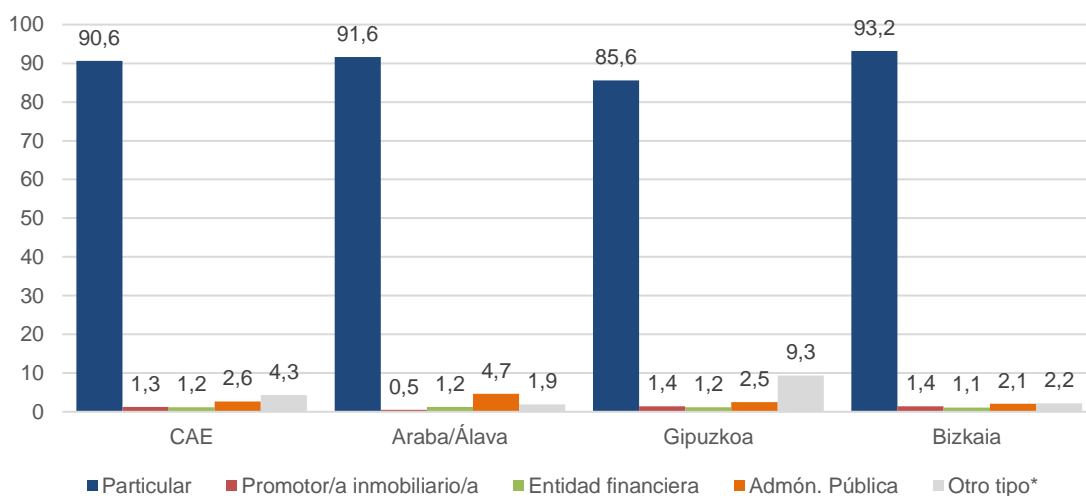
Teniendo en cuenta el tipo de propiedad, se constata que un 90,6% de las viviendas no principales son de titularidad particular. La Administración Pública posee un 2,6% y las promotoras inmobiliarias (1,3%) o las entidades financieras (1,2%) apenas alcanzan, conjuntamente, el 2,5%.

En Bizkaia se alcanza el 93,2% de propiedad de particulares, proporción que se sitúa en un 91,6% en Álava y por debajo del 90% en Gipuzkoa (85,6%).

Álava destaca respecto a los otros dos territorios en el peso de la propiedad de la Administración Pública: con un 4,7% casi dobla el dato de la media de la CAE. Lo que se traduce en la menor presencia de las promotoras como propietarias en el territorio: medio punto.

Las viviendas no principales en manos de las entidades financieras tienen un peso similar en los tres territorios.

**Gráfico 18. Tipo de propiedad de las viviendas no principales por territorio histórico. 2019 (%)**



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

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



**Tabla 16. Viviendas no principales por tipo de propiedad según año. 2009-2019**

Porcentajes verticales

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

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

Desde 2009 hasta 2013 se observa una pérdida de 3,5 puntos en lo que respecta a la propiedad de las viviendas por parte de particulares, que se recupera en 2015 (93,1%), pero vuelve a retroceder en 2017 (92,4%) y 2019 (90,6%).

Del mismo modo, entre 2017 y 2019 se reduce el peso de las promotoras inmobiliarias; mientras que se mantiene la de las entidades financieras y crecen las viviendas en manos de las Administraciones Públicas.

### 2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD

***El 38,9% de las viviendas no principales de la CAE tienen como objetivo el uso como segunda residencia, seguido por el 12,5% de quien las reserva para sus descendientes, el 11,8% de quien la destina a inversión o el 10,1% que pretende destinarlas a la venta***

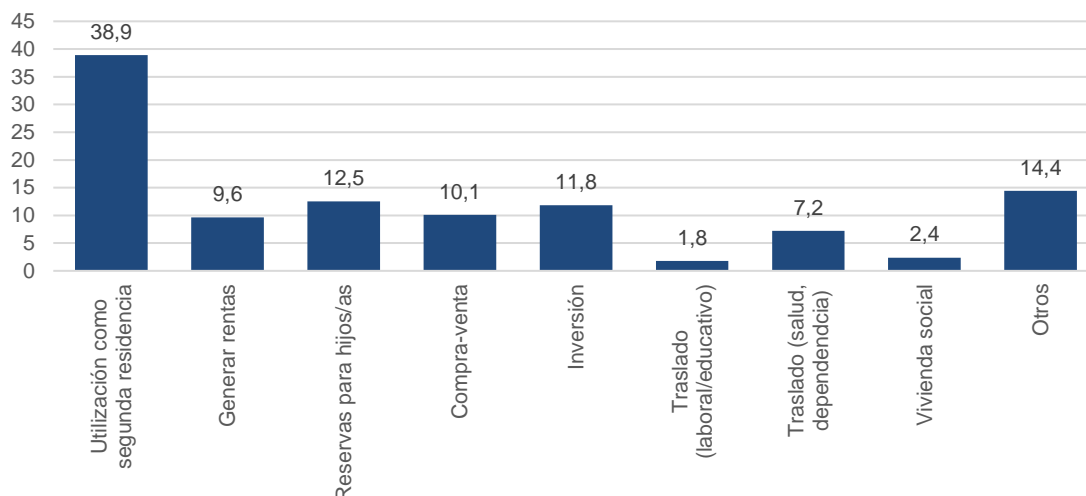
La Encuesta sobre el Uso de la Vivienda recoge información acerca del objetivo que tienen las personas o instituciones que son las propietarias de las viviendas no principales. Desde la edición de 2013, esta información se recoge permitiendo la posibilidad de señalar más de una de las opciones que se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

Hechas estas consideraciones, Los datos revelan que el principal objetivo del mantenimiento de la propiedad de la vivienda se vincula a su uso como segunda residencia (38,9%).





**Gráfico 19. Objetivo de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal. 2019 (% Sí)**

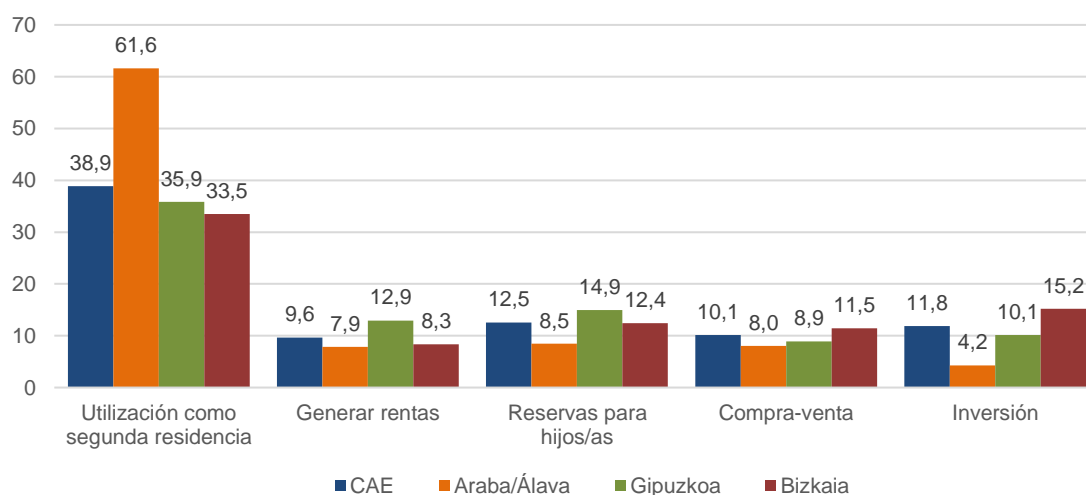


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

Los demás objetivos concretados tienen una incidencia menor. En orden descendente, se sitúan la reserva para hijos o hijas (12,5%), la inversión (11,8%) y la propia venta (10,1%). La utilización con fines de generar renta es señalada por el 9,6% de las personas. En un 7,2% de los casos, la vivienda se mantiene por haberse producido el traslado de las personas residentes por razones de salud, dependencia o emergencia social.

El traslado de residentes por razones de trabajo o estudio (1,8%) o la cualidad de ser viviendas destinadas a usos sociales (2,4%), son los objetivos menos citados de los especificados.

**Gráfico 20. Principales objetivos de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal por territorio. 2019 (% Sí)**



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



La utilización como segunda residencia de las viviendas no principales predominan en todos los ámbitos territoriales, pero sobre todo en Álava, donde la proporción alcanza el 61,6%, muy por encima del 35,9% de Gipuzkoa o el 33,5% de Bizkaia.

El 12,5% de viviendas no principales de la CAE que se reservan a los descendientes tienen una destacada presencia en Gipuzkoa, donde un 14,9% de las viviendas no principales tienen ese destino, superando el 12,4% de Bizkaia y el 8,5% de Álava.

Bizkaia destaca ampliamente por un mayor peso relativo del grupo de personas que indican la inversión como objetivo de la propiedad. Un 15,2% de las personas de ese territorio así lo afirman; mientras que Gipuzkoa (10,1%) y, sobre todo, Álava (4,2%) se sitúan por debajo de la media de la Comunidad (11,8%).

Las viviendas que se pretenden destinar a la compraventa tienen mayor presencia en Bizkaia con un 11,5%. La proporción correspondiente a Gipuzkoa y Álava se sitúa en torno al 8% y el 9%, ambas por debajo de la media de la CAE (10,1%).

Con respecto al objetivo de generar rentas de alquiler, Gipuzkoa es el territorio donde mayor incidencia tiene con 12,9%; seguido de Bizkaia (8,3%) y Álava (7,9%).

**Respecto a 2017, el uso como segunda residencia y ser viviendas sociales dirigidas a colectivos especiales, son los únicos objetivos que crecen proporcionalmente**

Con respecto a la evolución de los objetivos principales, se observa que el objetivo de poseer la vivienda como segunda residencia, que venía descendiendo desde 2009 (41,4%) llegando a alcanzar su cuota más baja en 2017 (31,4%), experimenta una subida significativa en la edición de 2019 (38,9%) que ofrece el segundo valor más elevado de la serie.

**Tabla 17. Viviendas familiares no principales por objetivos del mantenimiento de la propiedad según año. 2009-2019**

(Porcentajes verticales)

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

(\*) En las ediciones 2009-2013 se incluía la opción "Ns/Nc" dentro de otros objetivos

(\*\*) Desde 2013 las respuestas son dicotómicas: se presenta el % de "sí"

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



Otro de los objetivos que crece es el correspondiente al uso como viviendas sociales para colectivos sociales con problemas asociados a la vivienda, que pasa de representar menos del 1% en los años 2015 y 2017 a alcanzar en 2019 el 2,4% del total de viviendas no principales. El objetivo de inversión presenta también una leve subida respecto a la anterior edición (1,7% en 2017 y 1,8% en 2019).

Los motivos relacionados con los traslados de los/las residentes se mantienen estables en el caso de los motivados por cuestiones de salud o emergencia (7,2% tanto en 2017 como en 2019), y bajan ligeramente los motivados por trabajo/estudios, pasan de 2,1% de 2017 al 1,8% de 2019.

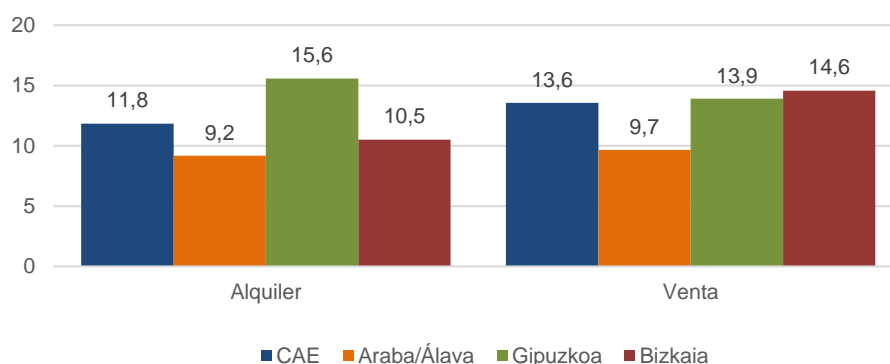
El resto de los motivos principales pierden peso respecto a 2017: las reservas para hijos o hijas cae 7,5 puntos (20,1% de 2017 frente al 12,5% de 2019), generar rentas cae 2,4 puntos (12% en 2017 frente a 9,6% de 2019) y la compraventa menos de un punto (10,8 en 2017 frente al 10,1% de 2019).

## 2.4. VIVIENDA NO PRINCIPAL EN OFERTA

**El 11,8% de las viviendas no principales de la CAE están en oferta en alquiler y el 13,6% en venta.**

Con 11.793 viviendas, el 13,6% de las viviendas no principales, la oferta en venta supera a la del alquiler (10.301 viviendas, el 11,8%). Sin embargo, existen diferencias significativas en el análisis territorial de los datos.

**Gráfico 21. Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por territorio. 2019 (% Sí)**



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

Gipuzkoa presenta la situación inversa a la señalada: es superior la oferta de alquiler (15,6%) a la de venta (13,9%) y, por tanto, es el territorio con mayor oferta relativa de alquiler de viviendas no principales. La oferta en venta predomina en Bizkaia (14,6% frente al 10,5% de oferta de alquiler). Álava, por su parte, ofrece valores similares en las tasas: 9,2% en alquiler y 9,7% en venta.



En perspectiva histórica, la oferta en alquiler experimenta un cambio de tendencia en 2013 (6,7%), año en el que comienza un importante ascenso (12,3% en 2015), que continúa, con menos intensidad, en 2017 (13,3%), pero desciende ligeramente en 2019 (11,8%).

Con respecto a la oferta en venta, tras el importante crecimiento de 2011 (14,1%) y la pequeña bajada de 2013 (13,4%), vuelve a crecer en 2015 un punto (14,4%), para posteriormente reducirse a 13,4 % en 2017 y observarse un leve incremento en 2019, con 13,6%.

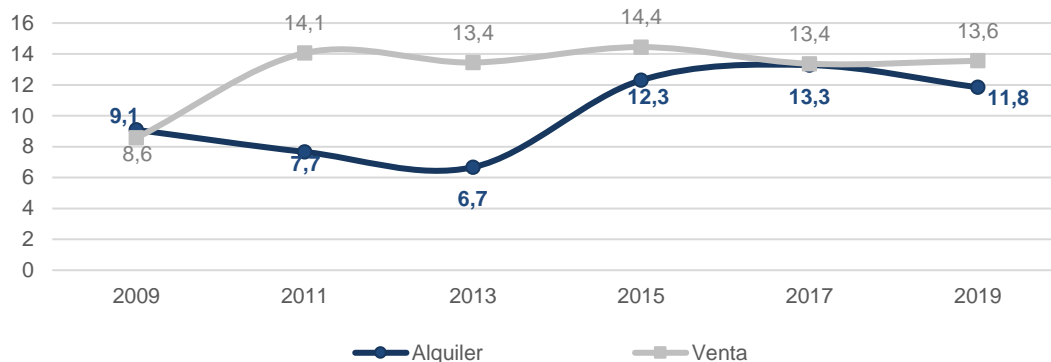
**Tabla 18. Viviendas no principales por situación oferta según año. 2009-2019**

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

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

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

**Gráfico 22. Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por año. 2009-2019 (%)**



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

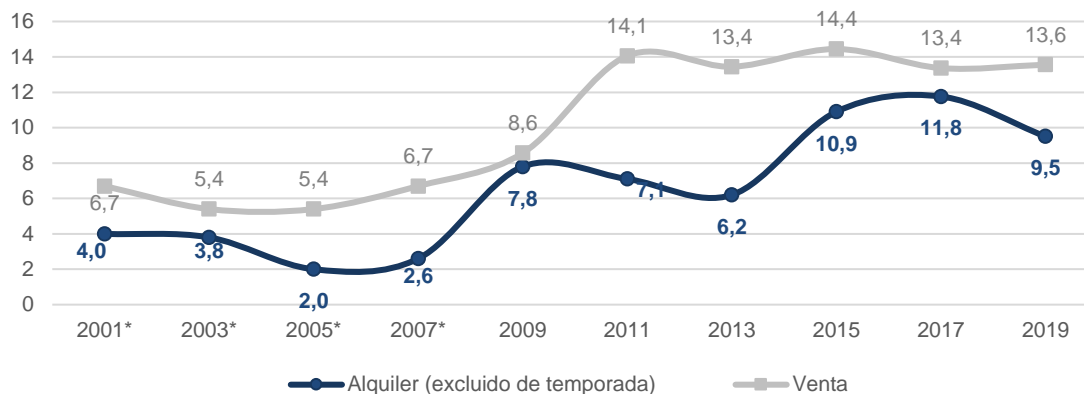
El análisis histórico puede extenderse hasta 2001, aunque con dos limitaciones, ya que entre 2001 y 2007 únicamente se dispone de información para secciones censales urbanas y, en el caso del alquiler, no están incluidas las viviendas de temporada.

En esta aproximación se constata que el peso de las viviendas no principales en venta se ha ido incrementando paulatinamente entre 2005 y 2011. A partir de la edición de 2011 las cifras tienden a estabilizarse, llegando en 2019 al 13,6%.



Con respecto al alquiler no temporal, a lo largo de la serie se constatan dos incrementos importantes. El primero se produce entre las ediciones de 2005 y 2009, al pasar del mínimo (2,0%) de 2005 al 7,8% de 2009. El segundo se produce entre 2013 (6,2%) y 2017 (11,8%, el valor máximo de la serie); mientras que en la edición de 2019 cae más de dos puntos, situándose en el 9,5%.

