



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE VIVIENDA VACÍA (EVV) - 2015

Informe de síntesis

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Empleo y Políticas Sociales*



La Comunidad Autónoma de Euskadi tiene un 8,3% de viviendas vacías en 2015

Álava es el Territorio que proporcionalmente registra un mayor número de viviendas vacías. Bizkaia se sitúa en la posición contraria

La Estadística de Vivienda Vacía 2015, elaborada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, revela que en el año 2015 existían en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) 86.325 viviendas vacías, un 8,3% del total de viviendas.

Álava es el territorio con mayor proporción de viviendas vacías, con un 11,0%. Sus 17.949 viviendas vacías acumulan el 20,8% del total de estas viviendas en la CAE. En Gipuzkoa se registran 30.187 viviendas vacías, el 35,0% de este tipo de viviendas en la CAE y el 8,9% del total de viviendas del territorio.

En Bizkaia, por su parte, existen 38.189 viviendas vacías, el 44,2% del conjunto de vacías de la CAE. Con un 7,1%, el porcentaje que representan las viviendas vacías en el total de viviendas de este territorio histórico es el más bajo de la CAE.

Álava tiene también la mayor proporción de viviendas deshabitadas en sentido estricto

Teniendo en cuenta el tipo de vivienda vacía, se constata que el 2,7% del total de viviendas de la CAE, 27.628, son de temporada. El resto de viviendas vacías, 58.697, un 5,6% del total de viviendas, corresponde a viviendas deshabitadas en sentido estricto.

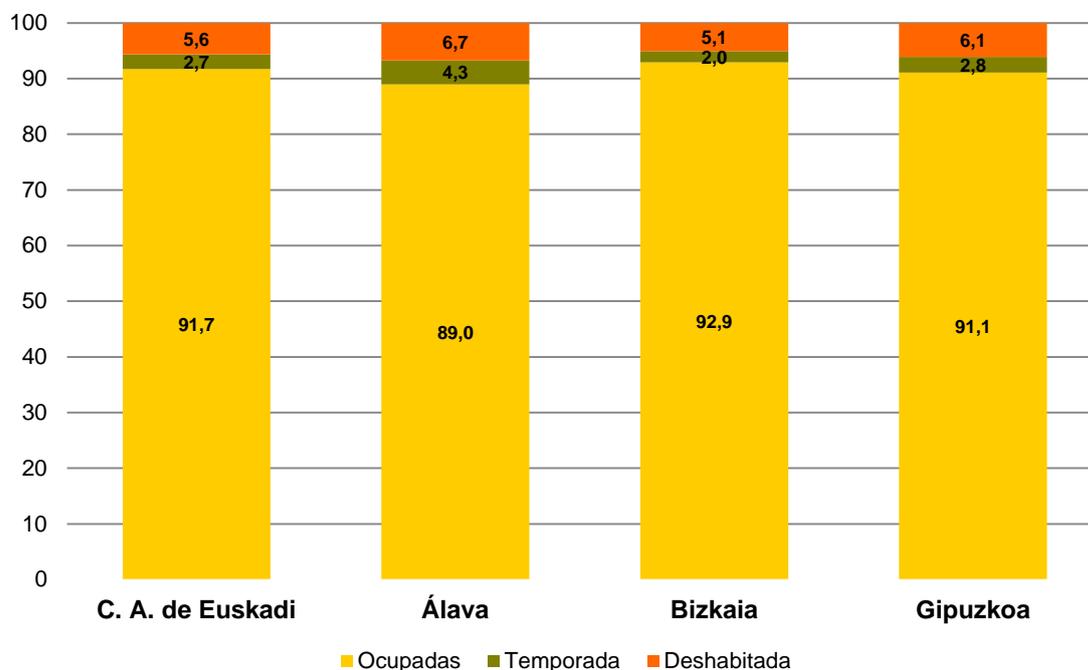
En Araba/Álava, las 7.020 viviendas de temporada suponen un 4,3% del total de viviendas de este territorio mientras las 10.929 viviendas deshabitadas alcanzan un 6,7%. En Gipuzkoa se contabilizan 9.626 viviendas de temporada lo que supone el 2,8% del conjunto de viviendas. Además se localizan 20.562 viviendas deshabitadas, un 6,1% del total de viviendas. Por su parte, en Bizkaia el 2% de las viviendas, 10.982, se destina a viviendas de temporada. El resto son viviendas deshabitadas en sentido estricto, 27.206, un 5,1% del conjunto de viviendas de este territorio.

