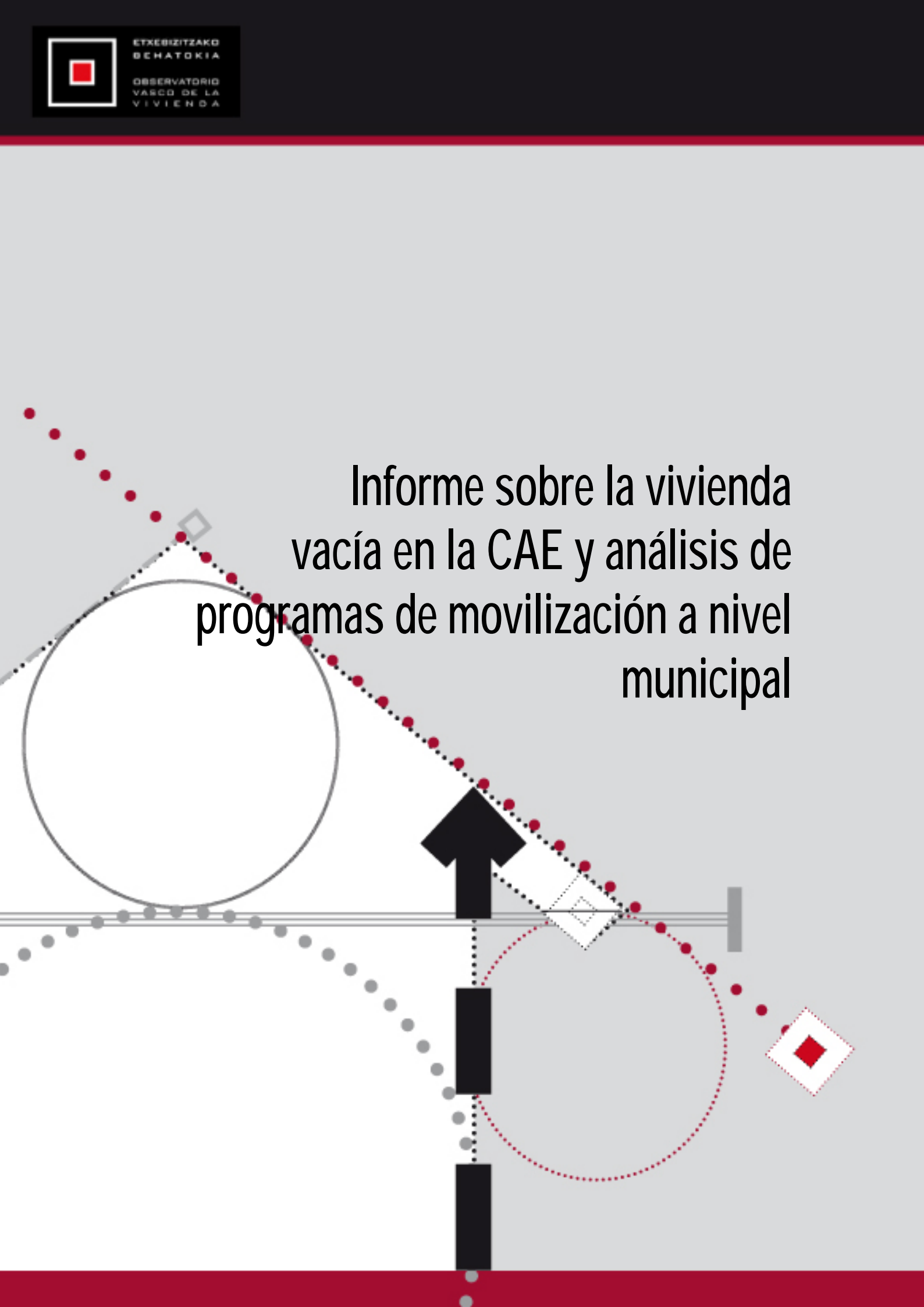




ETXEZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



Informe sobre la vivienda vacía en la CAE y análisis de programas de movilización a nivel municipal

Índice

0. Introducción	4
1. Aproximación metodológica al estudio de la vivienda vacía	5
2. La incidencia de las viviendas no principales y de la vivienda nueva vacía en el Estado	7
2.1.- La incidencia de las viviendas no principales en el Estado	7
2.2.- El stock de vivienda nueva en el Estado	10
3. La incidencia de la vivienda vacía en la CAE: principales resultados de la EVV 2015	12
3.1.- La incidencia de la vivienda vacía por Territorio Histórico	13
3.2.- La incidencia de la vivienda vacía según la dimensión municipal	14
3.3.- La incidencia de la vivienda vacía por área funcional I	16
4. La evolución de la vivienda vacía en la CAE	18
4.1.- Evolución del número de viviendas vacías y según sus tipologías	18
4.2.- Evolución de la incidencia de la vivienda vacía por Territorio Histórico	20
5. Caracterización de la vivienda vacía en la CAE	23
5.1.- Características principales de las viviendas vacías en 2015	23
5.2.- La vivienda vacía gestionable: grado de importancia relativa en 2015 y características principales	27
6. Experiencias de políticas municipales en la movilización de la vivienda vacía	31
6.1.- Iniciativas municipales para la movilización de la vivienda vacía en la CAE	31
6.2.- Tendencias y orientaciones para la movilización de vivienda vacía a nivel estatal e internacional	37
7. Conclusiones	50

Índice de tablas y gráficos

Tabla 1:	Evolución del Parque de viviendas en el Estado y la CAE: viviendas principales y no principales y tasas de variación 2007-2015	8
Tabla 2:	Stock de vivienda nueva sin vender en España 2014-2015.....	10
Tabla 3:	Viviendas por tamaño del municipio según el tipo. 2013-2015 (Porcentajes sobre el parque de viviendas por estrato)	16
Tabla 4:	Viviendas vacías según otras variables de caracterización en la CAE y por Territorio Histórico 2015	26
Gráfico 1:	Evolución del Parque de viviendas en el Estado y la CAE: viviendas principales y no principales y tasas de variación 2007-2015.....	8
Gráfico 2:	Ranking de CCAA y Territorios Históricos en el caso de la CAE según el peso relativo de las viviendas no principales sobre el parque de vivienda 2015.	9
Gráfico 3:	Evolución del número de viviendas vacías en la CAE 2013-2015	12
Gráfico 4:	Viviendas por el tipo según el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2013-2015	13
Gráfico 5:	Tipo de vivienda vacía por Territorio Histórico. 2013-2015	14
Gráfico 6:	Porcentaje de viviendas vacías por tamaño de municipio. 2009-2015.....	14
Gráfico 7:	Porcentaje de viviendas vacías por capitales. 2009-2015.....	15
Gráfico 8:	Ranking de incidencia de la vivienda vacía por área funcional 2015	16
Gráfico 9:	Ranking de la incidencia de la vivienda de temporada y la vivienda deshabitada por área funcional 2015.....	17
Gráfico 10:	Evolución del número de viviendas vacías 2009-2015 (todas las secciones)	18
Gráfico 11:	Tasas de variación bienal del número de viviendas según uso 2009-2015 (todas las secciones)	18
Gráfico 12:	Evolución del número de viviendas en las secciones censales urbanas 2003-2015	19
Gráfico 13:	Tasas de variación bienal del número de viviendas en las secciones urbanas según su uso.....	20
Gráfico 14:	Evolución del porcentaje de vivienda vacía en la CAE 2001-2015	20
Gráfico 15:	Porcentaje de vivienda vacía por Territorio Histórico 2001-2015	21
Gráfico 16:	Evolución del porcentaje de vivienda de temporada en la CAE 2001-2015	22
Gráfico 17:	Evolución del porcentaje de vivienda deshabitada en la CAE 2001-2015.....	22
Gráfico 18:	Ocupación de la vivienda vacía en los dos últimos años	23
Gráfico 19:	Viviendas vacías según su situación en relación al mercado de la vivienda por Territorio Histórico 2015	24
Gráfico 20:	Viviendas vacías según dimensión en la CAE y por Territorio Histórico 2015	25
Gráfico 21:	Viviendas vacías según número de habitaciones en la CAE y por Territorio Histórico 2015.	25
Gráfico 22:	Viviendas vacías según objetivo de la propiedad. 2015.....	26
Gráfico 23:	Evolución de las viviendas potencialmente gestionables en la CAE y por Territorio Histórico	27
Gráfico 24:	Evolución de la proporción de viviendas potencialmente gestionables sobre el total de viviendas en la CAE y por Territorio Histórico	28
Gráfico 25:	Evolución de la proporción de viviendas potencialmente gestionables sobre el total de vacías según año y Territorio Histórico	28
Gráfico 26:	Viviendas potencialmente gestionables sobre el total de vacías por dimensión municipal 2015	29
Gráfico 27:	Viviendas vacías que no han sido calificadas como gestionables según las diversas variables que explican el carácter "gestionable": no venta, no alquiler, no 2º residencia. 2015.....	30

0. Introducción

La reciente publicación de la información asociada a la Estadística de Vivienda Vacía (EVV) en la CAE 2015, supone una oportunidad para actualizar 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.

En el capítulo primero se presentan algunas consideraciones metodológicas de interés a la hora de entender la dificultad de cuantificar y caracterizar el parque de vivienda vacía susceptible de movilización para las Administraciones Públicas.

En el capítulo segundo se presenta la información estadística disponible a nivel estatal que trata de aproximar la incidencia comparada de la vivienda vacía en las diversas CCAA. Como se advierte en dicho apartado, ante la ausencia de una estadística semejante a la EVV en el Estado, se debe recurrir al estudio de la importancia relativa de las viviendas secundarias, sin poder alcanzar a medir el peso relativo específico de la vivienda vacía sobre la totalidad del parque de viviendas. En cambio, en el caso del stock de vivienda nueva es posible presentar un análisis comparado por Comunidad Autónoma a partir de la información que acaba de publicar el Ministerio de Fomento.

Los capítulos tercero, cuarto y quinto abordan el análisis sintético de los resultados de la EVV 2015 de la CAE, analizando:

- Capítulo 3: el estudio de la incidencia de la vivienda vacía en la CAE y los diferentes usos de la misma según Territorio Histórico y Área Funcional.
- Capítulo 4: el análisis de la evolución de la incidencia de la vivienda vacía en los últimos años
- Capítulo 5: la caracterización de la vivienda vacía en relación a variables clave que facilitan su explicación, como el tipo de propiedad y sus características estructurales, dando un especial protagonismo al concepto o tipología de vivienda gestionable.

En el capítulo sexto se presenta un análisis comparado de modelos y programas de vivienda vacía desde un enfoque propio de las políticas locales y municipales. En este orden de cosas, se analizan a nivel internacional (Reino Unido, Francia) y estatal (Cataluña) algunos ejemplos de programas de movilización de vivienda vacía de especial interés.

En el caso de las experiencias a nivel de la CAE se ha realizado un proceso de consultas y entrevistas a responsables municipales de cara a situar algunas recientes experiencias, así como de iniciativas municipales impulsadas en los años previos a la entrada en vigor de esta ley.

Finalmente, el capítulo séptimo recoge las principales conclusiones y reflexiones en torno a las formas de aproximación a este fenómeno, el análisis de la incidencia comparada de la vivienda vacía en el parque de viviendas vasco, así como algunos de los rasgos de mayor relevancia de las referidas experiencias municipales de movilización de la vivienda vacía.

1. Aproximación metodológica al estudio de la vivienda vacía

Una de las dificultades del estudio de la incidencia de la vivienda vacía se asocia a la diversidad de metodologías de aproximación y conceptos de partida empleados en su análisis y tratamiento. Existen diversas fuentes estadísticas que abordan su análisis estatal o europeo, pero se carece de una metodología homologada diseñada específicamente para confirmar la existencia de estas viviendas y sus principales características.

Es por ello por lo que la realización del diagnóstico de la incidencia y caracterización de la vivienda vacía en este informe, tiene la virtud de poder articularse a partir de los resultados de la Encuesta de Vivienda Vacía –EVV- realizada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

Esta operación estadística fue pionera en el conjunto del Estado y cuenta con una amplia tradición en la CAE al haberse realizado de forma bienal desde hace más de 20 años. El valor añadido que esta operación ofrece a las Administraciones Públicas a la hora de diseñar e implementar programas de movilización de la vivienda vacía resulta de especial trascendencia ya que:

- Ofrece una serie histórica de largo recorrido que permite entender la evolución de la importancia relativa de las viviendas vacías sobre el parque de viviendas, así como su diverso peso específico por Territorio histórico y área funcional en la CAE.
- Permite ofrecer una mirada sumamente actualizada de este fenómeno y asentarse sobre una serie de conceptos metodológicos que definen de forma clara y homogénea la vivienda vacía y sus tipologías de acuerdo a las definiciones de la tabla incluida en la siguiente página.

Las estadísticas oficiales que tradicionalmente han servido para cuantificar y describir el parque de viviendas, a la hora de tipificar el uso del parque y la intensidad en el grado de ocupación del mismo, difícilmente pueden ir más allá de catalogar a las viviendas como viviendas principales o no principales. Para avanzar en una mayor concreción del uso de las viviendas no principales, resulta necesario aplicar una metodología semejante a la implementada en el caso de la EVV.

En este orden de cosas, de especial trascendencia resulta la definición de **vivienda gestionable** que se define en la EVV como *aquellas viviendas que encontrándose vacías, no son utilizadas como viviendas secundarias o de temporada ni tampoco se encuentran incluidas en la oferta de venta o alquiler*. La cuantificación y caracterización de esta categoría de viviendas resulta de suma utilidad para las personas responsables de la política de vivienda con el fin de diseñar políticas y programas de movilización de la vivienda vacía en la CAE eficaces y eficientes.



PRINCIPALES CONCEPTOS DE LA ENCUESTA DE VIVIENDA VACÍA DEL GOBIERNO VASCO

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, por varias familias o encontrarse desocupado o vacío. Se considerará que una vivienda está vacía cuando no está habitada por personas.

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

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).

Vacía:

Todas aquellas viviendas que no se consideran vivienda principal. Se subdividen en:

- a. **De temporada o secundarias:** cuando se utilizan solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.
- 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).

2. La incidencia de las viviendas no principales y de la vivienda vacía nueva en el Estado

En el informe sobre la vivienda vacía publicado en 2014 por el Observatorio Vasco de la Vivienda se presentaba la información que proporciona el Censo de Población y Viviendas para el año 2011 sobre la vivienda vacía a nivel estatal. Esta información queda ya alejada en el tiempo al referirse a hace más de 4 años, más aún en el contexto socio-económico cambiante actual.

Por ello, en el presente informe se presenta la información disponible a nivel estatal que, como se ha explicado en el apartado anterior, alcanza a realizar un análisis comparado del grado de incidencia de las viviendas principales y no principales (dentro de las cuales se encuentran tanto las viviendas secundarias como las vacías).

En el segundo apartado se presentan los datos para 2015 del stock de vivienda vacía referido exclusivamente a la vivienda nueva, estadística que publica anualmente el Ministerio de Fomento dentro de sus diversas series estadísticas.

2.1.- La incidencia de las viviendas no principales en el Estado

Según la información recientemente publicada de la Estadística del Parque de Viviendas del Ministerio de Fomento, en 2015, el 25,7% de las viviendas del Estado eran viviendas no principales. En relación a 2007, se aprecia un decremento de la importancia relativa de este tipo de vivienda, dado que este ratio alcanzaba entonces a representar el 29,5% del parque de viviendas estatal previo a la gran recesión.

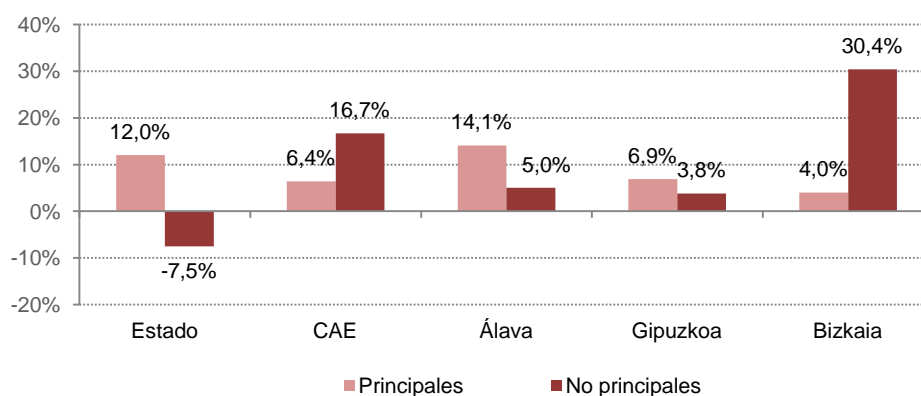
Entre 2007 y 2015 se ha producido una reducción significativa de las viviendas no principales (-7,5%) cuantificándose en 2015 en todo el Estado un total de 6.565.897 viviendas no principales frente a las más de 7 millones de viviendas no principales que se contabilizaban en 2007. El parque de viviendas construido a lo largo de los años del boom inmobiliario se ha ido, parcial y progresivamente, ocupando por nuevos hogares creados en estos años, de forma que el número de viviendas principales se ha incrementado en un 12% entre 2007 y 2015.

En la CAE la evolución del parque de viviendas entre 2007 y 2015 presenta un perfil notablemente diferente al observado en el conjunto del Estado. Así, en Euskadi las viviendas no principales se han incrementado en un 16,7% entre 2007 y 2015, siendo este aumento de especial intensidad en el territorio bizkaino (+30%). Por su parte, en este mismo período, las viviendas principales han experimentado un aumento del 6,4%, de menor magnitud, por tanto, que el apreciado, en el conjunto del Estado.