**Gráfico 23. Oferta en venta o alquiler (excluido de temporada) de la vivienda no principal por año. 2001-2019 (%)**



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

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



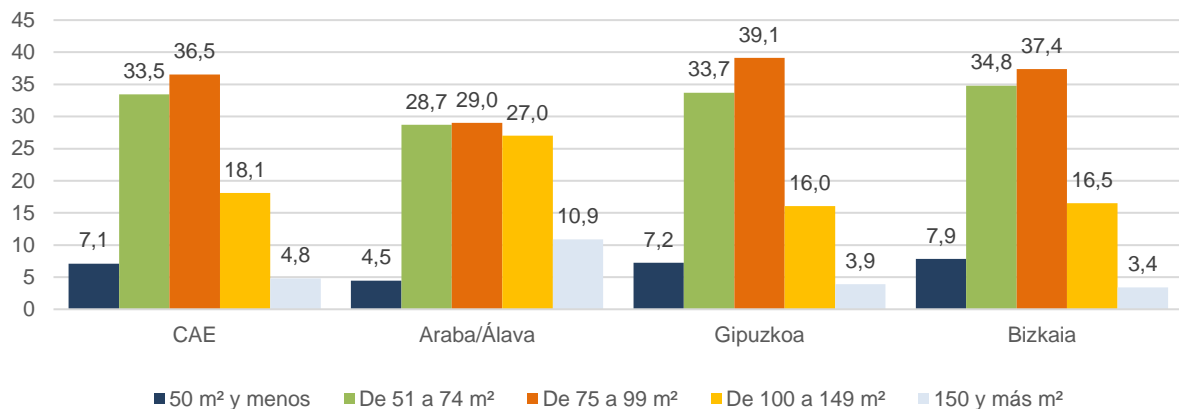
## 2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

**El 70% de las viviendas no principales tienen entre 51 y 99 m<sup>2</sup>, con cierto predominio de las viviendas de 75 a 99 m<sup>2</sup>**

Las viviendas de pequeño o medio tamaño son las que predominan entre el grupo de viviendas no principales. Las primeras, las comprendidas entre 51 y 74 m<sup>2</sup>, representan el 33,5% del stock de viviendas no principales y las segundas (entre 75 y 99 m<sup>2</sup>) suponen el 36,5% de este parque de viviendas. En conjunto representan siete de cada diez viviendas.

Las viviendas de 100 m<sup>2</sup> o mayor tamaño alcanzan el 22,9%, mientras que las muy pequeñas (menores de 50 m<sup>2</sup>) se sitúan en el 7,1% del total.

**Gráfico 24. Superficie útil de la vivienda no principal por territorio histórico. 2019 (%)**



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

Gipuzkoa y Bizkaia presentan una estructura bastante similar a la de la CAE. Mientras que Álava ofrece un parque de viviendas no principales con bastantes peculiaridades respecto a los otros dos territorios.

En Gipuzkoa, las viviendas entre 51 y 99 m<sup>2</sup> suponen el 72,8%. Las de 100 m<sup>2</sup> o más llegan al 19,9% y las más pequeñas se quedan en el 7,2%.

En Bizkaia, el 72,2% son viviendas de tamaño pequeño o medio; el 20,0% son las de 100 m<sup>2</sup> o más; y las más pequeñas suponen el 7,9%.

En Álava, las viviendas entre 51 y 99 m<sup>2</sup> suman el 57,7% de su parque de no principales. Tienen mucho peso el colectivo de viviendas de 100 a 149 m<sup>2</sup>, representando el 27,0%. Incluso las viviendas que superan los 150 m<sup>2</sup> tienen mayor peso (10,9%) en este territorio que en los otros dos. Por todo ello, el territorio alavés presenta el porcentaje más bajo de las viviendas de menor tamaño: 4,5%.



Con respecto al análisis longitudinal, en el colectivo de viviendas no principales de la CAE, las viviendas de superficie intermedia (de 75 a 99 m<sup>2</sup>) son las predominantes durante todo el periodo analizado: de 2009 a 2019. Alcanza su máximo en 2017 (45,8%) y retrocede a su nivel más bajo en la edición de 2019 (36,5%).

**Tabla 19. Viviendas no principales por superficie útil según año. 2009-2019**

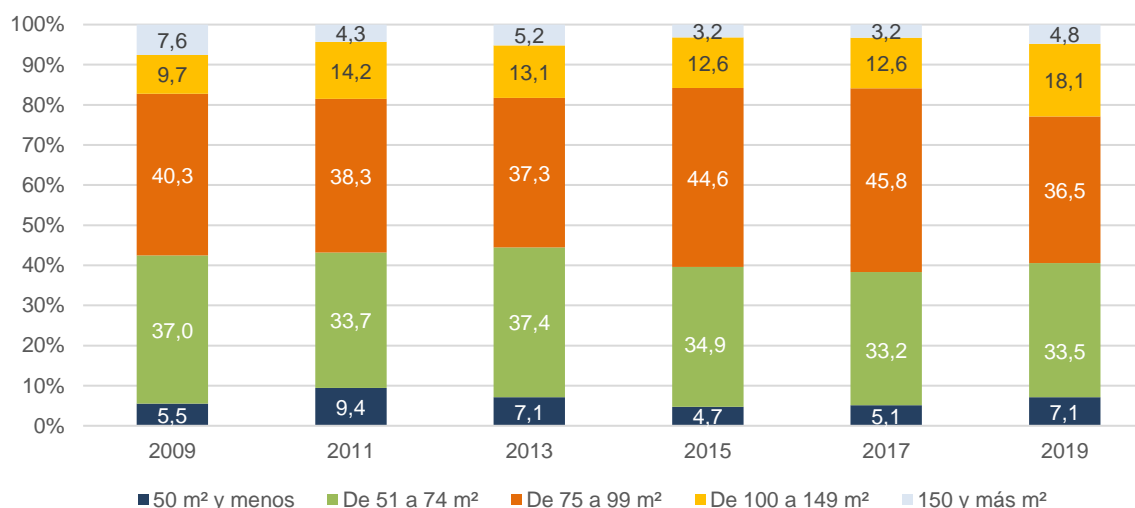
(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019	
	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.
<b>Viviendas No principales</b>	<b>74.289</b>	<b>100</b>	<b>84.890</b>	<b>100</b>	<b>87.459</b>	<b>100</b>	<b>86.325</b>	<b>100</b>	<b>93.923</b>	<b>100</b>	<b>86.980</b>	<b>100</b>
<b>Superficie útil (m<sup>2</sup>)</b>												
50 m <sup>2</sup> y menos	4.107	5,5	8.021	9,4	6.200	7,1	4.080	4,7	4.785	5,1	6.178	7,1
De 51 a 74 m <sup>2</sup>	27.459	37,0	28.641	33,7	32.697	37,4	30.097	34,9	31.218	33,2	29.099	33,5
De 75 a 99 m <sup>2</sup>	29.902	40,3	32.508	38,3	32.603	37,3	38.496	44,6	43.019	45,8	31.774	36,5
De 100 a 149 m <sup>2</sup>	7.205	9,7	12.039	14,2	11.415	13,1	10.920	12,6	11.859	12,6	15.755	18,1
150 m <sup>2</sup> y más	5.616	7,6	3.682	4,3	4.545	5,2	2.732	3,2	3.043	3,2	4.173	4,8

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

Las viviendas de 51 a 74 m<sup>2</sup> alcanzan su valor más alto (superando en una décima a las del tramo mediano) en 2013: 37,4%. A partir de esa edición cae paulatinamente, llegando a perder más de cuatro puntos en 2017 (33,2%) y, posteriormente, crece tres décimas en 2019 (33,5%).

**Gráfico 25. Superficie útil de la vivienda no principal por año. 2001-2019 (%)**



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

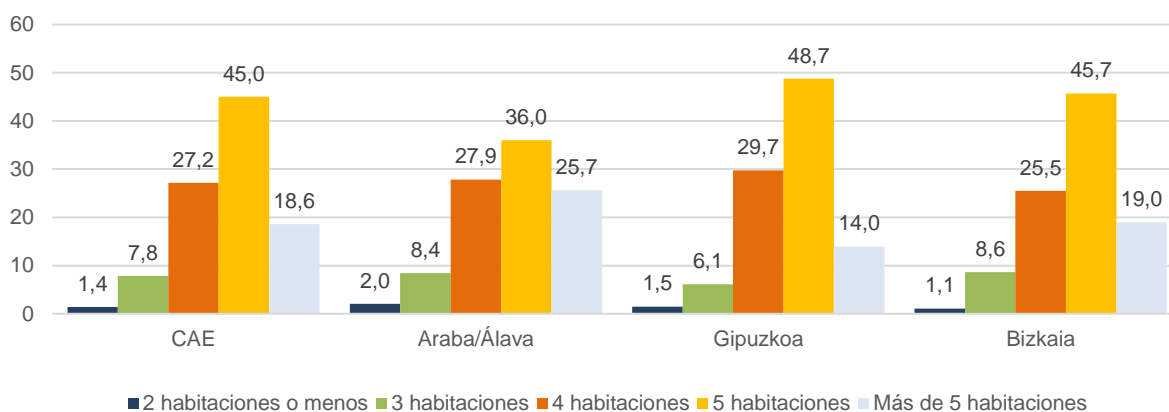
Las viviendas de 100 a 149 m<sup>2</sup> han crecido notablemente desde 2009 (9,7%) a 2019 (18,1%), donde alcanza su nivel más alto. También ganan peso porcentual respecto a las dos últimas ediciones las viviendas de menor tamaño, que alcanzan el 4,8% frente al 3,2% de 2015 y 2017, y las de mayor tamaño, que crecen casi dos puntos respecto a las dos ediciones precedentes (7,1% en 2019 frente al 4,7% y 5,1% de 2015 y 2017 respectivamente).



**Casi la mitad de las viviendas no principales poseen 5 habitaciones (incluido salón y cocina).**

Con respecto al número de habitaciones, incluyendo cocina y salón, las viviendas predominantes son las que tienen cinco habitaciones. Representan el 45,0%. En segundo lugar, se sitúan las viviendas de cuatro habitaciones (27,2%). Las viviendas de más de cinco suponen el 18,6% y el resto, menos de cuatro, significan el 9,2%.

**Gráfico 26. Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por territorio histórico. 2019 (%)**



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

Se aprecian algunos matices al considerar los tipos de viviendas por territorio. Respecto a las viviendas de 5 habitaciones, Gipuzkoa (48,7%) supera la media de la CAE, mientras que Álava (36,0%) se sitúa claramente por debajo de esa media y Bizkaia la supera ligeramente (45,7%).

El mayor peso relativo de las viviendas con más de cinco habitaciones se vincula a Álava, con un 25,7%, seguido por el 19,0% de Bizkaia y el 14,0% de Gipuzkoa. Este territorio destaca, en cambio, por un peso relativo superior de las viviendas de cuatro habitaciones (29,7% frente al 27,9% en Álava o el 25,5% en Bizkaia).

En lo relativo a las viviendas de 3 o menos habitáculos, destaca el peso de este grupo en la vivienda no principal de Álava, con un 10,4%. Peso algo superior al detectado en Bizkaia (9,7%).

Gipuzkoa presenta el valor más bajo de las viviendas de tres habitaciones (6,1%) y sumando las de menos, también se coloca en tercer lugar (7,6%).

Las viviendas de cinco habitaciones siempre han constituido la categoría predominante entre las viviendas no principales, aunque su evolución en el tiempo se ha visto sometida a oscilaciones que han provocado, en la última edición, una caída de casi siete puntos respecto al dato de 2017 (51,9% frente al 45% de 2019).





**Tabla 20. Viviendas no principales por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2019**

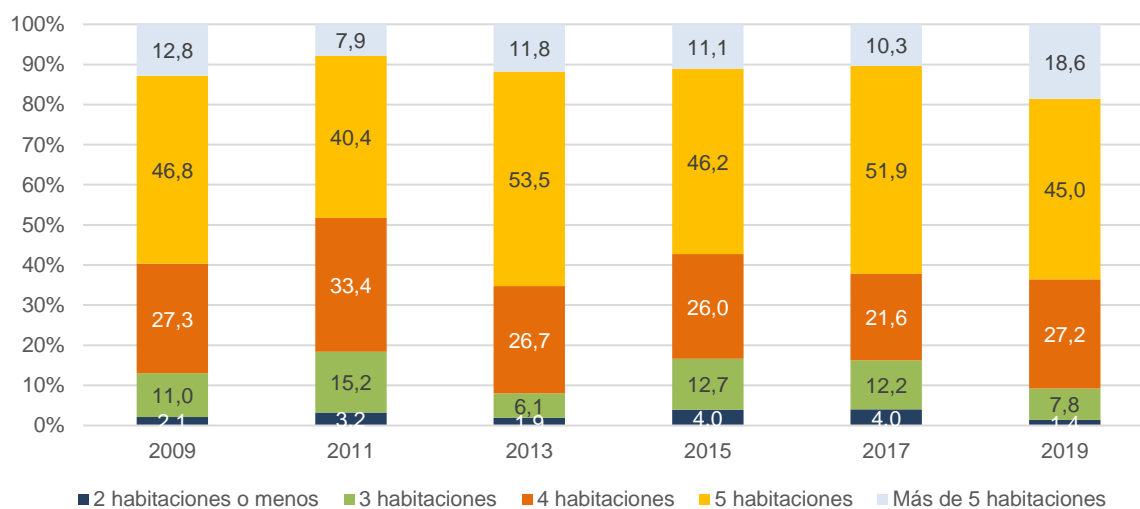
(Valores absolutos y porcentajes verticales)

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

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

Con respecto a las viviendas de 4 habitaciones, entre los años 2013 y 2017 se presenta una caída paulatina en su peso relativo (33,4% de 2011 a 21,6% en 2017), que, posteriormente, se recupera en el año 2019 (27,2%).

**Gráfico 27. Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por año. 2001-2019 (%)**



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



Las viviendas de tres habitaciones ofrecían un valor estable entre 2015 y 2017 (12,7% y 12,2% respectivamente); sin embargo, en 2019 (7,8%) pierden peso respecto a la de 2017.

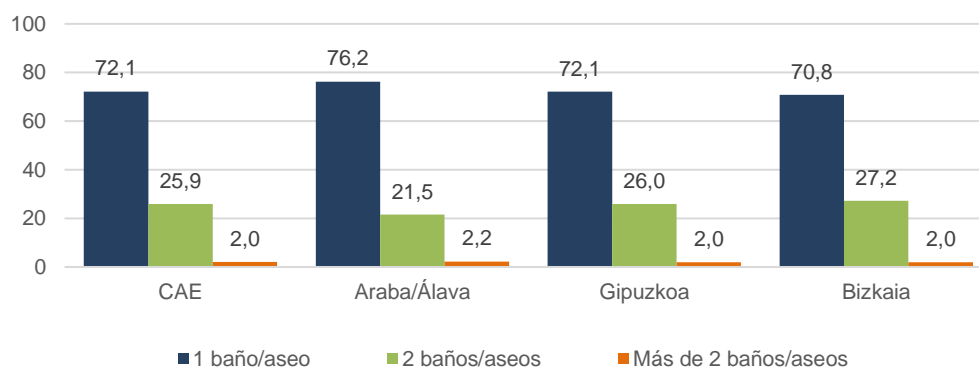
Las viviendas de más de cinco habitaciones, desde la edición de 2013, presentan una trayectoria relativamente estable (10-12%) que se trunca en 2019 (18,6%), que alcanza su valor máximo.

Las viviendas de menos habitaciones tienen en 2019 el porcentaje más bajo de la serie (1,4%) y viene después de dos ediciones seguidas con el más alto (4,0%).

**Casi tres de cada cuatro viviendas no principales (el 72,1%) poseen un único baño.**

Las viviendas no principales con un único baño/aseo representan el 72,1% de las viviendas en la CAE. Las que disponen de dos de ellos suponen el 25,9% y apenas un 2,0% tiene más de dos baños o aseos.

**Gráfico 28. Número de baños y aseos de la vivienda no principal por territorio histórico. 2019 (%)**



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

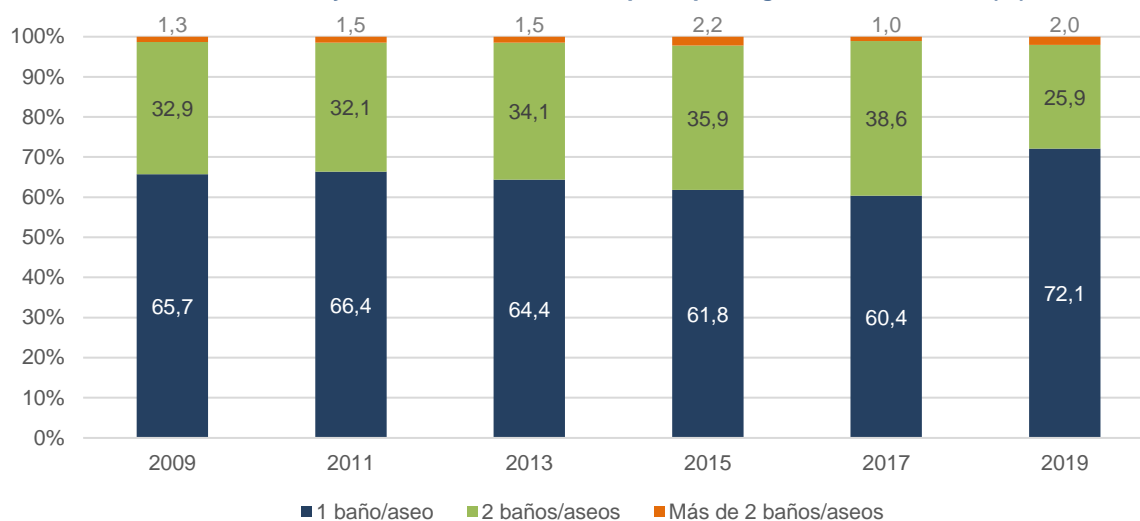
Los tres territorios vascos presentan una estructura muy similar de este equipamiento. Álava es el que mayor proporción de viviendas con un baño/aseo presenta: 76,2%. Bizkaia el de menor proporción (70,8%). Pero este territorio, por el contrario, presenta valores por encima de la media de viviendas no principales con dos baños: 27,2%. Gipuzkoa reproduce, prácticamente, los datos de la CAE.

El peso de las viviendas no principales con un solo baño/aseo ha venido perdiendo fuerza a lo largo de las distintas ediciones del estudio hasta 2017, año en el que alcanza su valor mínimo (60,4%) para, posteriormente, crecer casi doce puntos en la edición de 2019 (72,1%). Esto se produce a costa de la caída de casi trece puntos que experimenta la proporción de viviendas con dos baños/aseos en la comparación 2017-2019. Este tipo de viviendas venía de una tendencia alcista desde 2011.

Los datos de las viviendas de más de dos baños/aseos también crecen en 2019 (2% en 2019 frente al 1% de 2017).



