



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# Informe sobre el uso de la vivienda en Euskadi 2021

Octubre 2022





## Índice

1.	<b>Presentación: principales conceptos y definiciones</b>	5
2.	<b>La vivienda deshabitada gestionable</b>	6
	2.1. La incidencia de la vivienda deshabitada gestionable en Euskadi en 2021	6
	2.2. Estado y características de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo las viviendas deshabitadas por traslados de fuerza mayor en 2019	11
3.	<b>La vivienda deshabitada en Euskadi</b>	13
	3.1.- Evolución del número de viviendas deshabitadas y de su incidencia 2019-2021	13
	3.2.- La incidencia de la vivienda de deshabitada por dimensión municipal y área funcional	16
4.	<b>Evolución de la vivienda de temporada</b>	20
	4.1. Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada en Euskadi. 2009-2019	20
	4.2. Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada por dimensión municipal y área funcional 2009-2019	22
5.	<b>Conclusiones</b>	24



<b>Gráfico 1.</b>	Viviendas deshabitadas gestionables excluidas las deshabitadas por razones laborales y de salud. 2017-2021.....	6
<b>Gráfico 2.</b>	Viviendas deshabitadas gestionables: número de viviendas según las diversas tipologías. 2021.....	7
<b>Gráfico 3.</b>	Evolución de las viviendas deshabitadas gestionables. 2019-2021.....	7
<b>Gráfico 4.</b>	Viviendas deshabitadas gestionables excluidos traslados por fuerza mayor. 2021.....	8
<b>Gráfico 5.</b>	Gestionables excluidos traslados que llevan más de dos años deshabitadas. 2021.....	8
<b>Gráfico 6.</b>	Evolución de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por territorio histórico. 2019-2021.....	8
<b>Gráfico 7.</b>	Incidencia de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por Territorio Histórico. 2019-2021 (% sobre el parque de viviendas de cada territorio).....	9
<b>Gráfico 8.</b>	Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal (% peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas). 2021.....	10
<b>Gráfico 9.</b>	Incidencia de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal. 2019-2021.....	11
<b>Gráfico 10.</b>	Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados según la necesidad de reforma percibida por el propio informante (%v).....	11
<b>Gráfico 11.</b>	Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados según su superficie y el número de habitaciones (%v).....	12
<b>Gráfico 12.</b>	Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados según su año de construcción (%v).....	12
<b>Gráfico 13.</b>	Viviendas deshabitadas según las diversas tipologías. 2019-2021.....	13
<b>Gráfico 14.</b>	Evolución de la vivienda deshabitada en Euskadi. 2009-2021: número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas.....	14
<b>Gráfico 15.</b>	Incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2021.....	15
<b>Gráfico 16.</b>	Evolución del número de viviendas deshabitadas en 2019-2021 y tasa de incidencia en 2019 según el Territorio Histórico.....	16
<b>Gráfico 17.</b>	Viviendas deshabitadas sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2021.....	16
<b>Gráfico 18.</b>	Incidencia de las viviendas deshabitadas según dimensión municipal. 2021.....	17
<b>Gráfico 19.</b>	Viviendas deshabitadas según dimensión municipal. 2019-2021. Tasa de incidencia.....	17
<b>Gráfico 20.</b>	Viviendas por municipio (>100.000 habitantes) según el tipo. 2021.....	17
<b>Gráfico 21.</b>	Evolución del número de viviendas deshabitadas por dimensión municipal. 2019-2021.....	18
<b>Gráfico 22.</b>	Viviendas deshabitadas sobre el total de viviendas 2021 (peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas).....	18
<b>Gráfico 23.</b>	Viviendas deshabitadas por Área Funcional. 2021.....	19
<b>Gráfico 24.</b>	Incidencia de las viviendas de temporada en Euskadi. 2009-2021.....	20
<b>Gráfico 25.</b>	Evolución del número de viviendas de temporada según el Territorio Histórico. 2019- 2021 y tasas de variación.....	21
<b>Gráfico 26.</b>	Incidencia de la vivienda de temporada por Territorio Histórico. 2009-2021.....	21
<b>Gráfico 27.</b>	Número de viviendas de temporada y tasa de incidencia de las viviendas de temporada por dimensión municipal. 2019-2021.....	22
<b>Gráfico 28.</b>	Viviendas de temporada por Área Funcional.....	23



# 1. Presentación: principales conceptos y definiciones

La **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda del Gobierno Vasco** (en adelante EUV) ha sido realizada en los últimos tres meses de 2021. La comparativa con el mismo período de 2019 permite ofrecer una imagen de la evolución del uso de la vivienda en Euskadi antes y después de la pandemia. Recientemente el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes ha publicado un informe estadístico con los principales resultados de esta estadística <sup>1</sup>. **El presente informe trata de completar este el informe estadístico y profundizar en el tipo de vivienda denominada “gestionable”, de forma que ayude al diseño de las políticas y medidas de movilización de vivienda vacía, y de programas como Bizigune o ASAP.**

## Tipologías de vivienda estudiadas en la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda del Gobierno Vasco

1. **Viviendas Principales (Ocupadas):** cuando se utilizan **toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual** de una o más personas, aunque sea de forma no continua (con independencia de que estén o no empadronadas).
2. **Viviendas de temporada o secundarias:** cuando se utilizan **solamente parte del año (menos de 6 meses en un año), de forma periódica o esporádica, y no constituye la residencia habitual** de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.
3. **Viviendas Deshabitadas o desocupadas:** cuando, **sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas** (no habitadas por personas). Estas viviendas se clasifican para los efectos del estudio como:
  - **Viviendas Deshabitadas No gestionables:** viviendas deshabitadas **que se encuentran ya en oferta, bien a la venta o bien en oferta de alquiler.**
  - **Viviendas Deshabitadas Gestionables:** entre las que se incluyen el resto de las viviendas deshabitadas siempre que no se encuentren en ruinas. **El capítulo segundo centra la mirada en dos tipologías de especial interés para la política de vivienda vasca:**
    - Las **viviendas deshabitadas que excluyen las que están vacías debido a traslados por motivos de fuerza mayor** (por razones de salud, dependencia o emergencia social, o por razones de trabajo o estudios o, como viviendas sociales, están destinadas a atender las necesidades de determinados colectivos).
    - **Las viviendas deshabitadas que llevan más de dos años vacías**, que pueden vincularse a la aplicación del canon y otras medidas previstas en el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda,.

<sup>1</sup> [Informes de resultados de la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda - EUV - Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes- Gobierno Vasco - Euskadi.eus](#)



## 2. La vivienda deshabitada gestionable

### 2.1. La incidencia de la vivienda deshabitada gestionable en Euskadi en 2021

En 2021 existen 26.132 viviendas deshabitadas gestionables cuya falta de ocupación no tiene que ver con razones de fuerza mayor (el 2,4% del parque viviendas).

A finales de 2021 se detectan 26.132 viviendas deshabitadas gestionables en Euskadi. Suponen una leve reducción respecto a 2019 (26.207 viviendas). De este modo, este tipo de vivienda pasa a suponer el 2,4% del parque de viviendas a finales de 2021.

**Gráfico 1.** Viviendas deshabitadas gestionables excluidas las deshabitadas por razones laborales y de salud. 2017-2021.



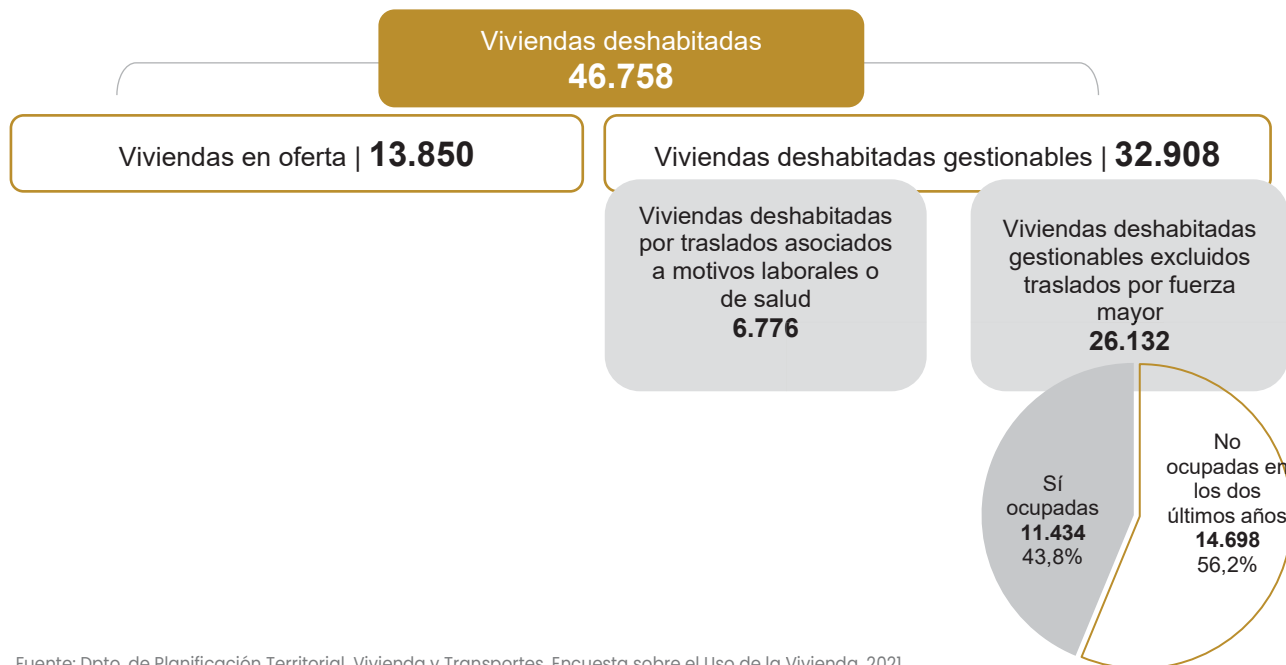
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

Adicionalmente hay 6.776 viviendas deshabitadas por situaciones de fuerza mayor.

