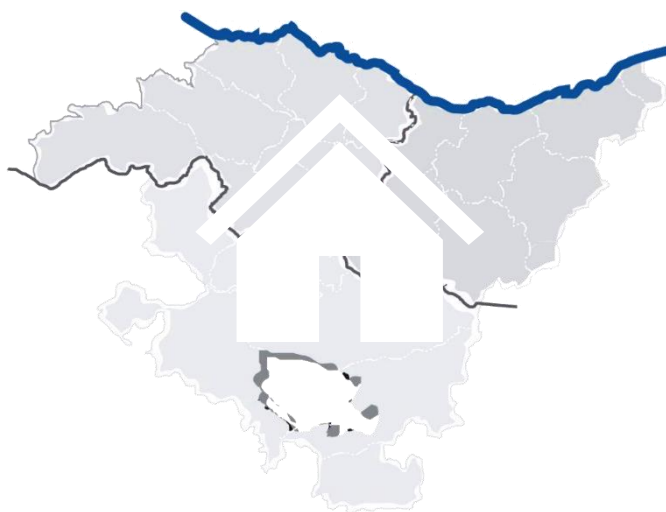


COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV) 2023

Principales resultados



*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Vivienda y Agenda Urbana*



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	6
1. CUANTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI	8
1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI POR USO	9
1.2. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR TIPO DE SECCIÓN	10
1.3. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR ÁMBITO TERRITORIAL	12
1.3.1. Territorio histórico	12
1.3.2. Área funcional	17
1.3.3. Tamaño de población	22
2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL	33
2.1. OCUPACIÓN RECIENTE	33
2.2. TIPO DE PROPIEDAD	38
2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD	40
2.4. VIVIENDA NO PRINCIPAL EN OFERTA	43
2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	46
2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL	55
3. VIVIENDA GESTIONABLE	58
3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL	61
3.1.1. Territorio histórico	61
3.1.2. Área funcional	65
3.1.3. Tamaño de municipio	69
3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES	78
ANEXO I: DEFINICIONES	91



INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2023	8
Tabla 2.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso. 2023	9
Tabla 3.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2023.....	10
Tabla 4.	Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2023	12
Tabla 5.	Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2023	14
Tabla 6.	Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional*. 2023.....	17
Tabla 7.	Porcentaje de viviendas familiares no principales según área funcional y año. 2009- 2023	21
Tabla 8.	Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2023.....	23
Tabla 9.	Viviendas familiares por capitales según tipo de uso. 2023	26
Tabla 10.	Porcentaje de viviendas familiares no principales por capitales y año. 2013-2023	27
Tabla 11.	Porcentaje de viviendas familiares no principales por municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2023	29
Tabla 12.	Viviendas no principales por situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2023	34
Tabla 13.	Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2023	36
Tabla 14.	Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2023	36
Tabla 15.	Viviendas familiares no principales por persona que la ha utilizado en el último uso por año. 2009-2023	37
Tabla 16.	Viviendas no principales por tipo de propiedad según año. 2009-2023	39
Tabla 17.	Viviendas familiares no principales por objetivos del mantenimiento de la propiedad según año*. 2009-2023	42
Tabla 18.	Viviendas no principales por situación oferta según año. 2009-2023.....	44
Tabla 19.	Viviendas no principales por superficie útil según año. 2009-2023	47
Tabla 20.	Viviendas no principales por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2023	50
Tabla 21.	Viviendas no principales por número de baños/aseos según año. 2009-2023.....	52
Tabla 22.	Antigüedad media de las viviendas no principales por territorio histórico. 2023.....	52
Tabla 23.	Viviendas no principales por antigüedad del edificio según año. 2009-2023	54
Tabla 24.	Viviendas no principales por instalaciones según año. 2009-2023	57
Tabla 25.	Viviendas no principales de CAE según tipo de uso. 2011-2023	59
Tabla 26.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio y año. 2003-2023*	62
Tabla 27.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por área funcional y año. 2009-2023	68
Tabla 28.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por tamaño de municipio y año. 2009-2023.....	70
Tabla 29.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, en municipios de más de 40.000 habitantes por año. 2009-2023	75



INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Evolución del porcentaje de vivienda no principal según tipo de sección. 1999-2023 (*).....	11
Gráfico 2.	Viviendas por tipo de uso según territorio histórico. 2023 (%).....	13
Gráfico 3.	Porcentaje de viviendas no principales por territorio histórico. 2009-2023.....	14
Gráfico 4.	Evolución del porcentaje de viviendas no principales en secciones urbanas por territorio histórico. 2003-2023.....	15
Gráfico 5.	Porcentaje de viviendas no principales en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2023.....	16
Gráfico 6.	Viviendas por tipo de uso según área funcional. 2023*.....	18
Gráfico 7.	Mapa del porcentaje de viviendas no principales por área funcional. 2023*.....	20
Gráfico 8.	Viviendas por tipo de uso según tamaño de municipio. 2023.....	23
Gráfico 9.	Porcentaje de viviendas no principales por tamaño de municipio. 2009-2023.....	24
Gráfico 10.	Viviendas por tipo de uso según capitales. 2023.....	25
Gráfico 11.	Porcentaje de viviendas no principales por capitales. 2009-2023.....	27
Gráfico 12.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2023.....	28
Gráfico 13.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 20.001 a 40.000 habitantes. 2023.....	30
Gráfico 14.	Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 10.001 a 20.000 habitantes*. 2023.....	31
Gráfico 15.	Viviendas familiares no principales según última utilización por territorio. 2023.....	33
Gráfico 16.	Viviendas no principales según forma de último uso por territorio. 2023.....	35
Gráfico 17.	Viviendas no principales según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso por territorio. 2023.....	37
Gráfico 18.	Tipo de propiedad de las viviendas no principales por territorio histórico. 2023.....	38
Gráfico 19.	Objetivo de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal. 2023 (% Sí)	40
Gráfico 20.	Principales objetivos de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal por territorio. 2023 (% Sí).....	41
Gráfico 21.	Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por territorio. 2023 (% Sí).....	43
Gráfico 22.	Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por año. 2009-2023 (%).....	44
Gráfico 23.	Oferta en venta o alquiler (excluido de temporada) de la vivienda no principal por año. 2001-2023*.....	45
Gráfico 24.	Superficie útil de la vivienda no principal por territorio histórico. 2023.....	46
Gráfico 25.	Porcentaje de viviendas no principales por superficie útil de la vivienda por año. 2001-2023.....	47
Gráfico 26.	Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por territorio histórico. 2023.....	48
Gráfico 27.	Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por año. 2001-2023.....	49
Gráfico 28.	Número de baños y aseos de la vivienda no principal por territorio histórico. 2023.....	51
Gráfico 29.	Número de baños y aseos de la vivienda no principal según año. 2001-2023.....	51
Gráfico 30.	Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda no principal por territorio histórico. 2023.....	53
Gráfico 31.	Antigüedad del edificio de la vivienda no principal según año. 2001-2023.....	54
Gráfico 32.	Instalaciones de las viviendas no principales por territorio histórico. 2023 (% Sí).....	55
Gráfico 33.	Instalaciones de las viviendas no principales según año. 2009-2023 (% Sí).....	56
Gráfico 34.	Viviendas no principales por situación de gestionabilidad según año. 2009-2023.....	60
Gráfico 35.	Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio histórico. 2023.....	61
Gráfico 36.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por territorio. 2003-2023*.....	63
Gráfico 37.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por territorio. 2003-2023*.....	64
Gráfico 38.	Porcentajes de viviendas gestionables según área funcional. 2023.....	65
Gráfico 39.	Mapa de porcentaje de viviendas gestionables por Área Funcional. 2023.....	67
Gráfico 40.	Viviendas gestionables por tamaño de municipio. 2023.....	70



Gráfico 41.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por tamaño de municipio. 2009-2023	71
Gráfico 42.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2023	72
Gráfico 43.	Viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2023	73
Gráfico 44.	Viviendas gestionables en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2023	74
Gráfico 45.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de más de 100.000 habitantes. 2009-2023	76
Gráfico 46.	Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2009-2023	77
Gráfico 47.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según último uso. 2023.....	78
Gráfico 48.	Evolución de las viviendas gestionables por último uso. 2009-2023	79
Gráfico 49.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según forma de último uso. 2023	79
Gráfico 50.	Evolución de las viviendas gestionables por forma del último uso. 2009-2023	80
Gráfico 51.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según objetivo de la propiedad. 2023 (% Sí).....	81
Gráfico 52.	Evolución de las viviendas gestionables por objetivo de la propiedad. 2009-2023*	81
Gráfico 53.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según tipo de propiedad. 2023	82
Gráfico 54.	Evolución de las viviendas gestionables por tipo de propiedad. 2009-2023.....	83
Gráfico 55.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según superficie útil. 2023.....	83
Gráfico 56.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según antigüedad del edificio. 2023	84
Gráfico 57.	Evolución de las viviendas gestionables por antigüedad del edificio. 2009-2023.....	85
Gráfico 58.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según condiciones de habitabilidad. 2023.....	86
Gráfico 59.	Evolución de las viviendas gestionables por condiciones de habitabilidad. 2009-2023 .	87
Gráfico 60.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según instalaciones. 2023 (% Sí).....	87
Gráfico 61.	Evolución de las viviendas gestionables por instalaciones. 2009-2023 (% Sí).....	88
Gráfico 62.	Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según valoración del entorno. 2023 (% Sí)	90

Para más información:

*Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico.
C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz.*

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax: +34-945-01 98 56

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/euv

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



INTRODUCCIÓN

Este documento recoge los principales resultados de la **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi-2023 (EUV-2023)** realizada por el Órgano Estadístico del *Departamento de Vivienda y Agenda Urbana* del Gobierno Vasco. La encuesta tiene como objeto determinar el alcance del fenómeno de las **viviendas no principales** en la C.A. de Euskadi, estimando su número y ofreciendo información sobre su estado y sus características. Se trata, por tanto, de un doble objetivo: cuantificar y caracterizar a las viviendas no principales que agrupan, a su vez, a las viviendas de **temporada** (o secundarias) y a las **deshabitadas**.