Gráfico 29. Número de baños y aseos de la vivienda no principal según año. 2001-2019 (%)



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

Tabla 21. Viviendas no principales por número de baños/aseos según año. 2009-2019

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

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

### **La antigüedad media de las viviendas no principales se sitúa en torno a los 50 años**

Tabla 22. Antigüedad media de las viviendas no principales por territorio histórico. 2019

(Valores absolutos)

	CAE	Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia
<b>Año de construcción</b>	1968,7	1965,6	1969,7	1969,1
<b>Antigüedad (años)</b>	50,3	53,4	49,3	49,9

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

Las viviendas no principales de Álava son las de mayor antigüedad (53,4 años) y las de Gipuzkoa las de menos (49,3 años), aunque no muy alejadas de las de Bizkaia (49,9 años).

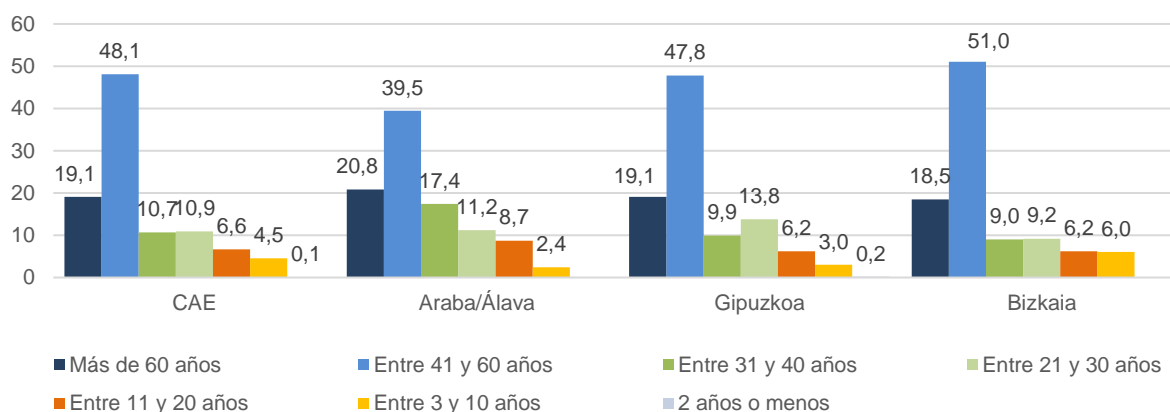


Casi la mitad de las viviendas no principales (48,1%) se ubican en edificios de entre 41 y 60 años. El segundo grupo más importante se refiere a las viviendas de edificios de más de 60 años (19,1%). Esto se traduce en que el 67,2% de las viviendas no principales de la CAE tienen más de 40 años.

Las localizadas en edificios entre 31 y 40 años (10,7%) y las de edificios entre 21 y 30 años (10,9%), con pesos similares, suponen conjuntamente casi un 22%.

El 6,6% de las viviendas están en edificios de entre 11 y 20 años de antigüedad. Mientras que las viviendas de los edificios de 10 o menos años suponen menos del 5%.

**Gráfico 30. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda no principal por territorio histórico. 2019 (%)**



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

De nuevo, la distribución de la antigüedad de las viviendas no principales varía ligeramente según el territorio histórico.

Bizkaia muestra proporciones superiores a la media del porcentaje de viviendas de entre 41 y 60 años (51,0%). Mientras que Álava es el territorio con el peso más bajo de este tramo: 39,5%. Por ello, en Álava toman más protagonismo relativo las viviendas de más de 60 años (20,8%) o las de edificios de entre 31 y 40 años de antigüedad (17,4%). En Bizkaia, en cambio, pierden peso, sobre todo, éstas últimas (9,0% los edificios de entre 31 y 40 años de antigüedad).

Gipuzkoa ofrece una distribución similar a la media de la CAE, excepto en el tramo de viviendas de entre 21 y 30 años (13,8%) que supera a los restantes territorios históricos.

Desde la perspectiva de la evolución histórica se constata que el tramo de antigüedad mayoritario a lo largo de la serie es el que comprende a viviendas no principales de edificios entre 41 y 60 años. En 2019, como se ha indicado, el porcentaje de estas viviendas alcanza el 48,1%, el valor más alto en los últimos diez años.



**Tabla 23. Viviendas no principales por antigüedad del edificio según año. 2009-2019**

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

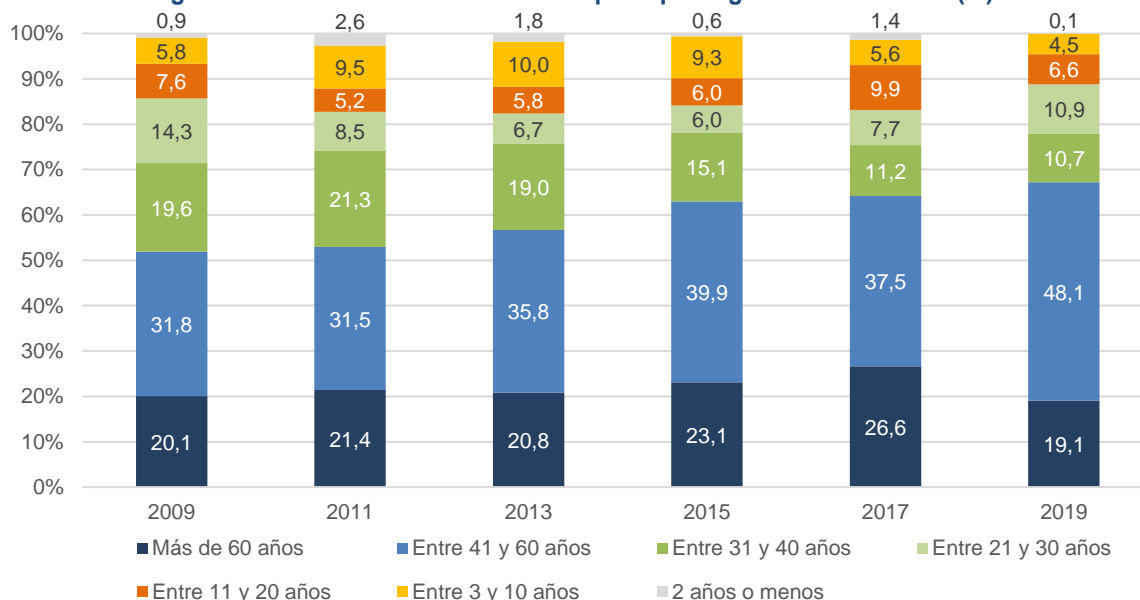
	2009		2011		2013		2015		2017		2019	
	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.
<b>Viviendas No principales</b>	<b>74.289</b>	<b>100</b>	<b>84.890</b>	<b>100</b>	<b>87.459</b>	<b>100</b>	<b>86.325</b>	<b>100</b>	<b>93.923</b>	<b>100</b>	<b>86.980</b>	<b>100</b>
<b>Antigüedad del edificio</b>			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

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

Por el contrario, las viviendas de más de 60 años caen en 2019 (19,1%) más de siete puntos respecto a 2017 (26,6%) y rompe la tendencia alcista detectada desde 2013 (20,8%).

En conjunto, el peso de las viviendas de más de 40 años aumenta a lo largo de la serie, alcanzando en 2019 el 67,2% de las viviendas no principales. Más de cuatro puntos respecto a 2015 (63,0%) y más de tres puntos respecto a 2017 (64,1%).

**Gráfico 31. Antigüedad del edificio de la vivienda no principal según año. 2009-2019 (%)**



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



En sentido contrario, en el estrato de entre 31 y 40 años se reduce el porcentaje de viviendas de forma progresiva desde 2011 (21,3%) hasta el 2019 (10,7%).

La evolución del porcentaje de las viviendas no principales de edificios de entre 21 y 30 años experimentan una bajada importante entre 2009 (14,3%) y 2015 (6,0%), donde toca fondo y a partir de entonces comienza su recuperación: leve en 2017 (7,7%) y más significativa en 2019 (10,9%).

Con respecto a las viviendas entre 11 y 20 años, cae entre 2011 y 2013 (5,8%), más o menos se mantiene estable en 2015 (6,0%), crece en 2017 (9,9%), pero vuelve a caer en 2019 (6,6%).

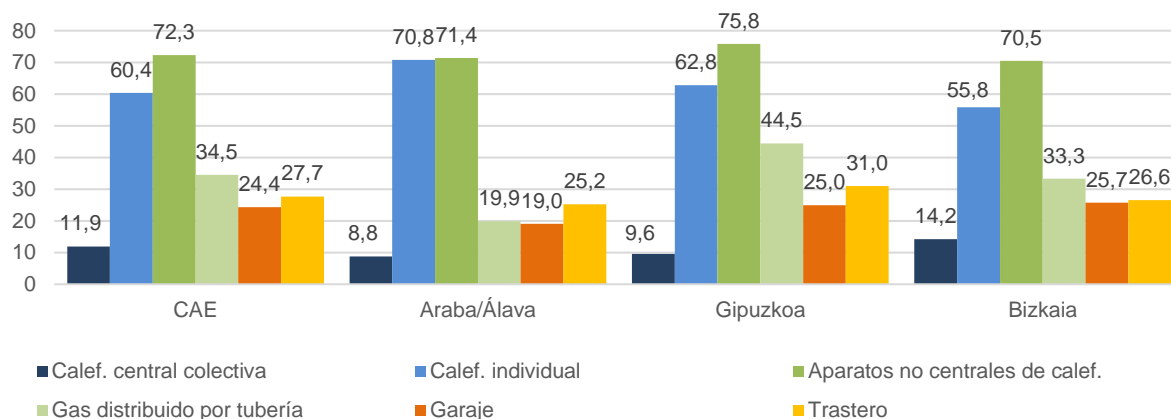
También se reduce, desde 2013 (10,0%), el peso de las viviendas de 3 a 10 años. En 2019 su peso es de 4,5% después de una caída paulatina en todas las ediciones.

## 2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL

***El gas distribuido por tubería pierde relevancia en el equipamiento de las viviendas no principales de la CAE; mientras que se recupera la disposición de aparatos de calefacción***

El 34,5% de las viviendas no principales de la CAE disponen de gas distribuido por tubería. Las diferencias por territorio son destacables, con un máximo del 44,5% en Gipuzkoa que supera el 33,3% de Bizkaia y le aleja de forma significativa de Álava (19,9%).

**Gráfico 32. Instalaciones de las viviendas no principales por territorio histórico. 2019 (% Sí)**



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



Con respecto a los aparatos de calefacción, en la CAE un 11,9% dispone de calefacción central colectiva, teniendo acceso un 60,4% a la calefacción individual. Aunque el equipamiento de aparatos no centrales de calefacción (72,3%) también es significativo.

Bizkaia es el territorio con una mayor proporción de viviendas no principales con calefacción central colectiva (14,2%), lo que la coloca cerca de tres puntos por encima de la media y superando a Gipuzkoa (9,6%) y Álava (8,8%).

En lo relativo al acceso a la calefacción individual, es Álava el territorio que mayor porcentaje de viviendas no principales posee (70,8% frente al 62,8% de Gipuzkoa y el 55,8% de Bizkaia).

Gipuzkoa es, en cambio, el territorio con mayor porcentaje de viviendas no principales que poseen aparatos no centrales de calefacción: 75,8%, por encima del 71,4% de Álava y del 70,5% de Bizkaia.

Con respecto a las viviendas que disponen de garaje, un 24,4% de las no principales de Euskadi se encuentran en esta situación. Las variaciones territoriales también son significativas, con un mínimo de 19,0% en Álava, seguido por el 25,0% de Gipuzkoa y el máximo de 25,7% de Bizkaia.

Con respecto a la disponibilidad de trasteros, la media de la CAE se sitúa en el 27,7% de viviendas no principales. Gipuzkoa (31,0%) se convierte en el territorio con más peso porcentual y único territorio que supera a la media. Seguido por Bizkaia (26,6%) y Álava (25,2%).

Destaca la tendencia decreciente que se observa en la disponibilidad de gas distribuido por tubería en las viviendas no principales de la CAE. Entre 2009 y 2013 este equipamiento mostraba porcentajes que iban creciendo hasta llegar al valor máximo de 75,2% de las viviendas en 2013. A partir de entonces comienza a perder importancia: dos puntos en 2015 (73,2%), diez puntos en 2017 (63,2%) y casi 29 puntos en 2019 (34,5%).

**Tabla 24. Viviendas no principales por instalaciones según año. 2009-2019**

(Valores absolutos y porcentajes)

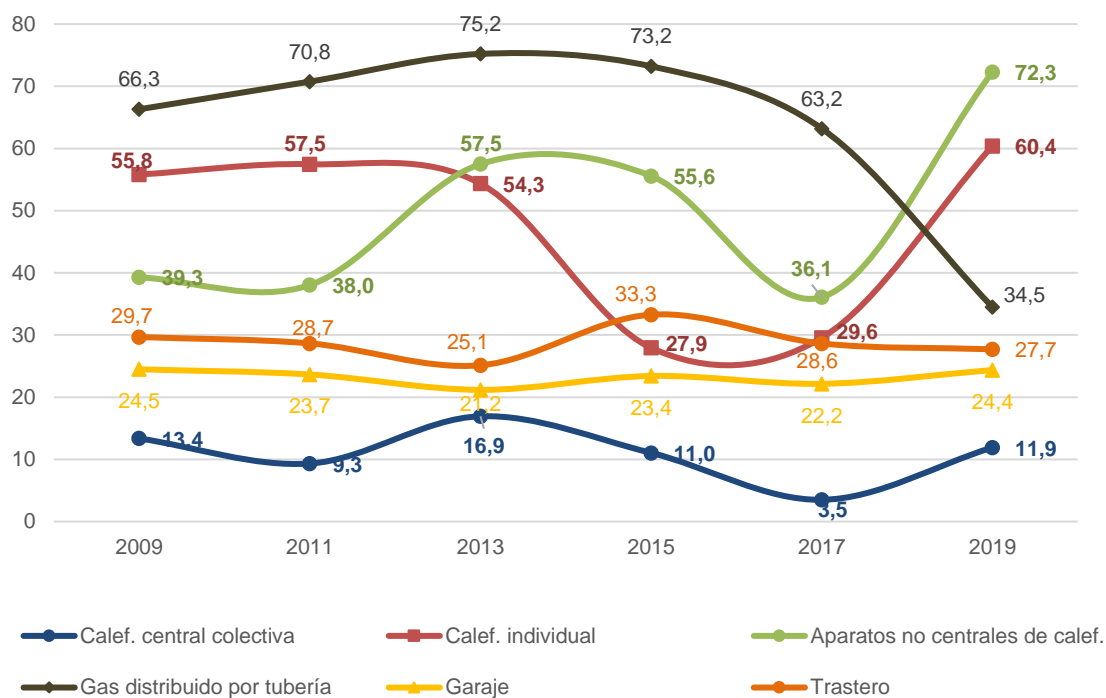
	2009		2011		2013		2015		2017		2019	
	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.	Nº	% V.
<b>Viviendas No principales</b>	<b>74.289</b>		<b>84.890</b>		<b>87.459</b>		<b>86.325</b>		<b>93.923</b>		<b>86.980</b>	
<b>Instalaciones (% Sí)</b>												
Calef. central colectiva	9.926	13,4	7.920	9,3	14.809	16,9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

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



Estos datos de evolución también muestran un incremento en lo referente al acceso a las formas de calefacción central en los últimos dos años. Tras la caída de más de 26 puntos detectada entre 2013 y 2015, en 2017 se recupera levemente (29,6%) y con mayor intensidad en 2019 (60,4%).

**Gráfico 33. Instalaciones de las viviendas no principales según año. 2009-2019 (% Sí)**



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

Los aparatos no centrales de calefacción tienen un comportamiento similar en los dos últimos años al resaltado anteriormente: tras caer cerca de 20 puntos entre 2015 y 2017, recupera más de 36 puntos en 2019.

La evolución de la disponibilidad de calefacción central colectiva se sitúa en 2019 (11,9%) en valores de 2015 (11,0%) tras una caída de cierta relevancia en 2017 (3,5%).

Las evoluciones más estables corresponden con el equipamiento de garajes y trasteros asociados a las viviendas no principales. La proporción de viviendas con garaje en 2009 era de 24,5% (el valor más alto) y es de 24,4% en 2019; siendo el valor más bajo el 21,2% de 2013. Los trasteros presentan un comportamiento similar, con un pequeño incremento en 2015 (33,3%), se reduce paulatinamente hasta el 27,7% en 2019 (29,6% en 2017).





### 3. VIVIENDA GESTIONABLE

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

Aunque ya se ha hecho mención a lo largo del documento, es preciso, volver a presentar la definición de este tipo de viviendas: se define la vivienda deshabitada gestionable a aquella vivienda que, no estando destinada a segunda residencia (o no ha sido ocupada en los dos últimos años), tampoco aparece en el mercado en oferta (ni a la venta ni al alquiler). Este concepto se ha visto actualizado, a partir de 2015 (tras la actualización del cuestionario) para identificar como gestionable (2) las viviendas anteriores que, además, no están deshabitadas debido a traslados de sus residentes (por razones de salud, dependencia, educación o trabajo) ni están destinadas a uso de emergencia social dirigido a determinados colectivos.

