

COMUNIDAD AUTÓNOMA  
DE EUSKADI

HOGARES VASCOS QUE  
DISPONEN DE VIVIENDAS  
NO PRINCIPALES EN  
PROPIEDAD (**ENDV**)

Principales resultados



## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>CUANTIFICACIÓN DE LOS HOGARES QUE DISPONEN DE OTRAS VIVIENDAS EN PROPIEDAD</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES EN PROPIEDAD DE LOS HOGARES VASCOS</b> .....	<b>6</b>
3.1.	Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas en la CAE.....	7
3.2.	Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas fuera de la CAE .....	9
<b>4.</b>	<b>USO PRINCIPAL DE LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES EN PROPIEDAD DE LOS HOGARES VASCOS</b> .....	<b>11</b>
4.1.	Uso principal de las viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos según la ubicación de las viviendas .....	12
4.2.	Uso principal de las viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas en la CAE .....	13
<b>5.-</b>	<b>CONOCIMIENTO Y PERCEPCIÓN DE LOS PROGRAMAS ASAP Y BIZIGUNE DEL GOBIERNO VASCO</b> .....	<b>15</b>
	<b>ANEXO METODOLÓGICO</b> .....	<b>19</b>
	<b>DEFINICIONES</b> .....	<b>20</b>



## ÍNDICE tablas

Tabla 1.	Hogares que disponen de otras viviendas en propiedad por territorio histórico, tamaño de municipio de la residencia habitual y tipo de necesidad. 2021 .....	4
Tabla 2.	Viviendas en los hogares que disponen de otras viviendas en propiedad por tipo de necesidad. 2021 .....	6
Tabla 3.	Otras viviendas en propiedad de las personas residentes en los hogares por ubicación y territorio histórico de residencia. 2021 .....	7
Tabla 4.	Distribución por territorio histórico y las capitales de las Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas en la CAE. 2021 .....	8
Tabla 5.	Distribución por área funcional de las Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas en la CAE. 2021 .....	9
Tabla 6.	Viviendas no principales en propiedad de hogares vascos por uso principal según ubicación. 2021 .....	11
Tabla 7.	Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos por uso principal según territorio de localización en la CAE. 2021 .....	13
Tabla 8.	Hogares por disponibilidad de otras viviendas en propiedad y ubicación en la CAE. 2021 .....	15
Tabla 9.	Hogares que disponen de viviendas no principales en propiedad en la CAE por conocimiento de los programas del Gobierno Vasco para incorporar las viviendas vacías al mercado del arrendamiento. 2021 .....	16
Tabla 10.	Hogares que disponen de viviendas no principales en propiedad en la CAE por incorporación de la vivienda en los programas de alquiler del Gobierno Vasco. 2021 .....	18

## ÍNDICE gráficos

Gráfico 1:	Viviendas no principales en propiedad de las personas residentes en los hogares por ubicación. 2021 .....	6
Gráfico 2:	Distribución por territorios de la CAE de Viviendas no principales en propiedad de las personas residentes en los hogares vascos. 2021 .....	8
Gráfico 3:	Distribución por países de Viviendas no principales en propiedad no ubicadas en la CAE de los hogares vascos. 2021 .....	10
Gráfico 4:	Distribución por Comunidades Autónomas de las viviendas que se encuentran fuera de la CAE en España de Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos. 2021 .....	10
Gráfico 5:	Viviendas no principales en propiedad de las personas residentes en los hogares por uso principal. 2021 .....	11
Gráfico 6:	Otras viviendas en propiedad de las personas residentes en los hogares por uso principal según ubicación. 2021 .....	12
Gráfico 7:	Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos por uso principal según territorio de localización en la CAE. 2021 .....	14
Gráfico 8:	Hogares que disponen de viviendas no principales en propiedad en la CAE por conocimiento de los programas del Gobierno Vasco para incorporar las viviendas vacías al mercado del arrendamiento. 2021 .....	15
Gráfico 9:	Hogares que disponen de viviendas no principales en propiedad en la CAE por incorporación de la vivienda en los programas de alquiler del Gobierno Vasco. 2021 .....	17

## 1. INTRODUCCIÓN

Este documento se ha elaborado en base a los datos de la **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda** de 2021 (ENDV) realizada por el *Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes* del Gobierno Vasco.

En las últimas ediciones de esta encuesta, además de la información de la vivienda principal del hogar, se recoge información sobre los hogares contactados que disponen de viviendas adicionales en propiedad y, en su caso, su localización y su uso.

El principal objetivo de este informe es presentar los principales **indicadores cuantitativos y cualitativos** de los hogares vascos que disponen de viviendas en propiedad que no son la vivienda principal del hogar.

## 2. CUANTIFICACIÓN DE LOS HOGARES QUE DISPONEN DE OTRAS VIVIENDAS EN PROPIEDAD

En 2021, un total de **235.343 hogares** (el 26,1% de los hogares vascos) disponen de al menos otra vivienda en propiedad. Entre los hogares que presentan porcentajes de disponibilidad de otras viviendas no principales más altos (por encima de la media) destacan los hogares de Bizkaia (27,9%), los que residen en municipios de 20.000 a 100.000 habitantes (27,0%) y los que no tienen necesidad de cambio ni rehabilitación (28,1%).

**Tabla 1. Hogares que disponen de otras viviendas en propiedad por territorio histórico, tamaño de municipio de la residencia habitual y tipo de necesidad. 2021**

	Disponen de otras viviendas en propiedad					
	Hogares			% H. (*)		
	TOTAL	Sí	No	TOTAL	Sí	No
<b>Total</b>	<b>901.100</b>	<b>235.343</b>	<b>665.757</b>	<b>100%</b>	<b>26,1%</b>	<b>73,9%</b>
<b>Territorio Histórico</b>						
Araba/Álava	137.230	34.443	102.787	100%	25,1%	74,9%
Gipuzkoa	292.647	69.532	223.115	100%	23,8%	76,2%
Bizkaia	471.223	131.368	339.855	100%	27,9%	72,1%
<b>Tamaño de municipio</b>						
Capital	328.189	86.293	241.896	100%	26,3%	73,7%
20.000-100.000 hab.	264.249	71.351	192.898	100%	27,0%	73,0%
<20.000 hab.	308.662	77.698	230.964	100%	25,2%	74,8%
<b>Tipo de necesidad</b>						
Necesidad de cambio	82.327	9.988	72.339	100%	12,1%	87,9%
Necesidad de rehabilitación	87.857	20.067	67.790	100%	22,8%	77,2%
Sin necesidad	730.915	205.286	525.629	100%	28,1%	71,9%

(\*): % s/ total de hogares de cada categoría

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



En efecto, en un análisis por territorio histórico de la residencia habitual, Bizkaia destaca como el territorio donde más hogares declaran la propiedad de otra vivienda (131.368 hogares: 27,9%); mientras que tanto Araba/Álava (34.443 hogares) como Gipuzkoa (69.532 hogares) presentan porcentajes por debajo de la media (25,1% y 23,8%, respectivamente).