Como puede observarse, el peso relativo más elevado de la vivienda deshabitada estricta se sitúa en Álava (6,7%), seguido por Gipuzkoa (6,1%), situándose Bizkaia entre un punto y punto y medio por debajo del resto de territorios (5,1%).

Con respecto a las viviendas de temporada, el mayor peso relativo de la vivienda vacía también corresponde a Álava (4,3%), con mayor diferencia respecto a Gipuzkoa (2,8%) y Bizkaia (2%) que en el caso de deshabitadas estrictas. En ambos indicadores (vivienda de temporada y vivienda deshabitada) Bizkaia se sitúa en cambio por debajo de los demás territorios de la CAE.



Gráfico 1. Viviendas por el tipo según el Territorio Histórico. 2015. (%)



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

Tabla 1. Viviendas por el tipo según el Territorio Histórico. 2015

	C. A. de Euskadi		Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	Nº	%v.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.
Total	1.039.136	100	162.700	100	15,7	538.018	100	51,8	338.418	100	32,6
Ocupadas	952.811	91,7	144.751	89,0	15,2	499.829	92,9	52,5	308.231	91,1	32,3
Vacías	86.325	8,3	17.949	11,0	20,8	38.189	7,1	44,2	30.187	8,9	35,0
Temporada	27.628	2,7	7.020	4,3	25,4	10.982	2,0	39,8	9.626	2,8	34,8
Deshabitada	58.697	5,6	10.929	6,7	18,6	27.206	5,1	46,4	20.562	6,1	35,0

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

La vivienda vacía tiene un impacto destacado en los municipios de menor tamaño. Bilbao, a pesar del incremento registrado entre 2013 y 2015, sigue mostrando una proporción reducida de este tipo de viviendas

Atendiendo al tamaño de los municipios, el 17,5% de las viviendas vacías de la CAE, 15.111, se ubica en municipios de un tamaño inferior a los 2.500 habitantes. En estos municipios, el peso relativo de la vivienda vacía llega a un máximo del 20,6%. Otro 20,0% de las viviendas vacías corresponden a municipios con una población de entre 2.501 y 10.000 habitantes, con un 11,6% de viviendas vacías en el total de viviendas de estos municipios.

El 37,5% de viviendas vacías acumulado en los municipios de hasta 10.000 habitantes supera ampliamente el 25,5% que corresponde a los municipios de más de 100.000 habitantes, las capitales de los tres Territorios Históricos (32.414 frente a 21.997