**El 39,2% de las viviendas no principales es gestionable. Si se incluyen las restricciones de no ser viviendas con traslados de sus residentes (por salud, dependencia, trabajo o estudios) ni dedicadas a atender a determinados colectivos, este porcentaje baja hasta el 30,1%.**

De las 86.980 viviendas no principales estimadas en 2019 en Euskadi, 34.068 se consideran gestionables, si se excluyen únicamente las viviendas en oferta y segundas residencias. Cifra que se reduce hasta 26.027 viviendas si se excluyen las viviendas asociadas a traslados del domicilio por razones laborales educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

**Tabla 25. Viviendas no principales de CAE según tipo de uso. 2009-2019**

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

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

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

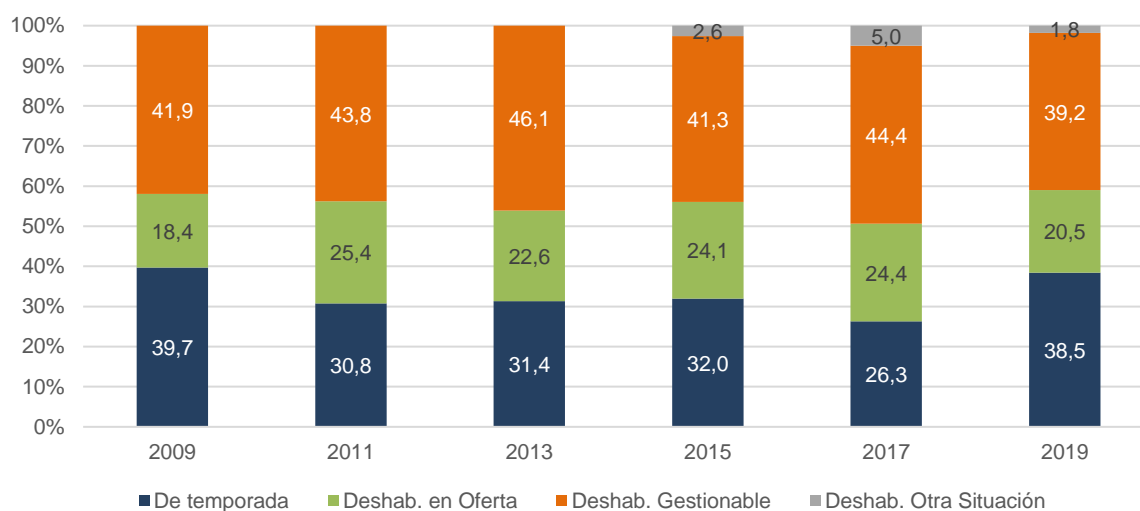
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019



En términos relativos, este conjunto de viviendas gestionables supone el 39,2% (30,1% en el caso de la nueva clasificación) del parque de viviendas no principales. Otro 20,5% se asocia a viviendas familiares clasificadas como deshabitadas pero que aparecen en oferta en el mercado, ya sea en venta o en alquiler. Entre las viviendas deshabitadas, queda el restante 1,8% que recogen a aquellas viviendas que no cumplen con los requisitos establecidos para clasificarse en alguno de los grupos establecidos.

El restante 38,5% se asocian a aquellas viviendas no principales que son utilizadas como segunda residencia o de temporada en determinados periodos del año.

**Gráfico 34. Viviendas no principales por situación de gestionabilidad según año. 2009-2019 (%)**



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

En comparación con ediciones anteriores, entre 2017 y 2019, se observa un descenso de más de cinco puntos del volumen de viviendas gestionables (excluidas únicamente las viviendas deshabitadas en oferta) que pasan de 41.668 en 2017 (44,4% de las no principales) a 34.068 en 2019 (39,2%). En términos relativos, estas viviendas presentaban incrementos paulatinos desde 2009 (41,9%) hasta 2013 (46,1%). En 2015 cayó en torno a los cinco puntos, volvió a subir en 2017 y se ha reducido nuevamente en 2019 (39,2%), y ofrece el valor más bajo de la serie desde 2009.

El peso relativo de las viviendas gestionables excluidas las asociadas a traslados y emergencia social sobre el conjunto de viviendas no principales, también ha experimentado un comportamiento similar: entre 2015 y 2017 sube dos puntos (de 34,7% pasa a 36,7%) y entre 2017 y 2019, por el contrario, baja más de seis puntos (30,1% en 2019).

Con respecto a evolución de las viviendas deshabitadas en oferta, entre 2013 y 2017 se detectó un incremento del peso de esta vivienda, con porcentajes que oscilaron entre el 22,6% de 2013 y el 24,4% de 2017. Sin embargo, en los dos últimos años pierde cuatro puntos: pasa de 24,4% en 2017 a 20,5% en el 2019.



### 3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL

#### 3.1.1. Territorio histórico

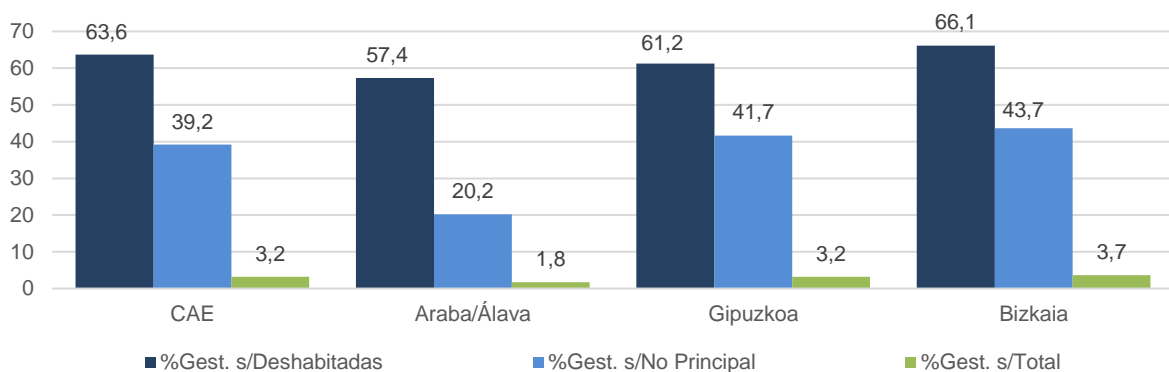
**El 3,2% de las viviendas familiares de la CAE son gestionables. Peso similar en Gipuzkoa, algo más elevado en Bizkaia (3,7%) y más bajo en Álava (1,8%)**

El porcentaje de viviendas gestionables respecto al conjunto de las viviendas familiares de la CAE alcanza el 3,2%. Cifra que se reduce al 2,5% en el caso en el que se excluyan las viviendas asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Este peso relativo varía en función del territorio histórico en donde se localice la vivienda. Bizkaia (3,7%) es el territorio donde es mayor el peso relativo. Mientras que en Gipuzkoa coincide con la media de la CAE (3,2%) y Álava se aleja de estas cifras, ya que no alcanza el 2% (1,8%).

Este ranking se mantiene para los restantes porcentajes analizados: el peso sobre el stock de vivienda no principal (43,7% en Bizkaia, 41,7% en Gipuzkoa y 20,2% en Álava) o el peso sobre el colectivo de deshabitadas (66,1%, 61,2% y 57,4%, respectivamente).

**Gráfico 35. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio histórico. 2019 (%)**



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

Si se realiza un análisis en el que se excluyen las viviendas deshabitadas asociadas a traslados o destinadas a emergencias sociales, la situación es similar. Bizkaia (2,7%) y Gipuzkoa (2,7%) presentan los valores más elevados; mientras que Álava (1,5%) es el territorio con el porcentaje menor.

El análisis de la evolución del porcentaje de viviendas gestionables sobre el total de viviendas no principales muestra su nivel máximo en la CAE en 2005, con un 49,0%, aunque hay que tener en cuenta que en ese año el estudio se realizaba sobre secciones censales urbanas. Desde 2009, año en que se incluían también a las secciones censales rurales, la cifra más alta se alcanza en 2013 (46,1%). En los últimos dos años, pierde cinco puntos, al pasar de 44,4% en 2017 a 39,2% en 2019, el índice más bajo de la serie desde 2005, pero se sitúa por encima del valor mínimo de 37,8% que se alcanzó en 2003.



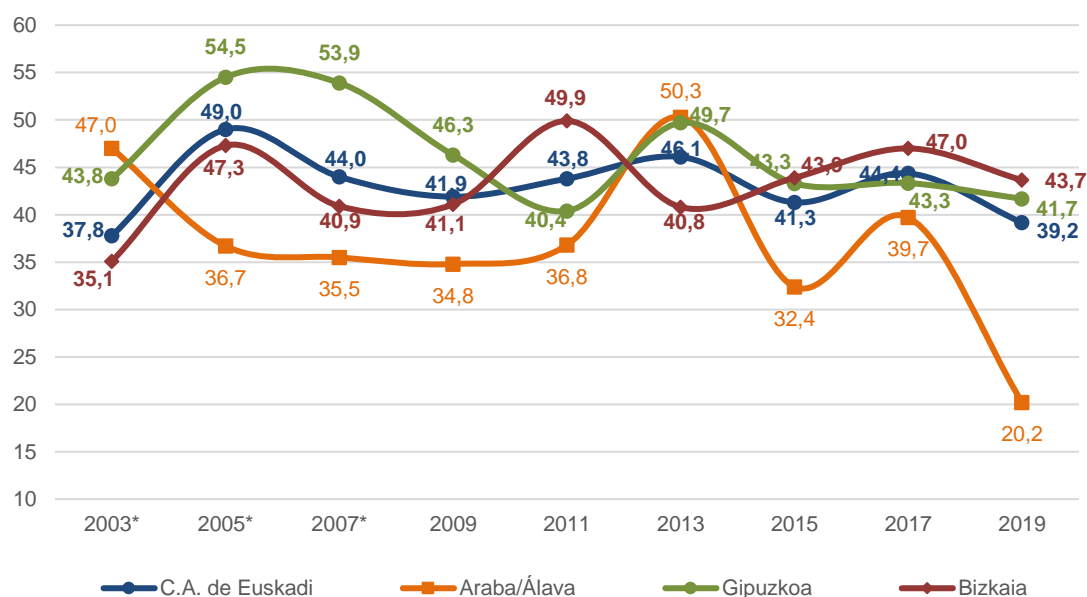
Tabla 26. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio y año. 2003-2019

	C.A. de Euskadi			Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	%Gest. s/Deshab.	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/Deshab.	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/Deshab.	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/Deshab.	%Gest. s/No Princ.	%Gest. 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
2017	60,2	44,4	4,0	68,7	39,7	4,5	61,5	47,0	3,9	54,6	43,3	3,9
2019	63,6	39,2	3,2	57,4	20,2	1,8	66,1	43,7	3,7	61,2	41,7	3,2

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

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

Gráfico 36. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por territorio. 2003-2019 (%)



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

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

Centrando el análisis en el peso que representan las viviendas gestionables con respecto al total de viviendas familiares de la CAE, en general se aprecia una tendencia al alza entre 2007 y 2017, que lleva a la serie a alcanzar el 4,0% en 2017 (su valor máximo). Sin embargo, esta evolución cambia en 2019, y baja 8 décimas (3,2%) situándose en valores similares a 2009 (3,2%).

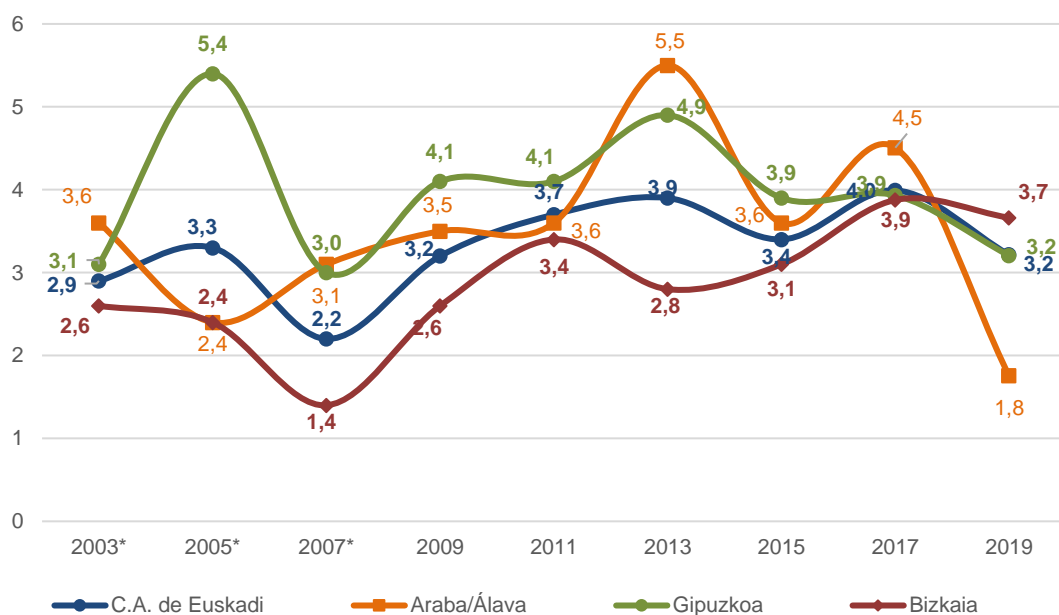


En Álava el incremento del peso relativo de las viviendas gestionables comienza en 2005, año en que este tipo de viviendas suponía el 2,4% sobre el total de viviendas familiares del territorio. Tras un ascenso ligero entre 2007 (3,1%) y 2011 (3,6%), experimenta un aumento de mayor intensidad en 2013 (5,5%). En 2015, por el contrario, cae hasta el 3,6% y se presenta un ligero ascenso en 2017 (4,5%); mientras que en 2019 se presenta una significativa caída (1,8%), que ofrece el dato más bajo de la serie.

Gipuzkoa entre 2003 y 2015 ha ofrecido valores porcentuales superiores a la media de la CAE; sin embargo, a partir de 2017 se observa un cambio de tendencia y ofrece valores muy próximos al conjunto de la CAE: 3,9% en 2017 (4% en la CAE) y 3,2% en 2019.

En Bizkaia, en cambio, ocurre a la inversa: entre 2003 y 2015 presenta valores porcentuales inferiores al global de la CAE, en 2017 (3,9%) prácticamente igual los valores de la CAE (4%) y en 2019 queda por encima (3,7% en Bizkaia frente al 3,2% de la CAE).

**Gráfico 37. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por territorio. 2003-2019 (%)**



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

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

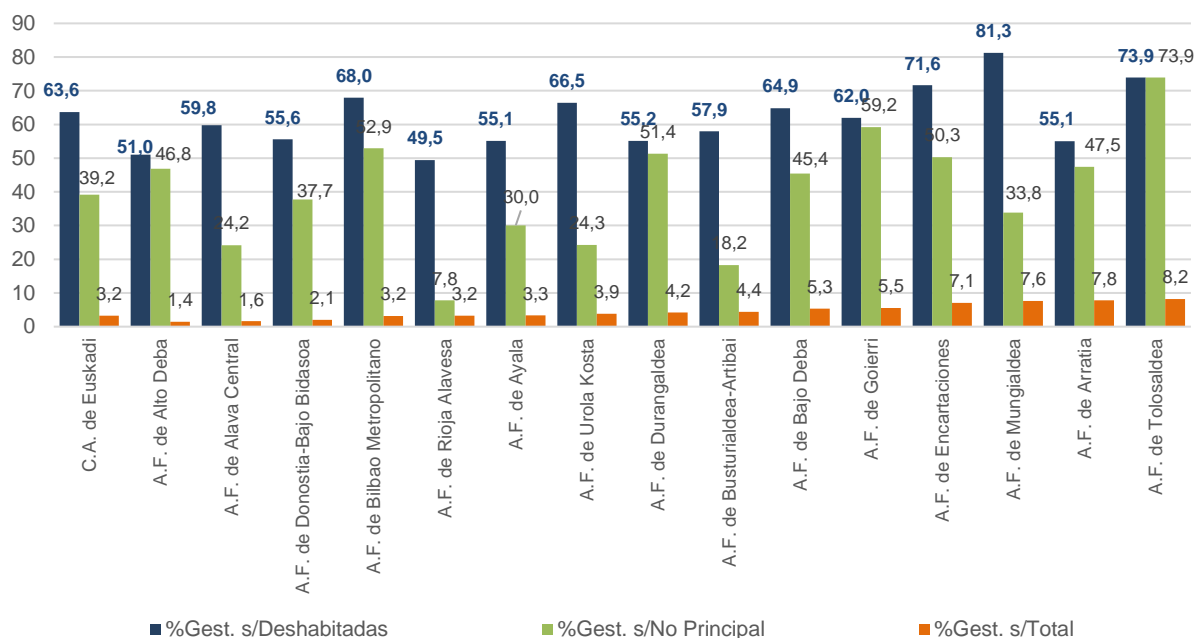


### 3.1.2. Área funcional<sup>4</sup>

En lo que respecta a las áreas funcionales y el índice de viviendas gestionables sobre el stock de viviendas no principales, destaca el *área funcional (AF) de Tolosaldea* con el 73,9% de este tipo de viviendas. A cierta distancia, con valores entre 50-60% de viviendas gestionables, se sitúan las cuatro siguientes áreas funcionales: *AF de Goierri* (59,2%), *AF de Bilbao Metropolitano* (52,9%), *AF de Durangaldea* (51,4%) y *AF de Encartaciones* (50,3%).

En el extremo opuesto destaca el *AF de Rioja Alavesa* (7,8%). Mientras que con porcentajes sensiblemente superiores a esta última área funcional, pero por debajo de la media de la CAE, se sitúan las siguientes: *AF de Busturialdea-Artibai* (18,2%), *AF de Álava Central* (24,2%) y *AF de Urola Kosta* (24,3%).

Gráfico 38. Porcentajes de viviendas gestionables según área funcional. 2019 (%)



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

Por encima de la media de la Comunidad están *AF de Arratia* (47,5%), *AF de Alto Deba* (46,8%) y *AF de Bajo Deba* (45,4%). Por debajo: *AF de Donostia-Bajo Bidasoa* (37,7%), *AF de Mungialdea* (33,8%) y *AF de Ayala* (30,0%).

De las tres áreas funcionales donde se localizan las capitales territoriales, en términos de peso relativo sobre el conjunto de todas las viviendas familiares, se obtiene que el *AF de Bilbao Metropolitano* ofrece un porcentaje similar al global de la CAE con 3,2%; mientras que el *AF de Álava Central* con 1,6% y *AF de Donostia-Bajo Bidasoa* con 2,1% se sitúan por debajo de dicha media (3,2%).

<sup>4</sup> Se debe de tener en cuenta que en las áreas funcionales de menor tamaño poblacional en las que se identifican un número reducido de unidades muestrales asociadas a vivienda gestionables, ofrecen errores muestrales elevados para tomar conclusiones

Se han establecido cuatro grupos de áreas funcionales que aparecen representadas con diferente intensidad de color en función del peso en cada una de las áreas.