En los municipios de mayor tamaño, como las capitales (26,3%; 86.293 hogares) y los municipios que tienen entre 20.000 y 100.000 habitantes (27,0%; 71.351 hogares), el porcentaje de posesión de segundas viviendas es superior a la media de la CAE.

Entre los hogares ubicados en municipios menores de 20.000 habitantes, el 25,2% declaran otras viviendas en propiedad (77.698 hogares).

Los hogares que declaran una necesidad de cambio tienen menor predisposición a disponer de otras viviendas en propiedad: 12,1% (9.988 hogares). Entre los que han declarado una necesidad de rehabilitación, un 22,8% de ellos (20.067 hogares) declaran disponer de otras viviendas en propiedad. Mientras que, entre los hogares que no necesitan cambio ni rehabilitación, este porcentaje asciende hasta el 28,1% (205.286 hogares).

En 2021 se contabilizan **266.572 viviendas no principales** en propiedad de personas residentes en los 235.343 hogares con al menos una propiedad, con una media de 1,13 viviendas por hogar. Bizkaia (1,15 viviendas por hogar) ofrece valores superiores a Araba/Álava (1,12) y Gipuzkoa (1,10).

Si se considera la población del municipio de residencia habitual, se aprecia una cierta homogeneidad. Los municipios de 20.000 a 100.000 habitantes (1,14) presentan un ratio una décima superior que la de las capitales o los municipios más pequeños (1,13 en ambos casos, coincidiendo con la media de la Comunidad Autónoma de Euskadi).

Según el tipo de necesidad, el número de viviendas en propiedad asociadas a los hogares con necesidad de cambio es de 11.006 viviendas (1,10 viviendas por hogar). Las asociadas a los hogares con necesidad de rehabilitación (22.862 viviendas) presentan un ratio (1,14 viviendas por hogar) por encima de la media.

Coincide con la media (1,13 viviendas por hogar) el valor de las viviendas asociadas a los hogares sin necesidad (232.703 viviendas en los 205.286 hogares).

**Tabla 2.** Viviendas en los hogares que disponen de otras viviendas en propiedad por tipo de necesidad. 2021

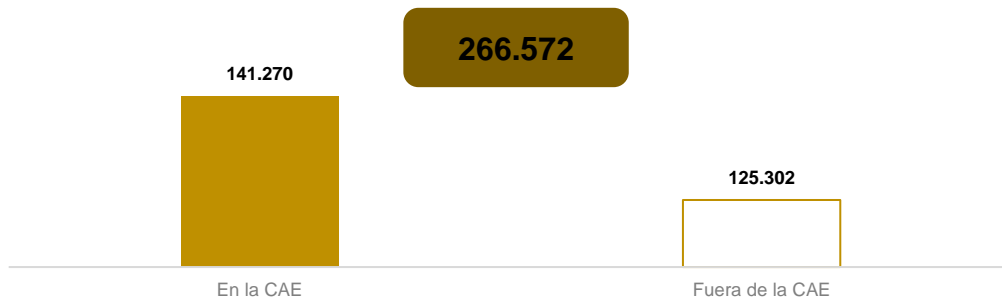
Tipo de necesidad	N.º hogares	Total Viviendas	Media de viviendas por hogar
<b>Total</b>	<b>235.343</b>	<b>266.572</b>	<b>1,13</b>
<b>Territorio Histórico</b>			
Araba/Álava	34.443	38.513	1,12
Gipuzkoa	69.532	76.407	1,10
Bizkaia	131.368	151.652	1,15
<b>Tamaño de municipio</b>			
Capital	86.293	97.371	1,13
20.000-100.000 hab.	71.351	81.644	1,14
<20.000 hab.	77.698	87.557	1,13
<b>Tipo de necesidad</b>			
Necesidad de cambio	9.988	11.006	1,10
Necesidad de rehabilitación	20.067	22.862	1,14
Sin necesidad	205.286	232.703	1,13

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

### 3. UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES EN PROPIEDAD DE LOS HOGARES VASCOS

De las 266.572 viviendas no principales que en 2021 se asocian a los hogares vascos que señalan que alguna de las personas que residen en ellos son propietarias de otras viviendas, un 53,0% (141.270 viviendas) se encuentran ubicadas en la propia Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) y el resto, un 47,0% (125.302 viviendas) se localizan fuera de la CAE.

**Gráfico 1:** Viviendas no principales en propiedad de las personas residentes en los hogares por ubicación. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



Tanto en Araba/Álava como en Gipuzkoa, la mayor parte de las viviendas no principales que poseen los hogares de esos territorios, se encuentran en el mismo territorio histórico que el de residencia: 58,9% en el caso alavés y un 56,9% en el caso de Gipuzkoa.

En el caso de Bizkaia, el 52,5% de las viviendas no principales se localizan fuera de la comunidad autónoma. Las viviendas ubicadas en el propio territorio suponen el 44,9%; y queda un 2,6% de los hogares de Bizkaia con viviendas no principales, que las tienen en los otros dos territorios históricos.

Los hogares de Araba/Álava, por su parte, tienen un 36,9% de sus viviendas no principales fuera de la CAE y un 4,1% entre Gipuzkoa y Bizkaia.

En Gipuzkoa esta distribución es de un 41,3% fuera de la CAE y un 1,8% en los otros dos territorios.