Tabla 1: Evolución del Parque de viviendas en el Estado y la CAE: viviendas principales y no principales y tasas de variación 2007-2015

	2007		2015	
	Principales	No principales	Principales	No principales
Estado	16.936.413	7.098.553	18.976.018	6.565.897
CAE	862.331	109.095	917.246	127.326
Álava	121.863	21.037	139.056	22.096
Gipuzkoa	281.126	35.957	300.450	37.315
Bizkaia	459.342	52.101	477.740	67.915

Gráfico 1: Evolución del Parque de viviendas en el Estado y la CAE: viviendas principales y no principales y tasas de variación 2007-2015



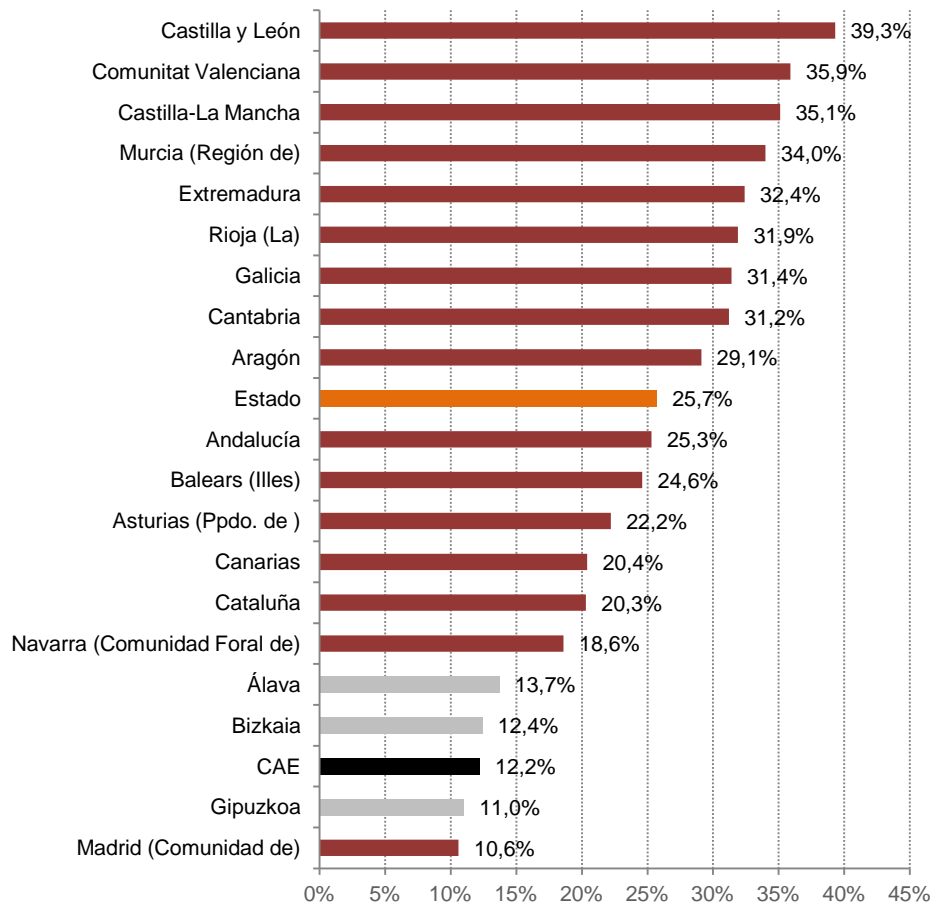
Fuente: Estimación del Parque de Viviendas. Ministerio de Fomento

Tras estos años, la incidencia relativa de las viviendas no principales (secundarias y vacías) en 2015 en algunas de las CCAA del Estado resulta especialmente elevada (superando el 30%) destacando Castilla-León (39,3%), Comunidad Valenciana (35,9%), Castilla-La Mancha (35,1%) y Murcia (34,0%).

En cambio, resulta especialmente destacable que en el caso de la CAE, la incidencia relativa de las viviendas no principales (12,2%) se sitúa en las cotas más reducidas de todo el Estado, resultando solamente superior al indicador de la Comunidad de Madrid (10,6%).

Dentro de la propia CAE, el peso relativo de las viviendas no principales sobre el parque de vivienda resulta significativamente homogéneo de forma que en Gipuzkoa se sitúa en el 11,0%, en Bizkaia en el 12,4% y en Araba en el 13,7%.

Gráfico 2: Ranking de CCAA y Territorios Históricos en el caso de la CAE según el peso relativo de las viviendas no principales sobre el parque de vivienda 2015.



Fuente: Estimación del Parque de Viviendas. Ministerio de Fomento

2.2.- El stock de vivienda vacía nueva en el Estado

El Ministerio de Fomento viene publicando desde diciembre de 2012 una estadística destinada a cuantificar el stock acumulado de viviendas sin vender. Esta estadística se pone en marcha con el objeto de poder cuantificar este stock clave para el sector inmobiliario y financiero estatal a la hora de prever el comienzo de la reactivación del mercado de la vivienda nueva en el Estado.

La reciente información, a diciembre de 2015, sitúa en 513.848 viviendas el stock de vivienda nueva sin vender en todo el Estado, lo que representa el 2% del parque de viviendas. En cambio, la incidencia del stock de vivienda nueva en la CAE es considerablemente inferior, de forma que esta estadística cuantifica en un total de 10.052 unidades el número de viviendas de nueva construcción sin vender existentes a diciembre de 2015, el 0,96% del parque de viviendas de Euskadi.

Por tanto, el peso relativo del stock de vivienda nueva en la CAE se sitúa en una ratio inferior a la mitad de la ratio detectada a nivel estatal y muy por debajo de algunas CCAA del Estado en las que la incidencia de este tipo de vivienda resulta muy considerable como La Rioja (4,7%), Castilla-La Mancha (3,4%), o la Región de Murcia y la Comunidad Valenciana (ambas en el 3%).

Tabla 2: Stock de vivienda nueva sin vender en España 2014-2015

	Stock 2015 vivienda nueva*	% stock / parque de viviendas	Stock 2014 vivienda nueva*	Stock 2015/ Stock 2014
ESTADO	513.848	2,01	535.734	-4,09
Andalucía	79.042	1,79	85.081	-7,10
Aragón	14.588	1,84	15.428	-5,44
Asturias (Principado de)	11.045	1,77	11.386	-2,99
Baleares (Illes)	12.873	2,17	14.025	-8,21
Canarias	29.742	2,84	31.127	-4,45
Cantabria	nd	nd	nd	nd
Castilla y León	34.021	1,95	35.158	-3,23
Castilla-La Mancha	44.008	3,48	45.126	-2,48
Cataluña	80.372	2,06	82.753	-2,88
Comunidad Valenciana	95.110	3,00	98.087	-3,04
Extremadura	0	0	0	0
Galicia	26.445	1,63	28.852	-8,34
Madrid (Comunidad de)	42.131	1,43	41.540	1,42
Murcia (Región de)	24.135	3,07	24.972	-3,35
Navarra (Comunidad Foral de)	nd	nd	184	nd
CAE	10.052	0,96	11.760	-14,52
Rioja (La)	9.444	4,69	9.511	-0,70
Ceuta y Melilla	840	1,54	744	12,90

Fuente: Estadísticas del Ministerio de Fomento. Gobierno de España



En términos evolutivos, entre 2014 y 2015 se aprecia una reducción del 4,1% del stock de vivienda nueva en el Estado mientras que en la CAE la tasa de decremento ha sido mucho más significativa (-14,5%).

En la CAE, el análisis por Territorio Histórico muestra una evolución diferenciada. Así, es de destacar la fuerte reducción del stock de vivienda nueva vacía en Bizkaia (-34,2%), mientras que en Gipuzkoa el decremento es de menor magnitud (-9,5%) y en Araba apenas se reduce el stock de vivienda nueva (-0,5%).

En términos absolutos, en Gipuzkoa se contabilizan un total de 6.224 viviendas nuevas sin vender a diciembre de 2015, mientras que en Araba se identifican un total de 2.309 viviendas. De este modo, la incidencia relativa del stock de vivienda nueva en el parque de viviendas de Gipuzkoa es la más significativa del conjunto de territorios históricos (1,67%) aunque inferior a la media estatal. En Araba el peso relativo de la vivienda nueva vacía se sitúa en el 1,43% del parque de viviendas alavés.

Por su parte, el fuerte decremento del stock de vivienda nueva en Bizkaia en 2015 supone que la incidencia de este tipo de vivienda relativa sobre el parque de viviendas de este territorio se sitúe en uno de los niveles más reducidos del conjunto del Estado (0,4%).

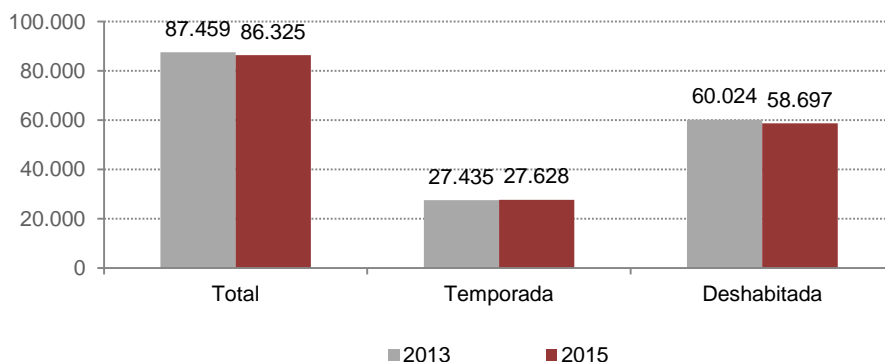
3. La incidencia de la vivienda vacía en la CAE: principales resultados de la EVV 2015

La EVV elaborada con carácter bienal por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco cuantifica el número de viviendas vacías en 2015 en el conjunto de la CAE en un total de 86.325 viviendas, lo que supone una reducción del 1,3% en relación a las 87.459 viviendas detectadas en 2013.

Este estudio permite situar en 2015 la incidencia relativa de la vivienda vacía en la CAE en el 8,3% del parque de viviendas, lo que supone un decremento moderado en relación al 8,5% detectado en 2013.

A la hora de tipificar este tipo de viviendas, la EVV distingue dos grandes tipologías: las viviendas de temporada y las viviendas que se encuentran deshabitadas en un sentido estricto. De este modo, como se ha indicado en el primer capítulo, esta operación permite ofrecer un retrato de la incidencia y caracterización de las viviendas que efectivamente se encuentran deshabitadas, de especial interés para el diseño e implementación de políticas y programas de movilización de la vivienda vacía.

Gráfico 3: Evolución del número de viviendas vacías en la CAE 2013-2015



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

En 2015, la EVV pone de relieve la existencia de un total de 58.697 viviendas deshabitadas, lo que supone el 5,6% del parque de viviendas de la CAE, mientras que un total de 27.628 viviendas son de temporada, el 2,7% del total de viviendas.

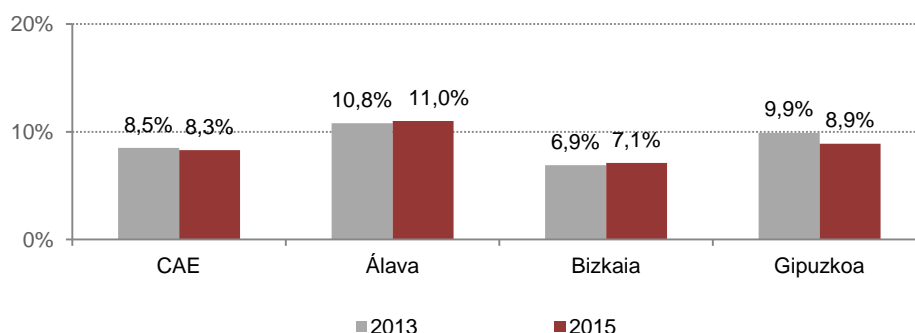
En relación a 2013 se advierte como el ligero decremento de la incidencia de la vivienda vacía se asocia a la moderada reducción del peso relativo de la vivienda deshabitada sobre el conjunto del parque de viviendas desde el 5,8% en 2013 al 5,6% en 2015. En cambio, la vivienda de temporada se ha mantenido en el 2,7% desde 2013.

3.1.- La incidencia de la vivienda vacía por Territorio Histórico.

Al igual que en anteriores ediciones de la EVV, es en Araba donde se registra la mayor tasa de viviendas vacías de la CAE (11,0%). En Gipuzkoa y, especialmente en Bizkaia, la incidencia relativa en 2015 de la vivienda vacía resulta algo inferior, situándose en el 8,9% en Gipuzkoa y en el 7,1% en Bizkaia.

En términos evolutivos en relación a 2013, se aprecia como la reducción de la incidencia de la vivienda vacía se concentra en Gipuzkoa (donde la incidencia de la vivienda vacía pasa del 9,9% en 2013 al 8,9% en 2015). En cambio, en Bizkaia y en Araba el peso relativo de la vivienda vacía se mantiene en un nivel semejante a 2013 e, incluso, se incrementa muy ligeramente.

Gráfico 4: Viviendas por el tipo según el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2013-2015



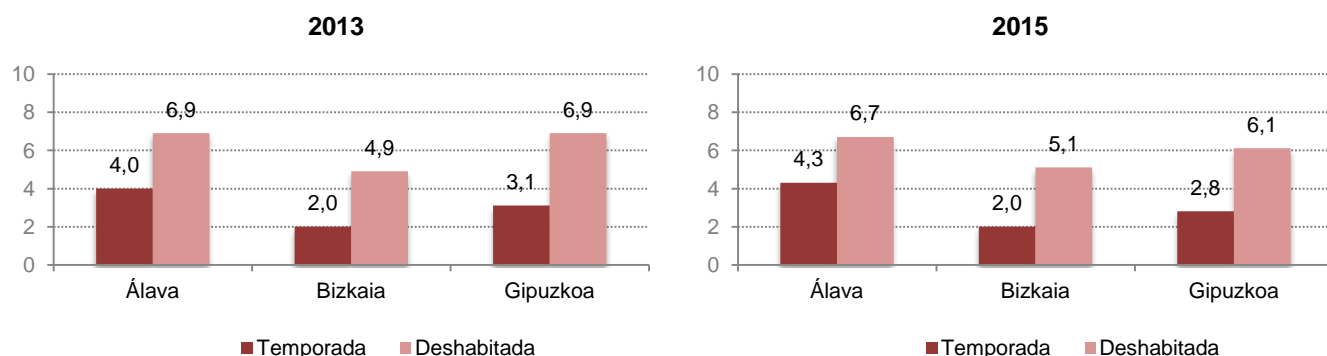
Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

La mayor incidencia de la vivienda vacía en Araba se corresponde, en gran medida, con la vivienda de temporada que representa el 4,3% del parque de viviendas de este territorio, frente al 2,8% en Gipuzkoa y el 2,0% en Bizkaia.

En cambio, los niveles de incidencia de la vivienda deshabitada son más parejos en los tres Territorios, de forma que en Araba suponen el 6,7% del parque de viviendas, en Gipuzkoa el 6,1% y en Bizkaia el 5,1%.

En relación a 2013, la incidencia relativa de la vivienda deshabitada y de temporada apenas varía en los diversos Territorios Históricos, destacando solamente el decremento del peso relativo de la vivienda deshabitada que se registra en Gipuzkoa, desde el 6,9% en 2013 al 6,1% en 2015.

Gráfico 5: Tipo de vivienda vacía por Territorio Histórico. 2013-2015

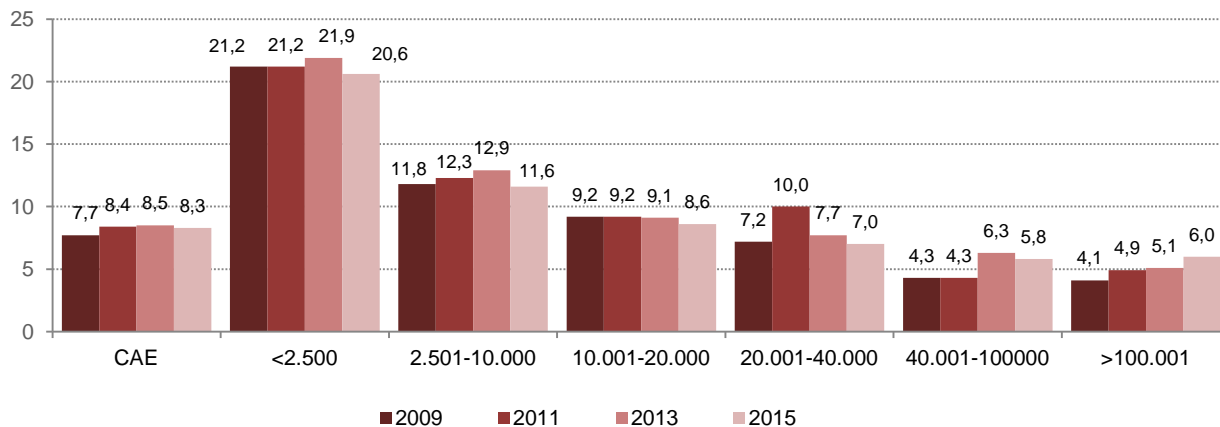


Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013-2015

3.2.- La incidencia de la vivienda vacía según la dimensión municipal

La EVV viene mostrando desde anteriores ediciones una clara correlación entre la incidencia de la vivienda vacía y la dimensión de los municipios. De ese modo, el peso relativo de la vivienda vacía se reduce conforme aumenta la dimensión municipal.