Gráfico 39. Mapa de porcentaje de viviendas gestionables por Área Funcional. 2019

**Hasta el 2%**

A.F. de Alto Deba (1,4%)  
A.F. de Álava Central (1,6%)

**Del 2% al 4%**

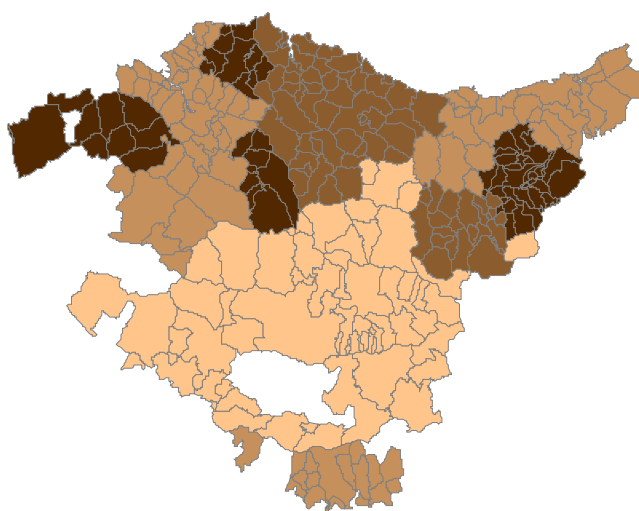
A.F. de Donostia-Bajo Bidasoa (2,1%)  
A.F. de Bilbao Metropolitano (3,2%)  
A.F. de Rioja Alavesa (3,2%)  
A.F. de Ayala (3,3%)  
A.F. de Urola Kosta (3,9%)

**Del 4% al 6%**

A.F. de Durangaldea (4,2%)  
A.F. de Busturialdea-Artibai (4,4%)  
A.F. de Bajo Deba (5,3%)  
A.F. de Goierri (5,5%)

**Más del 6%**

A.F. de Encartaciones (7,1%)  
A.F. de Mungialdea (7,6%)  
A.F. de Arratia (7,8%)  
A.F. de Tolosaldea (8,2%)



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

Tres de las quince áreas funcionales incrementan su peso relativo de vivienda gestionable sobre el total de viviendas familiares. El resto, en mayor o menor medida, pierde peso con respecto a 2017.

El *AF de Bilbao Metropolitano*, aunque no llega a dos décimas, es una de las áreas que crece en su peso relativo, y con el 3,2% de 2019 alcanza el valor más alto de la serie desde 2009.

El *AF de Tolosaldea* es la segunda que más peso relativo gana (2,6 puntos más que en 2017). Este crecimiento le permite colocarse como el área con mayor peso relativo de vivienda gestionable, tanto sobre el total de viviendas familiares (8,2%) como sobre el colectivo de no principales (73,9%).

El área funcional que más crece es *AF de Mungialdea*. Con cuatro puntos más que en 2017, se coloca en tercer lugar de las áreas funcionales con mayor peso relativo de vivienda gestionable respecto al total en 2019 (7,6%); aunque su peso sobre las no principales (33,8%) la sitúa próxima a la media de la CAE en esta comparativa.



Respecto a las áreas que pierden peso relativo se pueden establecer tres grupos:

- Caída menor de un punto:
  - *AF de Encartaciones*. Pasa de 7,2% en 2017 a 7,1% en 2019.
  - *AF de Goierri*. Pasa de 5,7% a 5,5%.
  - *AF de Urola Kosta*. Pasa de 4,2% a 3,9%.
  - *AF de Donostia-Bajo Bidasoa*. Pasa de 2,7% a 2,1%.
  - *AF de Durangaldea*. Pasa de 4,9% a 4,2%.
  
- Caída intermedia (entre 1,9 y 3,4 puntos).
  - *AF de Álava Central*. De 3,5% a 1,6%.
  - *AF de Bajo Deba*. De 7,3% a 5,3%.
  - *AF de Arratia*. De 10,0% a 7,8%.
  - *AF de Busturialdea-Artibai*. De 7,0% a 4,4%.
  - *AF de Alto Deba*. De 4,8% a 1,4%.
  
- Caída superior a 3,5 puntos.
  - *AF de Ayala*. De 10,3% a 3,3%.
  - *AF de Rioja Alavesa*. De 10,3% a 3,2%.

**Tabla 27. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por área funcional y año. 2009-2019**

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

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





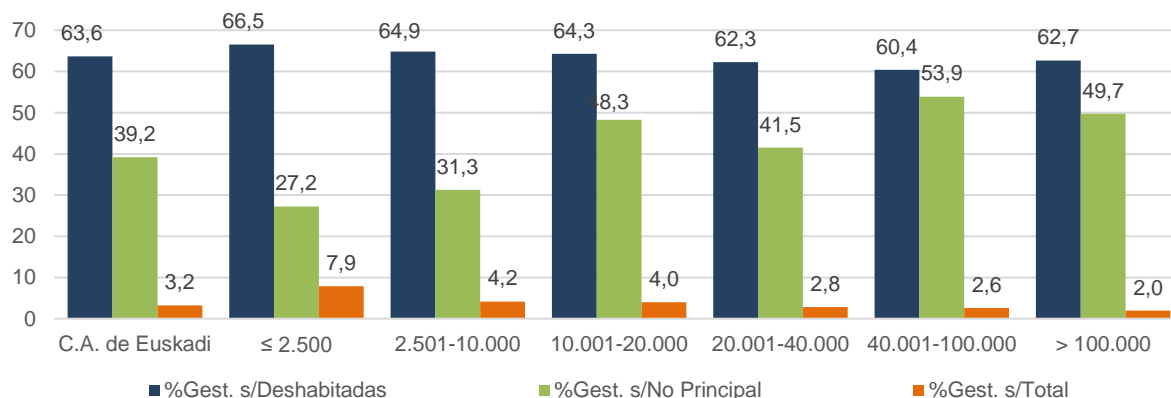
### 3.1.3. Tamaño de municipio

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

Es decir, si se compara con respecto al conjunto de viviendas no principales, en cada estrato de tamaño considerado el porcentaje de viviendas gestionables de los municipios de 2.500 habitantes o menos representan el 27,2%. En el estrato superior (de 2.501 a 10.000 habitantes) este peso relativo se incrementa hasta el 31,3%, y llega al 48,3% entre los de 10.001 y 20.000 habitantes.

Aunque cae el peso casi siete puntos en el estrato de 20.000 a 40.000 habitantes (41,5%), vuelve a crecer hasta el 53,9% en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. Mientras que en las capitales (más de 100.000 habitantes) baja ligeramente el porcentaje hasta rondar la mitad de ellas: 49,7%.

**Gráfico 40. Viviendas gestionables por tamaño de municipio. 2019 (%)**



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

Por el contrario, si se compara el porcentaje de viviendas gestionables sobre el parque total de viviendas familiares, se observa una caída continuada del porcentaje a medida que el tamaño del municipio es mayor. Se pasa del 7,9% de peso relativo entre los menores de 2.500 habitantes, a cifras cercanas al 4% en los municipios de 2.501-10.000 habitantes (4,2%) y de 10.001-20.000 habitantes (4%). Los municipios de mayor tamaño se sitúan a cifras por debajo del 3%: 2,8% en los de 20.001-40.000 habitantes, 2,6% en los de 40.001-100.000 habitantes y del 2,0% en las capitales.



Tabla 28. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por tamaño de municipio y año. 2009-2019

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

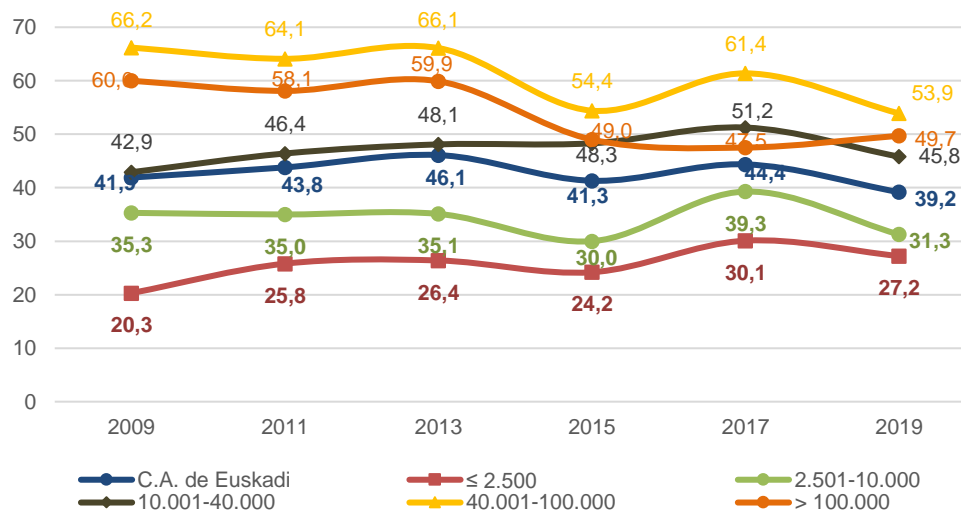
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

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

Los municipios de 2.500 habitantes o menos pasan del 20,3% en 2009 al 27,2% en 2019, en una línea creciente con dos salvedades: 2015 (24,2%, pierde algo más de dos puntos) y 2019 (pierde tres puntos respecto al año anterior), año en el que alcanza el 27,2%.

Con respecto a la evolución de los municipios de 2.501 a 10.000 habitantes. Tras una estabilización en torno al 35% entre 2009 y 2013, cae cinco puntos en 2015 (30,0%); posteriormente sube más de nueve en 2017 (39,3%) y vuelve a perder ocho puntos en 2019 hasta llegar al 31,3%.

Gráfico 41. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por tamaño de municipio. 2009-2019 (%)



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



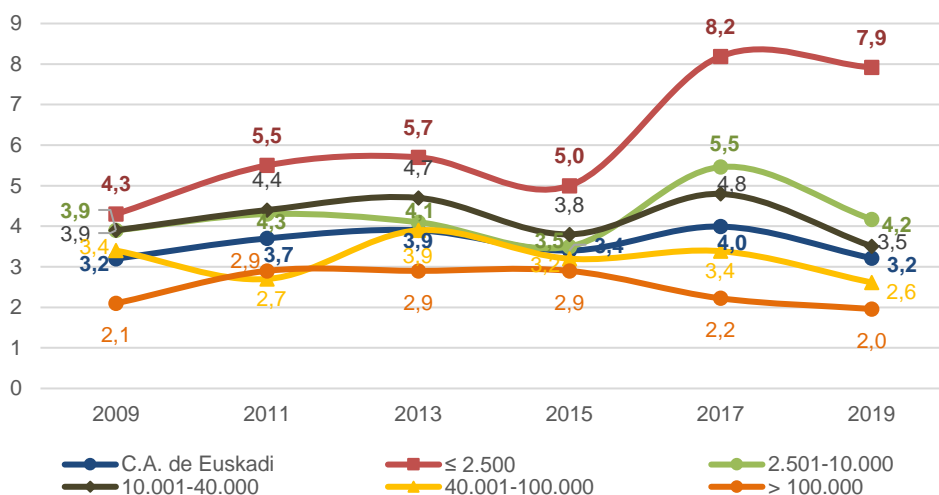
Los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes incrementan de forma paulatina su peso relativo de vivienda gestionable sobre vivienda no principal desde 2009 (42,9%) hasta 2017 (51,2 %). En la edición de 2019 hay un cambio de tendencia y bajan hasta el 45,8%.

Los municipios de 40.000 a 100.000 habitantes han ido reduciendo el porcentaje de gestionables sobre viviendas no principales; sin embargo, en todas las ediciones han ofrecido porcentajes más elevados que el resto de las categorías. La caída ha sido más lenta entre 2009 y 2013, y con mayor intensidad desde 2013. Se pasa del 66,1% de 2013 al 54,4% en la edición de 2015 (pierde algo menos de doce puntos). Posteriormente se recupera en 2017 (61,4%), pero vuelve a caer en 2019 (53,9%).

Con respecto a la evolución de las capitales, este porcentaje oscila en valores próximos a 58-60% entre 2009 y 2013. En 2015 (49%) se sitúa por debajo del 50% y se mantiene con ligeras variaciones en los años 2017 (47,5%) y 2019 (49,7%), que presenta un ligero crecimiento de dos puntos en los últimos dos años.

Tomando como referencia el stock total de viviendas familiares existente, los municipios de menos de 2.500 habitantes presentan los valores más altos de vivienda gestionable en todas las ediciones. Presentan una tendencia ascendente hasta 2013 (5,7%, cuando en 2009 era de 4,3%). En 2015 cambia la tendencia al pasar a 5,0%, pero se recupera en 2017 (8,2%) en más de tres puntos. En 2019 cae ligeramente (7,9%), pero se mantiene en los valores más altos de la serie.

**Gráfico 42. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2019 (%)**



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



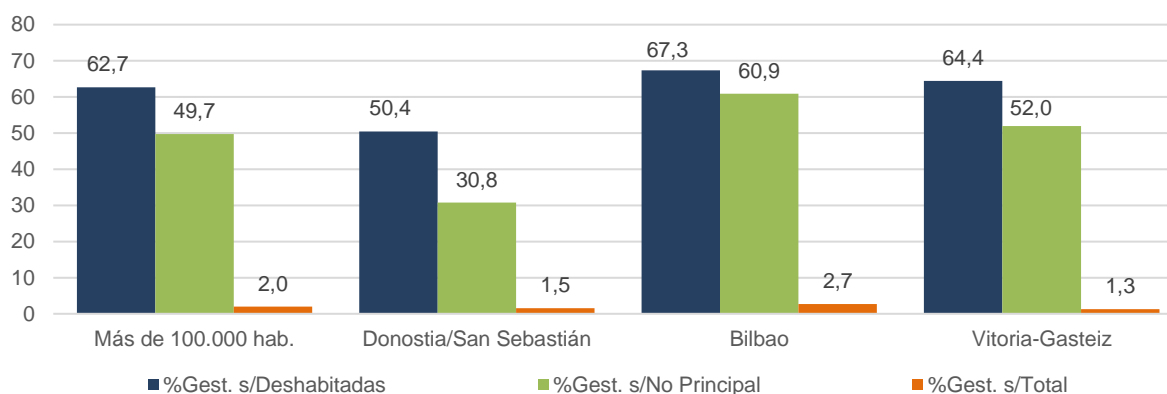
Los municipios de 2.501 a 10.000 habitantes y los de 10.001 a 40.000, prácticamente se solapan entre 2009 y 2011 los pesos de las viviendas gestionables con respecto al parque total de viviendas. En 2013 y 2015, los porcentajes de los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes se sitúan por encima de los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

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

Las capitales (más de 100.000 habitantes), en su conjunto, evolucionan de un peso de 2,1% en 2009 a un peso de 2,0% en 2019, con una primera fase de subida hasta 2,9% en 2011 y estabilización hasta 2015 (2,9%). En 2017 esta cifra se reduce al 2,2% y ofrece una caída más leve en 2019 (2%).

Entre las capitales, en lo que respecta a los datos de 2019, Bilbao destaca como la ciudad con mayor peso relativo de vivienda gestionable en cualquiera de las comparativas analizadas: sobre el colectivo de viviendas deshabitadas (67,3%), sobre el de las no principales (60,9%) y sobre el total de viviendas familiares de la ciudad (2,7%).

**Gráfico 43. Viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2019 (%)**



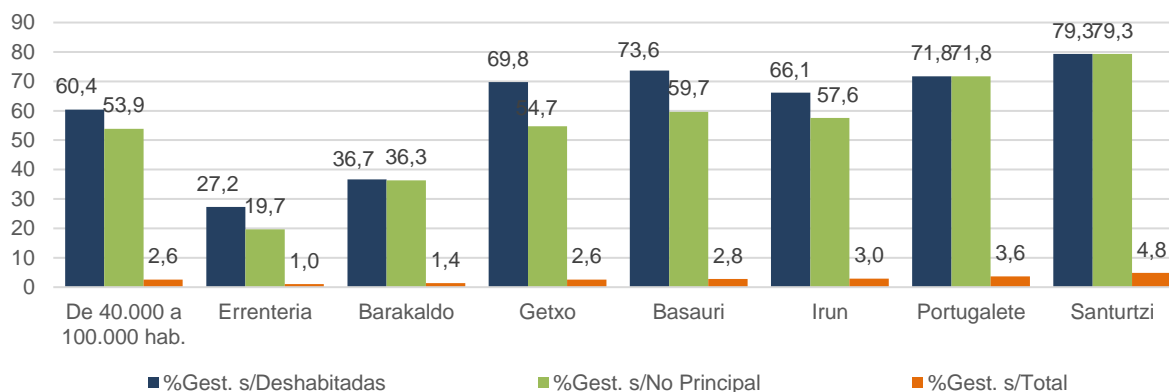
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

Donostia / San Sebastián es la segunda en peso relativo respecto al total de viviendas (1,5%), pero es superada por Vitoria-Gasteiz (1,3%) en el resto de los indicadores.



Entre los municipios de más de 40.000 habitantes, en Santurtzi es donde mayor peso alcanza la vivienda gestionable: el 4,8% de sus viviendas familiares son gestionables. Portugalete (3,6%) e Irun (3,0%) también presentan valores altos; mientras que, por debajo de la media del grupo, destacan Errenteria (1,0%) y Barakaldo (1,4%). En la media del estrato o próximos a ella se sitúan Getxo (2,6%) y Basauri (2,8%).