**Tabla 3. Otras viviendas en propiedad de las personas residentes en los hogares por ubicación y territorio histórico de residencia. 2021**

	TOTAL de viviendas	En la CAE	Territorio histórico			Fuera de la CAE
			Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	
<b>Total</b>	<b>266.572</b>	<b>141.270</b>	<b>26.050</b>	<b>45.411</b>	<b>69.809</b>	<b>125.302</b>
Araba/Álava	38.513	24.296	22.700	693	903	14.217
Gipuzkoa	76.407	44.871	594	43.479	798	31.536
Bizkaia	151.652	72.103	2.756	1239	68.108	79.549
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>53,0%</b>	<b>9,8%</b>	<b>17,0%</b>	<b>26,2%</b>	<b>47,0%</b>
Araba/Álava	100%	63,1%	58,9%	1,8%	2,3%	36,9%
Gipuzkoa	100%	58,7%	0,8%	56,9%	1,0%	41,3%
Bizkaia	100%	47,5%	1,8%	0,8%	44,9%	52,5%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

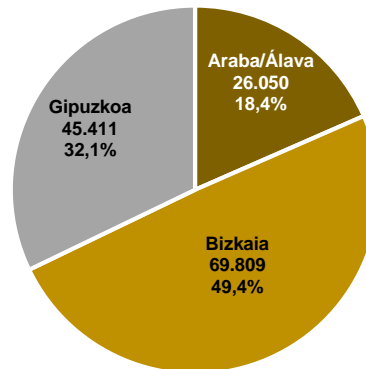
### 3.1. Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas en la CAE

Las 141.270 viviendas no principales que se encuentran en la CAE se concentran, en mayor medida, en el territorio de Bizkaia, seguido por el territorio de Gipuzkoa y, algo más alejado, el territorio alavés.

Las viviendas situadas en Bizkaia representan casi la mitad del stock de este tipo de viviendas en la CAE: 49,4%. En términos absolutos, son 69.809 viviendas.

En Gipuzkoa, se localizan 45.411 viviendas no principales que suponen un 32,1% del total de las viviendas de la CAE. Por su parte, Araba/Álava es el territorio en el que tienen menos presencia: las 26.050 viviendas que se ubican en el territorio representan el 18,4% de las viviendas no principales en propiedad de hogares vascos.

**Gráfico 2:** Distribución por territorios de la CAE de Viviendas no principales en propiedad de las personas residentes en los hogares vascos. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En lo que respecta a la distribución de las viviendas no principales en propiedad de hogares vascos que se localizan en la CAE, las poblaciones con mayor volumen de este tipo de viviendas son las propias capitales de los tres territorios históricos y sus respectivas áreas funcionales.

**Tabla 4.** Distribución por territorio histórico y las capitales de las Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas en la CAE. 2021

	Total viviendas	Viviendas no principales	% sobre el parque de viviendas
<b>C.A.E.</b>	<b>1.075.076</b>	<b>141.270</b>	<b>13,1%</b>
Araba/Álava	168.086	26.050	15,5%
Gipuzkoa	350.286	45.411	13,0%
Bizkaia	556.704	69.809	12,5%
<b>CAPITALES</b>	<b>380.271</b>	<b>50.128</b>	<b>13,2%</b>
Vitoria - Gasteiz	119.853	16.239	13,5%
Donostia / San Sebastián	94.733	12.822	13,5%
Bilbao	165.685	21.067	12,7%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Así, Vitoria-Gasteiz acumula 16.239 viviendas que representan un 62,3% de las viviendas de Araba/Álava y el 13,5% del parque de viviendas del municipio.

En lo que respecta a Donostia / San Sebastián, las 12.822 viviendas no principales que se localizan en esta capital (el 28,2% de viviendas de este tipo del conjunto del territorio), suponen también el 13,5% del parque municipal de viviendas.

En el caso de Bilbao, con 21.067 viviendas no principales, acumula el 30,2% de esta tipología de viviendas de Bizkaia y constituye un 12,7% del parque municipal.





En referencia a la distribución de estas viviendas no principales por área funcional, como se ha dicho, destacan las áreas donde se localizan las capitales administrativas: entre las tres acumulan el 67,3% de las viviendas no principales que se localizan en la CAE.

En efecto, las 49.347 viviendas no principales del área de *Bilbao Metropolitano* suponen el 34,9% del total de este tipo de viviendas en la CAE; las 24.290 viviendas no principales de *Donostialdea-Bajo Bidasoa* representan el 17,2% y las 21.495 viviendas de *Álava Central*, un 15,2%.

**Tabla 5. Distribución por área funcional de las Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas en la CAE. 2021**

	Total viviendas	Viviendas no principales	% Vertical	% sobre el parque de viviendas
<b>CAE</b>	<b>1.075.076</b>	<b>141.270</b>	<b>100%</b>	<b>13,1%</b>
A.F. de Álava Central	141.734	21.495	15,2%	15,2%
A.F. de Ayala	21.389	3.717	2,6%	17,4%
A.F. de Rioja Alavesa	9.373	1.626	1,2%	17,3%
A.F. de Tolosaldea	23.001	3.475	2,5%	15,1%
A.F. de Urola Kosta	36.456	5.916	4,2%	16,2%
A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	197.845	24.290	17,2%	12,3%
A.F. de Alto Deba	31.254	3.433	2,4%	11,0%
A.F. de Goierri	34.259	2.487	1,8%	7,3%
A.F. de Bajo Deba	36.043	7.190	5,1%	19,9%
A.F. de Bilbao Metropolitano	426.659	49.347	34,9%	11,6%
A.F. de Durangaldea	35.990	2.876	2,0%	8,0%
A.F. de Mungialdea	14.552	1.748	1,2%	12,0%
A.F. de Busturialdea-Artibai	41.995	10.387	7,4%	24,7%
A.F. de Encartaciones	16.999	2.035	1,4%	12,0%
A.F. de Arratia	7.527	1.248	0,9%	16,6%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

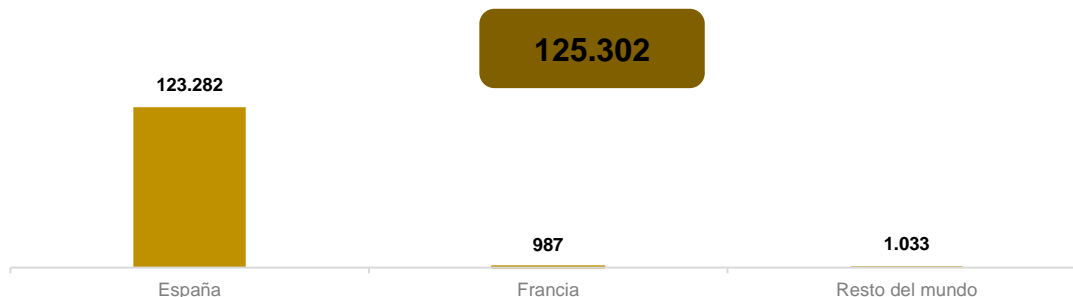
No obstante, si se analiza el porcentaje de las viviendas no principales sobre el parque total de viviendas, destacan las áreas de *Busturialdea-Artibai* (24,7%) o el área del *Bajo Deba* (19,9%) como las de mayor peso. En el polo opuesto se encuentran el área de *Durangaldea* (8,0%) y el *Goierri* (7,3%).