Tener un conocimiento claro de las viviendas familiares deshabitadas tiene especial importancia ya que para este tipo de viviendas son para las que se diseñan y planifican las políticas de movilización de viviendas de las administraciones públicas. Aunque el primer paso que habría que tener en cuenta es diferenciar, entre ellas, cuáles son las realmente **gestionables** y cuáles no (están en oferta u otra situación de no *gestionabilidad*).

En estas pocas líneas se han avanzado diferentes tipos de viviendas familiares. Conviene detenerse y repasar, conceptualmente, cada uno de ellos¹:

- **Viviendas Principales.** Son aquellas viviendas familiares que están **ocupadas** 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 y con independencia de que estén o no empadronadas en ella.
- **Viviendas no Principales.** Comprenden el resto de las viviendas familiares. Se subdividen en:
 - **Viviendas de Temporada** (o secundarias). Se utilizan parte del año (menos de 6 meses), de forma esporádica y no constituye la residencia habitual de ninguna persona. Se clasifican aquí las casas de campo, playa o ciudad que se usan en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales...
 - **Viviendas Deshabitadas** (o desocupadas). Son aquellas viviendas familiares que, sin estar en estado ruinoso y en ninguna de las especificaciones anteriores, habitualmente no están habitadas por personas.
Dentro de este grupo se distinguen las **viviendas gestionables** como el colectivo de viviendas que no estando destinada a segunda residencia (o llevan más de dos años sin ocupar), tampoco aparecen en el mercado en oferta (ni de venta ni de alquiler).
En la toma de 2015 (y desde entonces) el concepto de vivienda gestionable se acota un poco más, excluyendo de las anteriores a las que no se usan motivadas por traslados de sus residentes (por salud, trabajo o estudios) y a las que se utilizan como viviendas sociales dirigidas a determinados colectivos.

¹ Al final del documento se incluye un Anexo específico de definiciones.



A lo largo de este documento se realiza un recorrido por los principales indicadores cuantitativos de las viviendas familiares en función de su uso. También se incluyen análisis evolutivos destinados a ofrecer una visión dinámica del comportamiento de esos indicadores en los últimos años.

El cuerpo del informe se constituye por tres grandes capítulos. El primero de ellos, presenta la **cuantificación y clasificación de las viviendas familiares** según su uso en función de determinadas variables espaciales: territorio histórico, área funcional, tamaño de municipio e, incluso, tipo de sección censal (urbana o rural).

El segundo capítulo se centra en la **caracterización de las viviendas no principales** sopesando, entre otras cuestiones, la importancia relativa de los distintos tipos y analizando sus rasgos característicos.

El último capítulo centra el análisis en las **viviendas gestionables**: su cuantificación y principales rasgos.

Como se ha adelantado, en los tres capítulos se ofrece un análisis histórico con la comparativa de los datos recogidos en las ediciones existentes. Se adjuntan cuadros y gráficos que ayudan a la lectura e interpretación de los datos resaltados.



1. CUANTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

El primero de los objetivos de la **Estadística sobre el Uso de la Vivienda (EUV)** consiste en establecer el volumen de **viviendas no principales** en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE), ofreciendo información sobre ellas para las distintas áreas geográficas de interés.

El marco de referencia de este Estudio, lo constituyen las 1.714 secciones censales establecidas en 2023 para la CAE y las 1.078.112 viviendas familiares contabilizadas en ellas.

Hay una clasificación de las secciones censales en función del porcentaje de población que vive en áreas de diseminado. Si ese peso relativo es menos del 10%, se considera como **sección urbana** y si es superior a ese 10%, se considera como **sección rural**.

Tabla 1. Número de secciones censales y viviendas familiares por tipo de sección. 2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	Secciones		Viviendas Familiares	
	N.º	%	N.º	%
Total	1.714	100%	1.078.112	100%
Secciones Urbanas	1.491	87,0%	953.869	88,5%
Secciones Rurales	223	13,0%	124.243	11,5%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Atendiendo a esta clasificación, en el marco de referencia, el 87,0% de las secciones censales se clasifican como urbanas y el 13,0% restante como rurales.

Las viviendas familiares siguen una tendencia bastante similar: el 88,5% se localizan en secciones urbanas y el 11,5% en las rurales.



1.1. CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI POR USO

El 7,3% de las viviendas familiares de la CAE (78.358 huecos) son viviendas no principales.