**Gráfico 44. Viviendas gestionables en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2019 (%)**



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

**Tabla 29. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, en municipios de más de 40.000 habitantes por año. 2009-2019**

	2009		2011		2013		2015		2017		2019	
	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total
<b>De 40.001-100.000 habitantes</b>	<b>66,2</b>	<b>3,4</b>	<b>64,1</b>	<b>2,7</b>	<b>66,1</b>	<b>3,9</b>	<b>54,4</b>	<b>3,2</b>	<b>61,4</b>	<b>3,4</b>	<b>53,9</b>	<b>2,6</b>
Errenteria*	-	-	-	-	-	-	-	-	37,0	1,9	19,7	1,0
Barakaldo	65,2	2,9	85,1	3,5	70,2	3,9	37,4	1,9	56,4	3,3	36,3	1,4
Getxo	46,8	2,0	63,5	1,7	56,6	2,5	55,8	3,4	53,4	1,8	54,7	2,6
Basauri	65,2	3,8	81,1	2,2	55,7	2,8	46,7	2,6	85,0	7,5	59,7	2,8
Irun	76,0	5,5	34,4	2,7	69,3	6,5	54,7	3,5	56,7	2,7	57,6	3,0
Portugalete	62,1	0,4	60,9	2,9	47,2	2,7	62,7	3,3	62,3	3,0	71,8	3,6
Santurtzi	53,7	3,7	87,5	3,1	89,7	5,1	79,0	5,6	52,8	3,6	79,3	4,8
<b>&gt; 100.000</b>	<b>60,0</b>	<b>2,1</b>	<b>58,1</b>	<b>2,9</b>	<b>59,9</b>	<b>2,9</b>	<b>49,0</b>	<b>2,9</b>	<b>47,5</b>	<b>2,2</b>	<b>49,7</b>	<b>2,0</b>
Vitoria-Gasteiz	58,6	3,0	63,8	3,4	66,0	4,4	48,1	2,9	55,3	2,7	52,0	1,3
Donostia / San Sebastián	40,8	1,8	44,9	3,0	46,9	3,2	40,1	3,1	29,8	2,2	30,8	1,5
Bilbao	73,5	1,7	65,9	2,4	68,8	1,6	57,5	2,9	62,0	1,9	60,9	2,7

(\*) Municipio con menos de 40.000 habitantes entre 2009 y 2015

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

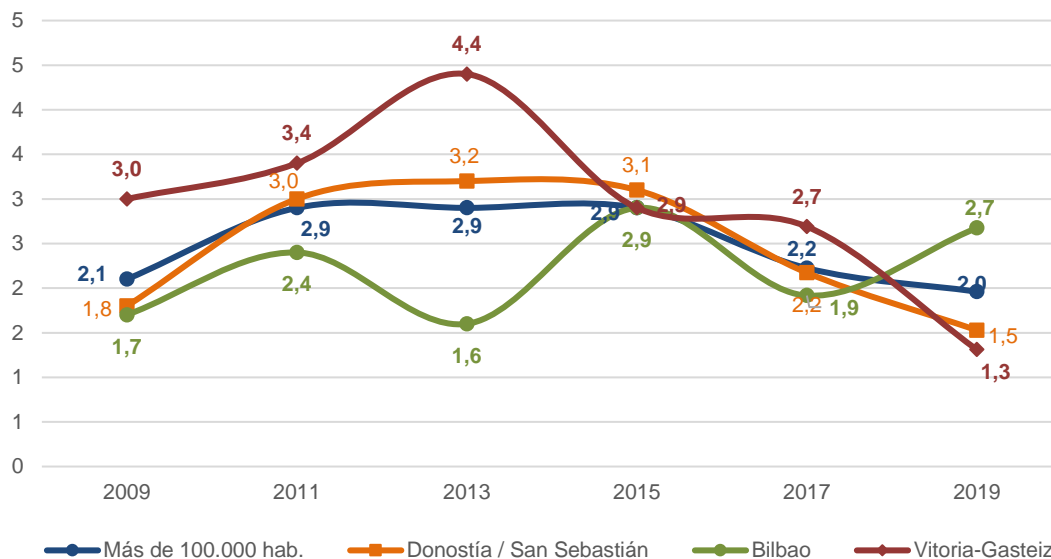
Entre 2009 y 2011 en las tres capitales crece el peso relativo de la vivienda gestionable con respecto al parque total de viviendas: Vitoria-Gasteiz, 4 décimas (3,4% en 2011); Bilbao (2,4% en 2011), siete y Donostia / San Sebastián (3% en 2011), la que más, 1,2 puntos.



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

Bilbao cae ocho décimas en 2013 (1,6%), año en el que alcanza el valor mínimo de la serie, y, posteriormente, recupera 1,3 puntos en 2015 (2,9%). Al contrario que en las otras dos capitales, en Bilbao se incrementa el porcentaje en los dos últimos años al pasar del 1,9% de 2017 al 2,7% de 2019, cifra que le sitúa como la capital con mayor porcentaje de viviendas gestionables de la CAE.

**Gráfico 45. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de más de 100.000 habitantes. 2009-2019 (%)**



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

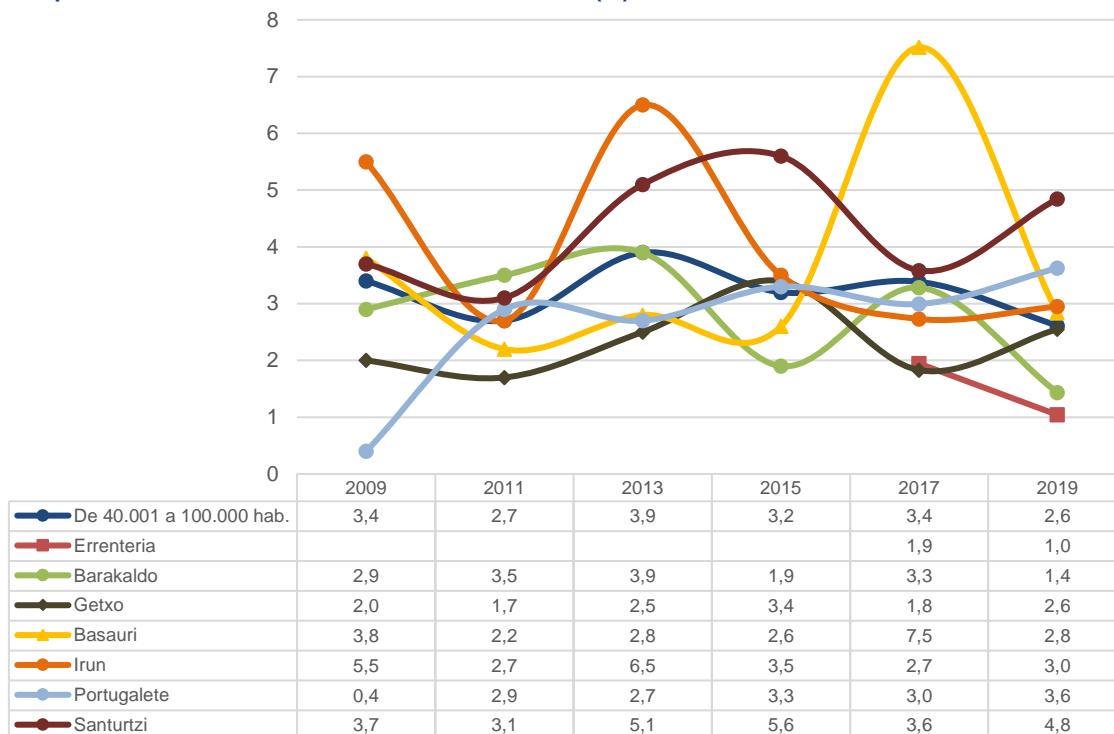
Entre los municipios de más de 40.000 habitantes también se encuentran diferencias significativas. Si centramos el análisis en la comparativa de los dos últimos años, se observa que los municipios de mayor peso de vivienda gestionable en 2019 con respecto al parque de viviendas total, crecen en relación con la edición de 2017: Santurtzi (4,8%) crece 1,2 puntos; Portugalete (3,6%) crece seis décimas e Irun (3,0%) crece tres décimas.

Getxo (2,6%), por su parte, crece 8 décimas en los últimos dos años, lo que le permite situarse en los valores de la media del estrato de población de 40.001 a 100.000 habitantes.



Entre los municipios que bajan el porcentaje respecto al año anterior está Basauri (2,8%), que pierde 4,7 puntos y deja de ser el municipio con mayor peso de viviendas gestionables. Barakaldo (1,4% en 2019) también experimenta una bajada de cierta intensidad (reduce algo menos de dos puntos) que le lleva a presentar valores de vivienda gestionable relativamente bajos.

**Gráfico 46. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2009-2019 (%)**



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



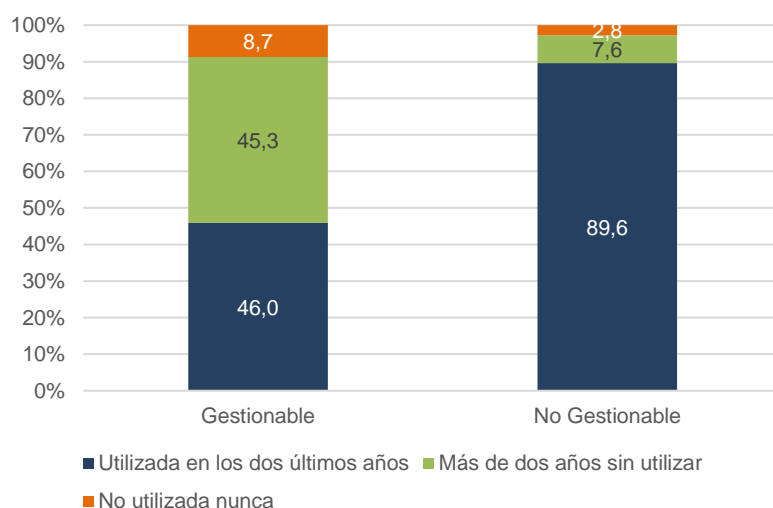
### 3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES

**Más de nueve de cada diez viviendas gestionables de la CAE se han utilizado en alguna ocasión.**

En 2019, el 46,0% de las viviendas gestionables de la CAE han sido utilizadas en los dos últimos años, y el 45,3% se ha utilizado alguna vez, aunque lleva más de dos años sin uso. En definitiva, a pesar de no utilizarse en la actualidad, un 91,3% de las viviendas gestionables han sido utilizadas en alguna ocasión. Mientras que el 8,7% restante no lo ha sido nunca.

Entre el colectivo de viviendas no principales no gestionables, el peso de las viviendas que han sido utilizadas en alguna ocasión es de 97,2%, y, mayoritariamente, lo han sido en los dos últimos años (89,6%).

**Gráfico 47. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según último uso. 2019 (%)**



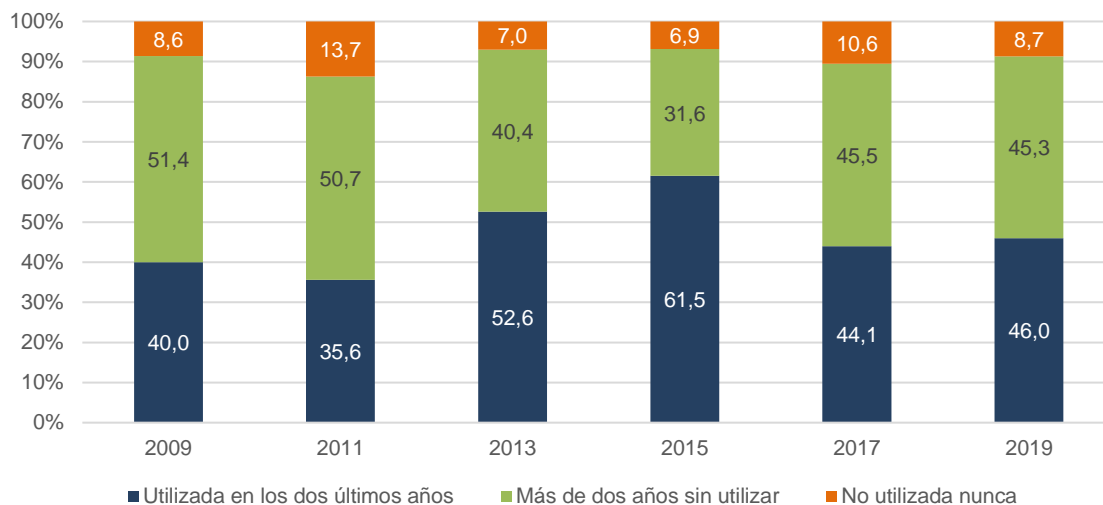
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

La evolución de las viviendas gestionables utilizadas en los dos últimos años ha crecido desde 2011 (35,6%) hasta situarse en su valor máximo en 2015 (61,5%). En 2017 este porcentaje vuelve a caer a los 44,1% y se incrementa levemente en 2019 (46%); mientras que, en los dos últimos años, permanece prácticamente estable el porcentaje de viviendas que lleva más de año sin usarse (45,5% en 2017 frente al 45,3% de 2019).





**Gráfico 48. Evolución de las viviendas gestionables por último uso. 2009-2019 (%)**

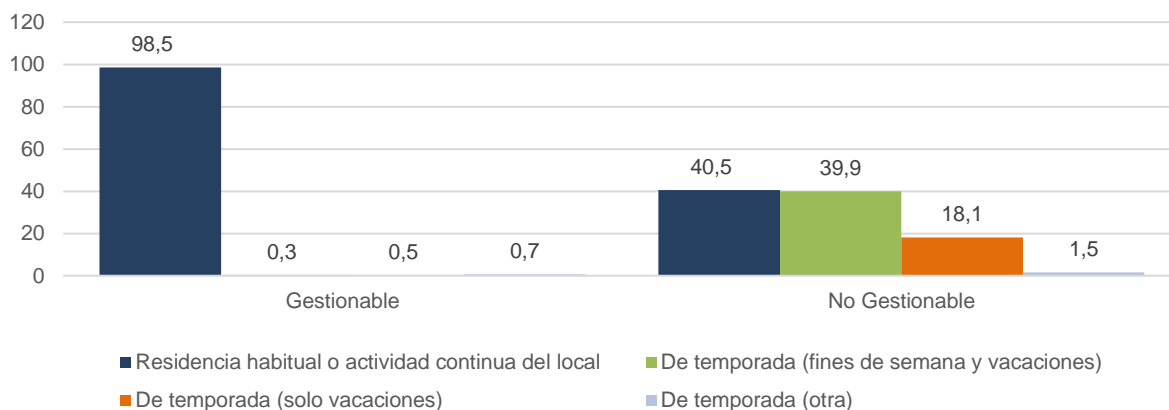


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

**Casi la totalidad de las viviendas gestionables, un 98,5%, han sido utilizadas anteriormente como residencia habitual**

**Gráfico 49. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según forma de último uso. 2019 (%)**

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



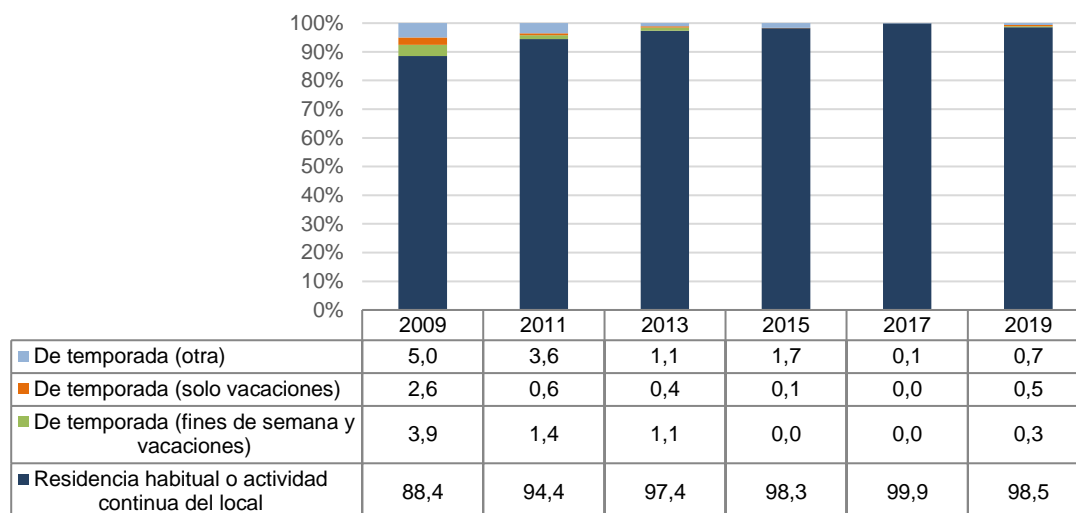
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

Un 98,5% de las viviendas gestionables ocupadas con anterioridad lo ha sido como residencia habitual. Se trata de un porcentaje muy superior al de las viviendas no gestionables: entre las viviendas no gestionables, el 40,5% de ellas han sido utilizadas como residencia habitual. Entre estas viviendas no gestionables, destaca el uso orientado hacia la segunda residencia o de temporada (el 39,9% como viviendas vacacionales o de fin de semana, el 18,1% solo vacaciones y en un 1,5% para otros fines de temporalidad).



### Gráfico 50. Evolución de las viviendas gestionables por forma del último uso. 2009-2019 (%)

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



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

Se comprueba además que esa función previa de residencia habitual entre las viviendas gestionables, ha ido en aumento desde 2009 (88,4%) hasta 2017 (99,9%). En esta última edición del estudio, los valores se aproximan a los recogidos en 2015.

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

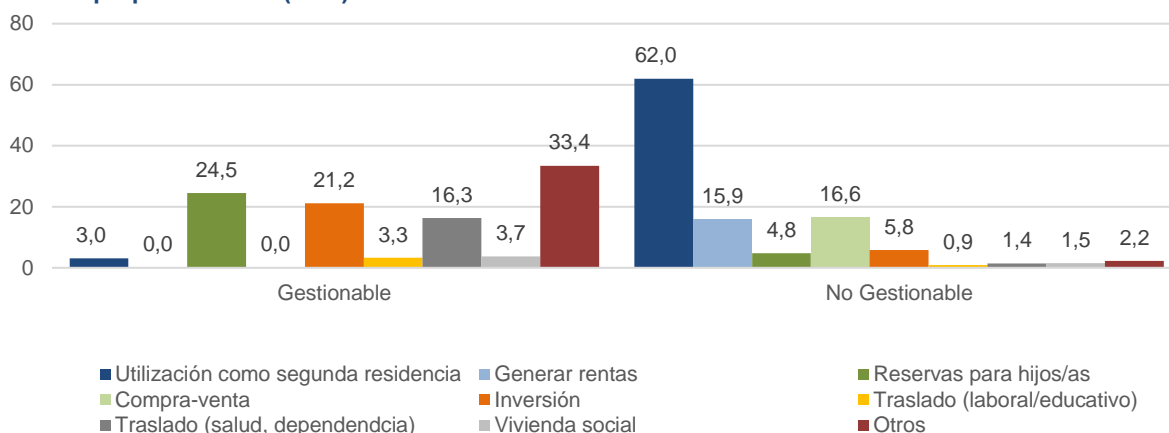
Entre las opciones recogidas de las viviendas gestionables, destacan la reserva para descendientes (24,5%), la inversión (21,2%) y otros objetivos (33,4%). Con menor incidencia, aunque significativa, se encuentra el impacto de los traslados<sup>5</sup> motivados por salud o dependencia (16,3%).