Adicionalmente a las 26.132 viviendas deshabitadas gestionables existen en 2021 un total de 6.776 viviendas en las que sus propietarios/as están residiendo temporalmente en residencias u hospitales o que han tenido que desplazarse a residir a otro municipio o provincia por motivos laborales. Por tanto, **estas viviendas agregadas a las 26.132 viviendas deshabitadas ya referidas suman un total de 32.908 viviendas deshabitadas gestionables en Euskadi en 2021.**



**Gráfico 2.** Viviendas deshabitadas gestionables: número de viviendas según las diversas tipologías. 2021



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

El número de viviendas deshabitadas gestionables se reduce notablemente hasta 11.434 viviendas si se contabilizan solamente las viviendas que llevan más de dos años vacías.

Si nos atenemos al criterio de la Ley 3/2015 de Vivienda para declarar una vivienda como deshabitada, que requiere más de dos años de no ocupación de la vivienda, el número de viviendas deshabitadas gestionables decrece hasta 11.434 viviendas, frente a 15.149 viviendas en 2019.

**Gráfico 3.** Evolución de las viviendas deshabitadas gestionables. 2019–2021



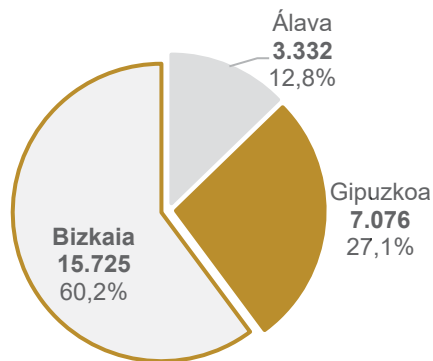
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021



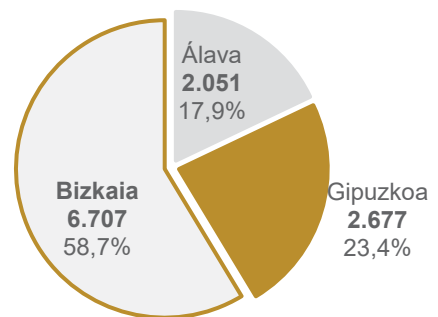
En Bizkaia se detectan cerca de 6 de cada 10 viviendas deshabitadas gestionables.

La mayor parte de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo los traslados de fuerza mayor, se localizan en Bizkaia, suponen algo más de 15.725 viviendas, frente algo menos de la mitad en Gipuzkoa (7.076), el 27,1% del total. En Álava se detectan 3.332 viviendas de esta tipología, lo que supone el 12,8%.

**Gráfico 4.** Viviendas deshabitadas gestionables excluidos traslados por fuerza mayor. 2021



**Gráfico 5.** Gestionables excluidos traslados que llevan más de dos años deshabitadas. 2021

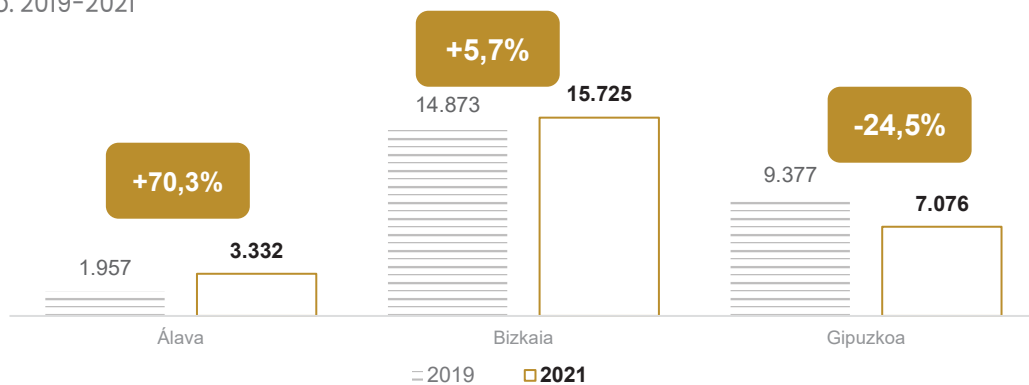


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

Gipuzkoa es el único territorio en el que se reduce el número de viviendas deshabitadas gestionables respecto a 2019.

Gipuzkoa es el único territorio en el que se reduce con intensidad el número de viviendas deshabitadas gestionables respecto a 2019 excluyendo los traslados por motivos de salud o laborales (-24,5%). En cambio, en Bizkaia (+5,7%) y, de forma notable en Álava (70%) se incrementa el número de viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados de fuerza mayor.

**Gráfico 6.** Evolución de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por territorio histórico. 2019-2021



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021



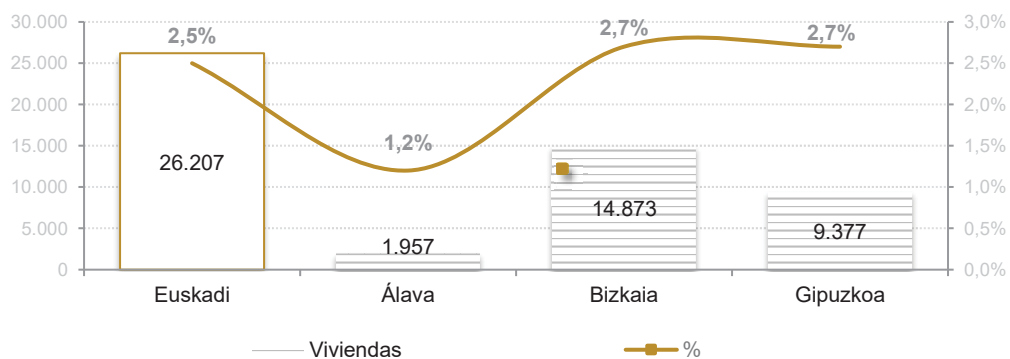


En 2021 la incidencia de la vivienda deshabitada gestionable sobre el conjunto del parque de viviendas de cada territorio excluyendo traslados de fuerza mayor resulta más elevada en Bizkaia (2,8%), respecto a Álava y Gipuzkoa donde se sitúa en el 2%.

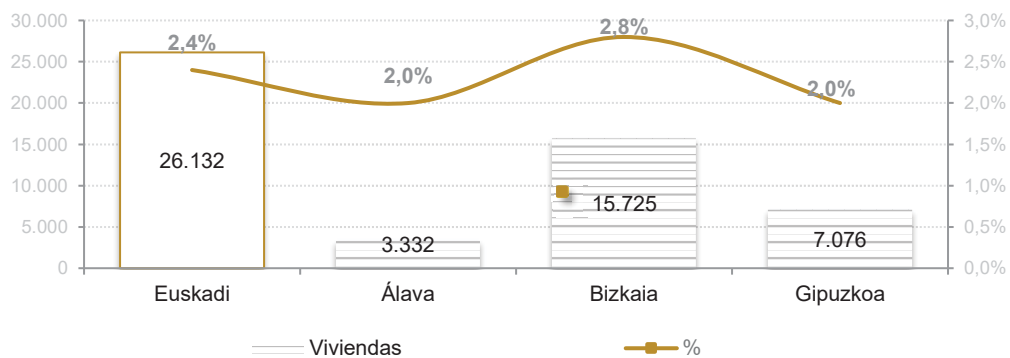
Respecto a 2019 aumenta ligeramente la tasa de incidencia de la vivienda deshabitada gestionable en Bizkaia (del 2,7% en 2019 al 2,8% en 2021) y de forma más notable en Álava (del 1,2% en 2019 al 2% en 2021), mientras se reduce en Gipuzkoa (desde el 2,7% en 2019 al 2% en 2021). Este notable aumento de la tasa de vivienda deshabitada en Araba se explica por el reducido nivel de partida de esta tasa en 2019 (1,2%) y no resulta tan considerable en términos de cifras absolutas, ya que supone algo más de 1.300 viviendas deshabitadas gestionables en dos años. Asimismo, desde un punto de vista metodológico, los datos estadísticos y las variaciones porcentuales asociados a estas magnitudes más reducidas (como la tasa de incidencia de Araba en 2019) se debe analizar con mayor prudencia debido al elevado error muestral.

**Gráfico 7.** Incidencia de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por Territorio Histórico. 2019-2021 (% sobre el parque de viviendas de cada territorio)

**2019**



**2021**



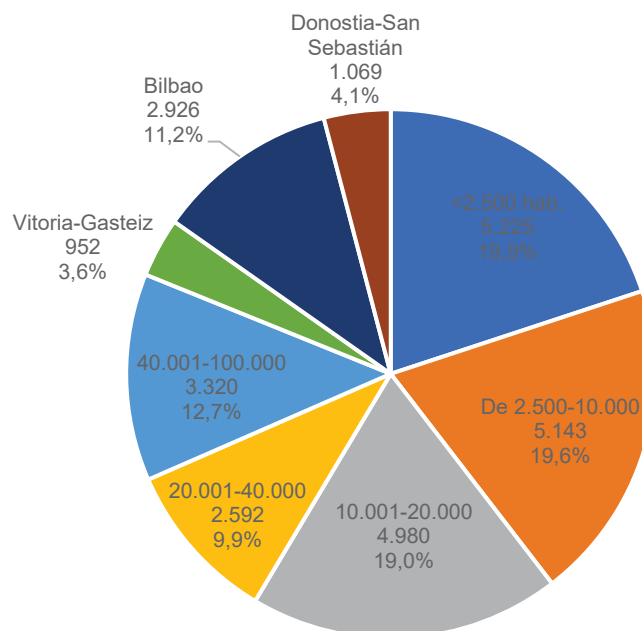
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021



La incidencia de la vivienda deshabitada gestionable en los municipios de mayor dimensión y, especialmente, en las capitales vascas resulta reducida.