La investigación correspondiente a la edición de 2023 de la EUV revela que el 92,7% de las viviendas familiares de la CAE son viviendas principales y hay un stock de **78.358 viviendas** (7,3%) que se consideran como **no principales**.

Estas viviendas no principales se pueden clasificar en viviendas de temporada y viviendas deshabitadas. El 45,1% de las viviendas no principales se consideran como viviendas de temporada (35.306 viviendas que suponen el 3,3% del total de viviendas familiares de la CAE) y el 54,9% restante (43.052 viviendas: 4,0% del total) serían viviendas deshabitadas.

Tabla 2. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso. 2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	N.º	% s /Total		
Total	1.078.112	100%		
V. Principales	999.754	92,7%	% s/No Principales	
V. No Principales	78.358	7,3%		
Temporada	35.306	3,3%	45,1%	% s/ Deshabitadas
Deshabitada	43.052	4,0%	54,9%	
- En oferta	11.681	1,1%	14,9%	27,1%
- (1) Gestionable	31.371	2,9%	40,0%	72,9%
- (3) No Gestionable	17.603	1,6%	22,5%	40,9%
- (2) Gestionable	25.449	2,4%	32,5%	59,1%

- (1) Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler)
- (2) Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler), excluidas los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social
- (3) Viviendas deshabitadas que están en oferta en venta y/alquiler o son asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social

Fuente: **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.**

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Por último, dentro del parque de viviendas deshabitadas, se identifican 31.371 viviendas gestionables (el 2,9% del total de viviendas familiares de la CAE), que se reducen a 25.449 viviendas (2,4%) si se excluyen las asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.



1.2. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR TIPO DE SECCIÓN

Las viviendas no principales y, dentro de ellas, las viviendas de temporada destacan en las secciones rurales.

En esta última edición de la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV23), el peso de las viviendas no principales localizadas en las secciones rurales (13,1%) son casi seis puntos porcentuales más que el peso recogido para el conjunto de secciones de la CAE (7,3%); y duplica al recogido en las secciones urbanas (6,5%).

De hecho, mientras que las viviendas familiares en las secciones rurales suponen el 11,5% del total de viviendas familiares en la CAE, el peso relativo de las viviendas no principales en estas secciones de mayor diseminado, respecto al cómputo total de viviendas no principales, es más de nueve puntos porcentuales superior (20,8%).

Tabla 3. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y tipo de sección censal. 2023

(Valores absolutos, porcentajes verticales y horizontales)

	C.A.E.		Secciones urbanas			Secciones rurales		
	N.º	%V	N.º	%V	%H	N.º	%V.	%H.
Total	1.078.112	100%	953.869	100%	88,5%	124.243	100%	11,5%
V. Principales	999.754	92,7%	891.789	93,5%	89,2%	107.965	86,9%	10,8%
V. No Principales	78.358	7,3%	62.080	6,5%	79,2%	16.278	13,1%	20,8%
Temporada	35.306	3,3%	27.455	2,9%	77,8%	7.851	6,3%	22,2%
Deshabitada	43.052	4,0%	34.625	3,6%	80,4%	8.427	6,8%	19,6%
En oferta (*)	11.681	27,1%	9.614	27,8%	82,3%	2.067	24,5%	17,7%
(1) Gestionable (*)	31.371	72,9%	25.011	72,2%	79,7%	6.360	75,5%	20,3%
(3) No Gestionable (*)	17.603	40,9%	13.999	40,4%	79,5%	3.605	42,8%	20,5%
(2) Gestionable (*)	25.450	59,1%	20.627	59,6%	81,0%	4.822	57,2%	18,9%

(1) Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler)

(2) Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler), excluidas los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social

(3) Viviendas deshabitadas que están en oferta en venta y/alquiler o son asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social

(*) (% s/Deshabitada: porcentajes verticales sobre el total de viviendas deshabitadas)

Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El uso de estas viviendas no principales también presenta importantes diferencias en función del tipo de sección en el que se localicen. El peso de la vivienda de temporada en las secciones rurales sobre el total de viviendas en ese tipo de secciones (6,3%) es algo más del doble que el de las secciones urbanas (2,9%).