Entre las viviendas no gestionables, destaca sobre manera el objetivo de uso como segunda residencia (62,0%), cobrando especial relevancia las destinadas a la oferta: generar rentas (15,9%) o la compraventa (16,6%). La inversión (5,8%) o la reserva para descendientes (4,8%) tienen menor presencia entre este tipo de viviendas.

<sup>5</sup>El análisis se está realizando sobre el concepto tradicional de vivienda gestionable, se excluyen de las viviendas deshabitadas aquellas que están en oferta en el mercado, bien sea en venta o en alquiler.



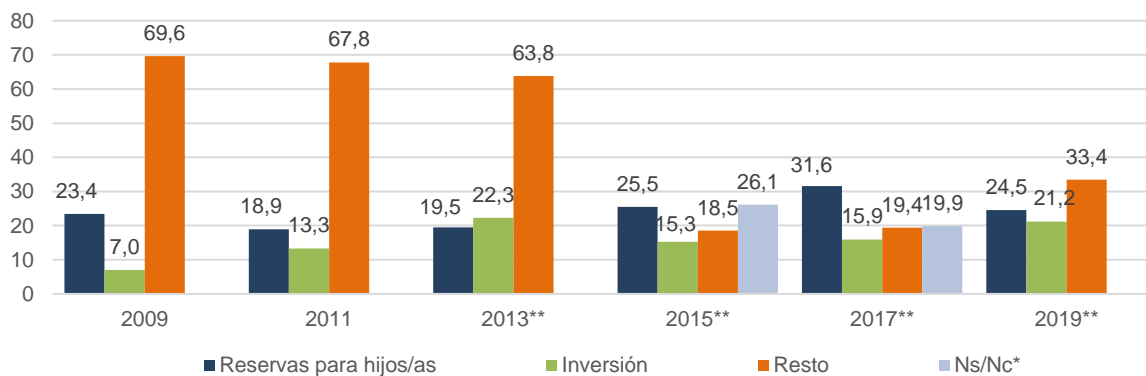
**Gráfico 51. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según objetivo de la propiedad. 2019 (% Sí)**



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

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

**Gráfico 52. Evolución de las viviendas gestionables por objetivo de la propiedad. 2009-2019 (%)**



(\*) En las ediciones 2009-2013 se incluía la opción "Ns/Nc" dentro de otros objetivos

(\*\*) Desde 2013 las respuestas son dicotómicas: se presenta el % de "sí"

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

El objetivo de inversión, después de la bajada detectada entre 2013 (22,3%) y 2015 (15,3%), va creciendo lentamente hasta llegar, en 2019, al 21,2% de las viviendas gestionables, ligeramente por debajo de la cifra máxima alcanzada en 2013 (22,3%).

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

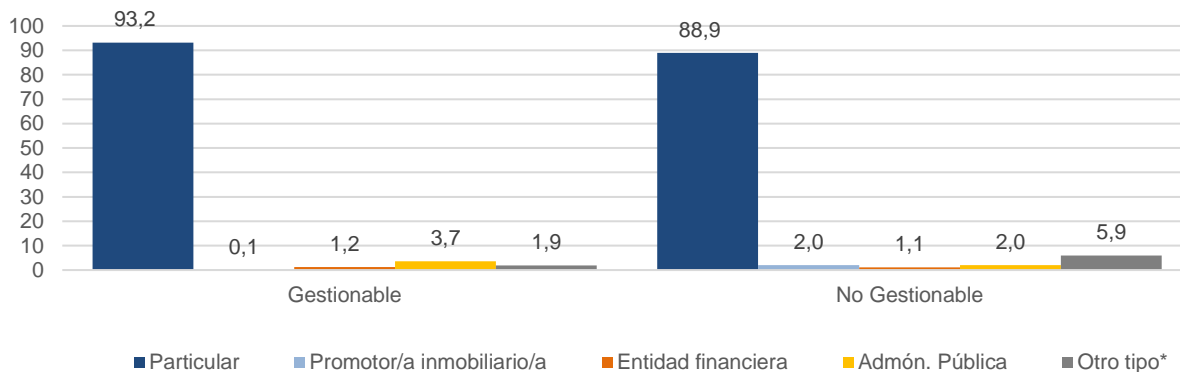


### Más de nueve de cada diez viviendas gestionables son de particulares.

En 2019, el o la propietaria de las viviendas gestionables es, en un 93,2% de los casos, una persona particular; algo superior con lo observado en las viviendas no gestionables (88,9%). La Administración Pública posee un 3,7% de las viviendas gestionables; mientras que el resto de las categorías quedan por valores inferiores al 2%

En las viviendas no gestionables, ganan en importancia las promotoras inmobiliarias que, junto con la Administración Pública son propietarias del 2,0% cada una.

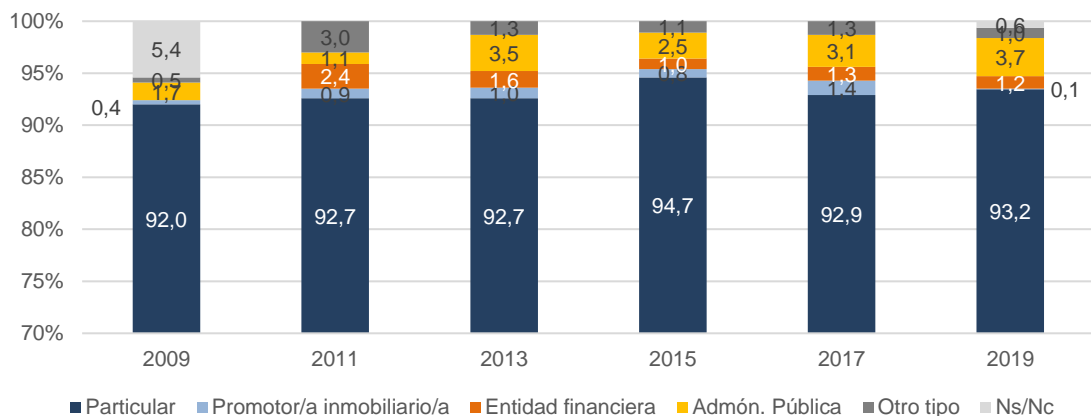
**Gráfico 53. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según tipo de propiedad. 2019 (%)**



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

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

**Gráfico 54. Evolución de las viviendas gestionables por tipo de propiedad. 2009-2019 (%)**



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



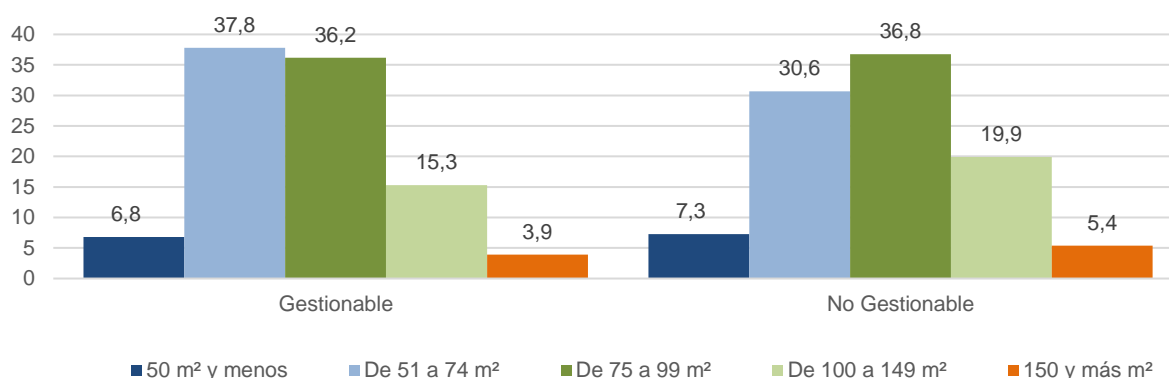
Del resto de tipos de propiedad, destaca el incremento de las Administraciones Públicas iniciado en 2015 (2,5%) y que alcanza en 2019 el 3,7%, su valor más alto.

**Predominan las viviendas de menor tamaño entre las viviendas gestionables (83,4 m<sup>2</sup> de media) que entre las viviendas no gestionables (87,4 m<sup>2</sup> de media).**

Las viviendas no principales clasificadas como gestionables (83,4 m<sup>2</sup>) tienen un tamaño medio menor que las no gestionables (87,4 m<sup>2</sup>).

Mientras que el peso de las viviendas de tamaño medio (de 75 a 99 m<sup>2</sup>) es similar en ambos colectivos, algo superior entre las no gestionables (36,8%) que en las gestionables (36,2%); la proporción de las viviendas gestionables de 51 a 74 m<sup>2</sup> (37,8%) superan ampliamente el peso detectado entre las no gestionables (30,6%).

**Gráfico 55. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según superficie útil. 2019 (%)**



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

En las categorías restantes, porcentualmente las viviendas gestionables son superadas por las no gestionables, especialmente en las categorías de más de 100 m<sup>2</sup>, en más de 4 puntos en el intervalo de 100 a 149 m<sup>2</sup> (15,3% de gestionables frente al 19,9%) y de 1,5 puntos en las de 150 m<sup>2</sup> o superiores (3,9% frente al 5,4% de las no gestionables).

**El parque de viviendas gestionables es más antiguo (55 años de media) que el resto de las viviendas no principales (48 años de media).**

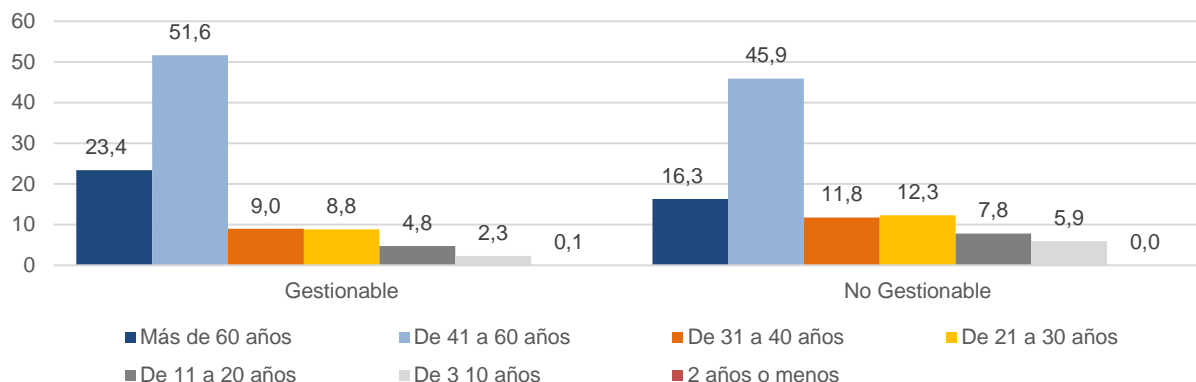
Otro aspecto relevante de las viviendas gestionables es que están conformadas por viviendas relativamente antiguas. Tres de cada cuatro de ellas tienen más de 40 años; siendo este peso del 62,2% entre las viviendas no gestionables. Esto provoca una diferencia significativa en la antigüedad media entre las viviendas gestionables (55 años de media) y la no gestionables (48 años).

La principal diferencia se vincula a las viviendas de más de 60 años (23,4% entre las gestionables por 16,3% entre las no gestionables), con más de siete puntos de diferencia.



Con casi seis puntos de diferencia también destaca el porcentaje de viviendas gestionables de entre 41 y 60 años de antigüedad (51,6%) frente al recogido en el colectivo de no gestionables (45,9%).

**Gráfico 56. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según antigüedad del edificio. 2019 (%)**

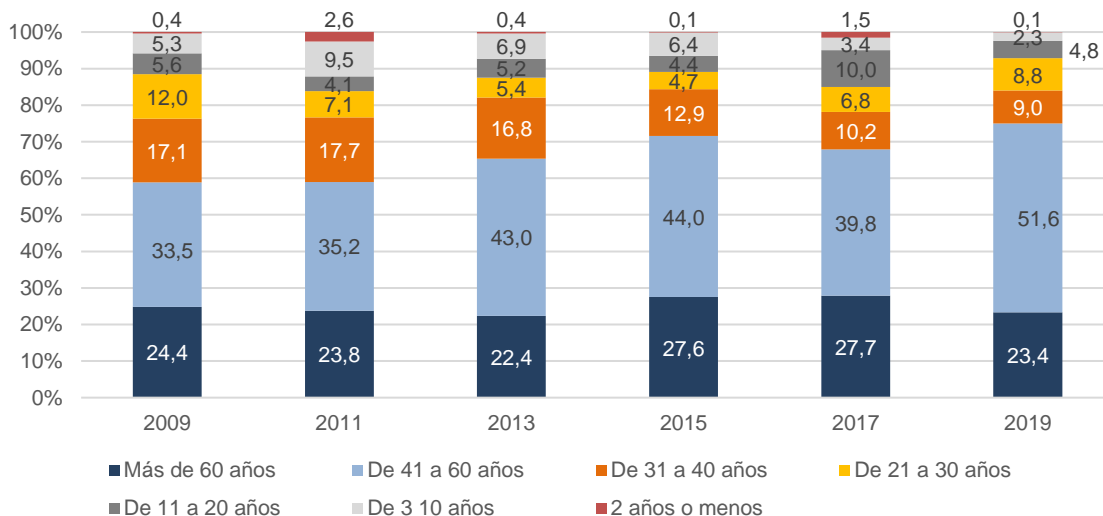


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

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

En el análisis histórico de las viviendas gestionables, en todas las ediciones se identifica la categoría de vivienda de entre 41 y 60 años como la mayoritaria. Su peso pasa del 33,5% en 2009 al 51,6% de 2019, creciendo constantemente salvo la caída recogida en la edición de 2017 (39,8%), ampliamente recuperada en 2019 (51,6%).

**Gráfico 57. Evolución de las viviendas gestionables por antigüedad del edificio. 2009-2019 (%)**



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



Este importante incremento consigue suplir la pérdida del peso de viviendas gestionables más antiguas en la última edición, que tras llegar al peso relativo más alto en 2017 (27,7%), pierden cierta importancia en 2019 (23,4%).

El peso relativo de las viviendas de entre 31 y 40 años desciende constantemente desde el 17,7% de 2011 al 9,0% actual. Las viviendas de 21 a 30 años de antigüedad, que ya vieron frenada su caída en 2017, recuperan cierto peso relativo en la edición de 2019 (8,8%). El resto de los estratos pierden relevancia respecto a la edición precedente.

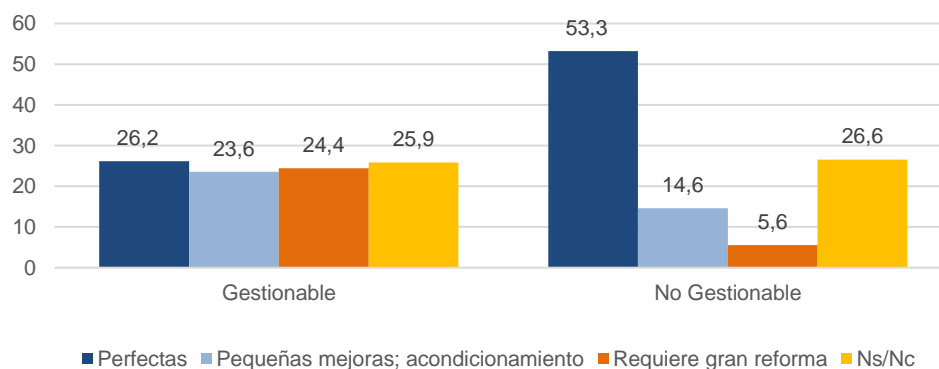
### **Se observan peores condiciones de habitabilidad entre las viviendas gestionables.**

Un nuevo aspecto destacable de las viviendas gestionables respecto a las no gestionables se relaciona con las condiciones de habitabilidad, ya que se identifica que son peores entre las viviendas gestionables.

El 53,3% de las viviendas no gestionables se clasifican con perfectas condiciones de habitabilidad. Un 14,6% requieren pequeñas mejoras y un 5,6% requiere una gran reforma.

Entre las viviendas gestionables, por el contrario, los valores de estas tres situaciones son similares: un 26,2% están en perfectas condiciones de habitabilidad, un 23,6% requieren alguna obra de acondicionamiento y un 24,4% una gran reforma.

**Gráfico 58. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según condiciones de habitabilidad. 2019 (%)**



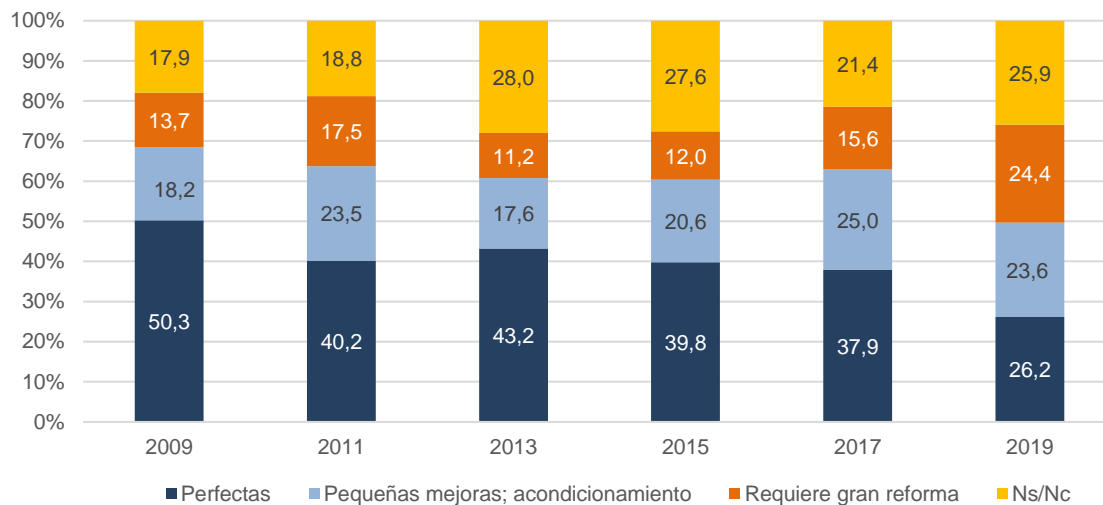
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

La proporción de viviendas gestionables en perfecto estado desciende entre 2009 y 2019 al pasar del 50,3% de entonces al 26,2% actual, y pierde casi la mitad de su peso entre ambos años. Esta diferencia se ha ido transfiriendo principalmente a las viviendas que requieren pequeñas reformas u obras de acondicionamiento, hasta 2017 (25%), y se reduce ligeramente en 2019 (23,6%).

