



Vivienda vacía en la CAE y análisis de programas de movilización a nivel municipal

El informe actualiza el diagnóstico de esta problemática a nivel de la CAE, así como de las dificultades que plantea su detección y diagnóstico para el diseño pertinente de programas de movilización de la vivienda vacía.

[Acceso a Informe completo](#)

La CAE cuenta con 86.325 viviendas vacías, el 8,3% del parque de viviendas



Evolución de las viviendas vacías

Se reduce en más de 1.100 el número de viviendas vacías en la CAE entre los años 2013 y 2015. La vivienda vacía en 2015 alcanza el 8,3% del total del parque de viviendas, lo que supone un ligero decremento respecto a 2013 (8,5%).

Vivienda vacía: deshabitadas y de temporada

Las viviendas vacías se dividen en dos grandes tipologías: las viviendas de temporada y las viviendas que se encuentran deshabitadas en un sentido estricto. De las 86.325 viviendas vacías de la CAE, el 68% (concretamente 58.697) son viviendas deshabitadas (supone el 5,6% del parque de viviendas total de la CAE). El resto, 27.628 viviendas, son viviendas de temporada (es decir, el 2,7% del parque total de viviendas).



Por Territorio Histórico: La vivienda vacía tiene una incidencia diferenciada según territorio, de forma que Álava (11,0%) supera la incidencia detectada en Gipuzkoa (8,9%) y en Bizkaia (7,1%).



Por tamaño de municipios. Se advierte una correlación entre la incidencia de la vivienda vacía y la dimensión de los municipios: el peso relativo de las viviendas vacías se reduce conforme aumenta la dimensión municipal. En los municipios menores de 2.500 habitantes la vivienda vacía es el 20,6% del parque. En los de 2.500 a 10.000 habitantes se sitúa en el 11,6% y a partir de los 20.000 habitantes no supera la cota del 9%. La información proporcionada por la EVV muestra que es la vivienda de temporada la que explica en mayor medida estas diferencias.

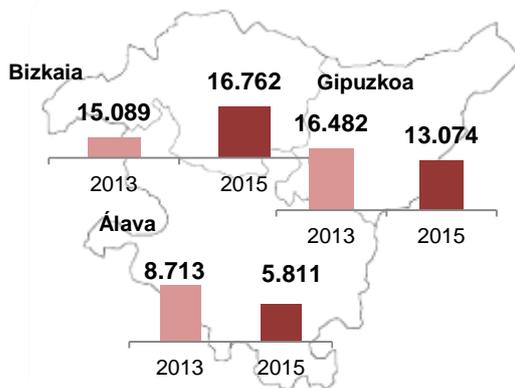
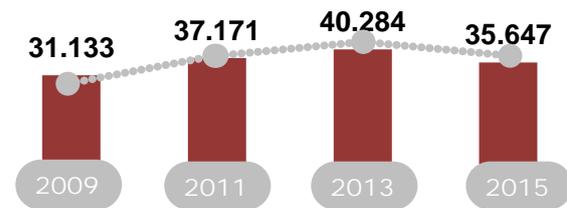


¿Cuántas viviendas vacías podrían ser movilizadas de forma inmediata?

En la EVV se incluye el concepto de “vivienda gestionable”, que es aquella vivienda que, encontrándose vacía, no se utiliza como vivienda secundaria o de temporada ni tampoco se encuentra incluida en la oferta de venta o alquiler. Estas viviendas son susceptibles de movilización inmediata para su potencial oferta en el mercado de la vivienda de la CAE.

35.647 viviendas gestionables: En 2015 se estima en 35.647 las viviendas vacías que cumplen estas condiciones y, por tanto, son gestionables desde la perspectiva del diseño e implementación de programas y medidas de movilización de la vivienda vacía.

Evolución: En relación a 2013, se produce un decremento del 11,5% del número de viviendas vacías gestionables en la CAE, que contrasta con la intensa tendencia alcista que se venía registrando desde el comienzo de la crisis económica.



Por Territorio Histórico: En 2015 el mayor peso de viviendas susceptibles de movilización se concentra en Bizkaia. Si analizamos la evolución desde 2013, se advierte una reducción del volumen de viviendas vacías gestionables sobre todo en Araba (-33,3%) y en Gipuzkoa (-20,7%). En cambio en Bizkaia se advierte un significativo incremento del 11,1%.

Por tamaño de municipio: Los municipios de menor tamaño (menores de 2.500 habitantes), son los que tienen un mayor peso de viviendas gestionables (5,0%). Y los más grandes, de 40.000 a 100.000 habitantes, los que menos (3,2%).

Proyectos y estudios de detección de vivienda vacía a escala municipal

Algunos ayuntamientos han realizado estudios para la detección de viviendas vacías a través de la optimización de las fuentes administrativas (Censo de Población y Vivienda, otras fuentes y registros), elaboración de inventarios, etc. Ejemplos: Leioa, Balmaseda, Ugao, Bilbao, etc.:

Otras experiencias municipales:

El Informe analiza el **modelo británico** con un marco normativo, institucional y financiero consistente. Cada gobierno local, según su realidad, puede aplicar desde ayudas financieras y subvenciones (incentivos positivos), hasta recargas tributarias y medidas coercitivas de especial dureza. También se incluye la experiencia de **Habitat 3** en Cataluña que pone de relieve la oportunidad de impulsar la colaboración público-privada en este ámbito.

Metodología: Encuesta de Vivienda Vacía -EVV- realizada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

Otras fuentes: consultas y entrevistas a responsables municipales