Gráfico 6: Porcentaje de viviendas vacías por tamaño de municipio. 2009-2015

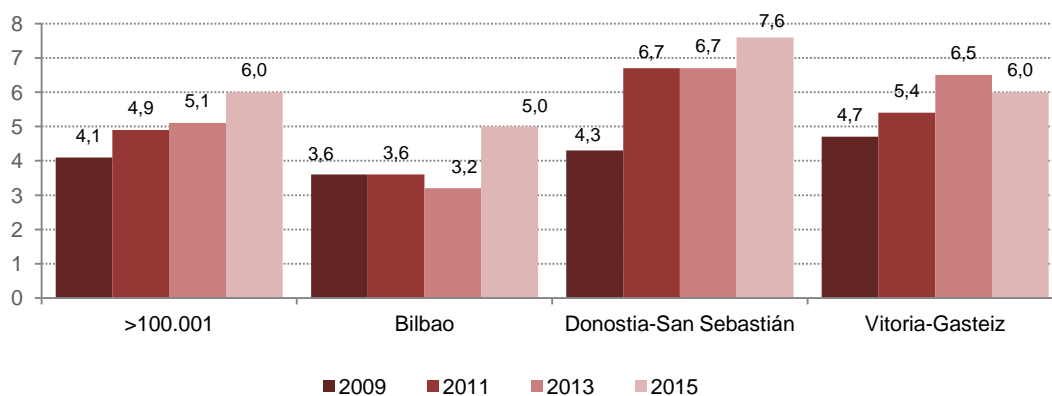


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013-2015

Dentro de esta tendencia estructural se producen algunas variaciones dignas de mención en este ejercicio 2015. Así, en relación a 2013 solamente en los municipios de mayor dimensión aumenta la incidencia de la vivienda vacía. Es de destacar que esta tendencia se viene produciendo desde 2009, registrándose un progresivo incremento de la vivienda vacía en las capitales vascas (desde el 4,1% en 2009 al 6,0% que alcanza en 2015).

Las tres capitales vascas son las que en 2015 conforman este grupo de municipios con más de 100.00 habitantes. Entre las mismas, destaca el aumento de la incidencia de la vivienda vacía en Donostia (desde el 6,7% en 2013 al 7,6% en 2015) y en Bilbao (desde el 3,2% en 2013 al 5,0% en 2015). En cambio, en Vitoria-Gasteiz se reduce de forma moderada el peso relativo de la vivienda vacía (desde el 6,5% en 2013 al 6,0% en 2015).

Gráfico 7: Porcentaje de viviendas vacías por capitales. 2009-2015



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013-2015

El peso relativo de la vivienda vacía en los municipios de menor dimensión (menos de 2.500 habitantes) continúa siendo en 2015 muy superior al observado en el resto de estratos (20,6%). En total, una de cada seis viviendas vacías de la CAE (17,5%) se localiza en estos municipios, mientras que el 37,5% de las viviendas vacías se localizan en municipios menores de 10.000 habitantes frente al 25,5% que se localiza en las capitales vascas.

En los municipios de 2.500 a 10.000 habitantes la tasa de vivienda vacía se reduce hasta el 11,6%, mientras que en el estrato de 10.000 a 20.000 habitantes se sitúa en el 8,6%. En cambio, en los municipios de más de 20.000 habitantes la incidencia de la vivienda vacía se sitúa netamente por debajo de la media de la CAE:

- En el 7,0%, en los de 20.000 habitantes a 40.000 habitantes.
- En el 5,8%, en los municipios de 40.000 habitantes a 100.000 habitantes.
- En el 6,0%, en los municipios de más de 100.000 habitantes.

La vivienda de temporada es la que explica en gran medida las diferencias observadas según dimensión municipal, dado que supone el 11,2% de las viviendas en los municipios de menor dimensión, disminuyendo su peso relativo al 5,0% en los de 2.500 a 10.000 habitantes y quedando en un nivel muy reducido en el resto de municipios (en el entorno del 2% o por debajo).

Por su parte la incidencia relativa de la vivienda deshabitada es más homogénea excepto en el caso de los municipios de menor tamaño. Así, el peso relativo de la vivienda deshabitada se sitúa en una franja entre el 4,7 y el 4,9% en los municipios de más de 20.000 habitantes y alcanza el 6,5% en los municipios de 2.500 a 20.000 habitantes. En los municipios de menor dimensión este tipo de vivienda llega a suponer el 9,4% del parque de viviendas.

Tabla 3: Viviendas por tamaño del municipio según el tipo. 2013-2015 (Porcentajes sobre el parque de viviendas por estrato)

	2013			2015		
	Total	Temporada	Deshabitada	Total	Temporada	Deshabitada
Total	8,5	2,7	5,8	8,3	2,7	5,6
<2500	21,9	10,7	11,2	20,6	11,2	9,4
2.501-10.000	12,9	5,3	7,6	11,6	5,0	6,5
10.001-20.000	9,1	2,8	6,3	8,6	2,1	6,5
20.001-40.000	7,7	2,8	5,0	7,0	2,1	4,9
40.001-100.000	6,3	0,8	5,5	5,8	0,9	4,9
≥100.001	5,1	0,8	4,3	6,0	1,2	4,7

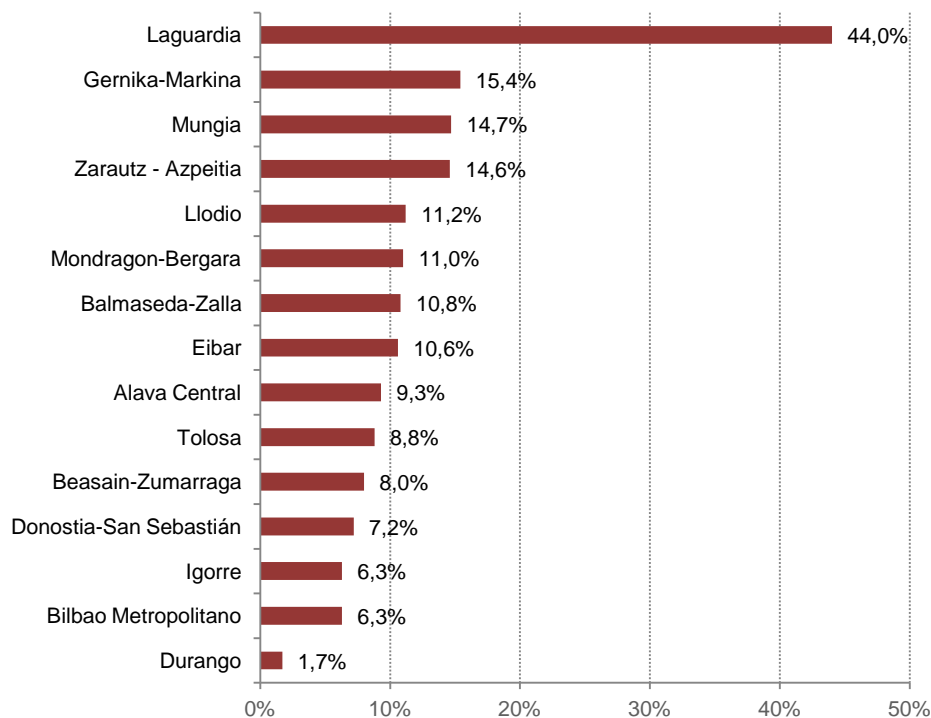
Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

3.3.- La incidencia de la vivienda vacía por área funcional

La EVV ofrece también una panorámica de la incidencia de la vivienda vacía que supera el nivel de Territorio Histórico para alcanzar el de área funcional, que resulta de especial interés al corresponder a las zonas y ámbitos geográficos que plantea las Directrices de Ordenación Territorial de la CAE.

Al igual que en ediciones anteriores se advierte un notable diferencial en la incidencia relativa de la vivienda vacía por área funcional, de modo que oscila un amplio rango entre el 1,7% en el área funcional de Durango y el 44,0% en Laguardia. De forma adicional a Laguardia, destacan, por la mayor incidencia relativa de la vivienda vacía en su territorio, las áreas funcionales de Gernika-Markina (15,4%), Mungia (14,7%) y Zarautz- Azpeitia (14,6%).

Gráfico 8: Ranking de incidencia de la vivienda vacía por área funcional 2015

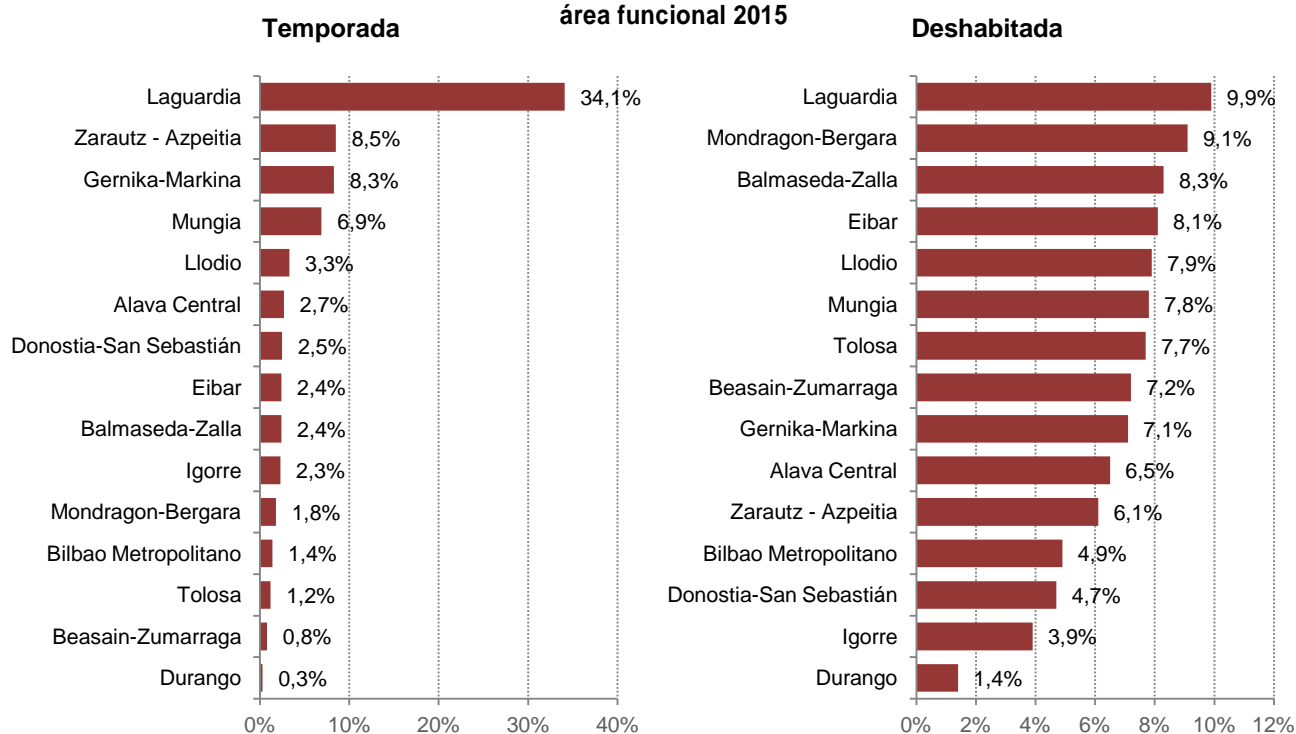


Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

De forma coherente con el análisis según dimensión municipal, es la vivienda de temporada la que explica en buena medida, la mayor incidencia relativa de la vivienda vacía en estas áreas funcionales que aparecen a la cabeza del ranking de la CAE. Así, en Laguardia el peso relativo de este tipo de vivienda se sitúa en el 34,1%, en Zarautz-Azpeitia en el 8,5% y en Gernika-Markina en el 8,3%.

En el caso de la vivienda deshabitada, el ranking por área funcional difiere de forma considerable del presentado en el caso de la vivienda de temporada, excepto en el caso del primer puesto, que corresponde también a Laguardia, aunque con un diferencial notablemente inferior al resto. En este caso, la mayor presencia relativa de viviendas deshabitada se produce en Laguardia (9,9%), Mondragon-Bergara (9,1%), Balmaseda-Zalla (8,3%) y Eibar (8,1%).

Gráfico 9: Ranking de la incidencia de la vivienda de temporada y la vivienda deshabitada por área funcional 2015



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

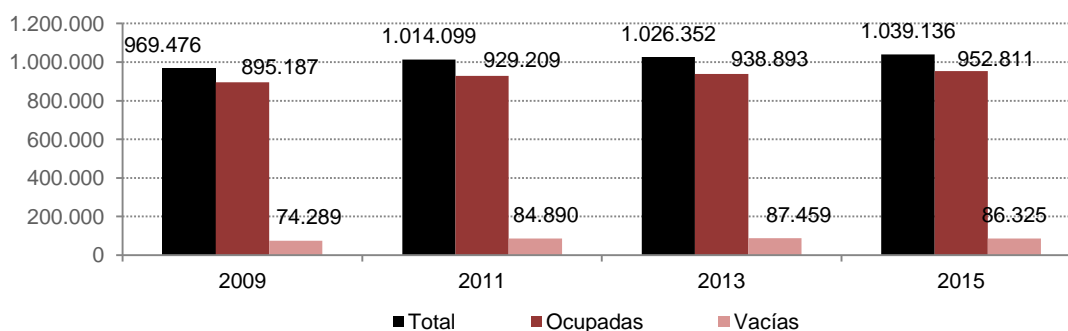
4. La evolución de la vivienda vacía en la CAE

Desde 2009 se dispone de información en la EVV sobre la incidencia de la vivienda vacía en el conjunto de la CAE. Con anterioridad a 2009, la información que proporciona la EVV se corresponde exclusivamente con las secciones urbanas. A continuación se presenta la información de mayor interés asociada a ambas series históricas.

4.1.- Evolución del número de viviendas vacías y sus tipologías

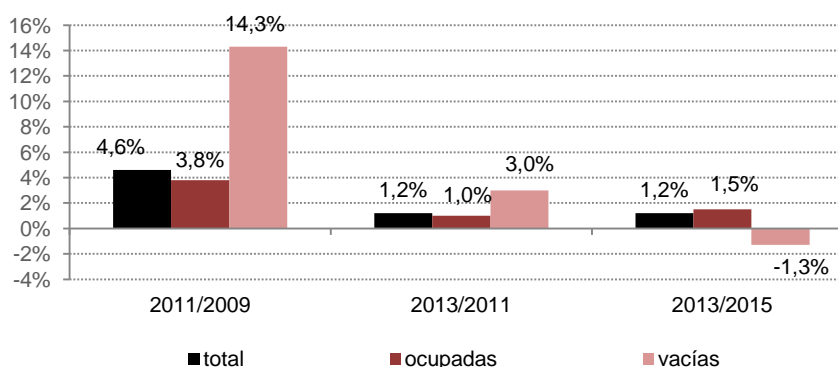
En 2015 se produce un cambio en la tendencia creciente de la incidencia de la vivienda vacía en la CAE que la EVV venía mostrando desde 2009. Mientras que entre 2009 y 2013 el número de viviendas vacías se incrementaba en un 17,7%, en el bienio 2013-2015 se produce un moderado decremento (-1,3%).

Gráfico 10: Evolución del número de viviendas vacías 2009-2015 (todas las secciones)



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

Gráfico 11: Tasas de variación bienal del número de viviendas según uso 2009-2015 (todas las secciones)



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

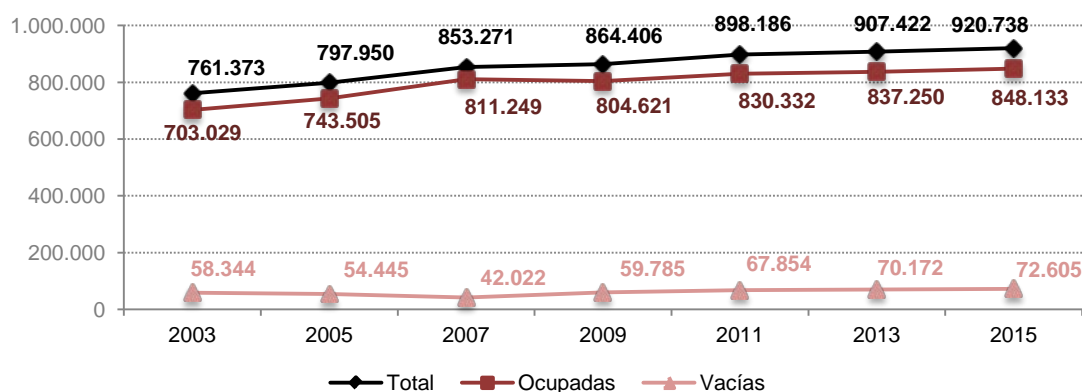
La disminución del número de viviendas vacías en 2015 se asocia al decremento de las viviendas deshabitadas (-2,2% en relación a 2013), mientras que las viviendas de temporada se incrementan ligeramente (+0,7).

Desde una perspectiva de largo plazo, se advierte cómo entre 2009 y 2015 se produce un incremento del 7,2% del parque de viviendas de la CAE, de forma que en 2015 se contabilizan 69.660 viviendas más que en 2009. Pues bien, en este período 2009-2015, la tasa de incremento del número de viviendas vacías en la CAE (+16,2%) supera ampliamente la observada en el caso de las viviendas ocupadas (+6,4%).

Este aumento en el número de viviendas vacías se corresponde con el incremento de las viviendas deshabitadas (+13.919 viviendas entre 2009 y 2015), mientras que las viviendas de temporada decrecen en este mismo período (-1.883 viviendas).

Si se estudia de forma específica la evolución de la vivienda vacía en las secciones censales urbanas que eran objeto de estudio exclusivo hasta 2009¹, se aprecia como el número de viviendas vacías en la CAE se fue reduciendo de forma progresiva en los años previos a la recesión, registrándose hasta 2007 una reducción constante de este tipo de vivienda, con una especial intensidad entre 2005 y 2007 (-22,8%).