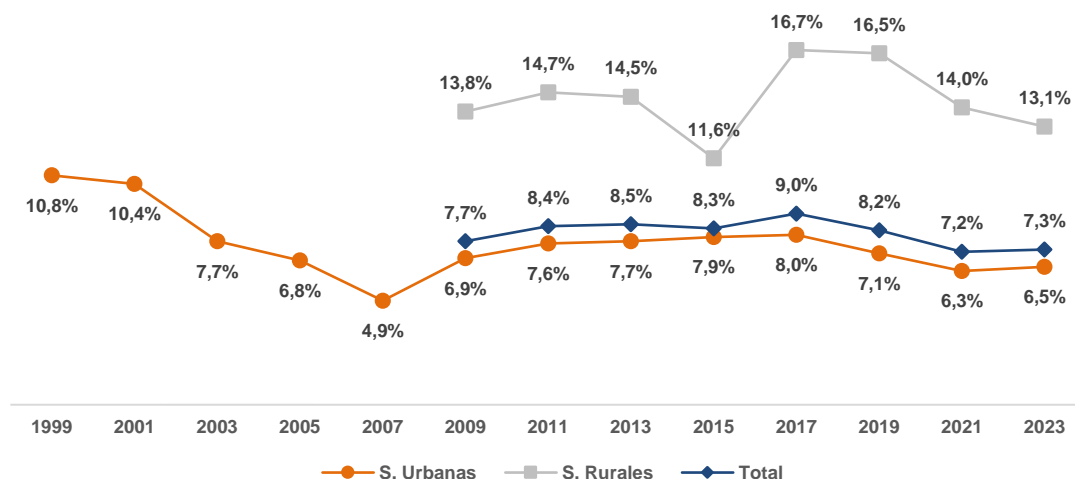
En las secciones rurales, las 8.427 viviendas deshabitadas, suponen más de la mitad (51,8%) de las viviendas no principales de dichas secciones (16.278 viviendas). Por su parte, en las secciones urbanas, hay 34.625 viviendas deshabitadas de un total de 62.080 viviendas no principales, lo que representa el 55,8% (4 puntos porcentuales más que en el caso de las secciones rurales).

Por otro lado, las viviendas deshabitadas muestran diferencias según el tipo de vivienda deshabitada y el tipo de sección. En las secciones urbanas, el 72,2% de estas viviendas son gestionables, y se reduce al 59,1% si se excluyen las asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social. En las secciones rurales, este porcentaje alcanza el 75,5% (casi 3 puntos porcentuales superior al valor medio de la CAE: 72,9%), pero si se excluyen las asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social (57,2%), se sitúa casi dos puntos porcentuales por debajo de la media de Euskadi (59,1%).

El análisis de la evolución histórica de estos datos se ve condicionado por el hecho de que las secciones rurales no se incorporaron al estudio hasta la edición de 2009. Hasta entonces solo se investigaba en las secciones urbanas. Así, para el conjunto de la CAE, el porcentaje de viviendas no principales aumentó desde 2009 (7,7%) hasta alcanzar su punto máximo en 2017 (9,0%). A partir de la edición de 2019 se viene constatando una caída paulatina hasta alcanzar el 7,2% en 2021 (el valor más bajo de la serie), y que parece estabilizarse con el 7,3% de la edición de 2023.

Gráfico 1. Evolución del porcentaje de vivienda no principal según tipo de sección. 1999-2023 (*)

(*) En edición 2007 y anteriores únicamente se analizaron secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Entre las secciones urbanas, se detecta una reducción significativa y paulatina del porcentaje de viviendas no principales en los primeros años de la serie: pasa del 10,8% de 1999 hasta el suelo de 2007 (4,9%). Desde 2009 (6,9%), la tendencia se invierte y ese peso relativo alcanza el 8,0% en 2017. En cambio, desde 2019 (7,1%) se retoma la tendencia a la baja en este porcentaje al perder 9 décimas ese año y otras 8 décimas en la edición de 2021 (6,3%). También en este caso, el dato de 2023 (6,5%) supone una cierta estabilidad en la evolución de este peso relativo.

En las ediciones de 2009 a 2011, las secciones rurales presentan una evolución análoga a la observada en las urbanas, aunque con una diferencia de 6 puntos a favor del dato de las secciones rurales. En 2015, el peso de la vivienda no principal (11,6%) cae 3 puntos respecto a la edición precedente; para volver a crecer en 2017 (16,7%) y mantenerse en 2019 (16,5%). A partir de ese año, vuelve la tendencia a la baja: cae 2,5 puntos en 2021 (14,0%) y nueve décimas más en 2023 (13,1%), retomando valores de los primeros años de la serie.

1.3. VIVIENDAS NO PRINCIPALES POR ÁMBITO TERRITORIAL

1.3.1. Territorio histórico

Bizkaia (8,4%) y Araba/Álava (8,3%) presentan porcentajes de vivienda no principal superiores en un punto a la media de la CAE (7,3%). Gipuzkoa (5,0%) se sitúa claramente por debajo.

En **Araba/Álava** la proporción de vivienda no principal es del 8,3% de las viviendas familiares, un punto porcentual más que en el conjunto de la CAE (7,3%). En el caso de **Bizkaia**, esa proporción es del 8,4%; con lo que ambos territorios destacan por la mayor presencia relativa

de este tipo de viviendas, ya que **Gipuzkoa**, con el 5,0% de vivienda no principal, se sitúa en el extremo opuesto.