### 3.2. Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas fuera de la CAE

Entre las viviendas no principales en propiedad de hogares vascos, se detecta que de las 125.302 viviendas que se localizan fuera de la CAE, el 98,4% (123.282 viviendas) se encuentran en España (excluida la CAE).

Francia, como segundo país con más volumen de este tipo de viviendas, acoge a 987 viviendas no principales (0,8%) y el resto de las viviendas no principales (otro 0,8%: 1.033 viviendas) se concentran en el resto de los países del mundo.

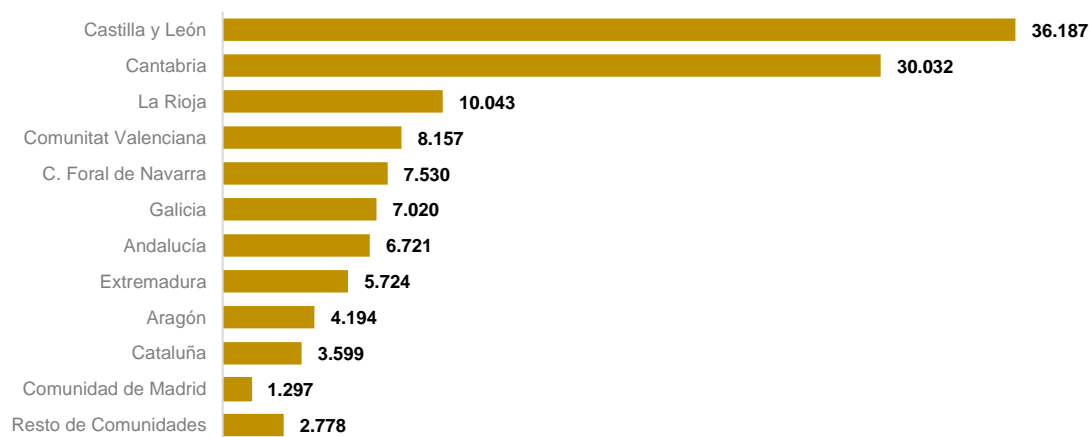
**Gráfico 3: Distribución por países de Viviendas no principales en propiedad no ubicadas en la CAE de los hogares vascos. 2021**



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Con respecto a las 123.282 viviendas situadas en el resto del Estado, si se realiza un análisis por Comunidades Autónomas se identifica en primer lugar a la Comunidad de Castilla y León, en la cual se encuentran el 29,4% de las viviendas no principales en propiedad de hogares vascos: 36.187 viviendas. De ellas, 17.240 viviendas se localizan en la provincia de Burgos (el 14,0% del total de este tipo de viviendas en el resto del Estado).

**Gráfico 4: Distribución por Comunidades Autónomas de las viviendas que se encuentran fuera de la CAE en España de Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos. 2021**



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

A continuación se posicionan otras dos CC.AA. limítrofes con la CAE: Cantabria cuenta con un 24,4% (30.032 viviendas no principales) y La Rioja con un 8,1% (10.043 viviendas no principales).

Estas tres Comunidades vecinas concentran el 61,9% de las viviendas no principales en el resto del Estado (76.262 viviendas no principales).

## 4. USO PRINCIPAL DE LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES EN PROPIEDAD DE LOS HOGARES VASCOS

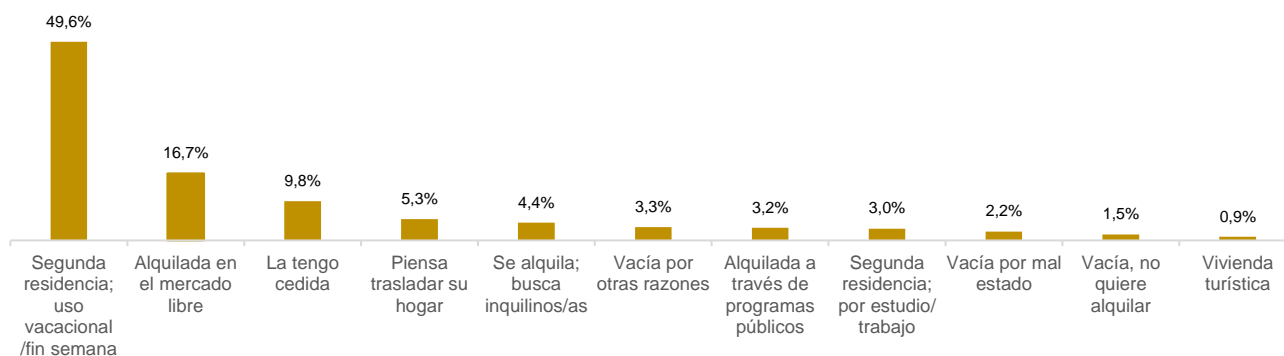
Dentro del uso que hacen los hogares vascos en las viviendas no principales que poseen se encuentra, con casi la mitad de las viviendas no principales existentes, el uso de como vivienda de segunda residencia para uso vacacional o de fin de semana: 132.287 viviendas (49,6%).

**Tabla 6.** Viviendas no principales en propiedad de hogares vascos por uso principal según ubicación. 2021

Uso de las viviendas	TOTAL		Ubicación de las viviendas			
			En la CAE		Fuera de la CAE	
	Viviendas	% V.	Viviendas	% V.	Viviendas	% V
<b>Total</b>	<b>266.572</b>	<b>100%</b>	<b>141.270</b>	<b>100%</b>	<b>125.302</b>	<b>100%</b>
Segunda residencia; uso vacacional /fin semana	132.287	49,6%	23.236	16,4%	109.051	87,0%
Alquilada en el mercado libre	44.638	16,7%	40.207	28,5%	4.431	3,5%
La tengo cedida	26.023	9,8%	24.153	17,1%	1.870	1,5%
Piensa trasladar su hogar	14.169	5,3%	13.671	9,7%	498	0,4%
Se alquila; busca inquilinos/as	11.808	4,4%	11.061	7,8%	747	0,6%
Vacía por otras razones	8.867	3,3%	5.942	4,2%	2.925	2,3%
Alquilada a través de programas públicos	8.460	3,2%	8.291	5,9%	169	0,1%
Segunda residencia; por estudio/ trabajo	7.905	3,0%	6.335	4,5%	1.570	1,3%
Vacía por mal estado	5.979	2,2%	4.110	2,9%	1.869	1,5%
Vacía, no quiere alquilar	3.932	1,5%	3.285	2,3%	647	0,5%
Vivienda turística	2.504	0,9%	979	0,7%	1.525	1,2%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 5:** Viviendas no principales en propiedad de las personas residentes en los hogares por uso principal. 2021