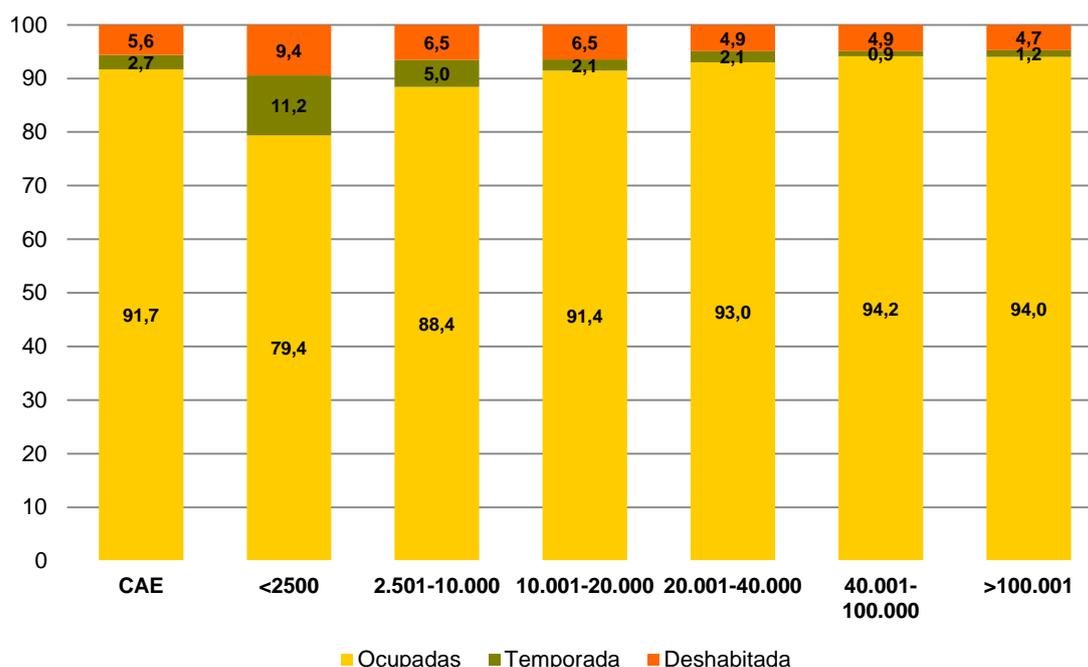


viviendas en términos absolutos). En Vitoria-Gasteiz se registran 7.070 viviendas vacías, el 6,0% del total de viviendas del municipio. En Donostia / San Sebastián se ubican 6.904 viviendas vacías, un 7,6% del conjunto de viviendas, una proporción que supera en 1,6 puntos a la de la capital alavesa. En Bilbao, en cambio, el peso relativo de la vivienda vacía resulta menor. Sus 8.023 viviendas vacías suponen un 5,0% del total de viviendas del municipio.

El 37,0% de viviendas vacías restantes corresponde a municipios de entre diez mil y cien mil habitantes. En el caso de municipios entre 10.001-20.000 habitantes las viviendas vacías representan el 16,3% del total de vacías de CAE (14.068 viviendas), con un porcentaje de viviendas vacías sobre el parque de viviendas de dichos municipios que alcanza el 8,6%. El grupo de municipios de 20.001-40.000 habitantes concentra el 9,4% del total de vacías de CAE (8.083 viviendas) y representan el 7,0% del parque total de viviendas de dichos municipios. El porcentaje de vacías alcanza el 5,8% en los municipios de entre 40.001 y 100.000 habitantes. Las 9.764 viviendas afectadas representan el 11,3% del total de viviendas vacías de CAE.

Se observa que, a mayor tamaño de municipio, menor es el porcentaje de viviendas vacías. En contraste con una tasa de vivienda vacía superior al 11% en los municipios menores de 10.000 habitantes (20,6% los menores de 2.500 habitantes y 11,6% en los de 2.501 a 10.000 habitantes), en el caso de municipios entre 10.001-20.000 habitantes el porcentaje de viviendas vacías se sitúa en el 8,6%, reduciéndose este porcentaje al 7,0% en el grupo de 20.001-40.000 habitantes, al 5,8% en los municipios de entre 40.001 y 100.000 habitantes.

Gráfico 2. Viviendas por el tipo según el tamaño de municipio. 2015. (%)