En las capitales y municipios de mayor tamaño, donde mayor es la presión de la demanda de vivienda, es donde menor incidencia presenta la vivienda deshabitada gestionable. De hecho, **apenas se contabilizan algo más de 5.000 viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados en las tres capitales vascas 2021**. Esta constatación apunta al cada vez más limitado potencial de movilización de la vivienda deshabitada en estas ciudades.

**Gráfico 8.** Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal (% peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas). 2021

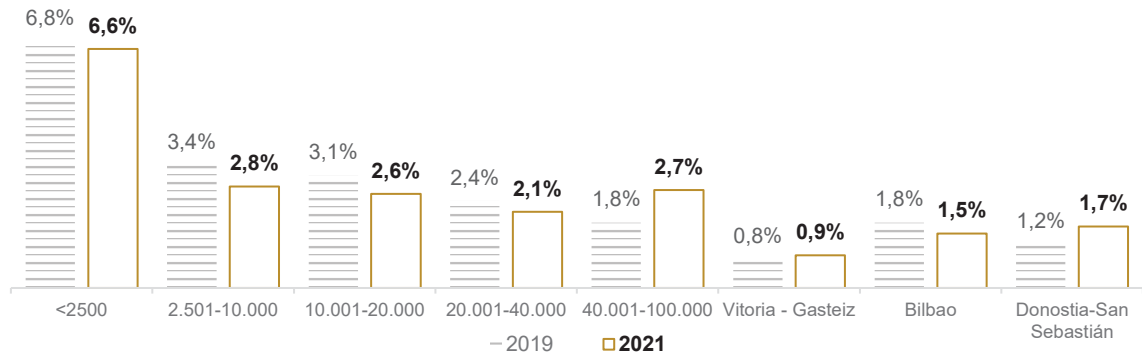


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

En Vitoria la incidencia de este tipo de vivienda se sitúa por debajo del 1% del parque de viviendas de la capital alavesa, y en Bilbao (1,5%) y en Donostia resulta algo superior (1,7%). Respecto a 2019, se advierte en 2021 un moderado aumento de esta incidencia en Donostia mientras Bilbao y Vitoria se mantienen en niveles similares a 2019.



**Gráfico 9.** Incidencia de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal. 2019-2021



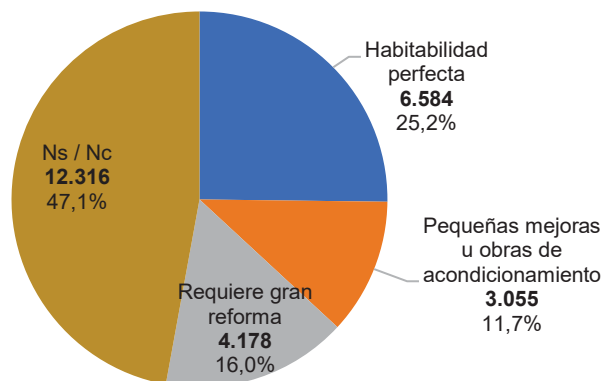
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

## 2.2. Estado y características de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo las viviendas deshabitadas por traslados de fuerza mayor en 2021

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

Solamente 6.584 viviendas gestionables, el 24,6% de las 26.132 viviendas deshabitadas gestionables excluyendo las vacías por motivo de traslados por fuerza mayor, estarían preparadas para ser habitadas sin requerir ningún tipo de reforma. Adicionalmente, algo más de 3.000 viviendas, el 27% del total requería de pequeñas reformas antes de su ocupación y un 4.178 de una gran reforma para ser habitad En el 47% de los casos no se conoce el estado de la vivienda.

**Gráfico 10.** Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados según la necesidad de reforma percibida por el propio informante (%v)



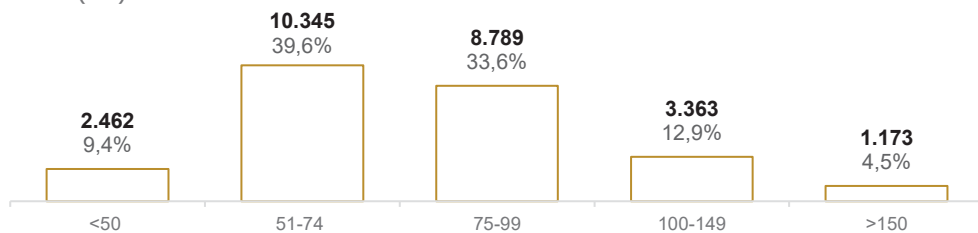
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021



La mitad de las viviendas deshabitadas gestionables disponen de una superficie menor a 75 metros cuadrados.

Algo más de 17.000 viviendas, el 49% de las viviendas deshabitadas gestionables, dispone de menos de 75 metros cuadrados y el 83% menos de 100 metros cuadrados. Por tanto, una buena parte de este parque de viviendas respondería a las necesidades del tamaño medio de las familias demandantes de vivienda protegida.

**Gráfico 11.** Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados según su superficie y el número de habitaciones (%v)

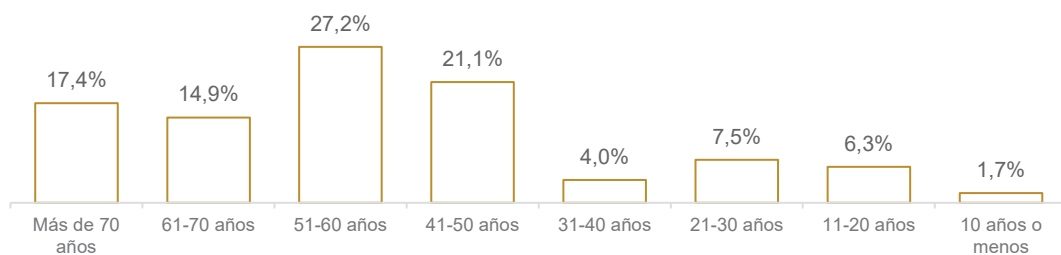


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

6 de cada 10 viviendas deshabitadas gestionables tienen más de 60 años de antigüedad

La antigüedad de este parque de viviendas gestionables resulta muy notable. El 59,4% de las 26.132 viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados forzados tiene más de 60 años de antigüedad y solamente el 8% ha sido construida en los últimos 20 años.

**Gráfico 12.** Viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados según su año de construcción (%v)



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

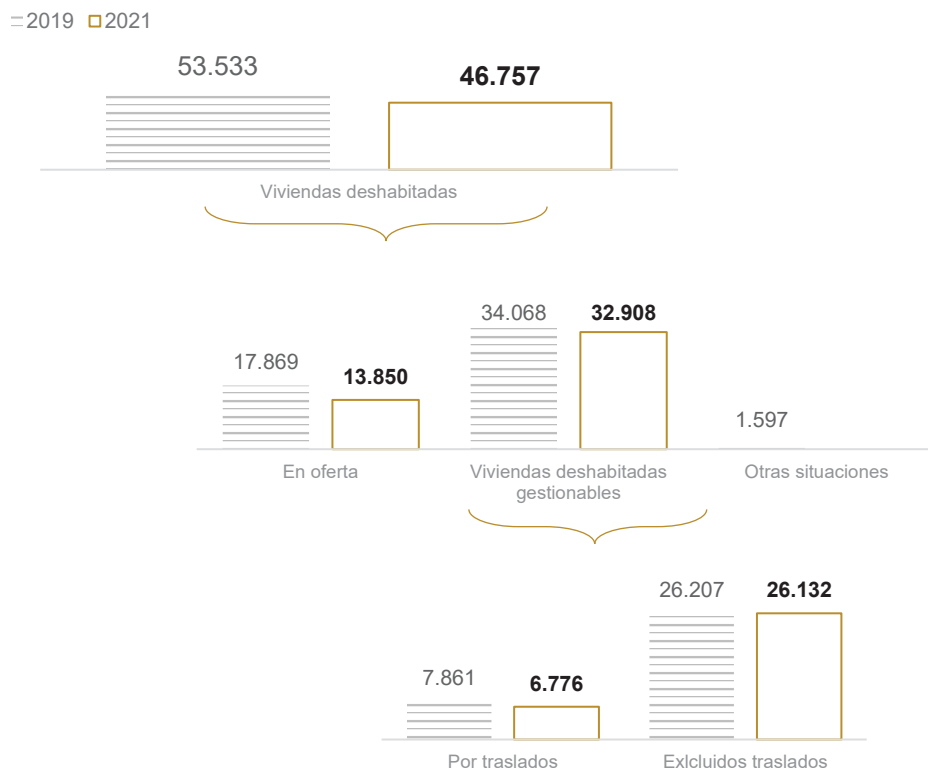


### 3. La vivienda deshabitada en Euskadi

#### 3.1.- Evolución del número de viviendas deshabitadas y de su incidencia 2019-2021

En este análisis **se analizan la totalidad de viviendas deshabitadas identificadas en el estudio. Es decir, a las viviendas gestionables del apartado anterior se suman las viviendas deshabitadas pero que ya están en oferta en alquiler o compra y, por tanto, no tiene sentido movilizar a través de programas como Bizigune.**