Por otro lado, en los dos últimos años, crece significativamente el porcentaje de viviendas que requiere una gran reforma pasando del 15,6% en 2017 hasta el 24,4% del 2019.



**Gráfico 59. Evolución de las viviendas gestionables por condiciones de habitabilidad. 2009-2019 (%)**

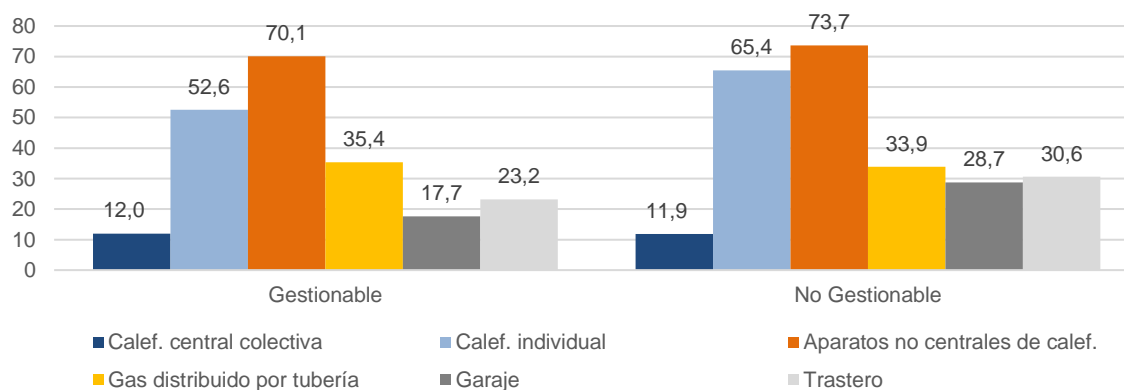


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2019

**Las viviendas gestionables están relativamente peor equipadas que las demás viviendas no principales.**

En lo que se refiere a los sistemas de calefacción, las viviendas gestionables presentan peor equipamiento que las que no lo son. Mientras que el equipamiento de calefacción central colectiva es prácticamente igual (en torno al 12%), la calefacción central individual tiene mayor presencia entre las viviendas no gestionables (65,4%) que entre las gestionables (52,6%). Lo mismo ocurre con otros sistemas de calefacción no centralizados, aunque con menores diferencias: 73,7% de las viviendas no gestionables y 70,1% de las gestionables.

**Gráfico 60. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según instalaciones. 2019 (% Si)**



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



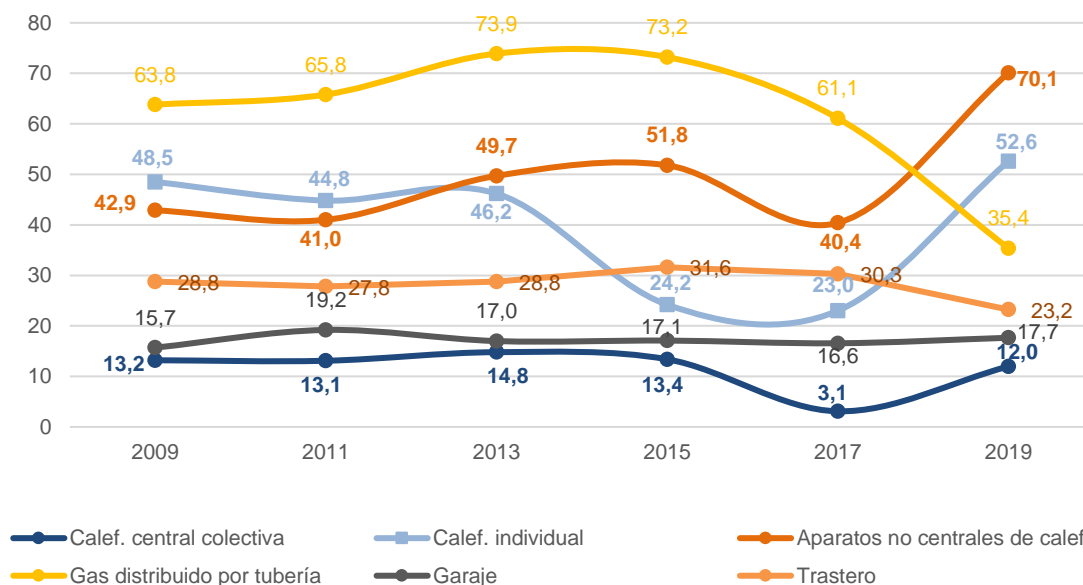


La presencia de gas canalizado es ligeramente mayor entre las viviendas gestionables (35,4%) que entre las no gestionables (33,9%). Por el contrario, las viviendas no gestionables superan a la gestionables en la disponibilidad de garajes (28,7% y 17,7%, respectivamente) o trasteros (30,6% y 23,2%, respectivamente).

Con respecto a la evolución histórica, los garajes han oscilado entre el 15,7% de 2009 (el porcentaje más bajo de la serie) al citado 17,7% de 2019; alcanzando su máximo, con 19,2%, en 2011. Los trasteros, por su parte, han variado entre el 28% y el 32% hasta el año 2019 que han caído al 23,2%.

El porcentaje de gas canalizado fue incrementando su peso relativo desde 2009 (63,8%) hasta 2013 (73,9%), se estabilizó en 2015 (73,2%). Sin embargo, en la edición de 2017 cambia la tendencia, pierde 12 puntos (61,1%) y se amplían en más de 25 puntos en la de 2019 (35,4%).

**Gráfico 61. Evolución de las viviendas gestionables por instalaciones. 2009-2019 (% Sí)**



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

La evolución del equipamiento en calefacción central colectiva venía variando entre 13 y 14,8% hasta 2015, para caer en 2017 y recuperarse en 2019 hasta el 12%.

La calefacción central individual presentaba una ligera caída desde 2009 hasta 2013 que se intensifica en 2015 (24,2%) y se estanca en 2017 (23%); mientras que en 2019 experimenta un significativo crecimiento (52,6%).

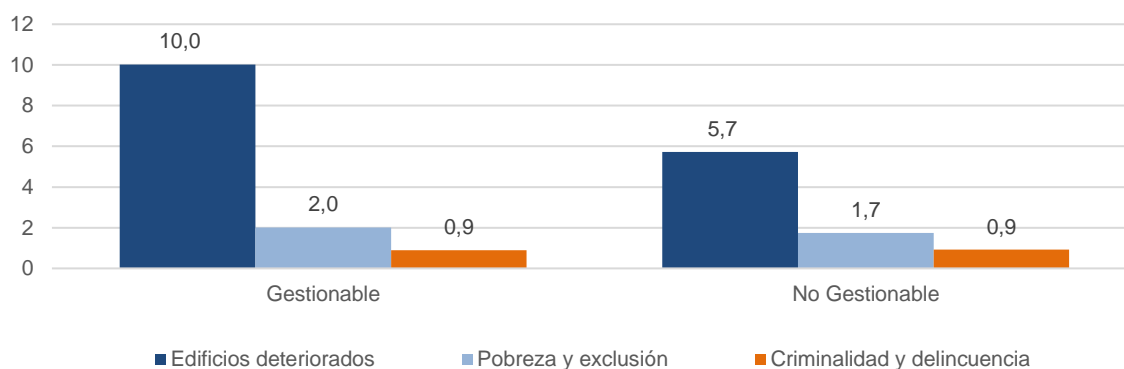
Los aparatos no centrales de calefacción ofrecen un comportamiento similar. Crecen paulatinamente desde 2009 (42,9%) hasta 2015 (51,8%), pierden más de once puntos en 2017 (40,4%) y crecen casi 30 puntos en 2019 (70,1%).



**La principal diferencia entre viviendas gestionables y no gestionables, en cuanto a su entorno, se asocia el estado de los edificios en la que se localizan.**

En términos generales las viviendas no principales no presentan pesos altos de viviendas ubicadas en edificios deteriorados (7,4%) o de zonas de alto nivel de pobreza o exclusión (1,8%) ni mucho menos de zonas de niveles altos de criminalidad y delincuencia (0,9%). Sin embargo, si se analiza según la tipología de vivienda (gestionable o no) se observa que la ubicación en edificios deteriorados caracteriza en mayor medida a las viviendas gestionables (10,0%) que a las no gestionables (5,7%).

**Gráfico 62. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según valoración del entorno. 2019 (% Sí)**



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

En definitiva y a modo de conclusión, las viviendas no principales gestionables se caracterizan por ser viviendas de particulares empleadas mayoritariamente como residencia habitual en su último uso. Entre sus características principales destacan que son más pequeñas y antiguas y ligeramente peor equipadas.



## ANEXO I: DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Las viviendas familiares se clasifican en principales y no principales. Dentro de este último grupo se incluyen las viviendas secundarias y deshabitadas.

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

Dentro de este grupo de viviendas deshabitadas, se denomina **viviendas gestionables**, en sentido amplio, a aquellas viviendas que no estando destinadas a segunda residencia (o no habiéndose utilizado en los dos últimos años), tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler).

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



## ESTADÍSTICA SOBRE EL USO DE LA VIVIENDA (EUV) 2019

### PRINCIPALES RESULTADOS

#### ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	2
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 NO PRINCIPALES POR TIPO DE SECCIÓN.....	5
1.3. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR ÁMBITO TERRITORIAL.....	7
1.3.1. Territorio histórico.....	7
1.3.2. Área funcional.....	11
1.3.3. Tamaño de población .....	16
2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL.....	26
2.1. OCUPACIÓN RECIENTE.....	26
2.2. TIPO DE PROPIEDAD.....	31
2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD .....	32
2.4. VIVIENDA NO PRINCIPAL EN OFERTA.....	35
2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES .....	38
2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL .....	46
3. VIVIENDA GESTIONABLE .....	49
3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL.....	51
3.1.1. Territorio histórico.....	51
3.1.2. Área funcional.....	54
3.1.3. Tamaño de municipio .....	57
3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES .....	64
ANEXO I: DEFINICIONES .....	75
INDICE DE TABLAS.....	78
INDICE DE GRÁFICOS .....	79



## INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2019 .....	4
Tabla 2.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso. 2019 .....	5
Tabla 3.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2019 .....	5
Tabla 4.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2019 .....	8
Tabla 5.	Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2019 .....	8
Tabla 6.	Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional. 2019 .....	12
Tabla 7.	Porcentaje de viviendas familiares no principales según área funcional y año. 2009-2019 ....	15
Tabla 8.	Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2019 .....	16
Tabla 9.	Viviendas familiares por capitales según tipo de uso. 2019 .....	19
Tabla 10.	Porcentaje de viviendas familiares no principales por capitales y año. 2009-2019 .....	20
Tabla 11.	Porcentaje de viviendas familiares no principales por municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2019 .....	23
Tabla 12.	Viviendas no principales por situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2019 .....	27
Tabla 13.	Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2019 .....	29
Tabla 14.	Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2019 .....	29
Tabla 15.	Viviendas familiares no principales por persona que la ha utilizado en el último uso por año. 2009-2019 .....	30
Tabla 16.	Viviendas no principales por tipo de propiedad según año. 2009-2019 .....	32
Tabla 17.	Viviendas familiares no principales por objetivos del mantenimiento de la propiedad según año. 2009-2019 .....	34
Tabla 18.	Viviendas no principales por situación oferta según año. 2009-2019 .....	36
Tabla 19.	Viviendas no principales por superficie útil según año. 2009-2019 .....	39
Tabla 20.	Viviendas no principales por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2019 .....	41
Tabla 21.	Viviendas no principales por número de baños/aseos según año. 2009-2019 .....	43
Tabla 22.	Antigüedad media de las viviendas no principales por territorio histórico. 2019 .....	43
Tabla 23.	Viviendas no principales por antigüedad del edificio según año. 2009-2019 .....	45
Tabla 24.	Viviendas no principales por instalaciones según año. 2009-2019 .....	47
Tabla 25.	Viviendas no principales de CAE según tipo de uso. 2009-2019 .....	49
Tabla 26.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio y año. 2003-2019 .....	52
Tabla 27.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por área funcional y año. 2009-2019 .....	56
Tabla 28.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por tamaño de municipio y año. 2009-2019 .....	58
Tabla 29.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, en municipios de más de 40.000 habitantes por año. 2009-2019 .....	61



## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Evolución del porcentaje de vivienda no principal según tipo de sección. 1999-2019 (*).....	6
Gráfico 2.	Viviendas por tipo de uso según territorio histórico. 2019 (%) .....	7
Gráfico 3.	Porcentaje de viviendas no principales por territorio histórico. 2009-2019.....	9
Gráfico 4.	Evolución del porcentaje de viviendas no principales en secciones urbanas por territorio histórico. 2003-2019.....	10
Gráfico 5.	Porcentaje de viviendas no principales en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2019 .....	11
Gráfico 6.	Viviendas por tipo de uso según área funcional. 2019 (%) .....	12
Gráfico 7.	Mapa del porcentaje de viviendas no principales por área funcional. 2019 .....	14
Gráfico 8.	Viviendas por tipo de uso según tamaño de municipio. 2019 (%) .....	17
Gráfico 9.	Porcentaje de viviendas no principales por tamaño de municipio. 2009-2019.....	18
Gráfico 10.	Viviendas por tipo de uso según capitales. 2019 (%).....	19
Gráfico 11.	Porcentaje de viviendas no principales por capitales. 2009-2019.....	21
Gráfico 12.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2019 (%) .....	22
Gráfico 13.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 20.001 a 40.000 habitantes. 2019 (%) .....	24
Gráfico 14.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 10.001 a 20.000 habitantes. 2019 (%) .....	25
Gráfico 15.	Viviendas familiares no principales según última utilización por territorio. 2019 (%) .....	26
Gráfico 16.	Viviendas no principales según forma de último uso por territorio. 2019 (%) .....	28
Gráfico 17.	Viviendas no principales según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso por territorio. 2019 (%).....	30
Gráfico 18.	Tipo de propiedad de las viviendas no principales por territorio histórico. 2019 (%) .....	31
Gráfico 19.	Objetivo de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal. 2019 (% Sí) .....	33
Gráfico 20.	Principales objetivos de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal por territorio. 2019 (% Sí) .....	33
Gráfico 21.	Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por territorio. 2019 (% Sí) .....	35
Gráfico 22.	Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por año. 2009-2019 (%) .....	36
Gráfico 23.	Oferta en venta o alquiler (excluido de temporada) de la vivienda no principal por año. 2001-2019 (%).....	37
Gráfico 24.	Superficie útil de la vivienda no principal por territorio histórico. 2019 (%).....	38
Gráfico 25.	Superficie útil de la vivienda no principal por año. 2001-2019 (%).....	39
Gráfico 26.	Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por territorio histórico. 2019 (%) .....	40
Gráfico 27.	Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por año. 2001-2019 (%).....	41
Gráfico 28.	Número de baños y aseos de la vivienda no principal por territorio histórico. 2019 (%) .....	42
Gráfico 29.	Número de baños y aseos de la vivienda no principal según año. 2001-2019 (%) .....	43
Gráfico 30.	Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda no principal por territorio histórico. 2019 (%) .....	44
Gráfico 31.	Antigüedad del edificio de la vivienda no principal según año. 2001-2019 (%).....	45
Gráfico 32.	Instalaciones de las viviendas no principales por territorio histórico. 2019 (% Sí) .....	46
Gráfico 33.	Instalaciones de las viviendas no principales según año. 2009-2019 (% Sí) .....	48
Gráfico 34.	Viviendas no principales por situación de gestionabilidad según año. 2009-2019 (%) .....	50
Gráfico 35.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio histórico. 2019 (%) .....	51
Gráfico 36.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por territorio. 2003-2019 (%).....	52
Gráfico 37.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por territorio. 2003-2019 (%) .....	53
Gráfico 38.	Porcentajes de viviendas gestionables según área funcional. 2019 (%).....	54
Gráfico 39.	Mapa de porcentaje de viviendas gestionables por Área Funcional. 2019.....	55
Gráfico 40.	Viviendas gestionables por tamaño de municipio. 2019 (%) .....	57
Gráfico 41.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por tamaño de municipio. 2009-2019 (%) .....	58



Gráfico 42. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2019 (%) .....	59
Gráfico 43. Viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2019 (%) .....	60
Gráfico 44. Viviendas gestionables en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2019 (%) .....	61
Gráfico 45. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de más de 100.000 habitantes. 2009-2019 (%) .....	62
Gráfico 46. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2009-2019 (%) .....	63
Gráfico 47. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según último uso. 2019 (%).....	64
Gráfico 48. Evolución de las viviendas gestionables por último uso. 2009-2019 (%) .....	65
Gráfico 49. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según forma de último uso. 2019 (%).....	65
Gráfico 50. Evolución de las viviendas gestionables por forma del último uso. 2009-2019 (%) .....	66
Gráfico 51. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según objetivo de la propiedad. 2019 (% Sí) .....	67
Gráfico 52. Evolución de las viviendas gestionables por objetivo de la propiedad. 2009-2019 (%).....	67
Gráfico 53. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según tipo de propiedad. 2019 (%).....	68
Gráfico 54. Evolución de las viviendas gestionables por tipo de propiedad. 2009-2019 (%).....	68
Gráfico 55. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según superficie útil. 2019 (%).....	69
Gráfico 56. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según antigüedad del edificio. 2019 (%) .....	70
Gráfico 57. Evolución de las viviendas gestionables por antigüedad del edificio. 2009-2019 (%) .....	70
Gráfico 58. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según condiciones de habitabilidad. 2019 (%).....	71
Gráfico 59. Evolución de las viviendas gestionables por condiciones de habitabilidad. 2009-2019 (%).....	72
Gráfico 60. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según instalaciones. 2019 (% Sí) .....	72
Gráfico 61. Evolución de las viviendas gestionables por instalaciones. 2009-2019 (% Sí) .....	73
Gráfico 62. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según valoración del entorno. 2019 (% Sí) .....	74

#### Para más información:

*Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Dirección de Servicios.*

*Órgano Estadístico Específico*

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

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

WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)

[www.euskadi.eus/estadisticas-medioambientales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-medioambientales)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)

E-mail: [estadísticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadísticas-vivienda@euskadi.eus)