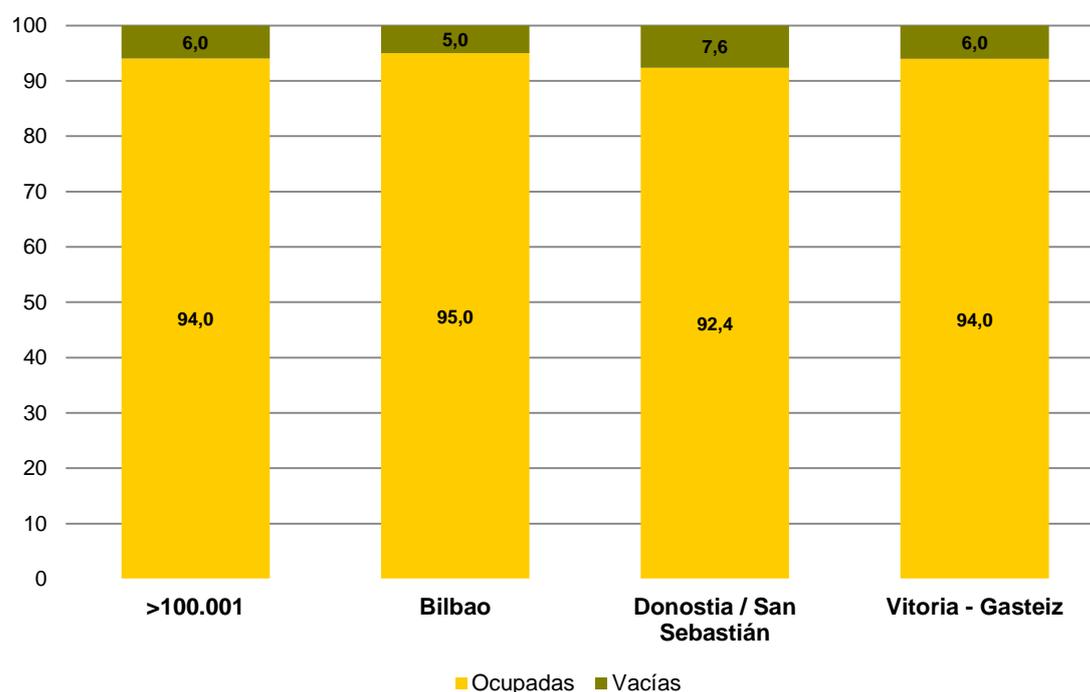


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2015



En el caso de los municipios de más de 100.000 habitantes, las capitales, el 6% de viviendas vacías resulta similar a la cifra del grupo de 40.001-100.000 habitantes (5,8%). Mientras en Bilbao la cifra alcanza niveles comparativamente bajos (5%) y Vitoria-Gasteiz se sitúa en la media de las capitales (6%), el indicador de Donostia / San Sebastián es más elevado que el dominante en los municipios de la CAE con más de 40.000 habitantes (7,6%).

Gráfico 3. Viviendas por el tipo según capitales. 2015. (%)



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

Tabla 2. Viviendas por el tipo según tamaño de municipio. 2015

	Viviendas		Ocupadas			Total			Vacías			Deshabitada		
	Nº	%v.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.
Total	1.039.136	100,0	952.811	100,0	91,7	86.325	100,0	8,3	27.628	100,0	2,7	58.697	100,0	5,6
≤2500	73.347	7,1	58.236	6,1	79,4	15.111	17,5	20,6	8.202	29,7	11,2	6.908	11,8	9,4
2.501-10.000	149.773	14,4	132.470	13,9	88,4	17.303	20,0	11,6	7.529	27,3	5,0	9.773	16,7	6,5
10.001-20.000	164.457	15,8	150.389	15,8	91,4	14.068	16,3	8,6	3.443	12,5	2,1	10.625	18,1	6,5
20.001-40.000	115.777	11,1	107.694	11,3	93,0	8.083	9,4	7,0	2.399	8,7	2,1	5.684	9,7	4,9
40.001-100.000	166.987	16,1	157.223	16,5	94,2	9.764	11,3	5,8	1.570	5,7	0,9	8.194	14,0	4,9
≥100.001	368.795	35,5	346.799	36,4	94,0	21.997	25,5	6,0	4.485	16,2	1,2	17.512	29,8	4,7

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



Tabla 3. Viviendas por el tipo según capitales. 2015

	Viviendas		Ocupadas			Vacías		
	Nº	%v.	Nº	%v.	%h.	Nº	%v.	%h.
Total	368.795	100,0	346.799	100,0	94,0	21.997	100,0	6,0
Bilbao	161.275	43,7	153.252	44,2	95,0	8.023	36,5	5,0
Donostia San Sebastián	90.631	24,6	83.727	24,1	92,4	6.904	31,4	7,6
Vitoria - Gasteiz	116.889	31,7	109.819	31,7	94,0	7.070	32,1	6,0

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

Entre 2013 y 2015, el porcentaje de viviendas vacías sobre el parque total muestra un descenso en Gipuzkoa que contrasta con un leve incremento en el resto de territorios históricos

Entre 2013 y 2015 se reduce ligeramente el porcentaje de viviendas vacías en la CAE, al pasar del 8,5% sobre el parque total registrado en 2013 al 8,3% de 2015. Aunque se trata de una muy leve caída, ésta resulta significativa en la medida en que contribuye a romper la tendencia al incremento paulatino del peso relativo de la vivienda vacía en Euskadi que se venía observado entre 2009 y 2013, con una cifra del 7,7% en 2009.