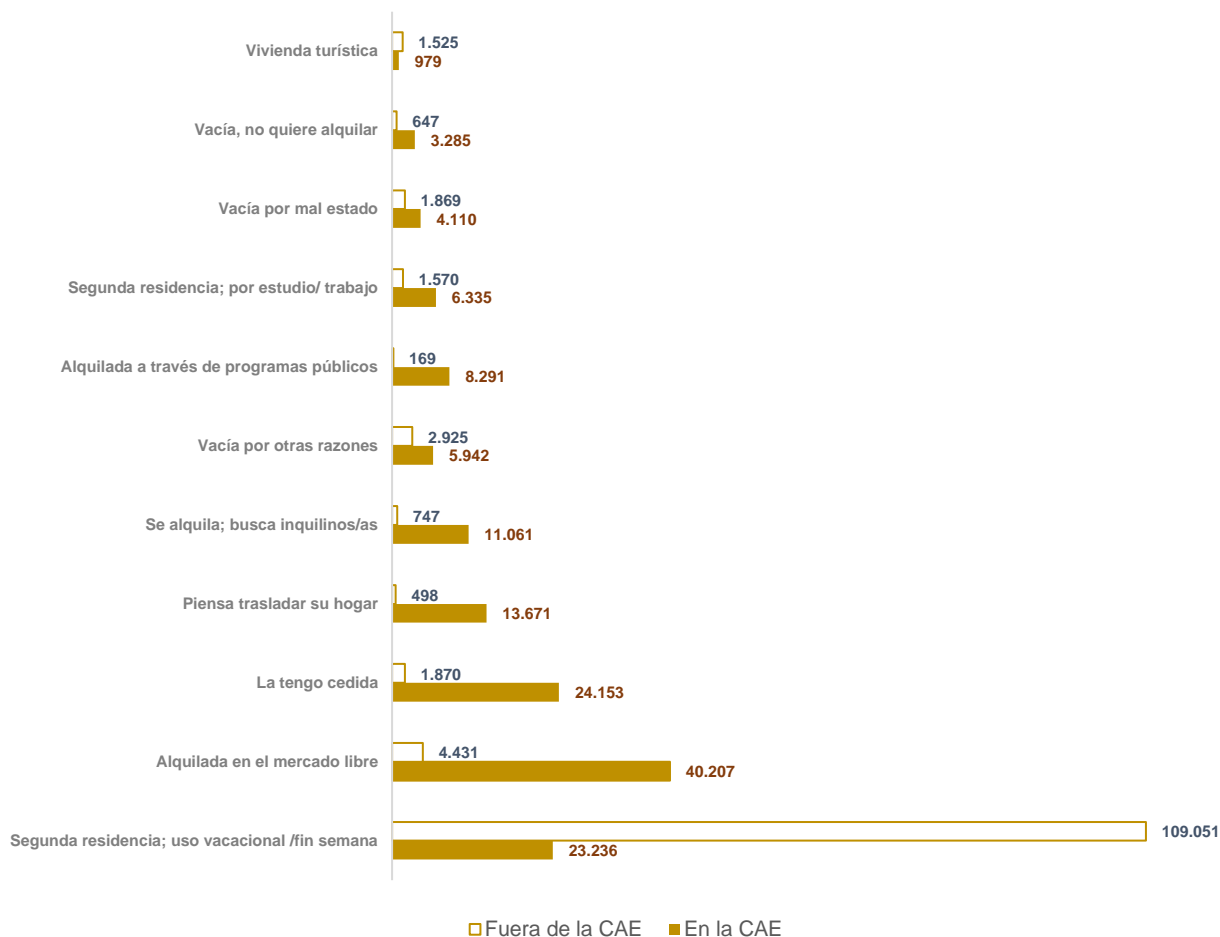
Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El segundo uso principal que dan a estas viviendas es el de alquilarlas en el mercado libre. Suponen un 16,7% que se corresponde con un volumen de 44.638 viviendas no principales. La cesión, en tercera posición, acapara un 9,8% (26.023 viviendas no principales); de forma que estos tres usos en su conjunto representan el 76,1% de las viviendas no principales (202.948 viviendas).

#### 4.1. Uso principal de las viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos según la ubicación de las viviendas

Ahora bien, si se analiza el uso que se dan a las viviendas no principales en función de su ubicación, dentro o fuera de la CAE, las diferencias que se detectan son muy diferentes entre los diferentes usos.

**Gráfico 6: Otras viviendas en propiedad de las personas residentes en los hogares por uso principal según ubicación. 2021**



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Así, el principal uso como segunda residencia para vacaciones y/o fines de semana, aparece en un 87,0% (109.051 viviendas) de las viviendas no principales que se localizan fuera de la CAE y apenas representa el 16,4% (23.236 viviendas) de las viviendas no principales ubicadas en la CAE.

Este peso tan elevado del uso como segunda residencia de las viviendas ubicadas fuera de la CAE provoca que los restantes usos no superen el 4% de las viviendas no principales, y se identifica en segunda posición el alquiler en el mercado libre: un 3,5% (4.431 viviendas).

Entre las viviendas no principales que se localizan dentro de la CAE, destacan las viviendas alquiladas en el mercado libre con un 28,5% (40.207 viviendas) y las viviendas cedidas (17,1%: 24.153 viviendas no principales). El uso vacacional o de fin de semana queda en tercer lugar con el 16,4%.

## 4.2. Uso principal de las viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos ubicadas en la CAE

Por último, se analiza el uso de las viviendas no principales en propiedad de residentes en hogares de Euskadi en función de la localización territorial de las viviendas no principales ubicadas en la CAE.

El uso como viviendas de alquiler en el mercado libre se reproduce como el principal uso para los tres territorios históricos: 30,0% en Araba/Álava (7.824 viviendas); 32,0% en Gipuzkoa (14.554 viviendas) y 25,5% en Bizkaia (17.829 viviendas).