Gráfico 12: Evolución del número de viviendas en las secciones censales urbanas 2003-2015

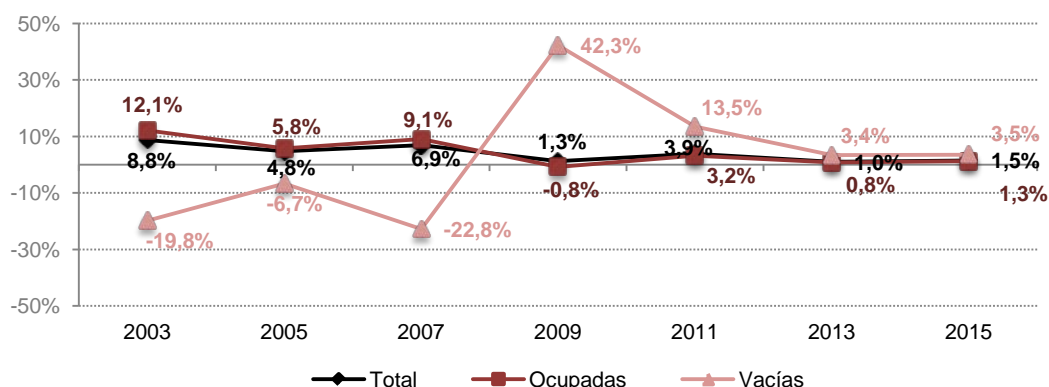


Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

Desde 2007, en cambio, se produce un cambio de tendencia, de forma que comienza a aumentar el número de viviendas vacías a un mayor ritmo en los primeros años de la recesión (+ 42,3% entre 2007 y 2009 y +13,5% entre 2009 y 2011) para, a partir de 2013, moderarse la tasa de incremento de la vivienda vacía (+3,4% entre 2011 y 2013 y + 3,5% entre 2013 y 2015).

¹ Se definen como aquellas secciones cuya población en diseminado es inferior al 10%.

Gráfico 13: Tasas de variación bienal del número de viviendas en las secciones urbanas según su uso

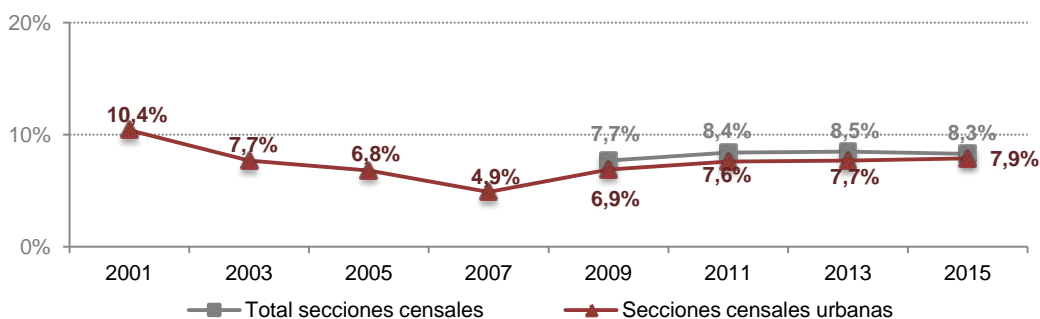


Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

4.2.- Evolución de la incidencia de la vivienda vacía por Territorio Histórico

Siguiendo con esta misma serie histórica asociada a las secciones urbanas de la CAE, la incidencia relativa de la vivienda vacía evidencia una tendencia decreciente hasta 2007, pasando del 10,4% en 2001 al 4,9% en 2007, para, a partir de 2007, mostrar una tendencia creciente que se modera en el bienio 2013-2015.

Gráfico 14: Evolución del porcentaje de vivienda vacía en la CAE 2001-2015

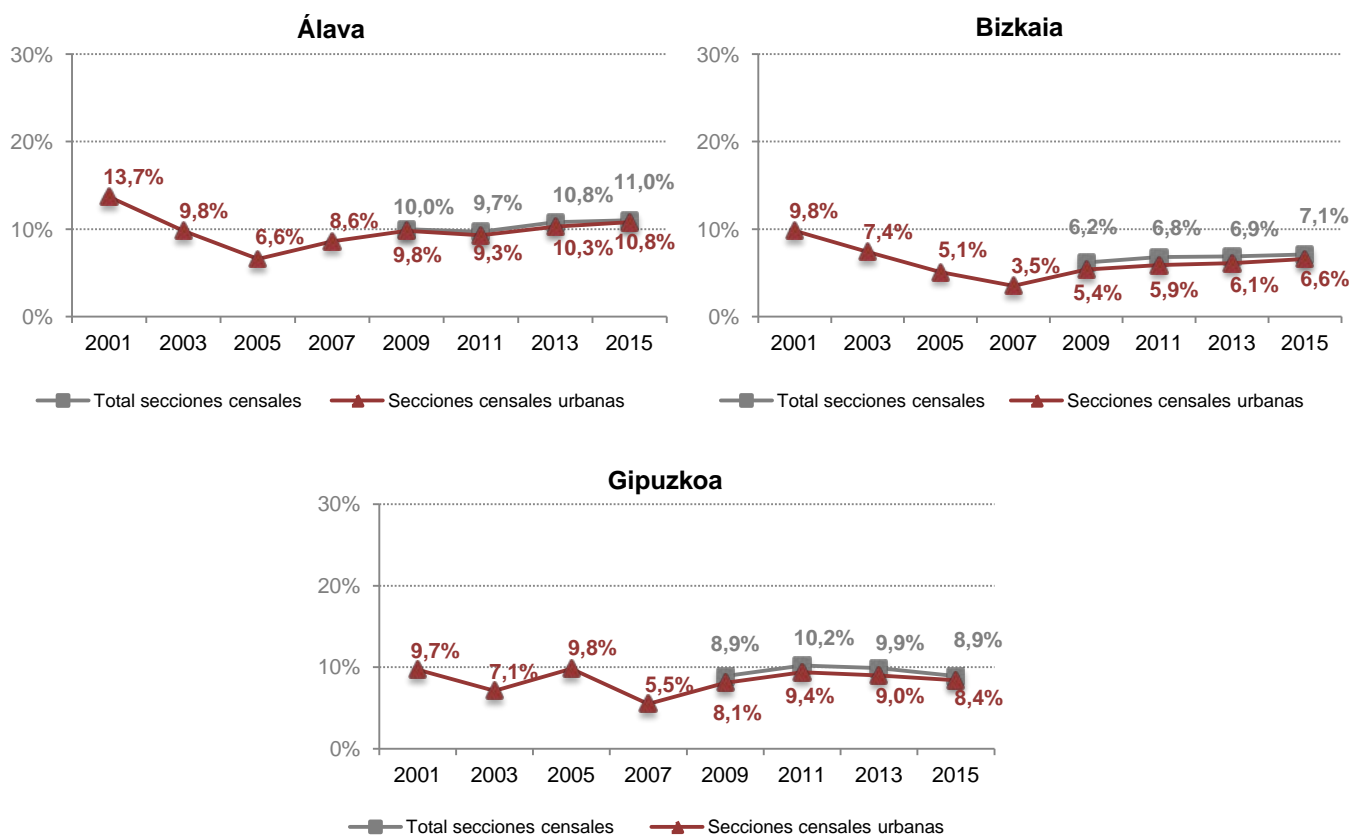


Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

La incidencia de la vivienda vacía desde una perspectiva territorial muestra cómo en Araba y Bizkaia se produjo una progresiva disminución del peso relativo de la vivienda vacía entre 2001 y 2005 (2007 en el caso de Bizkaia). Desde entonces y hasta 2015, se aprecia un progresivo aumento de la incidencia de la vivienda vacía en estos Territorios Históricos, con una especial intensidad en el caso de Bizkaia.

En Gipuzkoa la evolución de la importancia relativa de la vivienda vacía a lo largo de todos estos años ha resultado más errática. Entre 2001 y 2007 se aprecia una tendencia decreciente en la importancia relativa de la vivienda vacía (exceptuando 2005 en el que aumentó este tipo de vivienda). Entre 2007 y 2011 aumenta la tasa de vivienda vacía para reducirse posteriormente a partir de 2011.

Gráfico 15: Porcentaje de vivienda vacía por Territorio Histórico 2001-2015



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

(**) A partir de 2009 se incluyen las secciones rurales en el estudio

Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

Desde esta perspectiva de largo plazo y en función del tipo de vivienda vacía, se advierte como es la vivienda deshabitada la que ha evidenciado desde 2001 unas tasas de variación más intensas, mientras que la vivienda de temporada se ha mantenido en niveles reducidos desde 2001 con pequeñas variaciones desde entonces.

Así, entre 2001 y 2007 la caída en la importancia relativa de la vivienda deshabitada fue muy notable, desde el 7,0% en 2001 al 2,8% en 2007. A partir de 2009 dio comienzo una tendencia ascendente que se ha prolongado hasta 2015, duplicándose la tasa de vivienda deshabitada desde el 2,8% de 2007 hasta el 5,5% en 2015.

Gráfico 16: Evolución del porcentaje de vivienda de temporada en la CAE 2001-2015

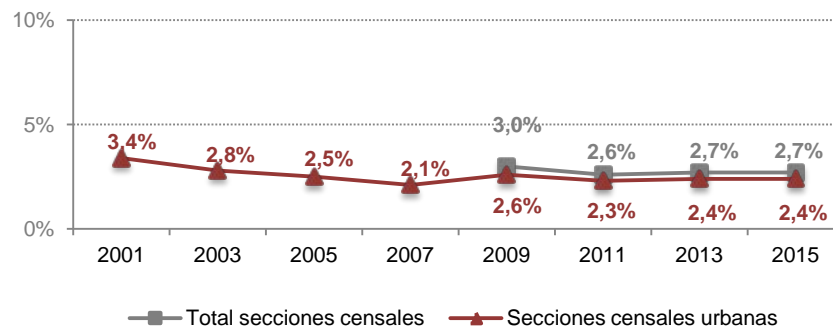
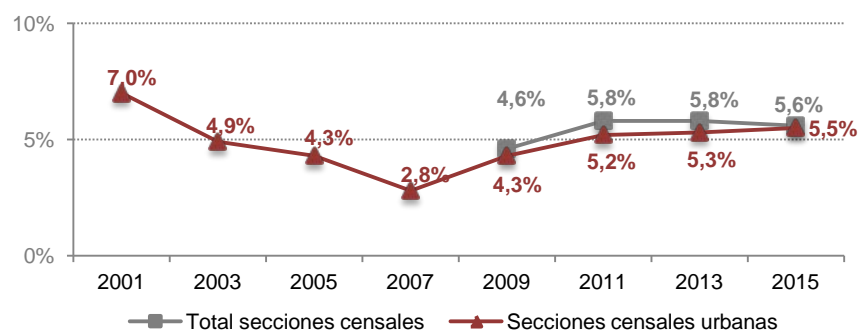


Gráfico 17: Evolución del porcentaje de vivienda deshabitada en la CAE 2001-2015



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

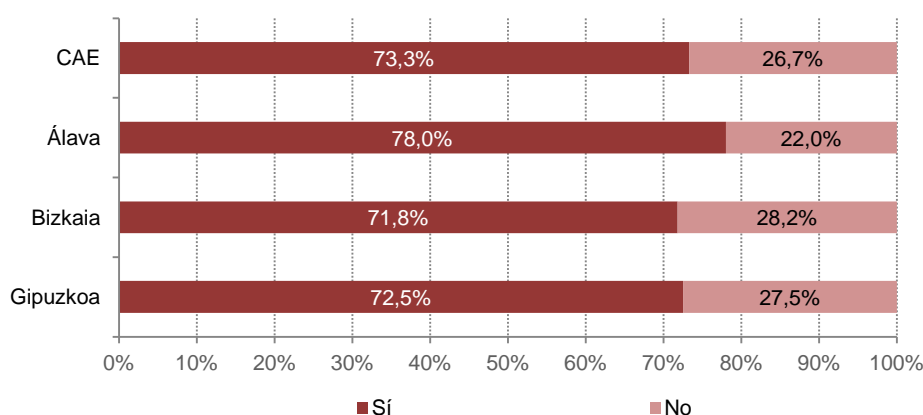
5. Caracterización de la vivienda vacía en la CAE

5.1.- Características principales de las viviendas vacías en 2015

Los datos de la EVV ofrecen una información de especial interés a la hora de diseñar programas de movilización de la vivienda vacía. En 2015 la mayor parte de las viviendas vacías detectadas habían estado ocupadas en los dos últimos años (73,3%).

La incidencia relativa de las viviendas que llevan más de dos años vacías resulta semejante en los tres Territorios Históricos situándose entre el 22% en Álava y el 28,2% en Bizkaia. En el caso de Gipuzkoa la importancia relativa de las viviendas que llevan más de dos años vacías se sitúa en el 27,5%.

Gráfico 18: Ocupación de la vivienda vacía en los dos últimos años



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

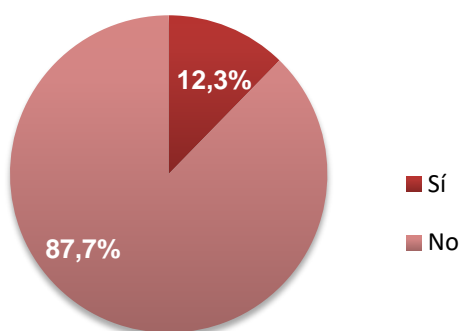
A pesar de que la mayor parte de las viviendas han estado ocupadas en un pasado reciente, una de las tendencias que vienen observándose también desde anteriores ediciones se asocia a la reducida proporción de viviendas vacías que se encuentran ofertadas bien en compra bien en alquiler.

La reducida proporción de viviendas vacías que se encuentran en oferta es común a los tres Territorios Históricos. En el caso del mercado de alquiler, en Araba el 11,2% de las viviendas vacías encuentra en oferta de alquiler, siendo este porcentaje muy similar en Gipuzkoa (11,5%) y en Bizkaia (13,4%).

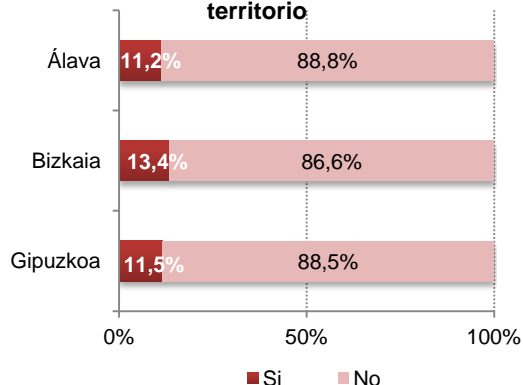
El peso relativo de las viviendas vacías en venta, aunque algo superior a la oferta en alquiler, es también reducido en los tres Territorios Históricos. Araba vuelve a ser el territorio con una menor tasa de viviendas vacías puestas en el mercado (12,0%). En Gipuzkoa y Bizkaia la proporción de viviendas vacías puestas en el mercado es algo superior (14,6% y 15,5%, respectivamente).

Gráfico 19: Viviendas vacías según su situación en relación al mercado de la vivienda por Territorio Histórico 2015

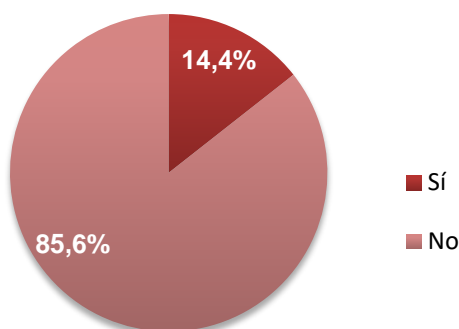
Viviendas en oferta de alquiler en la CAE



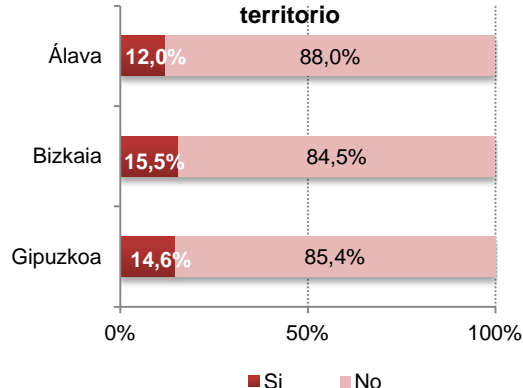
Viviendas en oferta de alquiler por territorio



Viviendas en oferta de venta en la CAE



Viviendas en oferta de venta por territorio

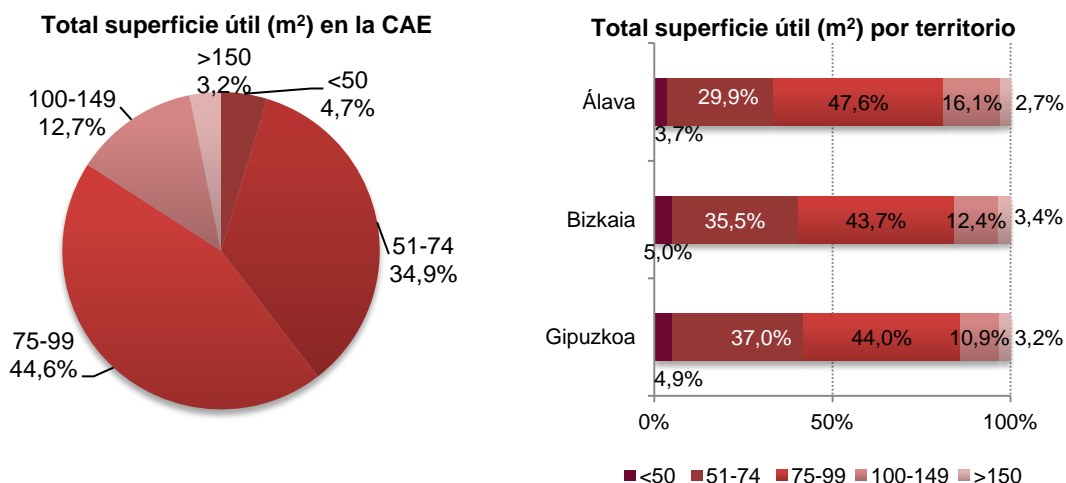


Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2015

Otra de las tendencias que vienen registrándose desde anteriores ediciones se asocia a la significativa superficie de las viviendas vacías, variable de especial interés a la hora de diseñar los programas de movilización en relación al perfil de los potenciales colectivos de demandantes.

En 2015, el 44,6% del total de viviendas vacías dispone de una superficie que se sitúa entre 75 y 99 metros cuadrados. Adicionalmente, las viviendas de más de 100 metros cuadrados suponen el 15,9% del total de viviendas vacías.