**Gráfico 13.** Viviendas deshabitadas según las diversas tipologías. 2019-2021



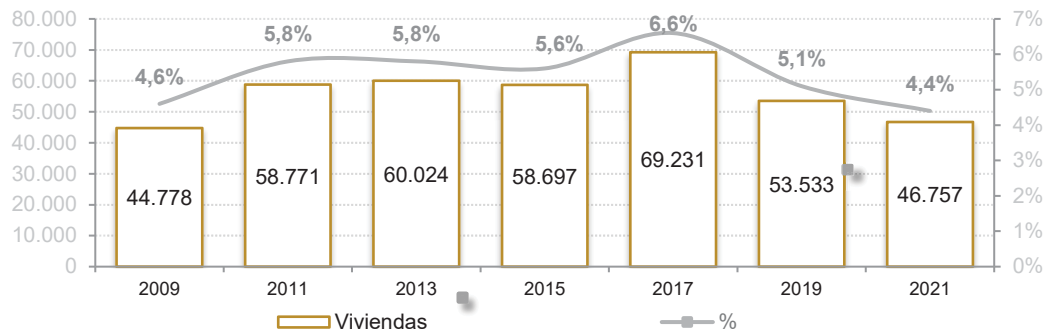
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

**En 2021 se contabilizan 46.757 viviendas deshabitadas en Euskadi un 12% menos que en 2019.**

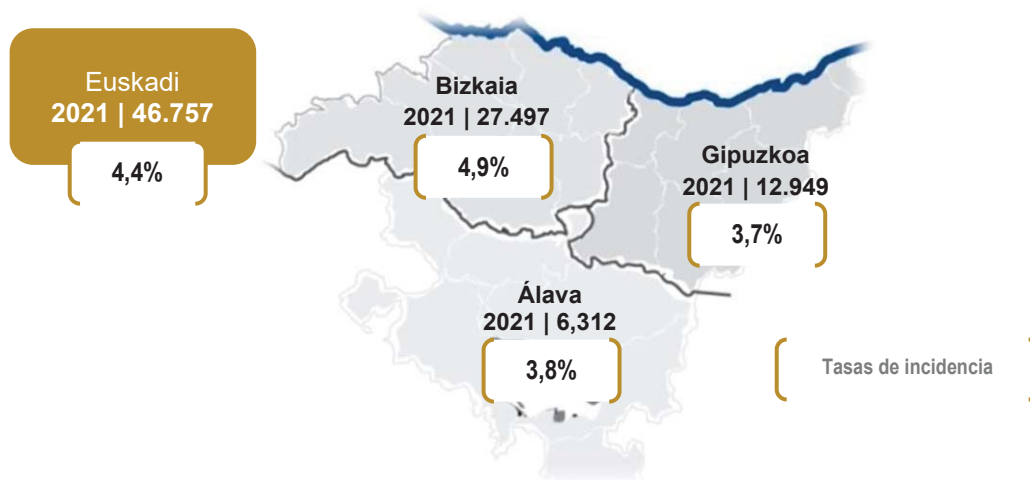
**En 2021 se contabilizan 46.757 viviendas deshabitadas** en Euskadi, lo que supone una caída de 6.776 viviendas respecto de las 53.533 de 2019 (-12,6%). La tasa de incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas vasco. se reduce desde el 5,1% en 2019 al 4,4% en 2021.



**Gráfico 14.** Evolución de la vivienda deshabitada en Euskadi. 2009-2021: número de viviendas y tasa de incidencia sobre el parque de viviendas



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021



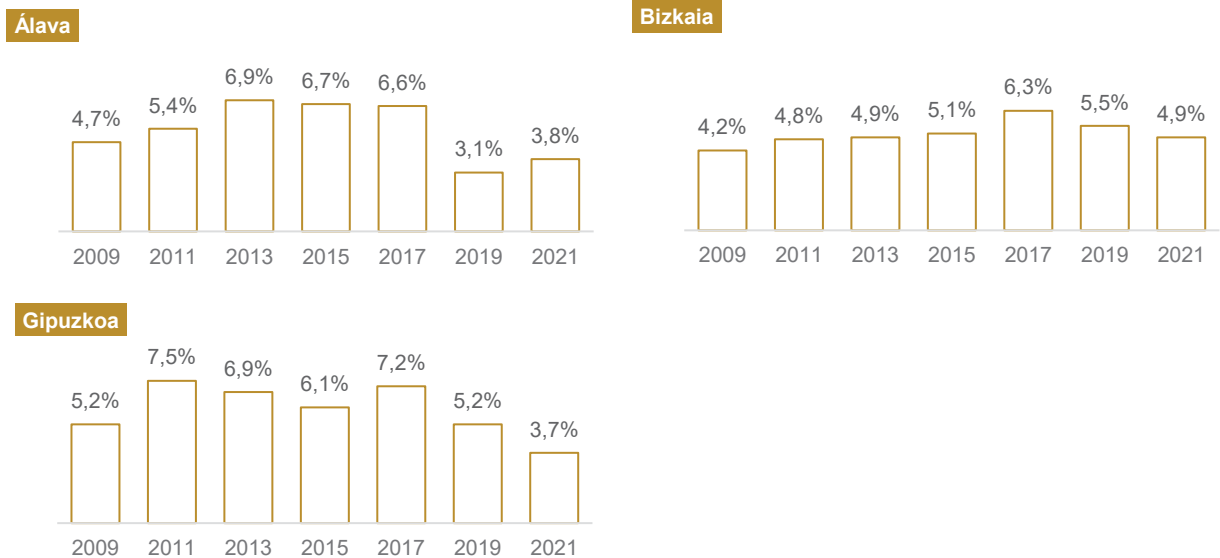
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

**La reducción del número de viviendas deshabitadas que en 2021 ya están ofertadas en el mercado de alquiler o compra (las no gestionables) son las que explican en gran medida el decremento del número total de viviendas deshabitadas. Esta oferta de viviendas deshabitadas ha caído con intensidad, pasando de 17.869 viviendas en 2019 a 13.850 viviendas en 2021, lo que representa una reducción del 22,5% (4.019 viviendas menos).**

Solamente en Álava se produce un aumento de la incidencia de la vivienda deshabitada, mientras cae con fuerza en Gipuzkoa.

En Gipuzkoa se contabilizan 12.949 viviendas deshabitadas en 2021 y se reduce con especial intensidad la incidencia de la vivienda deshabitada respecto a 2019 (desde el 5,2% en 2019 al 3,7% en 2021). En Bizkaia se registran 27.497 viviendas lo que representa la mayor tasa de incidencia de los tres territorios en 2021 (4,9%). En Álava se contabilizan 6.312 viviendas deshabitadas, el 3,8% del parque alavés.

**Gráfico 15.** Incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009-2021

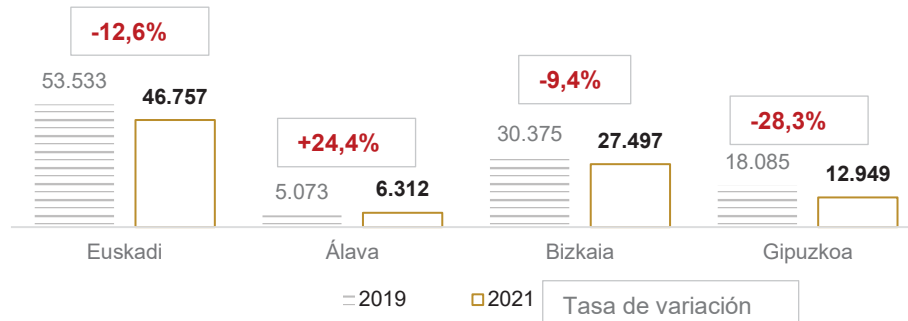


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

En **Gipuzkoa se reduce en un 28% el número de viviendas deshabitadas respecto a 2019**, lo que contrasta con el moderado decremento en Bizkaia (-9,4%) **y, especialmente con el notable aumento del 24,4% del número de viviendas deshabitadas en Álava.** La tasa de incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas de Gipuzkoa (3,7% en 2021) resulta 1,5 puntos menor que en 2019. En Bizkaia esta tasa se reduce ligeramente desde el 5,5% en 2019 al 4,9% en 2021, mientras que Álava es el único territorio en el que aumenta la incidencia de la vivienda deshabitada en 7 décimas. Hay que tener en cuenta para contextualizar esta tendencia propia del parque de viviendas alavés que Araba partía de la tasa de incidencia más reducida en 2019 (de forma que en 2021 se ha equiparado a Gipuzkoa) y que, la realidad del mercado de vivienda alavés presenta habitualmente algunos rasgos propios que se han ido poniendo de manifiesto en este Siglo XXI, como el notable aumento del parque de viviendas en Vitoria-Gasteiz, impulsado por la edificación de vivienda protegida, la menor presión de la demanda (en el caso de la protegida en venta resulta muy reducida), el menor precio de la vivienda libre en el conjunto del territorio alavés, etc.). Otro factor diferencial del mercado alavés se asocia al considerable mayor número de hogares con una segunda residencia dentro del propio territorio (17.000 según la ENDV del Gobierno Vasco), que, aunque en su mayoría sean viviendas de temporada, en algunos casos podrían haberse encontrado desocupados de forma temporal o permanente tras el impacto de la pandemia.