Entre 2013 y 2015, el descenso en el peso relativo de la vivienda vacía en CAE se limita, sin embargo, al territorio histórico de Gipuzkoa, territorio en el que este tipo de vivienda pasa de representar el 9,9% del parque de viviendas en 2013 al 8,9% de 2015.

En Álava y Bizkaia se observa en cambio una cierta estabilización del peso relativo de la vivienda vacía, con incrementos muy poco significativos. En Álava, el indicador pasa del 10,8% de 2013 al 11,0% de 2015. Este territorio se mantiene en 2015 como el que mayor porcentaje de viviendas vacías posee. En Bizkaia, por su parte, el indicador del 6,9% en 2013 al 7,1% en 2015.

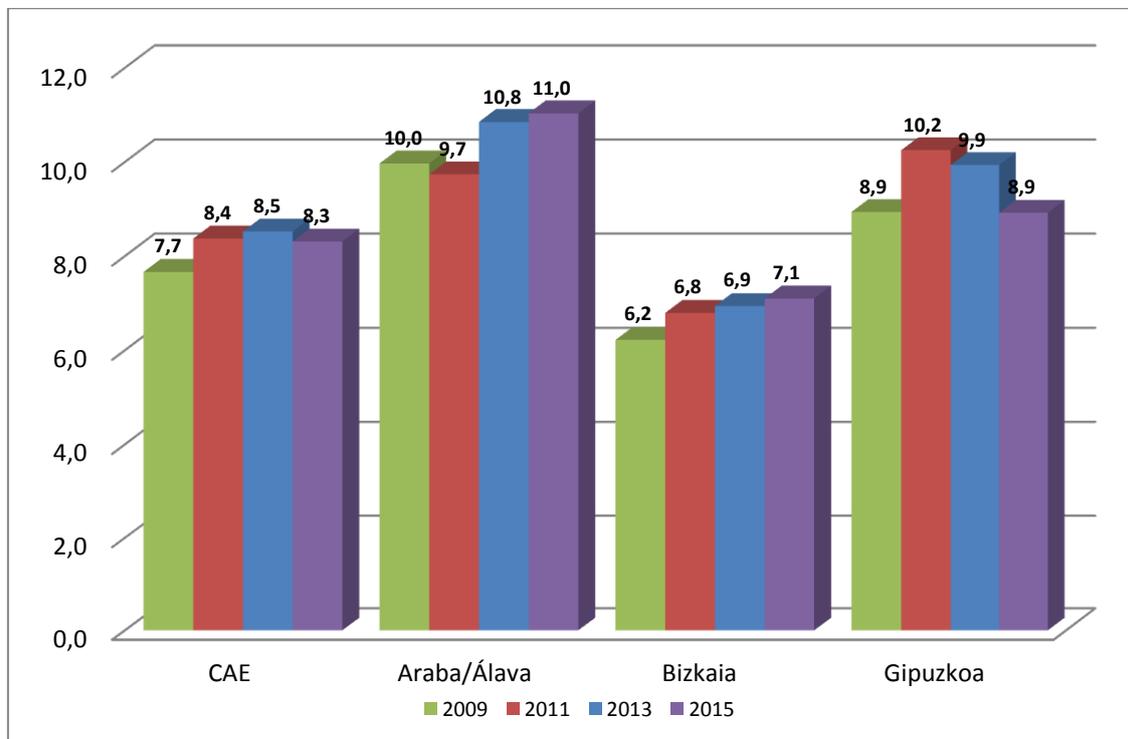
En la evolución reciente se detectan dos comportamientos diferenciados en función del territorio histórico. En Gipuzkoa, por un lado, tras el ascenso de 8,9 a 10,2% observado entre 2009 y 2011, se reduce a partir de entonces el peso de las viviendas vacías en su parque de viviendas, hasta alcanzar el valor mínimo del periodo en 2015 (8,9%).

En Álava y Bizkaia, por el contrario, entre 2009 y 2015 se observa un incremento de alrededor de un punto en la importancia de las viviendas vacías en el parque total de viviendas. En el caso de Álava se pasa de cifras cercanas al 10% registrado en 2009 y 2011 (con una pequeña caída del 10 al 9,7% en ese bienio) a cifras cercanas al 11% en 2013 y 2015 (10,8 y 11%, respectivamente).