**Tabla 7. Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos por uso principal según territorio de localización en la CAE. 2021**

Uso de las viviendas (*)	TOTAL		ÁLAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	Viviendas	% V.	Viviendas	% V.	Viviendas	% V.	Viviendas	% V.
<b>Total</b>	<b>141.270</b>	<b>100%</b>	<b>26.050</b>	<b>100%</b>	<b>45.411</b>	<b>100%</b>	<b>69.809</b>	<b>100%</b>
Segunda residencia; uso vacacional /fin semana	23.236	16,4%	6.501	25,0%	6.059	13,3%	10.676	15,3%
Alquilada en el mercado libre	40.207	28,5%	7.824	30,0%	14.554	32,0%	17.829	25,5%
La tengo cedida	24.153	17,1%	2.919	11,2%	9.132	20,1%	12.102	17,3%
Piensa trasladar su hogar	13.671	9,7%	2.486	9,5%	3.192	7,0%	7.993	11,4%
Se alquila; busca inquilinos/as	11.061	7,8%	1.158	4,4%	3.601	7,9%	6.302	9,0%
Vacía por otras razones	5.942	4,2%	1.369	5,3%	2.177	4,8%	2.396	3,4%
Alquilada a través de programas públicos	8.291	5,9%	1.144	4,4%	2.995	6,6%	4.152	5,9%
Segunda residencia; por estudio/ trabajo	6.335	4,5%	1.161	4,5%	1.165	2,6%	4.009	5,7%
Vacía por mal estado	4.110	2,9%	955	3,7%	950	2,1%	2.205	3,2%
Vacía, no quiere alquilar	3.285	2,3%	533	2,0%	774	1,7%	1.978	2,8%
Vivienda turística	979	0,7%	0	0,0%	812	1,8%	167	0,2%

(\*): % s/ total de las viviendas de cada tipo

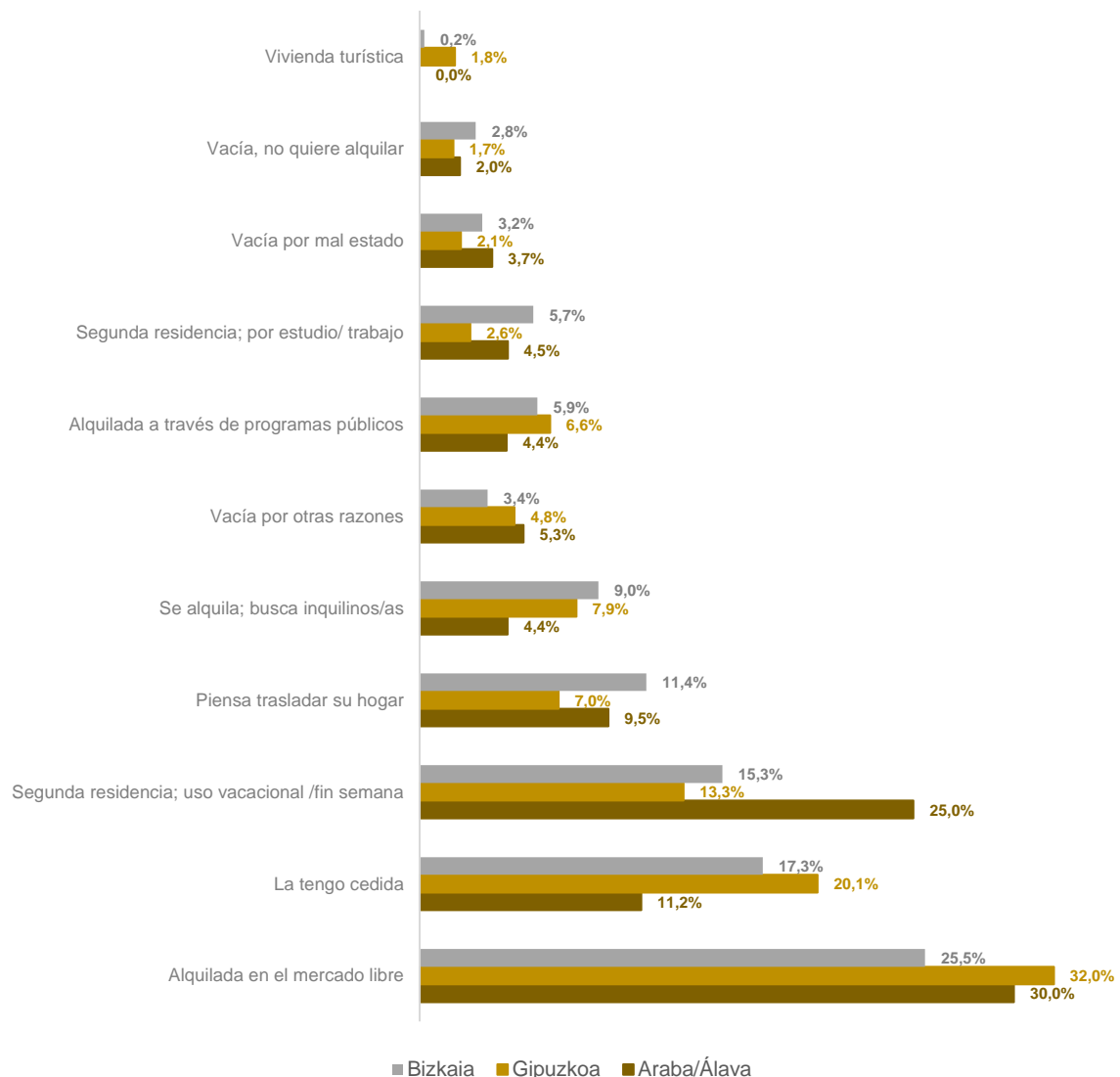
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La segunda residencia para uso vacacional y/o fines de semana es la segunda situación más importante del uso de viviendas no principales en Araba/Álava con un 25,0% que representan a 6.501 viviendas no principales. En tercer lugar queda la cesión a familiares o amigos/as con el 11,2% de las viviendas (2.919 viviendas).

En el caso de Gipuzkoa, la cesión ocupa el segundo lugar (20,1%: 9.132 viviendas) y el uso como segunda residencia para pasar las vacaciones u otro tiempo de ocio, se sitúa en tercer lugar (13,3%: 6.059 viviendas).

En Bizkaia ocurre lo mismo: la cesión es el segundo uso mayoritario (17,3%: 12.102 viviendas) y la segunda residencia vacacional el tercero (15,3%: 10.676 viviendas).