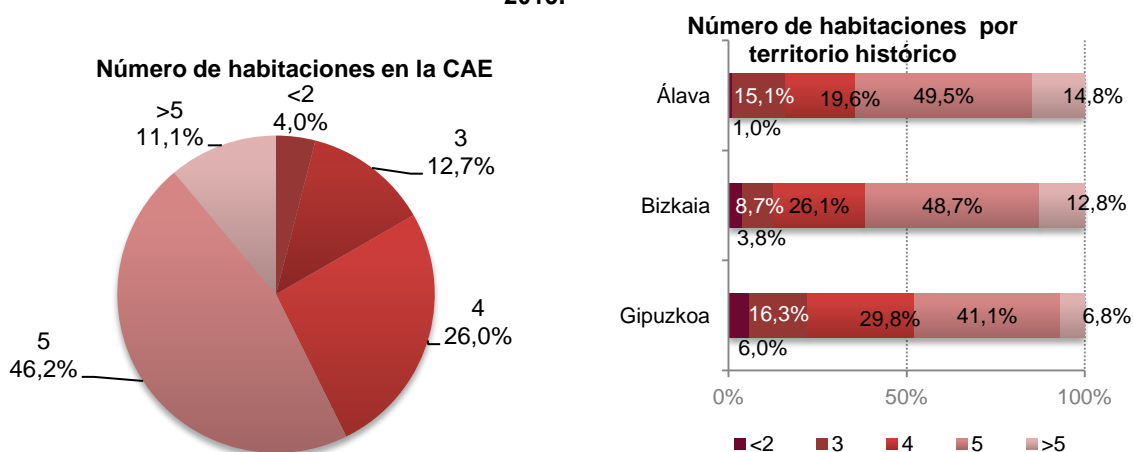
Gráfico 20: Viviendas vacías según dimensión en la CAE y por Territorio Histórico 2015



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013

De forma coherente con esta considerable dimensión media de las viviendas vacías, el número de habitaciones de que disponen resulta también relevante. El 57,3% de las viviendas vacías dispone de 5 o más habitaciones (incluyendo dormitorios, cocina y baños). En cambio, las viviendas vacías que cuentan con menos de 4 habitaciones apenas representan el 16,7% del total de viviendas vacías en la CAE.

Gráfico 21: Viviendas vacías según número de habitaciones en la CAE y por Territorio Histórico 2015.



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013-2015

En la siguiente tabla se resumen otra serie de características que permitan ofrecer un retrato más detallado de las viviendas vacías en 2015. La gran mayoría dispone de equipamientos y servicios que permiten alcanzar un cierto nivel de confort. Sin embargo, se aprecian algunas carencias asociadas a la falta de dispositivos de calefacción individual o en su caso colectiva, así como a la no disponibilidad de gas por tubería.

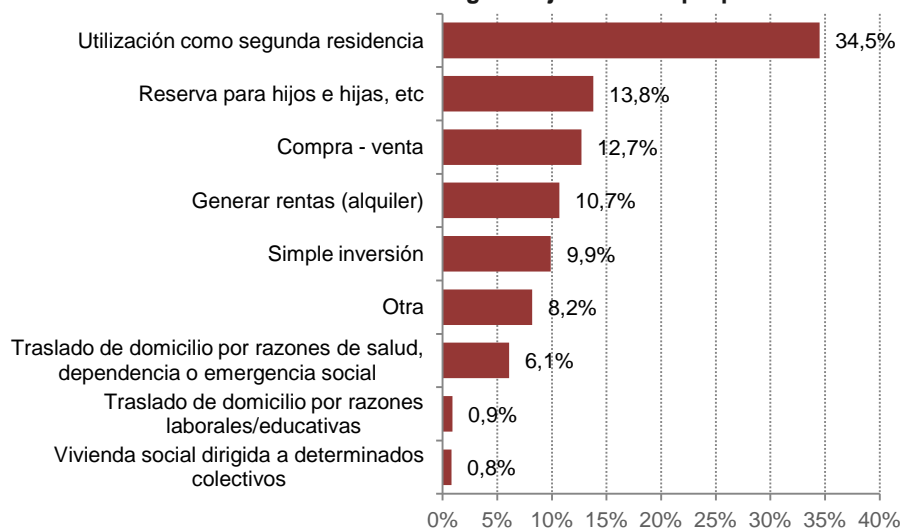
Tabla 4: Viviendas vacías según otras variables de caracterización en la CAE y por Territorio Histórico 2015

	C. A. de Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Número de baños				
1	61,8	56,9	63,8	62,3
2	35,9	41,6	33,2	36,0
>2	2,2	1,5	3,0	1,6
Calefacción central colectiva				
Sí	11,0	8,3	12,5	10,8
No	89,0	91,7	87,5	89,2
Calefacción central individual				
Sí	27,9	18,6	37,9	20,9
No	72,1	81,4	62,1	79,1
Aparatos no centrales de calefacción				
Sí	55,6	62,2	48,8	60,2
No	44,4	37,8	51,2	39,8
Gas distribuido por tuberías				
Sí	73,2	61,6	74,6	78,4
No	26,8	38,4	25,4	21,6
Garaje				
Sí	23,4	22,7	25,6	21,1
No	76,6	77,3	74,4	78,9
Trastero				
Sí	33,3	52,0	32,5	23,1
No	66,7	48,0	67,5	76,9

Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013-2015

Por último, a la hora de caracterizar las viviendas vacías según el objeto de la propiedad, se aprecia como una de cada tres es utilizada como segunda residencia de forma que no resulta gestionable a efectos de este tipo de políticas, tal y como se describe de forma detallada en el apartado siguiente. Asimismo, en el 13,8% de los casos estas viviendas están reservadas para el futuro uso de los hijos e hijas, y en el 12,7% de los casos destinada a la compra venta de vivienda.

Gráfico 22: Viviendas vacías según objetivo de la propiedad. 2015



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

5.2.- La vivienda vacía gestionable: grado de importancia relativa en 2015 y características principales

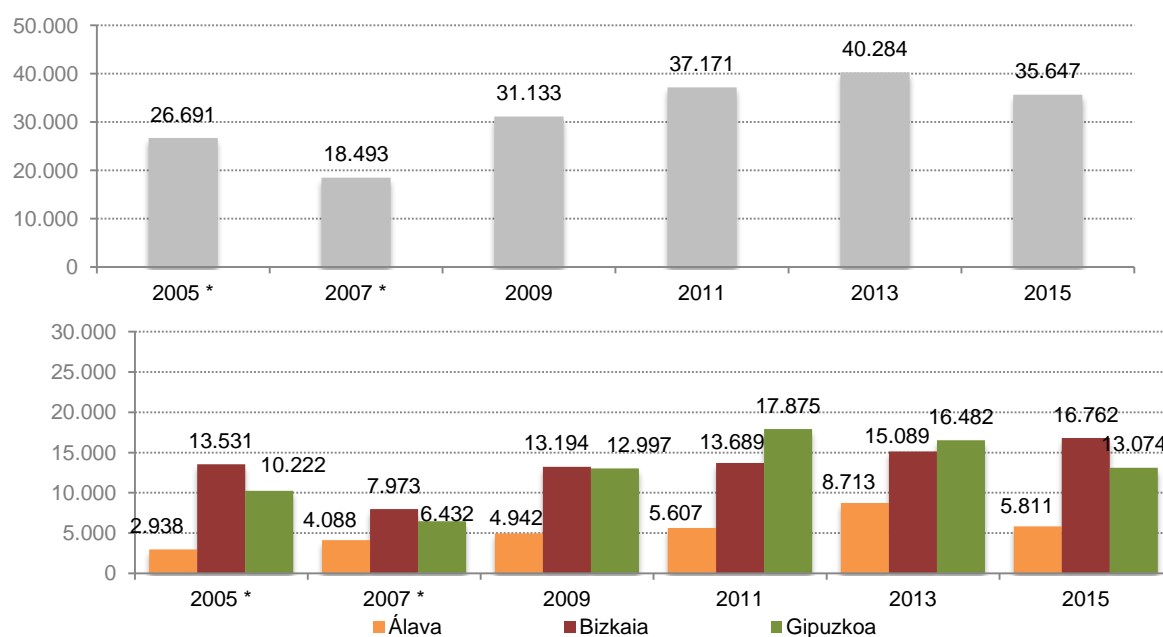
Como ya se ha indicado, la Encuesta de Vivienda Vacía del Gobierno Vasco tiene como uno de sus puntos fuertes la generación de una variable denominada *vivienda vacía gestionable*, en la que se integran aquellas viviendas vacías detectadas en el estudio y susceptibles de movilización inmediata por parte de las Administraciones Públicas para su potencial oferta en el mercado de la vivienda de la CAE.

Estas viviendas gestionables se corresponden con aquellas viviendas vacías que no son utilizadas como segunda residencia, ni se encontraban en el momento de realizar la encuesta en oferta en el mercado como vivienda en alquiler ni ofertadas para su venta. Pues bien, en 2015 se estima en un total de 35.647 viviendas vacías aquellas 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.

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.

Esta reducción del volumen de viviendas vacías gestionables se concentra, territorialmente, en Araba (-33,3%) y en Gipuzkoa (-20,7%). En cambio en Bizkaia se advierte un significativo incremento del número de viviendas vacías gestionables en relación a 2013 (+11,1%).

Gráfico 23: Evolución de las viviendas potencialmente gestionables en la CAE y por Territorio Histórico

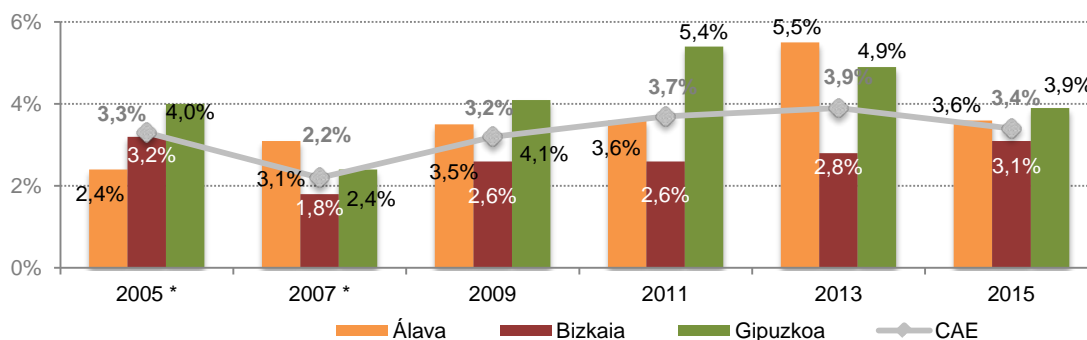


(*) Hasta 2007 en estudio únicamente secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.

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

En términos relativos sobre el parque de viviendas, se aprecia también una cierta reducción en la proporción que suponen estas viviendas vacías gestionables tanto sobre el parque de viviendas de la CAE (desde el 3,9% en 2013 hasta el 3,4% en 2015), como sobre el total de viviendas vacías detectadas en 2015 (desde el 46,1% en 2013 al 41,3% en 2015).

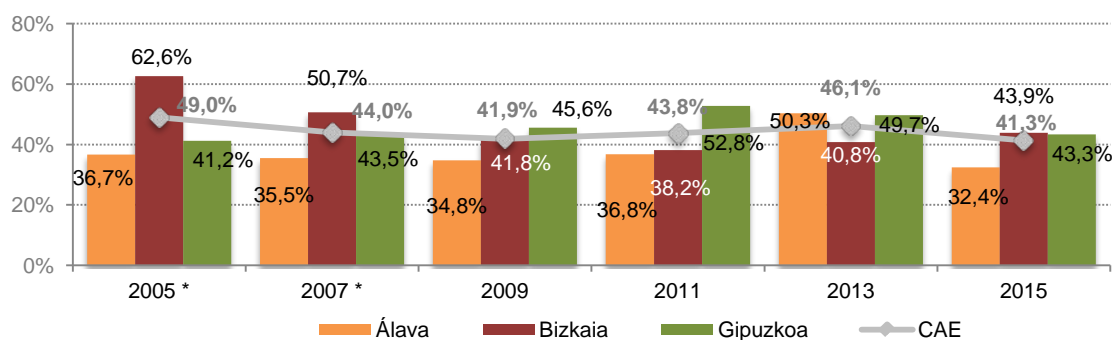
Gráfico 24: Evolución de la proporción de viviendas potencialmente gestionables sobre el total de viviendas en la CAE y por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013

En 2015 Bizkaia vuelve a ser el único territorio en el que se registra una tendencia contraria al resto de la CAE, de forma que, en relación a 2013, muestra un incremento del peso relativo de las viviendas vacías gestionables sobre el parque de viviendas (desde el 2,8% en 2013 al 3,1% en 2015) y sobre el conjunto de las viviendas vacías (desde el 40,8% en 2013 al 43,9% en 2015). En cambio, tanto en Araba como en Gipuzkoa se produce un considerable decremento de la importancia relativa de las viviendas vacías gestionables, tanto en relación al parque de viviendas de cada territorio, como sobre el total de viviendas vacías detectadas en cada uno de ellos.

Gráfico 25: Evolución de la proporción de viviendas potencialmente gestionables sobre el total de vacías según año y Territorio Histórico

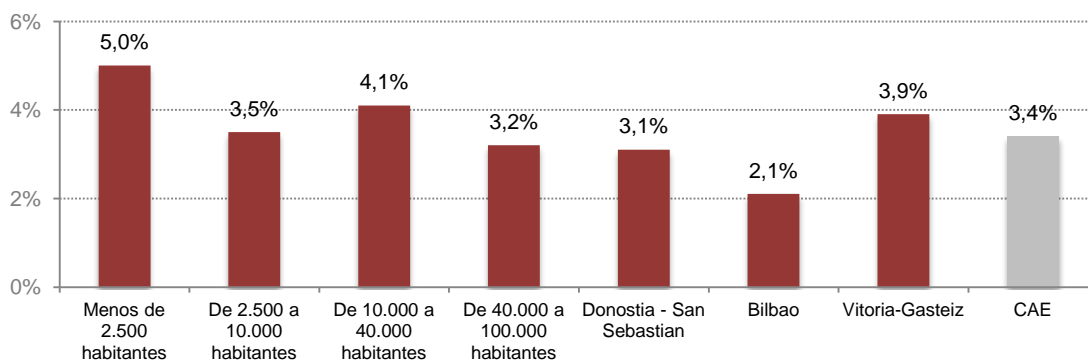


Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013

Según la dimensión de los municipios, se advierte el mayor peso relativo de las viviendas gestionables en los municipios de menor tamaño, alcanzando un porcentaje del 5,0% entre los municipios menores de 2.500 habitantes.

En cambio, en los municipios de mayor dimensión la incidencia relativa de las viviendas gestionables se reduce a un nivel algo superior al 3% del parque de viviendas. Entre estos municipios de mayor dimensión destaca Bilbao por el especialmente reducido peso relativo de la vivienda gestionable, dado que apenas supera el 2% en 2015.

Gráfico 26: Viviendas potencialmente gestionables sobre el total de vacías por dimensión municipal 2015



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013

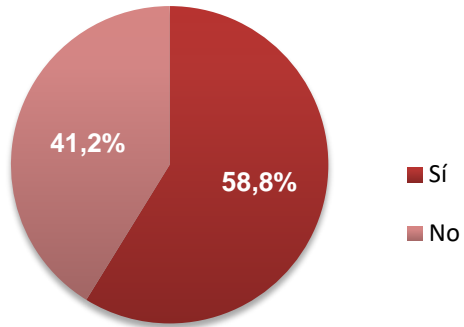
A la hora de explicar el motivo por el que no han sido calificadas como gestionables el resto de viviendas vacías detectadas en el estudio, se pone de relieve la importancia de su uso habitual como segunda residencia: el 58,8% de las viviendas que no han sido calificadas como gestionables se debe a este motivo.

Por su parte, la importancia relativa de encontrarse en venta o en alquiler explica, en menor medida, la no inclusión dentro de la categoría de viviendas gestionables a las viviendas vacías detectadas en el estudio.

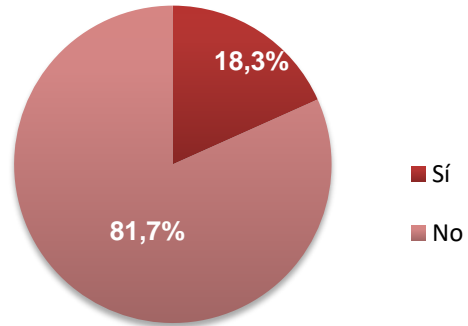
Así, el 18,3% de las viviendas que no han sido calificadas como gestionables se debe a que se encuentran ofertadas en alquiler y el 21,7% a que se encuentran en venta.

Gráfico 27: Viviendas vacías que no han sido calificadas como gestionables según las diversas variables que explican el carácter “gestionable”: no venta, no alquiler, no 2º residencia. 2015

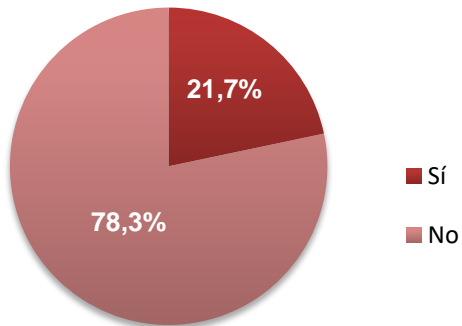
Utilización como segunda residencia



En oferta de alquiler



En venta



Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013

6. Experiencias de políticas municipales en la movilización de la vivienda vacía

6.1- Iniciativas municipales para la movilización de la vivienda vacía en la CAE

A lo largo de los últimos años, de forma complementaria a los principales programas de movilización de la vivienda vacía impulsados por el Gobierno Vasco (Bizigune y Asap, fundamentalmente), se han venido implementado en la CAE diversos proyectos que han tratado de abordar esta problemática desde una escala local.

Dado que el análisis y evaluación de los programas promovidos por el Gobierno Vasco se aborda en el Informe de Evaluación de las Políticas de Alquiler 2015 publicado por este mismo Observatorio, se ha optado por centrar la mirada en este capítulo en esas otras experiencias municipales a veces menos conocidas.