Tabla 4. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales y horizontales)

	C.A.E.		Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	N.º	%V	N.º	%V	%H	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.
Total	1.078.112	100%	168.363	100%	15,6%	558.703	100%	51,8%	351.046	100%	32,6%
V. Principales	999.754	92,7%	154.417	91,7%	15,4%	511.807	91,6%	51,2%	333.530	95,0%	33,4%
V. No Principales	78.358	7,3%	13.946	8,3%	17,8%	46.896	8,4%	59,8%	17.516	5,0%	22,4%
Temporada	35.306	3,3%	7.462	4,4%	21,1%	19.331	3,5%	54,8%	8.513	2,4%	24,1%
Deshabitada	43.052	4,0%	6.484	3,9%	15,1%	27.565	4,9%	64,0%	9.003	2,6%	20,9%

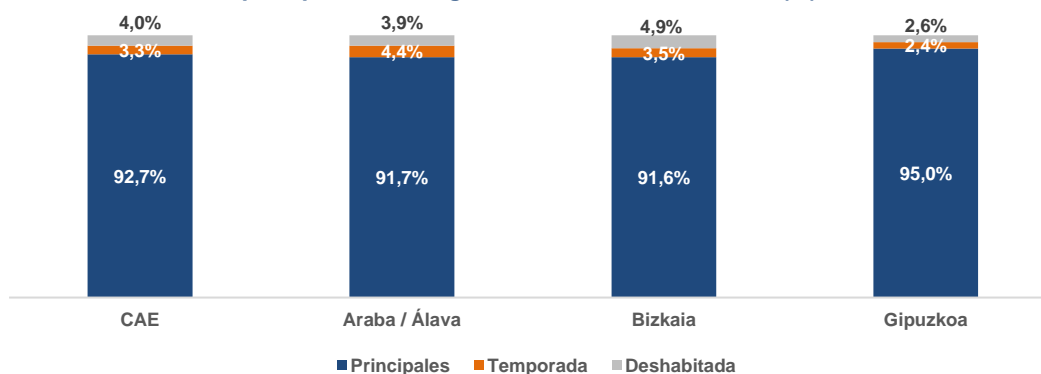
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



En valores absolutos, estos datos se traducen en 13.946 viviendas no principales en Araba/Álava (el 17,8% del total de la CAE), 17.516 viviendas en Gipuzkoa (22,4% del total) y 46.896 viviendas en Bizkaia (59,8%).

Atendiendo al tipo de vivienda no principal, en el conjunto de la CAE, el stock de viviendas de temporada asciende a 35.306 (3,3% del total de viviendas familiares). Las otras 43.052 viviendas no principales (4,0%) se clasifican como deshabitadas.

Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según territorio histórico. 2023 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En el análisis por territorio histórico, a diferencia del conjunto de la CAE y los otros dos territorios, en Araba/Álava es mayor el peso de la vivienda de temporada (4,4%) que la deshabitada (3,9%). Tanto en Bizkaia (3,5% la vivienda de temporada y 4,9% la deshabitada) como en Gipuzkoa (2,4% y 2,6%, respectivamente) presentan mayor peso en las viviendas deshabitadas; aunque en el caso de Gipuzkoa, la diferencia es mínima.

Aunque se analiza con más detalle en el capítulo 3 de este documento, se puede destacar aquí que las viviendas consideradas como **gestionables** (considerando como tales las que están deshabitadas y no están en oferta ni de venta ni de alquiler) son 31.371: el 72,9% del conjunto de viviendas deshabitadas de la CAE. Si se excluyeran, además, las viviendas asociadas a traslados del domicilio (por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social) este stock se reduce hasta las 25.449 viviendas (59,1%).


Tabla 5. Viviendas familiares deshabitadas según situación en oferta y territorio histórico. 2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	N.º	%V	N.º	%V	N.º	%V.	N.º	%V.
Deshabitada	43.051	100%	6.484	100%	27.565	100%	9.003	100%
En oferta	11.681	27,1%	1.467	22,6%	7.236	26,2%	2.979	33,1%
Gestionable (1)	31.371	72,9%	5.017	77,4%	20.329	73,8%	6.024	66,9%
No Gestionable (3)	17.603	40,9%	2.375	36,6%	11.353	41,2%	3.875	43,0%
Gestionable (2)	25.449	59,1%	4.109	63,4%	16.212	58,8%	5.128	57,0%

- (1) Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler)
- (2) Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler), excluidas los traslados del domicilio por razones laborales educativas, de salud, dependencia o emergencia social
- (3) Viviendas deshabitadas que están en oferta en venta y/alquiler o son asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social