En el caso de Bizkaia, aunque moderado, el incremento es continuo desde el 6,2% de 2009 al 7,1% de 2015. Este incremento corresponde sobre todo al periodo 2009-2011, con un incremento del 6,2 al 6,8%. A pesar de este mayor aumento, sigue siendo el territorio histórico con menor proporción de viviendas vacías de CAE.



Gráfico 4. Porcentaje de viviendas vacías por territorio histórico. 2013-2015



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

Desciende el porcentaje de viviendas vacías en todos los estratos de tamaño de municipio entre 2013 y 2015, excepto en los mayores de 100.000 habitantes que ven incrementar el parque de viviendas vacías. En una perspectiva a medio plazo, el incremento es particularmente llamativo en Donostia / San Sebastián

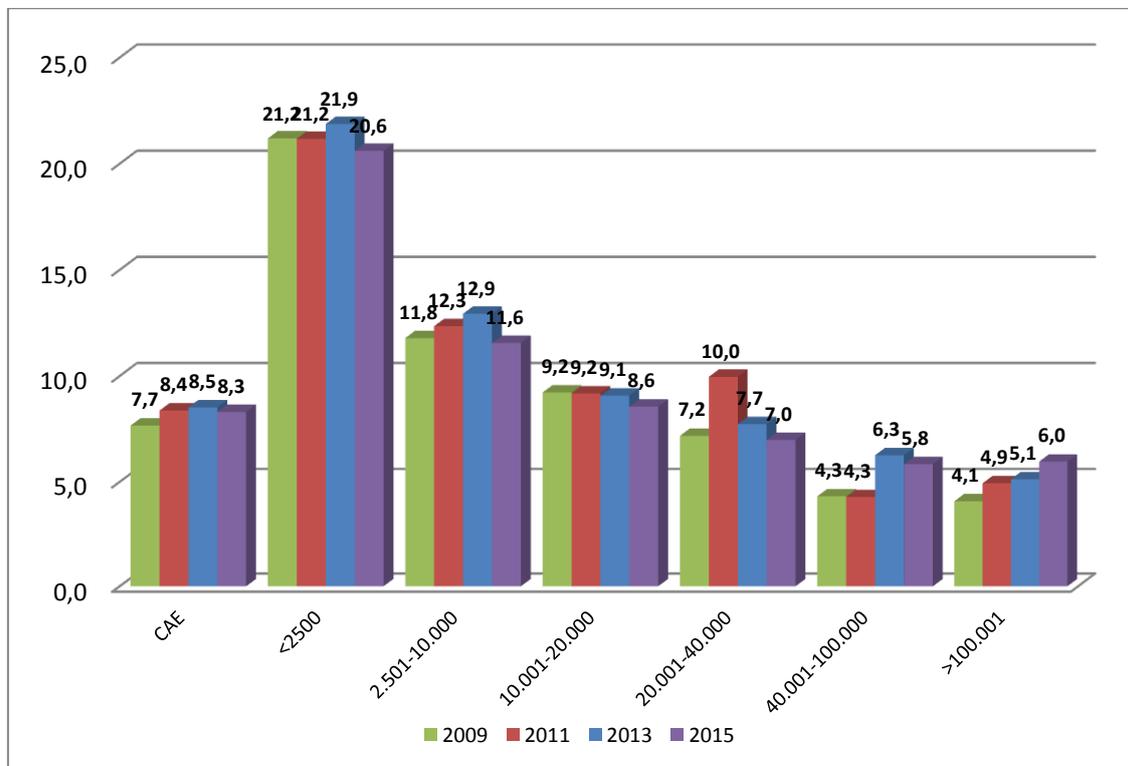
Con respecto al tamaño de municipio se detectan variaciones destacables que es necesario detallar. Por un lado, en los municipios de menos de 2.500 habitantes, el peso relativo de la vivienda vacía desciende del 21,9% de 2013 al 20,6% de 2015. El grupo de municipios cuya población oscila entre 2.501 y 10.000 habitantes también ve descender el porcentaje de viviendas vacías en su parque de vivienda, el indicador cae del 12,9% en 2013 al 11,6% de 2015.