Antecedentes de proyectos y estudios de detección de vivienda vacía a escala municipal

Como se ha indicado, las estadísticas oficiales no permiten generar en los municipios de menor dimensión un estudio censal de las viviendas que se encontraban vacías, que permitiera implementar medidas adaptadas a cada barrio y zona de las ciudades. Desde mediados de la década pasada², se han venido realizando estudios y proyectos a nivel municipal con el objeto de dinamizar las viviendas vacías y ponerlas en el mercado de alquiler mediante:

- La realización de estudios e inventarios de vivienda vacía con el objeto de realizar un retrato detallado de la importancia relativa y caracterización de este tipo de viviendas.
- El análisis de las necesidades de rehabilitación y de los potenciales incentivos (o en su caso penalizaciones) para la movilización de estas viviendas.
- La puesta en contacto con los y las propietarias de las mismas de cara a estudiar medidas de movilización de la vivienda vacía.

Estos proyectos han tratado de combinar técnicas de detección a través de la aplicación de análisis de los consumos de servicios básicos y optimización de fuentes administrativas, con la realización de operativas de campo presenciales que confirmaran los resultados de estos análisis y, al mismo tiempo, permitieran entrar en contacto con los y las propietarias.

² Así, por ejemplo, se realizaron estudios de vivienda vacía desde mediados de la década del 2000 en Zumaia, Zarautz, Irun, Leioa, Balmaseda, etc.

Entre los proyectos analizados, destaca el emprendido por el Ayuntamiento de Leioa en 2014. En él mismo se puso en práctica un proceso de detección de viviendas vacías basado en la optimización de las fuentes administrativas, entre las que destacan el propio Censo de Población y Vivienda del INE 2011, así como otras serie de fuentes y registros como el Registro de la Propiedad, con el objeto de identificar a las personas o entidades propietarias de estas viviendas.

En el caso del Ayuntamiento de Balmaseda, el Ayuntamiento procedió a realizar un inventario de vivienda vacía debido a que la información de que disponía se encontraba, a su juicio, desfasada.

Asimismo, son especialmente relevantes los objetivos que se planteaba el consistorio a la hora de abordar el estudio de vivienda vacía, de forma que pretendía, no sólo conocer el inventario sino las posibles causas que hacen que la vivienda esté o se mantenga vacía para poder tomar medidas, en el ámbito de competencia municipal, que faciliten la puesta en el mercado de alquiler de dichas viviendas. De este modo, el proyecto incluyó como objetivo finalista la puesta en contacto con los y las propietarias con el objeto de profundizar las razones y motivos que explicaban el que no ofertaran sus viviendas en el mercado de alquiler, de cara al diseño de medidas ad hoc de movilización.

En el caso del municipio de Ugao, el Ayuntamiento impulsó un proyecto de detección de vivienda vacía que también se sustentaba en la optimización de las fuentes administrativas como el Padrón y el Catastro. A partir de un primer inventario, se procedió a realizar entrevistas con los y las propietarios de las viviendas, con el objeto de tratar de ofrecer las medidas necesarias adaptadas a las necesidades específicas de los diversos perfiles. En este orden de cosas, el proyecto permitió detectar, entre otras tipologías, un cierto número de viviendas que habían sido heredadas y que planteaban dificultades a la hora de su movilización por la necesidad de intermediar entre los y las propietarias.

La creación del Registro de Viviendas Vacías previsto en la Ley 3/2015 de 18 de Junio de 2015

La Ley 3/2015 de 18 de Junio de 2015 de Vivienda, representa un salto cualitativo muy relevante en la asunción por parte de las Administraciones Públicas de la CAE de la necesidad de abordar mediante políticas integrales y coordinadas la problemática de la vivienda vacía. Esta norma supone un considerable avance en la regulación de un modelo normativo e institucional para el conjunto de la CAE y de los actores públicos y privados que trabajan en el ámbito de las políticas y programas de vivienda.

Uno de los elementos más destacados de esta ley se asocia a que viene a concretar una definición del concepto de vivienda vacía y establece una serie de medidas para movilizar la vivienda vacía, entre las que destacan, de acuerdo a la sección primera del Capítulo IX de la Ley, la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas³. Para ello, los ayuntamientos son los que, en primer término, procederán a la declaración de vivienda deshabitada y por lo tanto la generación de los datos necesarios para volcar en el mencionado Registro.

Asimismo, esta norma regula otra serie de aspectos de especial relevancia para abordar este problema entre los que pueden destacarse los que se identifican en el siguiente cuadro resumen.

Principales aspectos relacionados con la vivienda vacía regulados en la Ley 3/2015 de 18 de Junio, de Vivienda

1. Definición del concepto de vivienda vacía o deshabitada y del uso adecuado de la vivienda (artículo 3 y 56).

- Vivienda deshabitada: Es la que incumple su función social por encontrarse desocupada de forma continuada, durante un tiempo superior a dos años, sin causa alguna que pueda justificar su no utilización en los términos previstos en esta ley y normativa de desarrollo.

Se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.

- Uso adecuado de una vivienda: Es la utilización de la vivienda, acorde a su función social, conforme a la relación entre su tamaño y características y sus usuarios o usuarias, de modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada.

2. La vivienda deshabitada y las causas justificadas (artículo 56, punto 2)

- Se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada en el caso de las viviendas de segunda residencia, así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas. También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.

3. Declaración de vivienda deshabitada (artículo 56 punto 3)

- La declaración de vivienda deshabitada podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o, en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia al ayuntamiento respectivo. En cualquier caso, la resolución irá precedida de un procedimiento administrativo con audiencia a los titulares de la vivienda.

³ Este artículo está suspendido actualmente por el Auto de 19 de Julio del Tribunal Constitucional.

4. Canon de vivienda deshabitada. (artículo 57)

- Al objeto de fomentar el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, se establece un canon sobre la vivienda deshabitada. Su imposición, de carácter extrafiscal, a cargo de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi gravará las viviendas declaradas deshabitadas y los ingresos por este concepto dotarán el patrimonio municipal de suelo.
- El canon se liquidará anualmente y a partir de que la declaración de vivienda deshabitada constituya un acto definitivo en vía administrativa. El gravamen se fija en un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil y año, que se incrementará un 10% por año que permanezca en dicha situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial.

5. El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada. (Artículo 59, suspendido actualmente por el citado auto del Tribunal Constitucional)

- Se podrá imponer el alquiler forzoso de las viviendas declaradas deshabitadas y que se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda. El alquiler forzoso podrá imponerse por los ayuntamientos y, subsidiariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En este último caso, deberá concederse audiencia al ayuntamiento respectivo.

El proyecto de creación de un inventario municipal de vivienda vacía

El Ayuntamiento de Bilbao acaba de poner en marcha un proyecto innovador destinado a la elaboración de un inventario de vivienda vacía. Este proyecto prevé el posterior contraste de este inventario inicial mediante un proyecto piloto en un barrio de la ciudad, de forma que deberá esperarse a que transcurran todavía unos meses para poder valorar los resultados obtenidos.

Asimismo, el Área de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao lo considera una herramienta necesaria para, desde el conocimiento más extenso posible de la situación actual, poder planificar una adecuada política de gestión de la vivienda vacía y su movilización, de cara a su contribución a la satisfacción de la demanda de vivienda existente.

En este sentido, el proyecto contempla la pertinencia de aportar recomendaciones sobre políticas aplicables en Bilbao para la movilización de vivienda vacía, así como el estudio de experiencias existentes en otros municipios de más de 100.000 habitantes a nivel estatal y europeo.

Según indican sus responsables, este proyecto responde a la decisión del Equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Bilbao (en el Pleno celebrado con fecha 29 de octubre de 2015) de dar respuesta a una iniciativa popular, de forma que se aprobó una enmienda de modificación por la que el Ayuntamiento se compromete a:

“Realizar un inventario de las viviendas vacías de titularidad pública o privada. Y respecto a las que son de su propiedad, habilitar los medios necesarios para que las mismas estén operativas al servicio de las necesidades habitacionales de la ciudad, especialmente para deudores de buena fe que sean desposeídos judicialmente de la primera vivienda”.

Como se ha indicado, el proyecto va más allá de la realización de un mero diagnóstico, de forma que se plantea la creación de un *Inventario Municipal de Viviendas Deshabitadas*, que en su momento se volcaría en el *Registro Autonómico de Viviendas Deshabitadas* (conviene reiterar que actualmente, como se ha indicado, se encuentra suspendido por el Tribunal Constitucional el artículo que desarrolla este concepto). Resulta de especial interés subrayar que el proyecto contempla el diseño y aplicación de un Registro que se mantenga permanente actualizado en el futuro. Como objetivos operativos el proyecto prevé que el inventario:

- Además de cumplir con lo establecido en la Ley de Vivienda, sirva de soporte para la elaboración de políticas de movilización de vivienda, para lo que es fundamental que con tal objetivo, contenga el máximo de datos sobre las viviendas desocupadas que faciliten dicha labor.
- Con el fin de que alimentar periódicamente el Registro, una vez creado el Inventario, se va a diseñar un método para que el mismo esté permanentemente actualizado, mediante el volcado de los datos de los registros origen.

Adicionalmente, con el objeto de mejorar la precisión de los datos obtenidos en la primera fase de análisis basada principalmente en registros existentes, se diseñará un planteamiento que sirva de base para una experiencia piloto en un barrio de la ciudad, para la obtención de información adicional mediante un trabajo de campo que pueda incluir la puesta en contacto con los propietarios de las viviendas detectadas.

Algunos aprendizajes y valoraciones de las experiencias municipales estudiadas

El análisis de estas experiencias municipales se presenta a partir de las valoraciones de los responsables de vivienda municipales contactados y de los informes disponibles sobre los resultados de estos proyectos⁴.

Con carácter general, la realización de estos proyectos ha supuesto, en un primer nivel, disponer de un retrato detallado del nivel de incidencia de la vivienda vacía y su caracterización de cara a aplicar programas de movilización eficientes y eficaces.

Según los responsables de vivienda municipal consultados, como elemento común a estos proyectos, este diagnóstico ha permitido actualizar el inventario de vivienda vacía previo y profundizar en las causas que hacen que la vivienda mantenga vacía para poder tomar medidas adaptadas a cada realidad (según el tipo de vivienda, el barrio y el entorno, el precio de la vivienda y el alquiler, el perfil socio-económico), etc.

⁴ Entre los que destaca el informe elaborado por la Diputación de Barcelona *Estrategies i accions municipals per mobilitzar l'estoc residencial privat* en el que se realiza una evaluación integral de programas municipales entre los que destacan los impulsados en Euskadi.

El resultado de estos proyectos municipales supuso, en algunos casos (como, por ejemplo, Balmaseda) el poder constatar el notable grado de desconocimiento de los programas públicos de alquiler entre los propietarios y propietarias y el elevado número de viviendas vacías detectadas (que superó el esperado inicialmente). Ante ello este Ayuntamiento ha ido implementando diversas medidas entre las que destacan:

- 1.- La firma de convenios con el Gobierno Vasco para facilitar la tramitación de los programas públicos de vivienda vacía como Bizigune y ASAP.
- 2.- La realización de un estudio sobre la posible aplicación de bonificaciones fiscales a los propietarios y propietarias que pusieran las viviendas en el mercado de alquiler.
- 3.- El fomento de los programas de rehabilitación municipales, especialmente en lo que respecta a las ayudas y subvenciones, así como la mejor difusión de las líneas de financiación.

En el caso del proyecto llevado a cabo por el Ayuntamiento de Leioa, como resultado del proyecto se firmaron sendos convenios con el Gobierno Vasco (a través de la sociedad pública Alokabide) con el objeto de implementar en el municipio tanto el programa Bizigune, como el programa ASAP.

En el caso del proyecto del Ayuntamiento de Ugao, el proyecto llevó a ofrecer a los y las propietarias de las viviendas vacías, un total de 1.000 euros de subvención para su rehabilitación en el caso de que se destinaran al alquiler protegido (convenio con Bizigune y ASAP). Más allá de los resultados más inmediatos, como aprendizaje del proyecto, sus responsables consideran necesario que:

- Este tipo de iniciativas pudieran tener un seguimiento y continuidad a través de un servicio de seguimiento e intermediación que fuera permanente, y en el que pudieran colaborar las instituciones para favorecer la movilización de la vivienda vacía.
- Se deberían estudiar las condiciones mínimas de habitabilidad que requieren Bizigune para aceptar las viviendas y tratar de que se fuera más flexible en las condiciones requeridas para que una vivienda pueda formar parte del programa.
- Alokabide podría apoyar a los Ayuntamientos mediante la gestión coordinada a nivel comarcal a través de un servicio de ventanilla única en el ámbito de la vivienda que incluya las diversas dimensiones de la política de vivienda (rehabilitación, alquiler, vivienda vacía, etc).

En otros Ayuntamientos se han venido aplicando medidas económicas incentivadoras complementarias al propio programa Bizigune que incorporan subvenciones a los propietarios para la rehabilitación de las viviendas que se pongan en el mercado. Así, por ejemplo, recientemente el Ayuntamiento de Zarautz ha puesto en marcha un programa de subvenciones que incluyen ayudas de periodicidad mensual (de una cuantía máxima de 200 euros por mes) para los propietarios que pongan en el mercado de alquiler protegido las viviendas, así como ayudas de un sólo pago para actuaciones de adecuación de vivienda que serán del 50% del gasto realizado (impuesto no incluidos), con un límite máximo de 3.000 euros por vivienda.

Por lo que respecta al proyecto promovido por el Ayuntamiento de Bilbao en el marco de la Ley 3/2105 de 18 de Junio de Vivienda, se debe indicar que dado que el proyecto acaba de ponerse en marcha, se espera disponer de los primeros resultados en los próximos meses. Así, por su carácter innovador se prevé su posterior contraste mediante la implementación de un proyecto piloto en un barrio de la ciudad en el que se trate de aplicar medidas que permitan la movilización de las viviendas vacías en el barrio.

De este modo este Inventario permitirá no solo disponer de información actualizada permanentemente que facilite el diagnóstico de la situación de la vivienda vacía en cada barrio de la ciudad, sino también, poder caracterizar a estas viviendas y acceder a sus propietarios de cara a diseñar e implementar políticas y programas de movilización de la vivienda vacía especialmente adaptados a esta problemática.

En este sentido, el proyecto contempla la pertinencia de aportar recomendaciones sobre políticas aplicables en Bilbao para la movilización de vivienda vacía, así como el estudio de experiencias existentes en otros municipios de más de 100.000 habitantes a nivel estatal y europeo.

6.2. - Tendencias y orientaciones para la movilización de vivienda vacía a nivel estatal e internacional

La observación de experiencias de buenas prácticas y el benchmarking es una técnica habitual para extraer aprendizajes transferibles a la realidad concreta estudiada; o para encontrar, fuentes de inspiración, que enriquezcan el debate al respecto.

En el ámbito de la movilización de viviendas vacía, son numerosas las referencias de prácticas que se presentan como exitosas, sin embargo responden a contextos muy diversos, asociados a distintos ámbitos geográficos (municipal, comarcal, regional, estatal), distintas realidades socio-económicas, y estrategias con distintos enfoques, algunas orientadas al desarrollo de medidas punitivas (fiscalidad, sanciones, alquiler o venta forzosa, expropiación o derribo) y otras de estímulo (beneficios fiscales, ayudas financieras) de manera que es imprescindible hacer una lectura “adaptativa” de las mismas.

En este sentido, se plantea profundizar sobre diferentes estrategias o proyectos inicialmente identificados para la movilización de vivienda a distintos niveles, desde un enfoque estatal, hasta el más operativo a nivel municipal, que pueden aportar un conocimiento transferible a las necesidades o situación que en este momento plantea la CAE, teniendo en cuenta las competencias y el margen de maniobra que el actual marco legislativo otorga.

6.2.1. Modelo británico (Birmingham, Manchester, Liverpool...)

Las iniciativas desarrolladas en diversas ciudades del Reino Unido constituyen uno de los modelos más completos en el ámbito de la movilización de vivienda vacía a través de estrategias e iniciativas a nivel municipal, cuyo largo recorrido (más de 10 años en algunas ciudades) permite contar además con unos resultados contrastados y evaluados.

A. CONTEXTO

Las estrategias para la movilización de vivienda vacía en el Reino Unido, surgen en un contexto de dificultad de acceso a la vivienda de algunos colectivos, en el que entidades “independientes” ponen de relieve el problema de las viviendas vacías y presionan al gobierno para que tome cartas en el asunto.

En este sentido, resulta especialmente relevante el papel de la [Empty Homes Agency](#)⁵ para presionar al gobierno y promover iniciativas que favorezcan la movilización de viviendas vacías.

B. ENFOQUE

Ante esta situación el **Gobierno central crea un marco normativo y financiero que proporciona las herramientas necesarias para que cada Council desarrolle y ejecute sus propios diagnósticos y estrategias a nivel local**, de manera que en la práctica, aunque cada una tiene sus objetivos específicos, tienen bastantes similitudes.

Concretamente, **Birmingham**, fue una de las primeras ciudades en iniciar este camino y es la que ha conseguido movilizar más viviendas vacías desde que en 2011 se inició el programa **New Homes Bonus**. Además su estrategia ha servido de referencia para otras ciudades del Reino Unido.

Por otra parte, ciudades como **Manchester** y **Liverpool**, presentan los mayores porcentajes de vivienda vacía y los mejores resultados en valores absolutos respecto a la movilización de vivienda vacía en el último período del que se han publicado datos (2014-2015). Pero estas ciudades también guardan cierta similitud con casos próximos a nosotros, como Bilbao y su área metropolitana, por los complejos procesos de transformación urbana, que han supuesto importantes intervenciones en áreas industriales, para posibilitar el tránsito de un pasado industrial y portuario, a una economía ligada al sector terciario, en la que el turismo es además un elemento destacable.