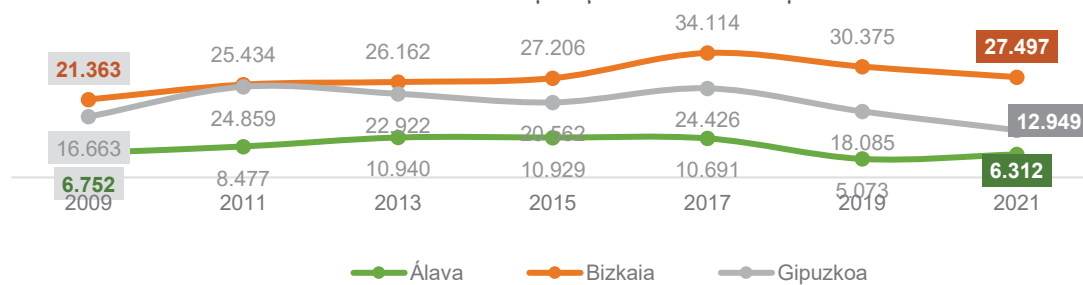


**Gráfico 16.** Evolución del número de viviendas deshabitadas en 2019–2021 y tasa de incidencia en 2019 según el Territorio Histórico



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

**Gráfico 17.** Viviendas deshabitadas sobre el parque de viviendas por Territorio Histórico. 2009–2021



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

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

La incidencia de la vivienda deshabitada decrece considerablemente en los municipios de mayor dimensión.

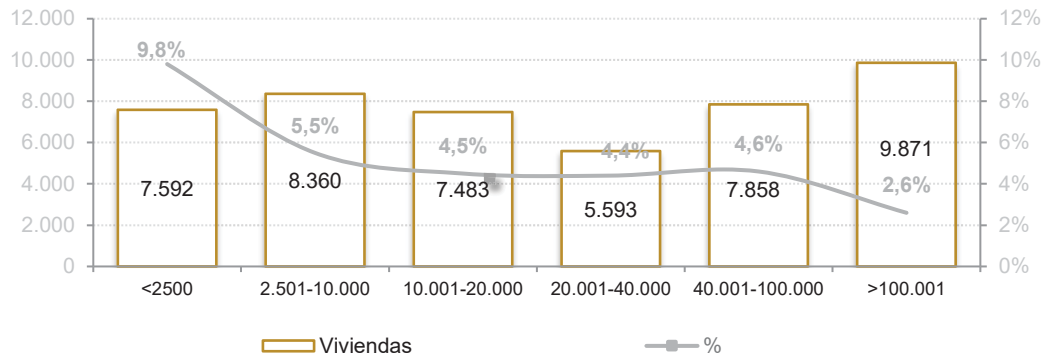
Una de las tendencias estructurales que muestra la EUV una edición tras otra es la considerable menor tasa de incidencia de la vivienda deshabitada conforme aumenta la dimensión municipal, siendo especialmente reducida en los municipios de más de 100.000 habitantes (2,6% en 2021).

De hecho, la tasa de vivienda deshabitada de las tres capitales vascas se reduce en 2021 respecto a 2019, desde el 3,1% del parque de viviendas al 2,6% en 2021. **Es en los municipios de menor dimensión donde continúa siendo especialmente elevada la incidencia de la vivienda deshabitada**, a pesar de que también se ha reducido respecto a 2019. Roza el 10% del parque de viviendas en los menores de 2.500 habitantes y el 5,5% en los de 2.500 a 20.000 habitantes.

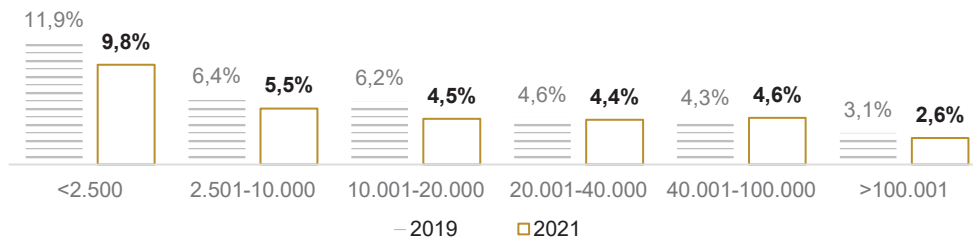




**Gráfico 18.** Incidencia de las viviendas deshabitadas según dimensión municipal. 2021



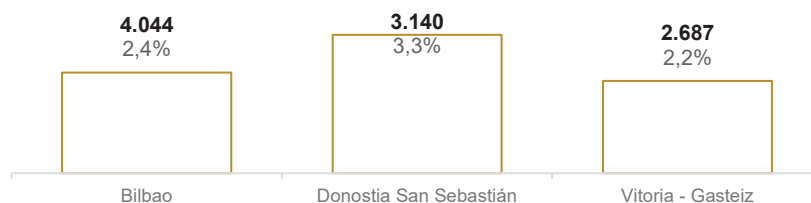
**Gráfico 19.** Viviendas deshabitadas según dimensión municipal. 2019-2021. Tasa de incidencia



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

En Vitoria Gasteiz se detectan 2.687 viviendas deshabitadas, el 2,2% del parque de viviendas, mientras que en Bilbao se superan ligeramente las 4 mil viviendas deshabitadas lo que representa el 2,4% del parque de viviendas de Bilbao. **Donostia presenta la mayor tasa de incidencia de la vivienda deshabitada, el 3,3% de su parque de viviendas con 3.140 viviendas deshabitadas.**

**Gráfico 20.** Viviendas por municipio (>100.000 habitantes) según el tipo. 2021



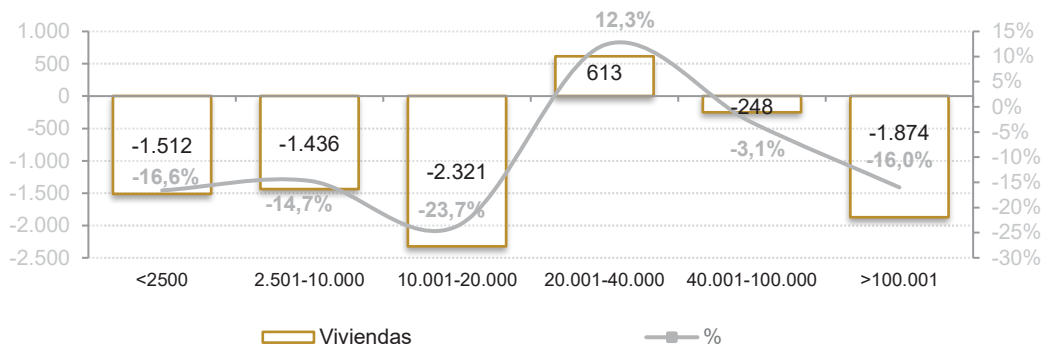
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

La caída del número de viviendas deshabitada respecto a 2019 se observa en todos los **estratos por dimensión de los municipios, salvo en el de 40.000 a 100.000 habitantes, el único en el que aumenta tres décimas hasta el 4,6%, siendo también muy moderada la reducción de la tasa de incidencia en las de 20.000 a 40.000 habitantes.**



En términos absolutos, la mayor caída del número de viviendas deshabitadas se produce en los municipios de 10.000 a 20.000 habitantes (-23%), siendo muy semejante la reducción en los municipios de menos de 20.000 habitantes (en torno al 14%-16%) y en las capitales (-16%). Probablemente, la propia dinámica del mercado en este tipo de municipios, generada por la mayor presión de la demanda y el aumento del precio de la vivienda con especial intensidad en las capitales, haya podido activar la puesta en el mercado de un mayor número de viviendas deshabitadas. Por su parte, la caída de la vivienda deshabitada en los municipios más pequeños se asociaría a la considerable mayor tasa de incidencia de las viviendas deshabitadas en 2019 cuya activación en el mercado ha podido verse afectada por el cambio en las preferencias de algunos demandantes de viviendas que buscaran mayor dimensión, habitabilidad y otro tipo de vida fuera de las grandes ciudades.

**Gráfico 21.** Evolución del número de viviendas deshabitadas por dimensión municipal. 2019-2021.

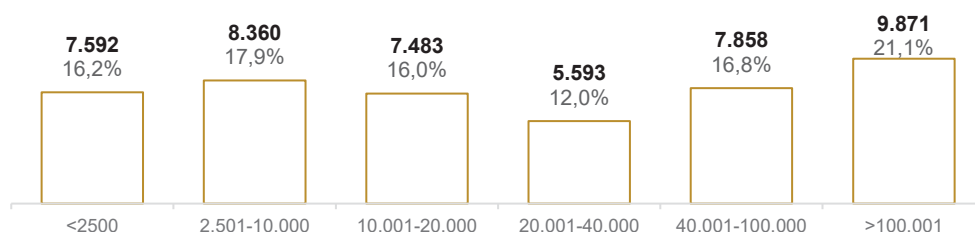


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

**Solamente una de cada cinco viviendas deshabitadas en Euskadi se localiza en las capitales vascas.**

La mayor parte de las viviendas deshabitadas continúa localizándose en los municipios de menor dimensión a pesar de la mayor reducción experimentada respecto a 2019. En concreto, cerca de 23.400 viviendas deshabitadas se localizan en los municipios de menos de 20.000 habitantes, mientras que, en las tres capitales vascas, de forma conjunta, no sobrepasan las 10.000 viviendas deshabitadas.