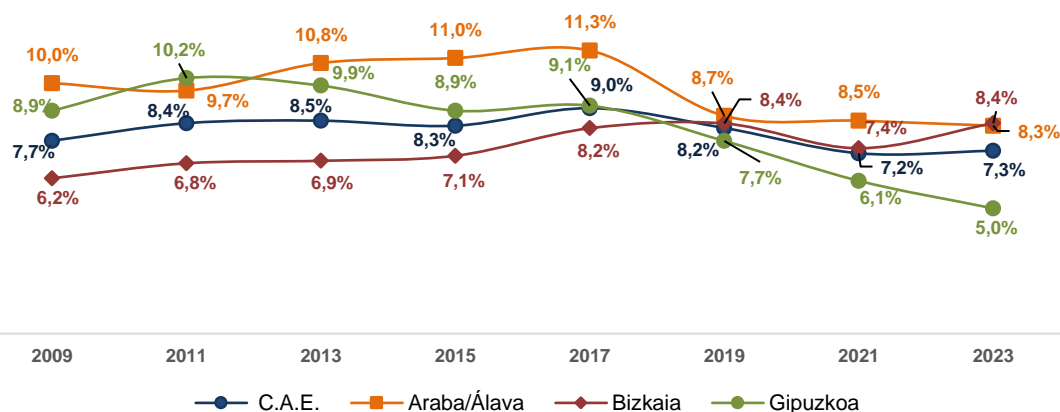
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Bizkaia es el territorio con mayor número de vivienda gestionable en valores absolutos (20.329 viviendas), aunque en términos relativos (73,8%) quede por debajo de Araba/Álava (77,4%: 5.017 viviendas gestionables). Sólo Gipuzkoa no supera la media de la CAE (72,9%) ya que sus 6.024 viviendas gestionables representan el 66,9% del total de viviendas deshabitadas del territorio.

Vuelve a crecer la diferencia del peso de la vivienda no principal en los territorios de la CAE, con más de tres puntos porcentuales entre el menor y el mayor.

En la edición de 2023, Bizkaia destaca como el único territorio que refleja un aumento en el peso relativo de las viviendas no principales (8,4%) al superar en un punto porcentual el peso de la edición anterior (7,4%). Esta circunstancia hace

que sea, en 2023, el territorio con mayor peso porcentual de vivienda no principal.

Gráfico 3. Porcentaje de viviendas no principales por territorio histórico. 2009-2023


Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



En los otros dos territorios, este porcentaje tiende a caer. La caída más moderada se observa en Araba/Álava (cae apenas dos décimas respecto al dato de 2021) al pasar del 8,5% en 2021 al 8,3% en 2023. En Gipuzkoa, la caída es significativamente mayor: pierde 1,1 puntos respecto a 2021 y sigue siendo el territorio con menor tasa de vivienda no principal (5,0%).

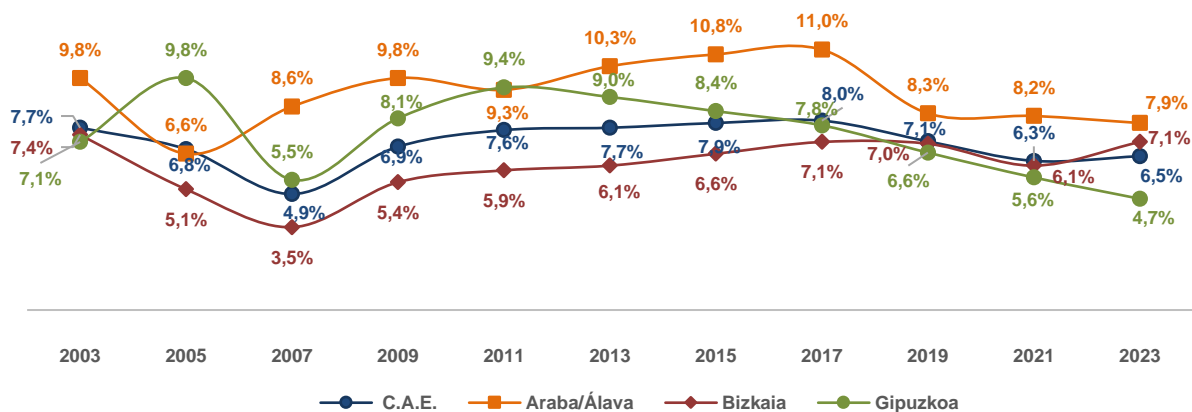
Esta situación del peso relativo de la vivienda no principal en los tres territorios hace que en Araba/Álava y Gipuzkoa se alcancen los mínimos en la serie (desde 2009), mientras que en Bizkaia se vuelve a valores de 2019, los más altos de su serie.

Y también, crece la diferencia entre los pesos de los territorios. En 2021 la diferencia del peso porcentual del territorio con mayor proporción de vivienda no principal y el territorio con menor, era de 2,4 puntos porcentuales. En 2023, esa diferencia es de 3,4 puntos porcentuales.

Centrando el análisis en el conjunto de las **secciones urbanas** (para las que se dispone información desde 1999), durante la mayor parte de las ediciones Araba/Álava se ha perfilado como el territorio con mayor porcentaje de viviendas no principales respecto a su parque de viviendas familiares. Sólo en dos ocasiones se ha visto superada por Gipuzkoa: en 2005 (en más de tres puntos) y en 2011 (apenas una décima).