**Gráfico 7: Viviendas no principales en propiedad de los hogares vascos por uso principal según territorio de localización en la CAE. 2021**



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

## 5.- CONOCIMIENTO Y PERCEPCIÓN DE LOS PROGRAMAS ASAP Y BIZIGUNE DEL GOBIERNO VASCO

De los 901.100 hogares que se contabilizan en la CAE en 2021, en un 26,1% (235.343 hogares) residen personas que tienen al menos una vivienda no principal en propiedad; y, entre éstos, 127.358 hogares (14,1% del total de hogares) disponen de al menos una vivienda no principal en la propia CAE.

**Tabla 8.** Hogares por disponibilidad de otras viviendas en propiedad y ubicación en la CAE. 2021

	N.º hogares	% V.
<b>Total</b>	<b>901.100</b>	<b>100%</b>
<b>No disponen de otra vivienda</b>	<b>665.757</b>	<b>73,9%</b>
<b>Disponen de al menos una vivienda no principal</b>	<b>235.343</b>	<b>26,1%</b>
Al menos una vivienda en la CAE	127.358	14,1%
Ninguna vivienda en la CAE	107.985	12,0%

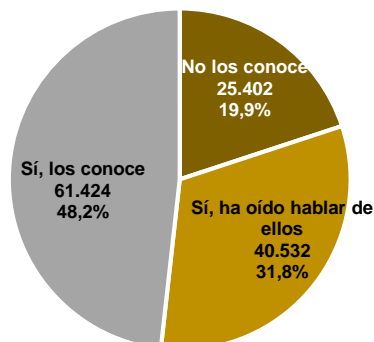
(\*): % s/ total de las viviendas de cada tipo

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Este análisis se va a centrar en los 127.358 hogares en los que alguna de sus personas residentes, son propietarias de viviendas no principales ubicadas en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Así, un 48,2% de esos hogares conocen la existencia de los programas del Gobierno Vasco que tienen como objetivo principal facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento: ASAP, BIZIGUNE.

**Gráfico 8:** Hogares que disponen de viviendas no principales en propiedad en la CAE por conocimiento de los programas del Gobierno Vasco para incorporar las viviendas vacías al mercado del arrendamiento. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Otro 31,8% han oído hablar de ellos, aunque no los conoce directamente; y queda, por tanto, un 19,9% de hogares que manifiesta su desconocimiento.

Estos programas son más conocidos entre los hogares de Gipuzkoa (50,1%) o Bizkaia (50,2%) y algo menos en Araba/Álava (38,9%). En este último territorio destacan los hogares que han oído hablar de ellos (36,7%) y es donde es mayor el porcentaje de quienes no los conocen (24,4%).

Por su parte, en Gipuzkoa o Bizkaia, apenas un hogar de cada cinco indican que no los conocen: 19,7% y 18,6%, respectivamente.

**Tabla 9. Hogares que disponen de viviendas no principales en propiedad en la CAE por conocimiento de los programas del Gobierno Vasco para incorporar las viviendas vacías al mercado del arrendamiento. 2021**

	Conocimiento programas del Gobierno Vasco			
	TOTAL	Sí, los conoce	Sí, ha oído hablar de ellos	No los conoce
<b>Total</b>	<b>127.358</b>	<b>61.424</b>	<b>40.532</b>	<b>25.402</b>
<b>Territorio histórico</b>				
Araba/Álava	22.146	8.618	8.129	5.399
Gipuzkoa	40.533	20.325	12.219	7989
Bizkaia	64.679	32.481	20.184	12.014
<b>Tipo de necesidad</b>				
Necesidad de cambio	5.207	2.168	2.380	659
Necesidad de rehabilitación	9.986	3.173	4.013	2.800
Sin necesidad	112.165	56.083	34.139	21.943
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>48,2%</b>	<b>31,8%</b>	<b>19,9%</b>
<b>Territorio histórico</b>				
Araba/Álava	100%	38,9%	36,7%	24,4%
Gipuzkoa	100%	50,1%	30,1%	19,7%
Bizkaia	100%	50,2%	31,2%	18,6%
<b>Tipo de necesidad</b>				
Necesidad de cambio	100%	41,6%	45,7%	12,7%
Necesidad de rehabilitación	100%	31,8%	40,2%	28,0%
Sin necesidad	100%	50,0%	30,4%	19,6%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

También es mayor el grado de conocimiento de estos programas entre los hogares que no tienen necesidad de cambio ni rehabilitación: la mitad de esos hogares asegura su conocimiento y un 30,4% ha oído hablar de ellos; quedando 19,6% que no los conoce.

Entre los hogares que manifiestan necesitar cambiar de vivienda, el 41,6% los conoce y el 45,7% ha oído sobre ellos, mientras que son los que menos grado de desconocimiento indican (12,7%).

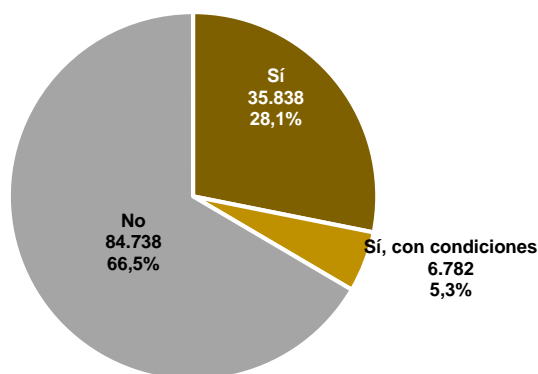


El mayor grado de desconocimiento se encuentra en los hogares que necesita rehabilitar su vivienda: un 28,0% no los conoce. El 40,2% ha oído hablar de ellos, con lo que son conocidos por un 31,8% de esos hogares.

La cuestión que se plantea a estos hogares es si estarían dispuestos a incorporar sus viviendas no principales a estos programas de alquiler del Gobierno Vasco.

Los datos de la encuesta reflejan que un 28,1% sí estarían dispuestos a que las viviendas puedan ser alquiladas en el marco de algunos de esos programas (que garantizan el cobro de rentas, disponen de seguros multirriesgo...); mientras que un 5,3% estarían dispuestos si se cumpliesen algunas condiciones.

**Gráfico 9: Hogares que disponen de viviendas no principales en propiedad en la CAE por incorporación de la vivienda en los programas de alquiler del Gobierno Vasco. 2021**



**Fuente:** *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Pero es cierto que la gran mayoría de estos hogares (66,5%) no se muestran partidarios de implantar los programas del Gobierno Vasco.

Los hogares del territorio histórico de Bizkaia con viviendas no principales en la CAE, son los que más estarían dispuestos a utilizar este tipo de programas gubernamentales (29,8%); mientras que es el territorio donde más bajo es el porcentaje de quienes no se muestran partidarios (64,9%).