**Gráfico 22.** Viviendas deshabitadas sobre el total de viviendas 2021 (peso relativo sobre el total de viviendas deshabitadas)



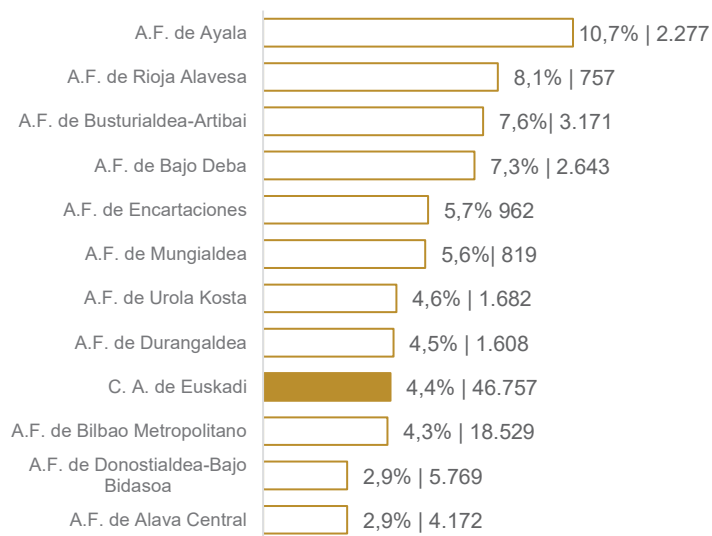
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021



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

Las tres áreas metropolitanas de las capitales vascas son las que presentan la menor incidencia de la vivienda deshabitada, claramente por debajo de la media de Euskadi. En las áreas metropolitanas de Donostia y Vitoria Gasteiz esta tasa se sitúa por debajo del 3% y no supera el 4,3% en el Bilbao metropolitano.

**Gráfico 23.** Viviendas deshabitadas por Área Funcional. 2021



\*Se incluyen datos de las áreas metropolitanas para las que los datos son estadísticamente representativos.  
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021



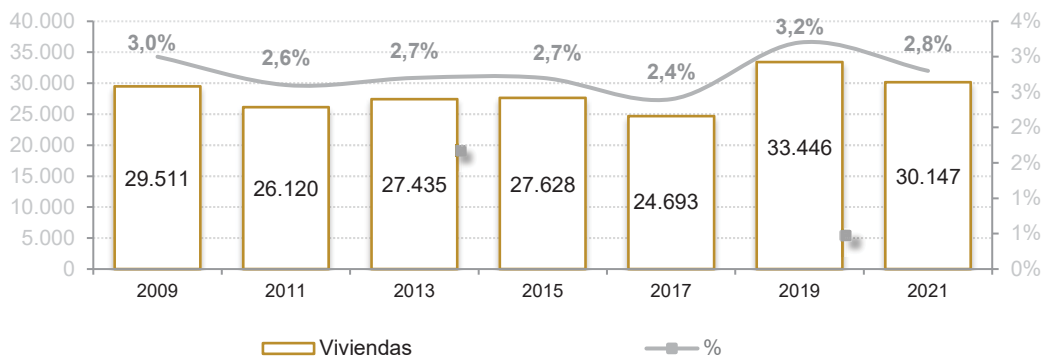
## 4. Evolución de la vivienda de temporada

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

El número de viviendas de temporada decrece en 2021 hasta situarse en 30.147 viviendas, un 9,9% menos que en 2019.

En 2021 se contabilizan 30.147 viviendas de temporada en Euskadi, decreciendo en algo más de 3.299 viviendas respecto a las 33.446 viviendas de 2019. La tasa de incidencia sobre el parque de viviendas se sitúa en el 2,8% del parque de viviendas de Euskadi, frente al 3,2%, en 2019. En todo caso, **se debe subrayar que las viviendas turísticas no aparecen contabilizadas entre las viviendas de temporada al corresponder formalmente a una actividad empresarial y no a un uso residencial.**

**Gráfico 24.** Incidencia de las viviendas de temporada en Euskadi. 2009-2021



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

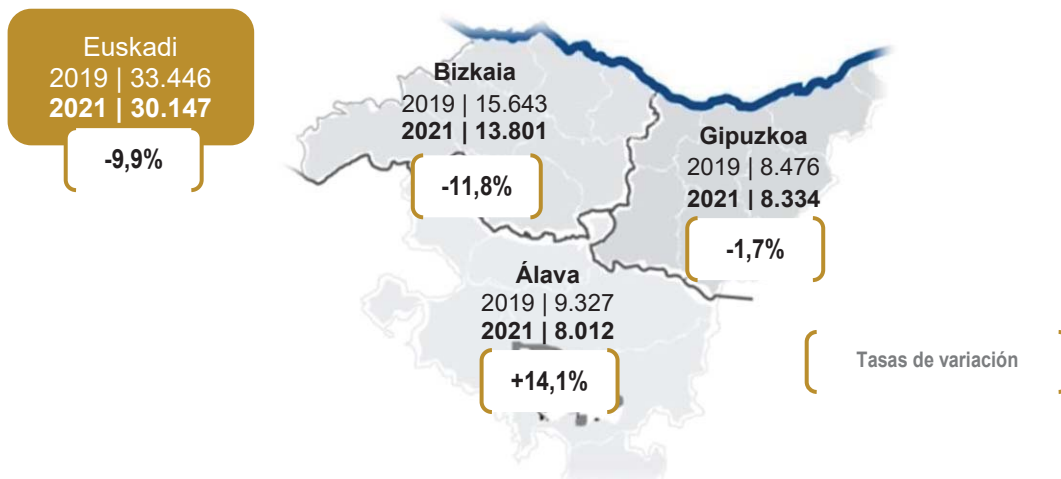
Álava duplica la incidencia de la vivienda de temporada del resto de territorios

Aunque es en Bizkaia donde se concentran el mayor número de viviendas de temporada, con más de 13.800 en 2021, **la mayor tasa de incidencia se produce en Álava donde alcanza el 4,8% del parque de viviendas, duplicando la tasa de Gipuzkoa (2,4%) y Bizkaia (2,5%).** El mayor crecimiento del parque de vivienda en Araba y, particularmente, en Vitoria-

Gasteiz así como el considerable menor precio medio de la vivienda respecto al resto de Euskadi, permitiría adquirir con mayor facilidad de una segunda residencia dentro del territorio, o incluso, en caso de herencia, desincentivaría su venta, quedando dentro de la unidad familiar como vivienda de temporada.



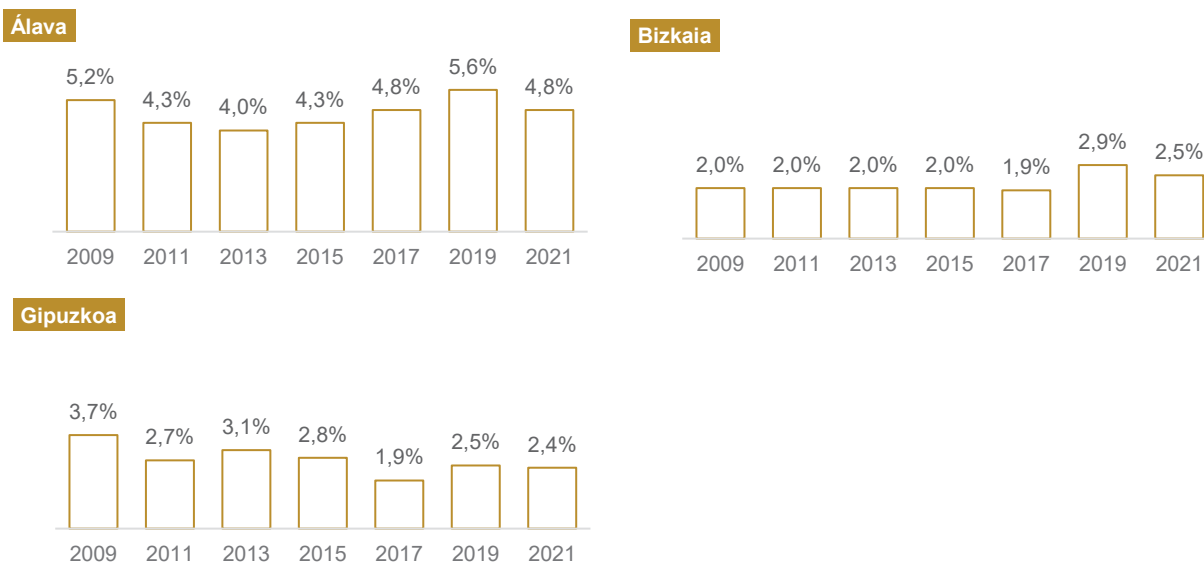
**Gráfico 25.** Evolución del número de viviendas de temporada según el Territorio Histórico. 2019- 2021 y tasas de variación



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

**Respecto a 2019, en Álava y Bizkaia se reduce significativamente el número y la tasa de incidencia de las viviendas de temporada, mientras que en Gipuzkoa apenas varía** el número de viviendas quedando por encima de las 8.300 viviendas y reduciéndose solo una décima la tasa de incidencia.