En los municipios de 10.001 a 20.000 habitantes se constata igualmente una reducción del indicador al pasar del 9,1% en 2013 al 8,6% en 2015. En los municipios de 20.001-40.000 habitantes, la caída es más intensa al pasar el porcentaje de viviendas vacías del 10% que representaban en 2011 al 7,7% de 2013 y el 7% de 2015.

Una significativa consecuencia de la tendencia observada es que, en 2015, se observa la proporción más baja de vivienda vacía desde 2009 en los distintos grupos de municipios de tamaño inferior a los 40.000 habitantes.



Gráfico 5. Porcentaje de viviendas vacías por tamaño de municipio. 2013-2015



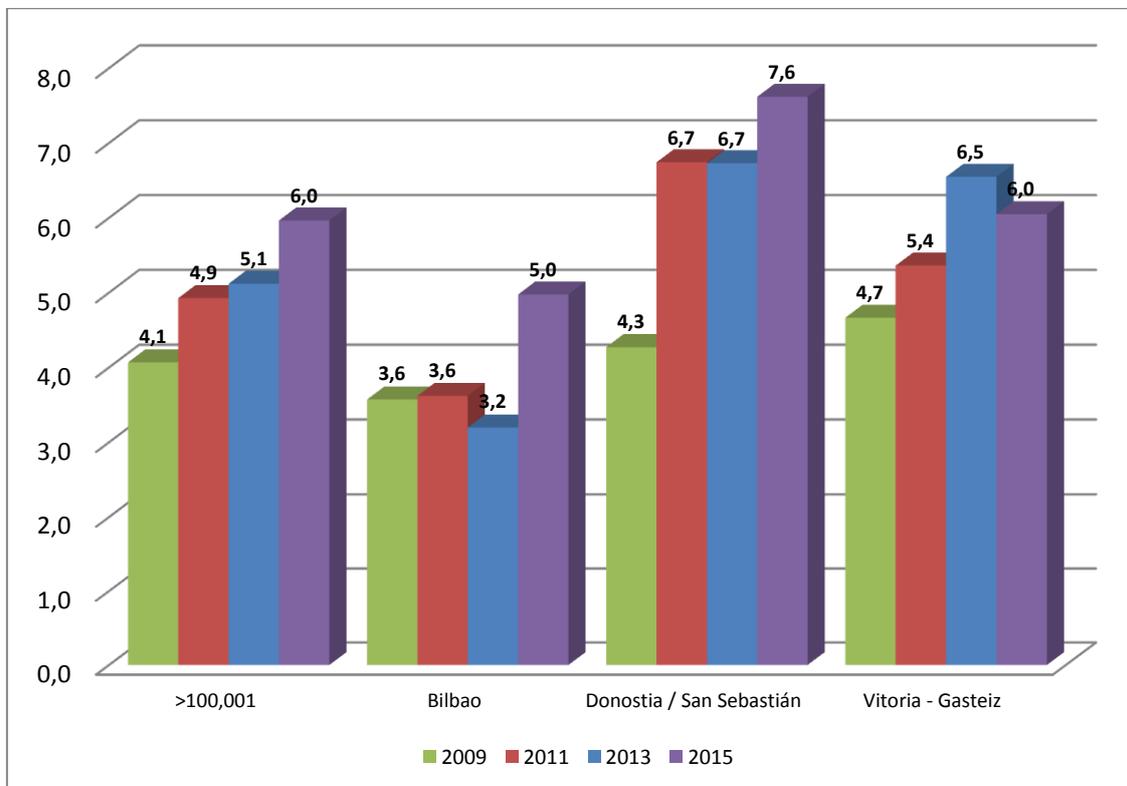
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística de Vivienda Vacía. 2013-2015

Como sucede con los municipios de menor tamaño, en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes el periodo 2013-2015 también se traduce en un descenso del peso de la vivienda vacía. En este tipo de municipios, el porcentaje que supone la vivienda vacía en el conjunto del parque inmobiliario pasa del 6,3% de 2013 al 5,8% de 2015, una dinámica que rompe la fuerte tendencia alcista registrada entre 2011 (4,3%) y 2013 (6,3%). A diferencia de lo observado en los municipios más pequeños, sin embargo, el indicador de 2015, situado en el 5,8%, sigue resultando claramente superior al 4,3% de 2009 y 2011.