C. HERRAMIENTAS A NIVEL ESTATAL

Son básicamente de 3 tipos, y proporcionan cierta estabilidad, sobre todo desde una perspectiva económica, para permitir a los gobiernos locales desarrollar estrategias a medio y largo plazo.

C.1. Ayudas financieras y subvenciones

- **New Home Bonus:** subvenciona a los gobiernos locales en función del incremento neto del parque de viviendas, teniendo en cuenta tanto las viviendas vacías movilizadas como nuevas viviendas construidas o la conversión en viviendas de otro tipo de propiedades, como locales comerciales.
- **Ayudas a la rehabilitación:** en estos momentos no existe el National Empty Homes Loans Fund (NEHLF)⁶, pero en algunos condados o municipios existen incentivos **similares** ([Exeter empty homes loan](#), etc.). Por otra parte periódicamente surgen programas para financiar o subvencionar mejoras vinculadas a la eficiencia energética.

⁵ <http://www.emptyhomes.com/>

⁶ Programa a nivel nacional para bonificar préstamos concedidos para la rehabilitación o acondicionamiento de viviendas que posteriormente se destinaban al mercado de alquiler en unas determinadas condiciones

C.2. Fiscalidad

Se otorga a los gobiernos locales la competencia para introducir recargos o deducciones en el Council Tax (similar al IBI), las más frecuentes:

- Recargos de hasta el 150% para las viviendas vacías.
- Deducciones asociadas a trabajos de rehabilitación y acondicionamiento de viviendas vacías para su posterior alquiler o venta.

C.3. Medidas ejecutivas

- **EDMOs (Empty Dwelling Management Orders), provisionales o finales, recogidas en el Housing Act 2004**, otorgan al gobierno local derechos sobre la gestión de la propiedad durante un período de hasta 7 años, pero sin afectar al derecho de propiedad. Son procesos largos y costosos que sólo se aplican en casos extremos, de manera que solo se contabilizaron 17 procesos de este tipo en 2014 y un total de 108 desde 2006, año en el que entró en vigor.
- **CPO – Compulsory Purchase Order y Enforced Sales**– Se trata de dos procedimientos por los que se fuerza al propietario a vender la vivienda vacía, básicamente consiste en la expropiación o embargo de la vivienda vacía para su venta o subasta, acompañada de una monitorización del proceso, para asegurar que se cumple con la finalidad de ponerla en el mercado.

En el primero de los casos se puede aplicar cuando existe un importante interés público, generalmente cuando la vivienda se encuentra radicada en un área con unas necesidades de vivienda especialmente graves y su propietario se niega a ponerla en el mercado.

La segunda medida se puede adoptar cuando la persona propietaria no está al corriente en el pago de impuestos o gastos en los que haya podido incurrir la administración por ocuparse de su propiedad.

D. ELEMENTOS CLAVE DE LAS ESTRATEGÍAS LOCALES⁷

El modelo para el diseño de las estrategias y planes de movilización de la vivienda vacía se asienta en diversas etapas que se describen a continuación.

D.1. Diagnóstico: La estrategia y el plan de acción se apoyan en un **diagnóstico** detallado que generalmente recoge:

- Elementos de contexto a nivel nacional (marco normativo y financiero) y a nivel local (planes urbanísticos, estrategias y objetivos municipales de otros ámbitos)
- Información cuantitativa y cualitativa detallada sobre viviendas vacías existentes y proyecciones de población y necesidades de vivienda, con detalle por áreas, tipología y características de las viviendas, tiempo que llevan vacías etc.

La información sobre viviendas vacías generalmente se obtiene del Council Tax y mediante distintas vías de participación dirigidas a vecinos, entidades o propietarios (webs, encuestas,...)

⁷ Liverpool City Council Empty Homes Strategy 2014-2016, Liverpool's Housing Strategy 2013-2016, Birmingham City Council Private Sector Empty Property Strategy 2013-2018

D.2. Estrategia: Partiendo del diagnóstico se concretan los objetivos y prioridades para la movilización de viviendas vacías en manos de propietarios privados, así como las líneas de trabajo a desarrollar para alcanzarlos. En este sentido destacan:

- Incardinación de las estrategias y objetivos de movilización de vivienda vacía con estrategias de vivienda más amplias, así como políticas sociales y urbanísticas del municipio.
- Creación de equipos o estructuras específicas para implementar los planes de actuación.
- Enfoque colaborativo a través de la participación e implicación de diversos agentes locales, principalmente asociaciones, empresas/inversores y otros organismos municipales.
- Estrategias orientadas a la mediación con los propietarios de las vivienda vacías, normalmente se combina el uso de instrumentos disuasorios con otros de incentivo y estímulo, aunque medidas más duras sólo se suelen aplicar en casos extremos en los que otras medidas no han surtido efecto
- Evaluación y seguimiento: monitorización de viviendas vacías e impacto de las acciones desarrolladas para obtener información periódica sobre el parque de vivienda vacía y alcance de las acciones desarrolladas.

D.3. Plan de acción – operativa de trabajo: Las razones por las que las viviendas permanecen vacías son diversas, y la solución no es única, de modo que los planes de acción proponen un cóctel de iniciativas solución articuladas en torno a distintas líneas de intervención, en las cuales se opera de dos maneras:

- Reactiva, para atender solicitudes o quejas presentadas por la ciudadanía o entidades locales en relación a viviendas vacías (en Liverpool se reciben aproximadamente 1.300 al año)
- Proactiva, para trabajar las zonas y viviendas identificadas como prioritarias.

El proceso que se sigue en ambos casos es básicamente el siguiente:

- Identificar y contactar a los propietarios
- Labor de persuasión mediante asesoramiento sobre las distintas alternativas y ayudas para poner las viviendas en el mercado, y acompañamiento en el proceso si fuera necesario.
- Aplicación de medidas legales “extremas” en los casos que se estime necesario (EDMOS, etc.)

Las distintas acciones identificadas, se pueden clasificar en torno a 2 líneas básicas de intervención:

D.3.1. Financiera: Las iniciativas encuadradas en este tipo se plantean de modo que la inversión realizada se recupere a través de la devolución de préstamo o de la venta o alquiler de las viviendas, de modo que los fondos recuperados se sumen a los nuevos que se vayan obteniendo y se pueda ir incrementando la inversión. Además, siguiendo las prioridades geográficas establecidas, se procura concentrar las acciones en áreas concretas con el objetivo de maximizar su impacto. Pueden estar dirigidas a:

- Personas propietarias: préstamos y subvenciones a personas propietarias para la rehabilitación y puesta en el mercado de las viviendas.

- Administración: financiación de la adquisición por parte del council de viviendas que llevan vacías un largo período de tiempo, para su rehabilitación mediante acuerdos marco con empresas del sector de la construcción y con la finalidad de venderlas en el mercado libre o arrendarlas a través de proveedores registrados.
- Proveedores registrados: fórmulas para atraer inversión privada y externalizar la posterior gestión de los inmuebles, entre otras a través de la financiación de las ofertas realizadas por estos proveedores sobre viviendas vacías para su posterior inclusión en el mercado utilizando fórmulas de compra o cesión/arrendamiento y rehabilitación (“lease and repair”). (Existen programas a nivel regional y subregional).

D.3.2. Legal: Desarrollo de acciones legales para obtener el control de las propiedades vacías a través de procesos como los EDMOs, CPOs, etc. y posterior acuerdo con proveedores registrados para su mantenimiento y gestión. Este tipo de acciones están asociadas a desarrollos normativos de distintos (Building Act, Housing Act, Planes Urbanísticos municipales, Public Health Act, Environmental Protection Act, Prevention of Damage by Pests Act,...)

D.3.3. Otras iniciativas: En los planes existen también otras iniciativas, algunas directamente vinculadas a la movilización de viviendas (viviendas por una libra), otras de proceso vinculadas a creación de herramientas, grupos de coordinación de los distintos agentes, evaluación, etc. Por otra parte, estas iniciativas específicas se enmarcan dentro de otros planes más amplios sobre vivienda y urbanismo que contemplan acciones como la demolición del exceso de stock, asociación/colaboración con empresas para la regeneración de determinadas áreas, elevar los estándares de las viviendas, etc.

E. IMPACTO – RESULTADOS⁸

Aunque la política de vivienda en el Reino Unido está, en gran medida, enfocada hacia la construcción de vivienda nueva, las iniciativas desarrolladas en el ámbito de la vivienda vacía presentan unos resultados satisfactorios a nivel global, aunque en los resultados recogidos para el pago del New Homes Bonus se aprecian evidentes diferencias entre municipios, así como entre las viviendas movilizadas respecto del incremento total de stock.

93.000 viviendas vacías movilizadas en el Reino Unido desde 2011

- Birmingham 3.760 viviendas
- Liverpool 2.913 viviendas
- Manchester 2.325 viviendas

Financiación total a la administración local a través del New Homes Bonus: 2.216,5 millones de libras

- Birmingham 36,0 millones de libras
- Liverpool 11,4 millones de libras
- Manchester 31,8 millones de libras

⁸ New Homes Bonus: Aggregate numbers of homes recognised for the four years 2011-12 to 2014-15

6.2.2. Modelo francés

El modelo francés muestra una gran variedad de instrumentos de distinta tipología, pero carece de una estrategia claramente definida en torno a la vivienda vacía, más allá de algunos instrumentos fiscales (Taxe sur les logements vacants) o legales (Réquisition de logements vacants) que se han mostrado poco eficaces hasta el momento.

La ineficacia del sistema no se circunscribe sólo a las iniciativas directamente vinculadas a la movilización de viviendas vacías, recientemente el gobierno francés ha realizado una evaluación de las políticas de vivienda, en la que el sistema se califica como excesivamente complejo, caro y poco eficaz. Aun así, existe un amplio consenso respecto a la necesidad de reformar las políticas de vivienda, hasta ahora claramente orientadas a la construcción de vivienda nueva (objetivo construcción e 500.000 viviendas nuevas al año).

En 2016 con la llegada al Ministerio de Vivienda de Emmanuelle Cosse (anteriormente Secretaria Nacional del Partido Ecologista), la movilización de vivienda vacía ha cobrado mayor protagonismo y se ha convertido en uno de los 3 ejes prioritarios de intervención de las políticas de vivienda.

Ejes de intervención prioritarios

1. **Movilizar las viviendas vacías para alojar a familias de bajos ingresos**
2. Acelerar la renovación energética de los edificios
3. Desarrollar una nueva generación de eco-barrios

A. CONTEXTO

Desde hace 30 años Francia destina aproximadamente el 2% de su PIB a las políticas de vivienda, siendo el estado de la UE que más dinero destina en relación a su PIB (60.000 millones en 2013, 40.000 millones en 2014), pero lejos de solventar el problema del acceso a la vivienda en Francia, o más concretamente, el de la vivienda vacía, este se ha seguido agravando, y a medida que esto sucedía, se han ido incorporando a las políticas de vivienda nuevos instrumentos y agentes, que han contribuido a hacer de las políticas de vivienda un sistema excesivamente complejo y poco eficaz.

Adicionalmente, según datos del Instituto de Estadística francés las viviendas vacías en 2014 son 2.828.000 (7,8% del parque de vivienda), lo que supone aproximadamente 800.000 más respecto al año 2005. Estos datos deben enmarcarse en el fuerte aumento de los precios de la vivienda registrado en Francia en los últimos decenios.

Así, en los últimos 30 años los precios de la oferta de vivienda se han cuadruplicado, mientras la situación socio-económica de buena parte de los colectivos de potenciales demandantes de vivienda en alquiler, especialmente en el caso de la protegida, apenas ha mejorado.

B. PRINCIPALES PROBLEMAS QUE PLANTÉA LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN FRANCIA

Aunque resulta difícil resumir la compleja situación de la vivienda en Francia en un apartado tan reducido, de los informes estudiados se advierten una serie de factores críticos a la hora de realizar un diagnóstico de las políticas de vivienda en los últimos años:

- Uno de los más evidentes es la ausencia de una coordinación eficiente entre los distintos agentes que intervienen en las políticas de vivienda, tanto entre los distintos niveles de la administración pública, como con las múltiples agencias y organismos que se encargan de la gestión de viviendas y programas.
- La existencia de múltiples programas, herramientas y actores crea un escenario con multitud de objetivos, en ocasiones poco claros e incluso contradictorios (por ejemplo la lucha contra la expansión urbana, realizada por el Estado vs la lucha contra la excesiva densidad, realizada por la mayoría de los municipios, etc.). Excesivo número de dispositivos, en la actualidad hay más de 60 dispositivos o herramientas con objetivos muy diversos, que se clasifican en 2 tipologías: ayudas a las personas (demanda) y ayudas a la “piedra” (oferta), y pueden tener forma de subvención, ayudas a la financiación o incentivos fiscales.
- En el caso de las subvenciones o prestaciones para fomentar la demanda o facilitar el acceso a la vivienda, éstas están generalizados y alcanzan a un elevado porcentaje de la población. Diversos estudios han comprobado que este tipo de ayudas han contribuido de manera decisiva al encarecimiento de los precios. Concretamente, en el caso del alquiler se estima que un 78% de las ayudas recibidas por los inquilinos quedan absorbidas por el incremento en el precio del alquiler, de modo que se estima que este tipo de ayudas deben reducirse y vincularse a iniciativas de vivienda e intervención social.

Finalmente, desde una perspectiva presupuestaria se debe resaltar que del presupuesto total de las políticas de vivienda en Francia, (40.000 millones en 2014), el 49% se destina a herramientas para el sostenimiento de la demanda, mientras que las ayudas a la oferta suponen el 17%.

C. NUEVAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN A NIVEL ESTATAL

Hasta ahora la política para la movilización de la vivienda en Francia se había enfocado hacia las sanciones, a través de instrumentos fiscales (Taxe sur les logements vacants) o legales (Réquisition de logements vacants). Actualmente parece haber un cambio de rumbo en la estrategia, que adquiere un enfoque ganar-ganar, en el que se busca incentivar al propietario.

Mediación y beneficios fiscales a nivel nacional

En cualquier caso anteriormente se han probado iniciativas similares con poco éxito. En este caso, el objetivo es movilizar en un periodo de 3 años, 50.000 viviendas de las 100.000 que el ministerio estima como potencialmente gestionables en las zonas prioritarias, para destinarlas al mercado de alquiler social, y que se estima podrán acoger a unas 115.000 personas.

La operativa aún no está definida, pero como en otros dispositivos, las personas propietarias, se comprometerán a alquilar sus viviendas a un precio inferior al de mercado y tendrán la mediación y acompañamiento de la Agencia Nacional de la Vivienda (ANAH). En este caso, la novedad, y el principal atractivo para los propietarios está en la mejora de los beneficios fiscales que obtendrían, aún pendientes de ser aprobados en el proyecto de ley de finanzas 2017, y que será una evolución del dispositivo **Borloo ancien**, cuyo atractivo se quiere incrementar simplificándolo y adecuándolo mejor a la realidades locales.

En cualquier caso, al margen de herramientas y, salvo que los incentivos sean muy relevantes, por lo que se desprende de otras experiencias, parece que para obtener unos resultados positivos resulta fundamental dar un enfoque proactivo y participativo/colaborativo a este tipo de iniciativas.

Borloo ancien (2006)

Dispositivo fiscal del que se pueden beneficiar aquellos propietarios que tengan inmuebles sujetos a un convenio con la ANAH. Consiste en una deducción fiscal sobre los rendimientos del capital inmobiliario en la declaración de la renta durante los ejercicios que dure el acuerdo, cuyo porcentaje varía en función de la renta que se cobre al inquilino:

- Con carácter general el 30% sobre las rentas imponibles obtenidas del inmueble en cuestión.
- El 60% si se trata de un alquiler social, o hasta el 70% en caso de alquiler “muy social” en zonas clasificadas como prioritarias
- Además, al inicio del acuerdo la persona propietaria puede obtener una subvención de la ANAH para realizar obras de mejora en el inmueble.

D. ALGUNAS EXPERIENCIAS DE FRANCIA A NIVEL LOCAL

D.1. Multiloc Paris

El Ayuntamiento de París ha optado por una iniciativa similar. En este caso, los propietarios participantes en el programa se comprometen a alquilar sus viviendas a un precio un 20% inferior a los alquileres de referencia del mercado libre (fijados por la prefectura), pero a diferencia de la que propone el Ministerio, en lugar de incentivos fiscales se propone una subvención para propietarios y agencias inmobiliarias colaboradoras. Por otra parte en este caso la gestión de la vivienda queda siempre en manos de las agencias inmobiliarias suscritas al convenio.

Subvenciones para el propietario:

- 2.000€ por participar en el dispositivo (un único pago)
- 7.000-8.000 € si es necesario rehabilitar la vivienda en el caso de que haya permanecido deshabitada durante un largo período de tiempo (un único pago)
- 2.000-3.000 € para “puesta a punto y embellecimiento” (un único pago)
- 250€ para diagnósticos técnicos (un único pago)
- 400€ anuales (importe 2015) como garantía parcial de insolvencias
- 1.000 € por cada renovación del acuerdo (cada 3 años)
- Además pueden acogerse a las deducciones fiscales del Borloo ancien

Subvenciones para las agencias:

- 1.000 € por cada vivienda captada / 1.200 si lleva vacía más de 6 meses.

D.2. “Reciclaje” de viviendas vacías para destinarlas al alquiler social en Lille

El modelo de Lille tiene un mayor parecido al de las ciudades Británicas, y combina las medidas disuasorias de carácter fiscal (Taxe sur les logements vacants, modificada en 2015), establecidas a nivel estatal, con la aplicación de programas para la rehabilitación de vivienda financiados por el estado (ANAH) o promovidos por el propio municipio.

En este caso el proceso para devolver al mercado las viviendas vacías, desarrollado por técnicos del ayuntamiento o en colaboración con la sociedad pública *La fabrique des quartiers*, se inicia con la identificación de viviendas a través de datos fiscales y con la colaboración ciudadana.