**Gráfico 26.** Incidencia de la vivienda de temporada por Territorio Histórico. 2009-2021



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021



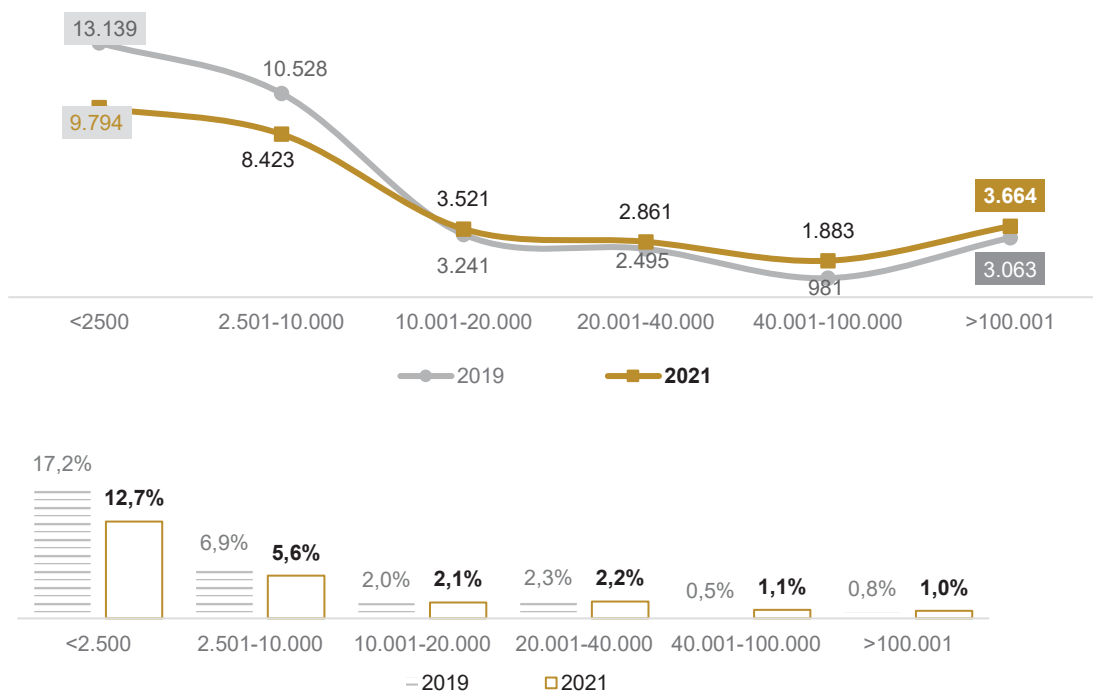
#### 4.2. Evolución de la incidencia de la vivienda de temporada por dimensión municipal y área funcional 2009-2021

La incidencia de la vivienda de temporada se incrementa notablemente conforme es menor la dimensión municipal, tendencia similar a la observada en la vivienda deshabitada.

La tasa de incidencia de la vivienda de temporada es muy elevada en los municipios de pequeña dimensión y decrece considerablemente a partir de los 10.000 habitantes. Supera el 12% y el 5%, respectivamente en los municipios de **menos de 2.500 habitantes** y en los de 2.500 a 10.000 habitantes. **En el resto de los municipios apenas supera el 2% y se reduce al 1% en las capitales.**

Respecto a 2019 se produce una notable caída de la vivienda de temporada en los municipios de menor dimensión, mientras que crece muy ligeramente en los de mayor dimensión.

**Gráfico 27.** Número de viviendas de temporada y tasa de incidencia de las viviendas de temporada por dimensión municipal. 2019-2021

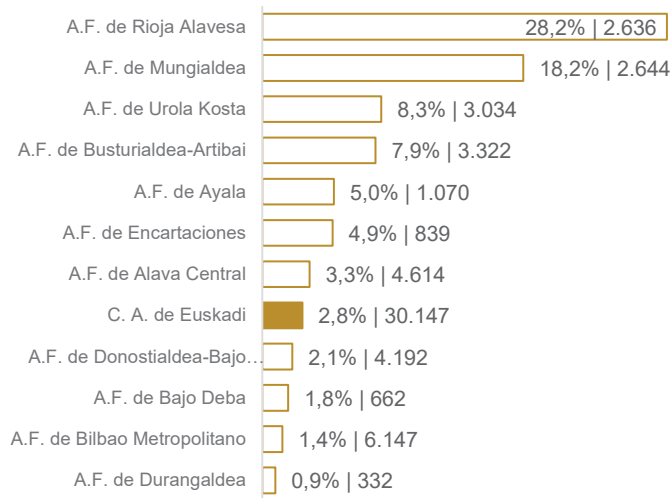


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

La incidencia de la vivienda de temporada resulta muy elevada en la Rioja Alavesa (una de cada cuatro viviendas es de temporada) y supera la cota del 18% en el área de Mungia. En las áreas metropolitanas de las capitales esta incidencia es menor, aunque con diferencias relevantes entre las tres capitales. En el área metropolitana de Bilbao es muy reducida (1,4%), aumenta al 2,1% en Donostialdea y supera el 3% en Álava Central.



**Gráfico 28.** Viviendas de temporada por Área Funcional.



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

\*Se incluyen datos de las áreas metropolitanas para las que los datos son estadísticamente representativos.



## 5. Conclusiones

**A finales de 2021 se identifican 46.757 viviendas deshabitadas en Euskadi, lo que supone 6.776 viviendas menos que en 2019 y una caída del 12% en estos dos años. La tasa de incidencia de ese tipo de viviendas, por tanto, se reduce al 4,4% en 2021, desde el 5,1% en 2019.**

Esta caída, en todo caso, supone una cierta moderación de la tendencia decreciente de años anteriores dado que entre 2017 y 2019 la reducción fue del 22% y se sustenta en los mismos factores que se viene observando en ediciones pasadas:

- **El crecimiento del parque de viviendas asociado a los procesos de edificación de vivienda nueva viene aumentando de forma muy ligera en los últimos años.** En 2021 el parque de viviendas de Euskadi está formado por 14.489 viviendas más que en 2019 (+1,2%).
- En cambio, **la presión de la demanda para la formación de nuevos hogares ha provocado un mayor aumento del número de viviendas principales** (+24.564 nuevas viviendas principales respecto a 2019), lo que representa un 2,4% adicional, que duplica el que se ha producido en el parque de viviendas (+1,2%).

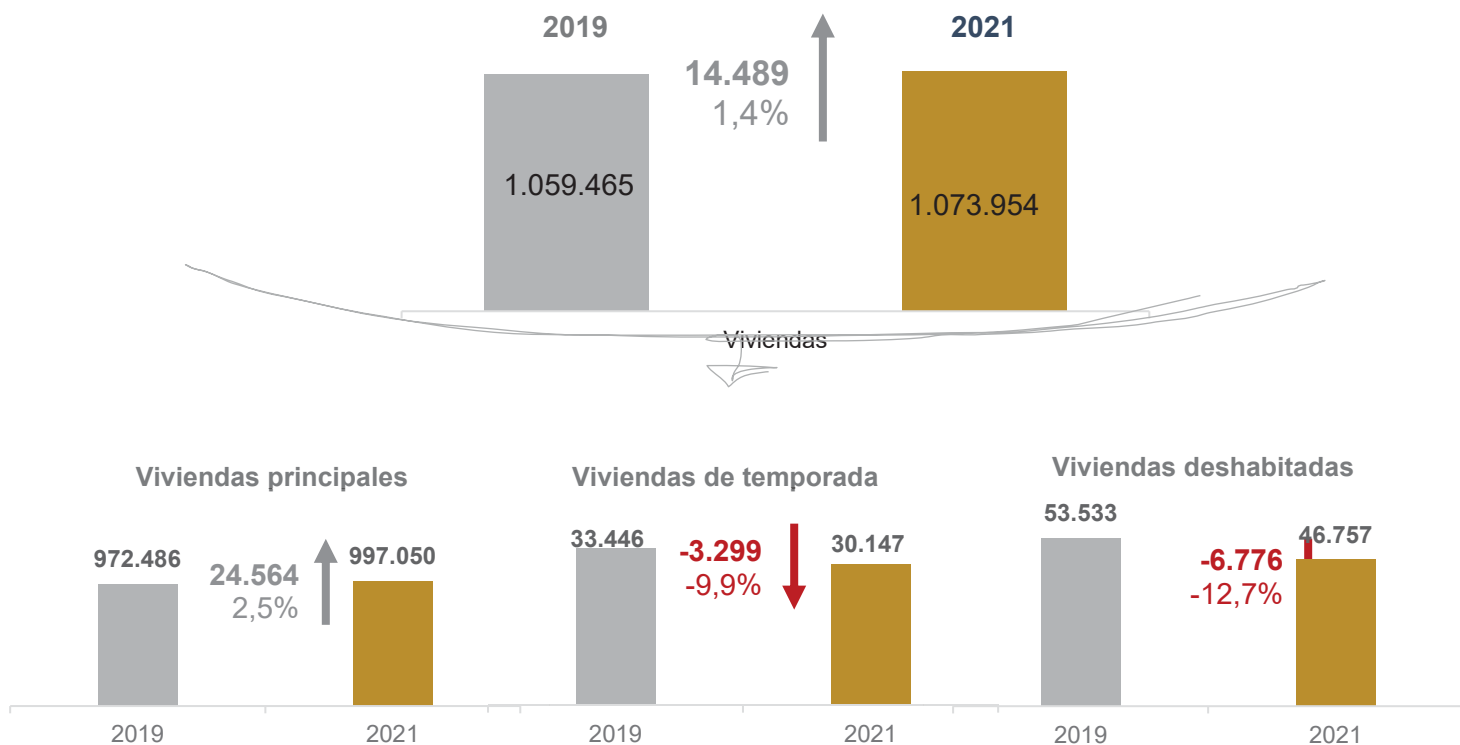
**Esta tendencia implica una reducción de las viviendas no principales en 2021** respecto a 2019, que se ha producido por el decremento tanto de la vivienda de temporada como de la vivienda deshabitada respecto a 2019:

- **El número de viviendas de temporada se ha reducido un 9,9% respecto a 2019, en 3.299 viviendas hasta sumar 30.147 viviendas.**
- **El número de viviendas deshabitadas ha decrecido en un 12,9%, 6.776 viviendas menos que en 2019. De este modo, las 46.757 viviendas deshabitadas en 2021 suponen una tasa de incidencia de la vivienda deshabitada sobre el parque de viviendas vasco del 4,4%, 7 décimas menos que en 2019.**





### Evolución del parque de viviendas y sus tipologías (principales, de temporada y deshabitadas). 2019-2021 (número de viviendas y variación bienal 2019-2021)



Hay que subrayar que este **decremento de la vivienda deshabitada se ha debido, en gran medida, a la disminución de las viviendas deshabitadas en oferta** (las denominadas como no gestionables para las políticas de movilización de vivienda y programas como Bizigune). **Este tipo de viviendas deshabitadas en oferta se ha reducido desde suponer 17.869 viviendas en 2019 a 13.850 viviendas en 2021, un decremento muy considerable (- 22.5% respecto a 2019, 4.019 viviendas menos)**. Esta constatación es coherente con lo observado en el mercado de la vivienda en los últimos dos años, en los que la oferta de vivienda en venta y sobre todo la de alquiler se ha ido reduciendo, especialmente la que presenta un precio relativamente asequible.