En el caso contrario se encuentran los hogares de Araba/Álava, en los que un 70,3% se manifiestan explícitamente reticentes y presentan el porcentaje más bajo de hogares dispuestos a utilizar dichos programas (24,7%) o del uso con condiciones (5,0%).

Los hogares de Gipuzkoa muestran una posición intermedia, más próxima a la media: un 27,5% estarían dispuestos y un 67,1% rechazan esa posibilidad.

**Tabla 10.** Hogares que disponen de viviendas no principales en propiedad en la CAE por incorporación de la vivienda en los programas de alquiler del Gobierno Vasco. 2021

	Admitiría incorporar la vivienda a los programas de alquiler del Gobierno Vasco			
	TOTAL	Sí	Sí, con condiciones	No
<b>Total</b>	<b>127.358</b>	<b>35.838</b>	<b>6.782</b>	<b>84.738</b>
<b>Territorio histórico</b>				
Araba/Álava	22.146	5.462	1.110	15.574
Gipuzkoa	40.533	11.132	2.191	27.210
Bizkaia	64.679	19.244	3.481	41.954
<b>Tipo de necesidad</b>				
Necesidad de cambio	5.207	2.791	0	2.416
Necesidad de rehabilitación	9.985	3.733	513	5.739
Sin necesidad	112.166	29.314	6.269	76.583
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>28,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>66,5%</b>
<b>Territorio histórico</b>				
Araba/Álava	100%	24,7%	5,0%	70,3%
Gipuzkoa	100%	27,5%	5,4%	67,1%
Bizkaia	100%	29,8%	5,4%	64,9%
<b>Tipo de necesidad</b>				
Necesidad de cambio	100%	53,6%	0,0%	46,4%
Necesidad de rehabilitación	100%	37,4%	5,1%	57,5%
Sin necesidad	100%	26,1%	5,6%	68,3%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Con respecto a la incorporación de las viviendas a estos programas por tipo de necesidad, los hogares con necesidad de cambio son los más dispuestos a incorporar las viviendas propias en los programas gubernamentales ya que se lo plantearían en el 53,6% de los casos.

También es alto el porcentaje de hogares con necesidad de rehabilitación que estarían dispuestos a hacer uso de estos programas (37,4%), aunque siguen siendo mayoría quienes no están interesados (57,5%).

En cualquier caso, son los hogares sin necesidad quienes se muestran más reticentes: 68,3% no son partidarios frente al 31,7% que sí (5,6%, con condiciones).



## ANEXO METODOLÓGICO

---

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2021 de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV), operación estadística realizada de forma bienal por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

La información que aporta la ENDV se basa en la aplicación de sendos cuestionarios que permiten obtener información relativa a dos poblaciones diferenciadas:

- ✓ Familias residentes en viviendas familiares principales de la CAE.

Se considera vivienda principal a la **vivienda utilizada 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). Quedan fuera del estudio las viviendas destinadas a segunda residencia o vacías.

En los hogares residentes en estas viviendas principales se analiza la necesidad de reforma o cambio de la vivienda principal.

- ✓ Personas de 18 a 44 años de edad **no emancipadas y residentes en hogares con progenitores o tutores.**

A estas personas se aplica el estudio de necesidad de acceso a la primera vivienda. Es importante destacar, que hasta 2013, para contemplar en la encuesta la existencia de esa necesidad era necesario disponer de rentas o ingresos propios. A partir de la edición de 2015 se incluye un cuestionario más reducido para recoger información del grupo de población con necesidad de emancipación que no dispone de ingresos, un grupo que hasta ahora no se contemplaba en la ENDV.

En 2019 se produce un nuevo cambio por el que se recoge prácticamente la misma información del grupo de población con necesidad de emancipación que del grupo que posee ingresos o rentas propias.

Para la cumplimentación del cuestionario dirigido a viviendas familiares se establece la realización de una **muestra mínima de 4.000 hogares**. La muestra se selecciona aleatoriamente del Directorio de Viviendas y Registro Estadístico de Población de Eustat mediante un muestreo estratificado en una etapa por territorio histórico y tamaño de municipio (capitales, municipios de 20.000 a 100.000 habitantes y menos de 20.000 habitantes).

Para la cumplimentación del cuestionario dirigido a personas de 18 a 44 años residentes con progenitores o tutores, en los hogares en lo que se ha recogido las necesidades familiares, se fija la realización de una **muestra mínima de 1.200 personas no emancipadas**.

En la edición de 2021 se ha recogido una muestra de 4.882 hogares principales para analizar la necesidad de cambio y rehabilitación y, por otro lado, a 1.853 personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores residentes en estos mismos hogares de cara a conocer la necesidad de acceso a una primera vivienda.



## DEFINICIONES

---

### 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.

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

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

- **Principales.** 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).
- **No principales.** Todas aquellas viviendas en propiedad que no se consideran vivienda principal del hogar. Se subdividen en:
  - **De temporada o secundarias.** 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.
  - **Deshabitadas o desocupadas.** Aquellas viviendas que, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas (no habitadas por personas).
  - **Otros regímenes de tenencia.** Cuando se utiliza la vivienda como vivienda principal por terceras personas que no son propietarias de la vivienda. Se incluyen los alquileres/arrendamientos, las cesiones y similares.

**Necesidad:** representa al número de hogares que presentan necesidad de cambio, acceso a primera vivienda, o rehabilitación de vivienda. Se clasifica en tres tipos:

- **Necesidad de cambio de vivienda.** Surge de una situación de insatisfacción con la vivienda y que genera el deseo de cambiar de vivienda.
- **Necesidad de rehabilitar la vivienda ocupada.** Los hogares plantean la rehabilitación como vía adecuada para resolver las causas de insatisfacción con su vivienda. La necesidad de rehabilitación puede quedar asociada a elementos comunes del edificio, o bien a elementos propios de la vivienda, en este último caso, siempre por importe superior a los 3.000 euros.



- **Necesidad individual de acceso a primera vivienda.** La correspondiente a miembros residentes en el hogar (mayoritariamente hijos e hijas), de 18 y más años y menores de 45 años, que quieren independizarse de la unidad familiar o de sus tutores para constituir su propio hogar. Se establece el requisito de que las personas interesadas cuenten con rentas o ingresos propios para contemplar la existencia de una necesidad efectiva en términos de demanda potencial (sin perjuicio de considerar la necesidad no traducible en demanda potencial de las personas sin rentas o ingresos propios).