La dinámica más diferenciada es la que corresponde a los municipios de más de 100.000 habitantes, asimilables en la actualidad a las capitales de los tres territorios históricos. En este caso se observa un aumento del porcentaje de viviendas vacías que pasa del 5,1% de 2013 al 6% en 2015. En estos municipios el peso que poseen las viviendas vacías en el parque de viviendas total se mantiene en una línea de continuo ascenso desde el 4,1% de 2009. La consecuencia es que el porcentaje de viviendas vacías en los municipios de más de 1000.000 habitantes vuelve a superar, como ya se observó en 2011, la del grupo de municipios de 40.001 a 100.000 habitantes (5,8%).



Gráfico 6. Porcentaje de viviendas vacías por capitales. 2013-2015



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

El aspecto más significativo no obstante, en lo relativo a los municipios de más de 100.000 habitantes, es la dinámica diferenciada de las tres capitales, que son los municipios que integran dicho grupo en la actualidad. Así, en Bilbao se incrementa de forma significativa el peso del parque de viviendas vacías en el conjunto total de vivienda, pasando de representar el 3,2% de 2013 (algunas décimas por debajo entonces del 3,6% de 2009 y 2011) al 5% en 2015.

En Donostia / San Sebastián, se detecta un incremento de menor intensidad, pasando el peso de la vivienda vacía del 6,7% al 7,6% del parque de viviendas del municipio entre 2013 y 2015. Sin embargo, después de la estabilización observada entre 2011 y 2013, este nuevo incremento tiende a acentuar el impacto del que se observó entre 2009 y 2011, pasando entonces la proporción de viviendas vacías del 4,3% registrado en 2009 al 6,7% de 2011. Frente al incremento de 1,4 puntos entre 2009 y 2015 en Bilbao, el incremento es de 3,3 puntos en Donostia / San Sebastián.

Hasta 2013, Vitoria-Gasteiz era la capital que destacaba por una tendencia alcista más continuada, aunque no necesariamente la más intensa. Sin embargo, entre 2013 y 2015 desciende en la capital alavesa el peso relativo del parque de viviendas vacías. En este caso, el peso de las viviendas vacías en el municipio se reduce del 6,5% de 2013 al 6,0% en 2015. El resultado es un aumento de 1,3 puntos respecto a 2009, similar al incremento de 1,4 puntos registrado en el caso de Bilbao.



En la práctica, a pesar de que Vitoria-Gasteiz y Donostia / San Sebastián se situaban en niveles cercanos en 2013, el descenso constatado del peso de la vivienda vacía entre 2013 y 2015 aleja a Vitoria-Gasteiz del nivel de vivienda vacía que caracteriza a Donostia / San Sebastián en 2015 (6% frente a 7,6%).

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.).

Clasificación de las viviendas familiares:

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

1. **Principales (ocupadas):** cuando se utilizan toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como **residencia habitual** de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas).
2. **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).

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Viviendas por el tipo según el Territorio Histórico. 2015.....	3
Tabla 2. Viviendas por el tipo según tamaño de municipio. 2015	5
Tabla 3. Viviendas por el tipo según capitales. 2015	6

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Viviendas por el tipo según el Territorio Histórico. 2015. (%).....	3
Gráfico 2. Viviendas por el tipo según el tamaño de municipio. 2015. (%)	4
Gráfico 3. Viviendas por el tipo según capitales. 2015. (%)	5
Gráfico 4. Porcentaje de viviendas vacías por territorio histórico. 2013-2015	7
Gráfico 5. Porcentaje de viviendas vacías por tamaño de municipio. 2013-2015.....	8
Gráfico 6. Porcentaje de viviendas vacías por capitales. 2013-2015	9

Para más información:

Departamento de Empleo y Políticas Públicas. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico
C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz

Persona de contacto: Aitor Puerta

Teléfono: +34-945-01 93 57; Fax:+34-945-01 63 40

WEB: <http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda>

E-mail: estadística-eps@euskadi.eus