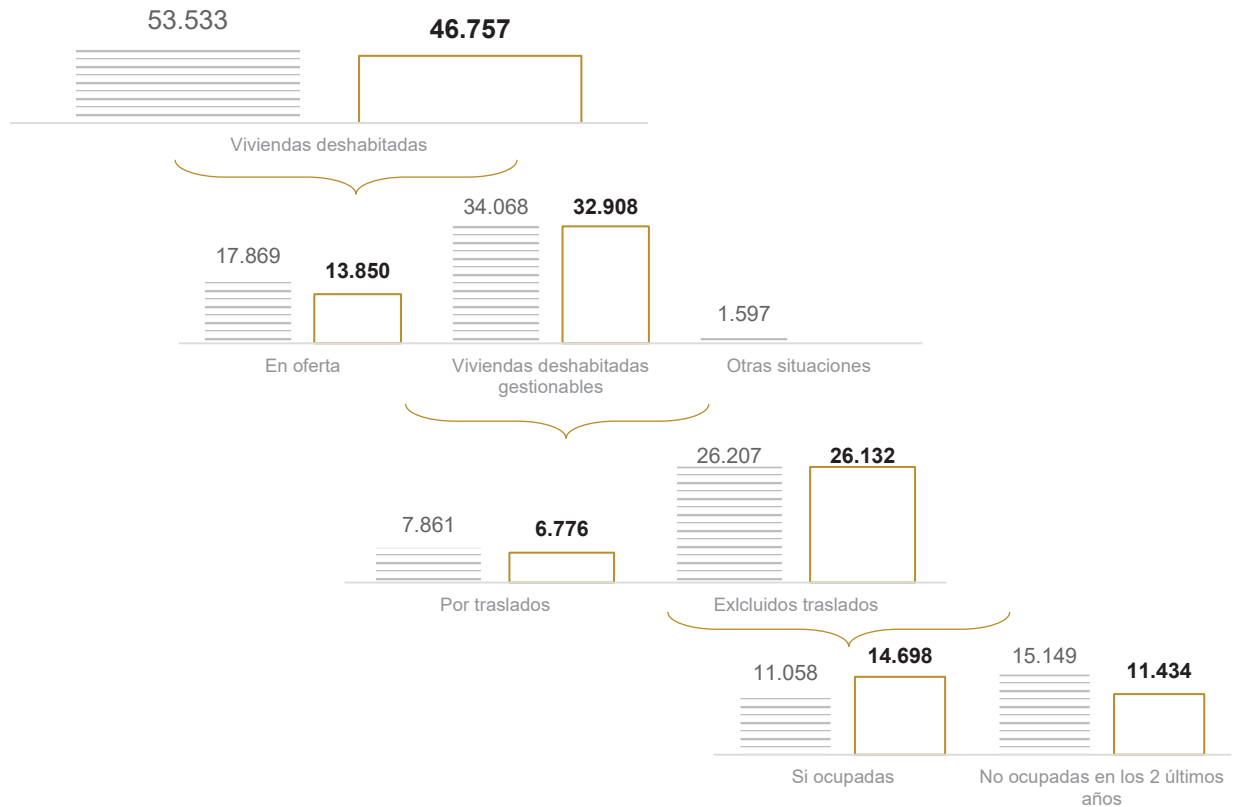
De hecho, **la vivienda deshabitada gestionable apenas ha decrecido respecto a 2019. El número total de este tipo de viviendas asciende a 32.909, un millar menos que 2019**, de las cuales 6.776 viviendas se deben a causas de fuerza mayor. Por tanto, quedarían **en 2021 un total de 26.132 viviendas deshabitadas gestionables de forma inmediata para programas de movilización de vivienda deshabitadas, magnitud muy similar a las 26.207 viviendas de esta tipología en 2019**.

Si, adicionalmente, queremos centrar la mirada a las viviendas que se corresponden a la definición de la Ley 3/2015 de vivienda de 18 de junio **y solo tenemos en cuenta las viviendas que llevan más de dos años deshabitadas**, el número de viviendas se reduce considerablemente hasta **apenas 11.400 viviendas, lo que supone una considerable reducción respecto a las 15.000 viviendas con esta tipología detectadas en 2019**.



## Evolución de las viviendas deshabitadas según las diversas tipologías. 2019-2021

— 2019    □ 2021



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

La evolución territorial de esas viviendas deshabitadas gestionables excluyendo los traslados de fuerza mayor es desigual:

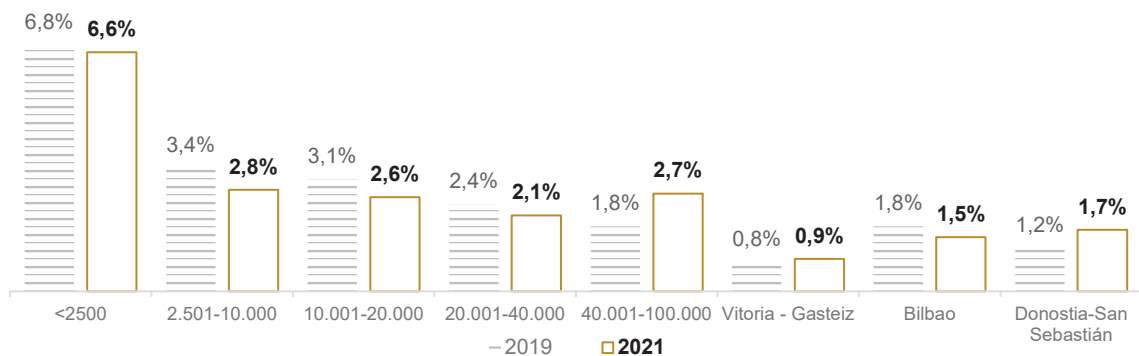
- Gipuzkoa es el único territorio en el que se reduce con intensidad el número de viviendas deshabitadas gestionables respecto a 2019 (-24,5%).
- En cambio, en Bizkaia (+5,7%) y, de forma notable en Álava (70%) se incrementa el número de viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados de fuerza mayor.

**Especialmente relevante es la mirada según la dimensión de los municipios ya que la mayor presión de la necesidad y demanda de vivienda se concentra en las capitales vascas y sus áreas metropolitanas,** donde está mayor el precio de la vivienda. Así, uno de los rasgos que se vienen detectando de forma estructural en las diversas ediciones consiste en la **considerable menor incidencia de la vivienda deshabitada en los municipios de mayor dimensión, especialmente en las capitales vascas, en los que, sin embargo, resulta más intensa la presión de la demanda de vivienda y el precio la misma, así como las rentas de alquiler.**



Entre las tres capitales apenas suman 5.000 viviendas deshabitadas gestionable excluyendo los traslados de fuerza mayor. En Vitoria la incidencia de este tipo de viviendas no alcanza el 1% del parque de viviendas de la capital alavesa. En Bilbao y Donostia es también limitada, alcanzado en 2021 una tasa del 1,5% y 1,7%, respectivamente. Respecto a 2019, se advierte en 2021 un moderado aumento en Donostia de esta incidencia mientras Bilbao y Vitoria se mantienen en niveles similares a 2019.

### Incidencia de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal. 2019-2021



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2021

En cambio, **en los municipios de menor dimensión es donde mayor es la incidencia de las viviendas deshabitadas gestionables y mayor sería el margen de maniobra de este tipo de medidas de movilización**, siendo positivo que se planteen también actuaciones combinadas con programas de rehabilitación y de puesta en valor de las viviendas más antiguas que llevan más de dos años deshabitadas y en peor estado.

**La antigüedad de las viviendas deshabitadas gestionables es muy notable, seis de cada diez tienen más de 60 años.** Además, buena parte de estas viviendas requieren de obras de rehabilitación para ser puestas en el mercado, solamente una de cada cuatro viviendas deshabitadas gestionables sería aptas para ser habitadas sin requerir ningún tipo de reforma

Por tanto, aunque el margen potencial de actuación en las capitales y en determinados municipios es cada vez más limitado **continúa existiendo en el conjunto de Euskadi un número elevado de viviendas deshabitadas gestionables (más de 26.000) que no están en oferta en el mercado y que podrían ser movilizadas** a través de los programas como Bizigune y/o mediante su combinación con medidas de fomento de la rehabilitación. La política fiscal podría coadyuvar incentivando y complementando estos programas. Precisamente, el Plan Director de Vivienda 2021-2023 incorpora una amplia batería de medidas y actuaciones que se están orientadas en esta misma dirección.