Posteriormente, se realiza un diagnóstico técnico sobre el estado y propiedad de los inmuebles, y si se estima viable se inicia el proceso de desbloqueo para canalizar la movilización de la vivienda a través del programa que se estime más adecuado (ayudas al propietario para que ponga la vivienda en el mercado, compra para la rehabilitación por parte del ayuntamiento o de un nuevo propietario,...).

6.2.3.- Hàbitat 3 (Catalunya) – modelo de colaboración público-privada

En el informe sobre la vivienda vacía del OVV realizado en 2014, ya se realizó un análisis comparado de políticas y programas de movilización de vivienda vacía en el Estado, desde una mirada centrada en las Administraciones Públicas. Es por ello, por lo que en este informe se ha optado por centrar la mirada en el tercer sector, como potencial motor de iniciativas novedosas de especial interés en el complejo contexto presupuestario al que previsiblemente seguirá enfrentándose el sector público los próximos años.

En este orden de cosas, se ha escogido la experiencia catalana de Hàbitat 3 por su ya dilatada experiencia. Se trata de una experiencia de colaboración público-privada para la gestión del parque público de viviendas de alquiler, que también busca mitigar el problema que supone una insuficiente oferta de viviendas de este tipo, a través de la movilización de viviendas vacías del ámbito privado.

La experiencia está en la línea de las prácticas fomentadas desde la Unión Europea y su interés es doble, por una parte su orientación social hace que sea un caso innovador tanto desde la perspectiva de la intervención social como de la movilización de vivienda.

Por otra parte, desde la perspectiva de las políticas de vivienda, constituye es un modelo de colaboración con un enfoque integral, que va más allá de la mera movilización de vivienda vacía, e incorpora aspectos como el acompañamiento social y la rehabilitación de las viviendas captadas. Además, a diferencia de otras experiencias de “colaboración o privatización”, en ésta no existe ánimo de lucro en la parte privada, lo que unido a su orientación social, hace que en este caso la “delegación de funciones” que se hace desde el ámbito público se perciba de un modo más positivo entre la ciudadanía.

A. ORIGEN Y OBJETIVOS PRINCIPALES

Habitat 3 es una fundación promovida por la [Mesa de Entidades del Tercer Sector](#) de Cataluña, con el objetivo de dar respuesta a las necesidades de vivienda de colectivos en riesgo de exclusión social o con dificultades para acceder a una vivienda.

Para dar respuesta a las necesidades de vivienda de los proyectos de inclusión social que desarrollan las entidades del tercer sector, se trabaja en la captación de viviendas vacías del parque público, o pertenecientes a propietarios privados, para posteriormente ponerlas a disposición de éstas.

Por otra parte, la demanda de vivienda social de las administraciones es superior a la oferta del parque público de vivienda, de modo que la colaboración con Hàbitat 3 también sirve a la administración pública para paliar ese exceso de demanda con las viviendas captadas por Hàbitat 3 en el ámbito privado.

A.1. Diagnóstico

El proyecto parte de un diagnóstico exhaustivo tanto desde la perspectiva de la demanda, (de la población en general y de las entidades del tercer sector), como de la oferta u oferta potencial (parque público de viviendas de alquiler social y viviendas vacías), que permite establecer unos objetivos concretos y unas áreas de intervención prioritarias.

Algunas cifras...

- Estimación de necesidades de vivienda asequible en Cataluña: 230.000
- Viviendas vacías en Cataluña: 450.000
 - 100.000 en manos de entidades financieras
 - 80.000 de nueva construcción
 - 270.000 en manos de particulares

Fuente: [Fundación Hàbitat 3](#)

B. ¿CÓMO FUNCIONA? – COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

La colaboración público-privada es la fórmula para asegurar la viabilidad económica y, optimizar la eficiencia del proyecto, así como la coordinación entre los distintos agentes intervinientes, cada uno de los cuales desarrolla un rol bien definido:

B.1. Personas beneficiarias/usuarios de las viviendas

Son propuestas a Hàbitat 3 por las Entidades Sociales o las Administraciones Públicas, y son siempre personas/familias con ingresos por debajo de los umbrales convenidos con la Administración Pública y las Entidades Sociales, o personas/familias con necesidades especiales de alojamiento.

La relación con Hàbitat 3 se formaliza normalmente a través de un contrato de alquiler en unas condiciones previamente pactadas entre Hàbitat 3 y las entidades prescriptoras (precio, duración,...), y entre otras cosas supone:

- Aceptación de cláusulas de compromiso social y la supervisión periódica, por parte del equipo de HÀBITAT3, del uso de la vivienda y de la convivencia con la comunidad.
- Pago a Hàbitat 3 de la renta mensual (adaptada a ingresos, en el caso de Barcelona no superior al 30%) y facturas de suministros.

B.2. El papel del sector público:

Cede o encarga a Hàbitat 3 la gestión de viviendas del parque pública y otros servicios complementarios como el seguimiento social de las personas/familias alojadas y financia el proyecto. A cambio obtiene un servicio profesional con un coste reducido y unos resultados/impacto relativamente rápido.

- Cesión a Hàbitat 3, o encargo de la gestión de viviendas del parque público, a través de acuerdos, convenios, concursos, etc. para su alquiler social.
- Financiación para cubrir los gastos de gestión de Hàbitat 3, el diferencial entre el coste de la vivienda y la renta pagada por el inquilino, las posibles insolvencias de éstos, la rehabilitación y mantenimiento de las viviendas y apoyo al fondo solidario

Acuerdos de colaboración con entidades públicas:

- Ayuntamiento de Barcelona: Programa de pisos vacíos
Parte de un convenio firmado en 2014 con el anterior gobierno municipal por el que se compromete para la captación de 200 viviendas vacías de propietarios privados a cambio de una aportación municipal directa de 5,7 millones de euros en 4 años
- Ayuntamiento de El Prat
- Agencia de Vivienda de Cataluña
Protocolo entre la Mesa del Tercer Sector y la Consejería de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda, por el que la Agencia de Vivienda de Cataluña cede 256 viviendas a entidades sociales (el gobierno se compromete a llegar a 500 en los próximos 18 meses)

B.3. El papel del sector privado:

B.3.1. Hàbitat – 3

Negocia con los propietarios la cesión de las viviendas que posteriormente pone a disposición de las personas/familias propuestas por las administraciones públicas y entidades del tercer sector, asumiendo toda la gestión administrativa de los alquileres.

- **Captación** de viviendas del parque público o viviendas vacías de propietarios privados (bancos, empresas o particulares), a través de acuerdos de alquiler, donación o venta, a un precio inferior al de mercado.
- **Suministro** de viviendas a la administración pública o proyectos de inclusión social de entidades del tercer sector, mediante el alquiler de las viviendas captadas a personas/familias propuestas por éstas. (ver 2.1.)

- **Pago del coste de la vivienda y suministros** a propietarios y empresas: Habitat 3 asume directamente el pago del importe total de las facturas a los propietarios y proveedores de suministros, de modo que las posibles insolvencias de los inquilinos y la diferencia entre la renta pagada por el inquilino y la cobrada por el propietario queda cubierta por Hàbitat 3.
- **Rehabilitación y mantenimiento** de las viviendas captadas en colaboración con programas de inserción laboral de las entidades del tercer sector.
- **Apoyo económico** a las entidades del tercer sector en su relación con Hàbitat 3 través del fondo solidario

B.3.2. Resto de entidades sociales

- **Acompañamiento/supervisión social** de personas/familias usuarias de las viviendas, en el marco de los proyectos de inclusión social que desarrollan, o por encargo de Hàbitat 3 previa solicitud de las Administraciones Públicas (esta labor también la puede ser asumida por los servicios sociales de los ayuntamientos)
- **Colaboración en la rehabilitación/mantenimiento** de las viviendas a través de proyectos de inserción laboral.

B.3.3. Otras entidades/ personas del ámbito privado

- Proveedores de vivienda a través de acuerdos de cesión, alquiler, donación o venta, a un precio inferior al de mercado (máximo en torno a 700 € mensuales)
- Proveedores de suministros (electricidad, agua, gas,...) a precios pactados
- Proveedores de material para rehabilitación, mantenimiento y equipamiento de las viviendas a precios ajustados
- Financiación del fondo solidario a través de donaciones
- Voluntariado de apoyo a las actividades de Hàbitat 3.

Ventajas para el propietario(programa “Pisos Buits” de Barcelona)

- Garantía de cobro
- Financiación de obras de adecuación de las viviendas: 20% a fondo perdido / 80% se descuenta de la renta.
- Devolución de la vivienda en buen estado a la finalización del contrato (40 meses / 48 meses si son necesarias obras)

C. ¿CÓMO SE FINANCIA?

El proyecto se financia principalmente a través de las administraciones públicas. En el presupuesto de 2016, cercano a los 3,2 millones de euros, la principal partida de ingresos es el cobro de los servicios prestados a la administración pública, mientras que el cobro de los alquileres a las personas beneficiarias de las viviendas supone en torno al 20% de los ingresos. En el caso del programa Pisos Buits, el Ayuntamiento de Barcelona, ha comprometido 6 millones de euros en 4 años con destino al programa, de modo que se garantiza una cierta estabilidad presupuestaria a medio plazo.

PRESUPUESTO 2016

Ingresos

Aportaciones clientes	2.345.135 €
Alquileres a cobrar de los inquilinos	666.387 €
Subvenciones	47.000 €
Donaciones	58.722 €
Facturación de otros servicios	83.000 €
Total Ingresos	3.200.244 €
Resultados de Explotación 2016 / Fons de solidaritat	41.751 €

Fuente: [Fundación Hàbitat 3](#)

D. IMPACTO / RESULTADOS

Aunque la Mesa de Entidades del Tercer Sector de Cataluña ya viene trabajando en esta dirección, la fundación Hàbitat 3 comienza su actividad en 2015, con unos resultados a priori satisfactorios.

De este modo, en 2015 esta entidad gestionaba 202 viviendas, de las cuales 149 están en Barcelona (para 2016 se preveía dar un salto hasta las 700 viviendas). Este parque de 202 viviendas estaba habitado por 179 familias y 606 personas. El precio medio del alquiler se situaba en 158€ mensuales (entre un mínimo de 50€ y un máximo de max. 300€).

En todo caso es de destacar que en 2015 71 entidades sociales demandaron 332 viviendas a Hàbitat 3, lo que viene a situar la dimensión de la demanda social y la necesidad de dar respuesta a estos colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

7. Conclusiones

La vivienda vacía es un fenómeno complejo que requiere, por tanto, de una especial consistencia y solidez en su estudio. La Encuesta de Vivienda Vacía del Gobierno Vasco es, desde hace años, la única operación estadística a nivel estatal que da respuesta a esta necesidad, incluyendo el *concepto de vivienda gestionable* como un elemento de especial utilidad para la puesta en marcha de programas que faciliten la puesta en el mercado de las viviendas vacías.

Según la información que proporciona la EVV en 2015, existían en la CAE 86.325 viviendas vacías, lo que representa el 8,3% del parque de viviendas. Este volumen de viviendas vacías se subdivide en dos grandes tipologías: 58.697 viviendas deshabitadas en un sentido estricto (el 5,6% del parque de viviendas de la CAE), mientras que 27.628 viviendas (el 2,7% restante) son viviendas de temporada.

Se constata una diversa incidencia territorial de la vivienda vacía, de forma que en Álava (11,0%) supera significativamente a la incidencia detectada en el resto de territorios, mientras que en Gipuzkoa se sitúa en el 8,9% y en Bizkaia es notablemente inferior (7,1%).

Asimismo, se advierte una correlación entre la incidencia de la vivienda vacía y la dimensión de los municipios, de forma que el peso relativo de las viviendas vacías se reduce conforme aumenta la dimensión municipal. Mientras que en los municipios de menos de 2.500 habitantes la vivienda vacía supone el 20,6% del parque de viviendas, 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 que la deshabitada estas diferencias.

Aunque la incidencia de la vivienda vacía es menor en los municipios de mayor dimensión, desde 2009 se produce un aumento de esta incidencia en las capitales vascas de forma que se ha incrementado desde el 4,1% en 2009 al 6% en 2015.

En relación a 2013 se produce una moderada reducción del número de viviendas vacías en la CAE (-1,3%), así como de su peso relativo sobre el parque de viviendas (desde el 8,5% en 2013 al 8,3% en 2015), que se explica por la ligera disminución del peso relativo de las viviendas que se encuentran deshabitadas (desde el 5,8% en 2013 al 5,6% en 2015), mientras que las viviendas de temporada se mantienen en el 2,7% del parque de viviendas. Este ligero decremento del número de viviendas vacías contrasta con la tendencia ascendente que se venía registrando desde 2009.

Con el objeto de realizar un análisis evolutivo desde una perspectiva de mayor plazo, la EVV centra la mirada en las viviendas localizadas en las secciones urbanas de la CAE para las que se dispone de la serie histórica de largo recorrido. Esta serie histórica permite poner de relieve que en los años de mayor actividad del mercado inmobiliario antes de la crisis, el número de viviendas vacías se redujo considerablemente (desde 58.344 viviendas detectadas en 2003 a 42.022 viviendas en 2007).

En cambio, desde 2007 la tendencia al incremento del peso relativo de la vivienda vacía en la CAE es evidente, de forma que el número de viviendas vacías aumenta desde las 42.022 viviendas registradas en 2007 a 72.605 viviendas en 2015.

Resulta especialmente relevante la información que proporciona la EVV sobre la caracterización de las viviendas vacías. Esta información permite constatar cómo la mayor parte de las viviendas vacías disponen de una amplia superficie (más de 75 metros cuadrados) y cuentan, en su mayor parte, con los servicios y equipamientos básicos para su puesta en el mercado. En este sentido, es de destacar que tres de cada cuatro viviendas vacías habían estado ocupadas en los dos últimos años lo que evidencia su potencial para su uso.

Esta caracterización permite profundizar en el colectivo de las denominadas viviendas vacías gestionables. Estas viviendas gestionables se corresponden con aquellas viviendas vacías que no son utilizadas como segunda residencia, ni se encuentran en oferta en el mercado como vivienda en alquiler ni ofertadas para su venta. En 2015 se estima en un total de 35.647 viviendas vacías aquellas que cumplen estas condiciones, registrándose en relación a 2013 un decremento del 11,5% del número de viviendas vacías gestionables que contrasta con la intensa tendencia alcista que se venía registrando desde el comienzo de la crisis económica.

A nivel estatal, solo es posible estudiar la incidencia de las viviendas no principales (entre las que se incluyen tanto las vacías como las secundarias), así como del stock de vivienda nueva existente entre las diversas CCAA.

En el caso de las viviendas no principales, en 2015 se advierte todavía la notable importancia de las viviendas no principales en el Estado que suponen el 25,7% del parque de viviendas estatal, frente al 29,5% que llegaron a suponer en 2007. En cambio, en el caso de la CAE se produce un comportamiento inverso, de forma que las viviendas no principales se han incrementado en este período un 16,7%, hasta suponer el 12,2% del parque de viviendas.

Por lo que concierne al stock de vivienda nueva, la CAE es la Comunidad Autónoma que presenta una menor proporción de este tipo de vivienda (0,96% del parque de viviendas vasco), muy por debajo la media estatal (2%) y lejos de CCAA como La Rioja (4,7%) o Castilla-La Mancha (3,4%). Asimismo, en la CAE se registra un relevante decremento de este stock en relación a 2014 (-14,5%) frente a la menor disminución en el Estado (4,1%).

Finalmente, el informe incluye un pormenorizado estudio de algunas experiencias de detección y movilización de la vivienda vacía tanto a nivel local en la CAE, como a nivel internacional. Euskadi es un territorio con especial tradición de las políticas y programas de vivienda a la hora de incluir medidas para la detección y análisis de la vivienda vacía y puesta en el mercado de alquiler de las viviendas vacías como Bizigune y ASAP, impulsado por el Gobierno Vasco.

De forma complementaria a estos programas promovidos por el Gobierno Vasco, en los últimos años se han llevado a cabo diversos proyectos a nivel municipal entre los que destacan los realizados en Balmaseda, Ugao y Leioa. Estas experiencias municipales ponen de relieve la necesidad de realizar inventarios de vivienda vacía que superen la mera cuantificación e identificación de las viviendas, para profundizar en su caracterización y en el estudio de las causas y motivos que explican el que los y las propietarios no las estén ofertando en el mercado de alquiler a un precio competitivo.

Asimismo, algunos de los responsables municipales consultados subrayan la pertinencia de fortalecer los mecanismos de coordinación de las administraciones públicas para facilitar el mayor impacto de las políticas y los programas de vivienda, especialmente en lo que respecta a los municipios de menor dimensión, que disponen de menores recursos humanos, técnicos y económicos para dar continuidad al necesario seguimiento y atención a programas de movilización de vivienda vacía.

De especial trascendencia es el proyecto recientemente promovido por el Ayuntamiento de Bilbao que incluye la creación de un inventario de vivienda vacía. Una de las virtudes de este proyecto es el que prevé la realización de un proyecto piloto en un barrio de Bilbao en el que se implementen los resultados de este inventario de cara a tratar de movilizar las viviendas vacías.

Finalmente, en la vertiente de análisis de experiencias y proyectos de movilización de vivienda vacía a nivel internacional, destaca el modelo británico por su larga trayectoria y la virtud de establecer un marco normativo, institucional y financiero consistente y establece, sobre el que cada gobierno local puede diseñar e implementar de forma pertinente adaptada a su realidad pudiendo aplicar desde ayudas financieras y subvenciones (incentivos positivos), hasta recargas tributarias y medidas coercitivas de especial dureza.

Asimismo, a nivel estatal se destaca la experiencia de Habitat 3 en Cataluña pone de relieve la oportunidad de impulsar la colaboración público-privada en este ámbito. Esta entidad sin ánimo de lucro, promueve proyectos de movilización de vivienda vacía desde un enfoque integral, más allá de la mera movilización de vivienda vacía, e incorpora aspectos como el acompañamiento social y la rehabilitación de las viviendas captadas.