El territorio alavés alcanza el valor más alto de la serie en 2017 (11%). En 2019 (8,3%) baja más de dos puntos y se estabiliza en 2021 (8,2%), volviendo a bajar en 2023 (7,9%); aunque permanece como el territorio con más peso porcentual de vivienda no principal en este tipo de secciones.

Gráfico 4. Evolución del porcentaje de viviendas no principales en secciones urbanas por territorio histórico. 2003-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Gipuzkoa y Bizkaia presentan, en general, cifras más próximas a la media de la CAE, con la peculiaridad de que, hasta 2017, Gipuzkoa se situaba por encima de la media y Bizkaia por debajo. A partir de 2017 se observa una cierta tendencia a converger en torno a esa media, llegando en la edición de 2021 a presentar valores muy próximos: CAE (6,3%) y Bizkaia (6,1%) superan ligeramente a Gipuzkoa (5,6%).

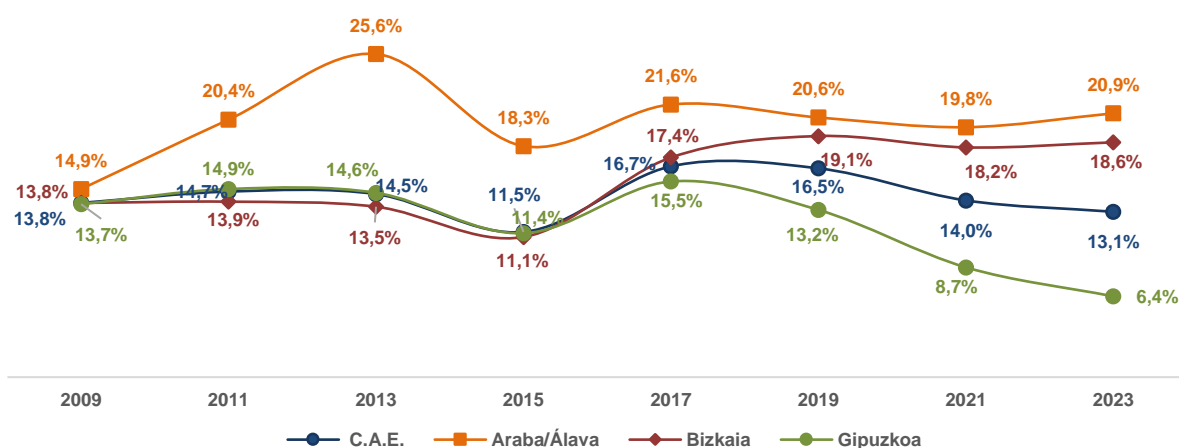
En la última edición de 2023, el repunte en el territorio de Bizkaia (7,1%: un punto más que en 2021) y la caída observada en Gipuzkoa (4,7%: nueve décimas menos que en la edición de 2021) aleja a sus respectivos porcentajes de la media de la CAE (6,5%) que parece estabilizarse en valores próximos de los de 2021 (6,3%).

En las **secciones rurales**, las series del porcentaje de viviendas no principales respecto al total de viviendas familiares de la CAE, de Bizkaia y de Gipuzkoa han venido presentando valores muy similares desde 2009, llegando a casi solaparse en 2015. A partir de ese año, la tendencia de ese peso relativo tiende a divergir, cada vez más ampliamente.

Por su parte, la serie del porcentaje en el territorio de Araba/Álava ha mantenido una trayectoria algo diferenciada, pero siempre como el territorio con mayor peso porcentual de vivienda no principal.

Así, se llega a 2023 con un importante incremento en la diferencia del peso en estos ámbitos territoriales (manteniendo el mismo ranking desde 2017): Araba/Álava refleja un 20,9% de viviendas no principales, Bizkaia un 18,6% y Gipuzkoa un 6,4% (el valor más bajo de su serie). La media de la CAE baja hasta el 13,1%.

Gráfico 5. Porcentaje de viviendas no principales en secciones rurales por territorio histórico. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.* Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



1.3.2. Área funcional

Hay diferencias significativas en el peso relativo de la vivienda no principal entre las áreas funcionales.

Desde el punto de vista de las **áreas funcionales** se detectan importantes variaciones en la incidencia de la vivienda no principal y en las propias características de esas viviendas.

El caso más destacado, una edición más, es el de *AF de Rioja Alavesa* por el elevado peso de la vivienda no principal en el conjunto de su parque de viviendas (49,0%). Esta proporción tan elevada (casi siete veces superior a la media) se asocia a la importancia de la temporalidad en el uso de las viviendas en esta área: el 74,6% de esas viviendas no principales son de temporada.

Tabla 6. Viviendas familiares según tipo de uso y área funcional*. 2023

(Valores absolutos y porcentajes)

	Total, Viviendas	% Principales	% No Principales	% Temporada	% Deshabitadas
				(s/ No principales)	(s/ No principales)
C.A. de Euskadi	1.078.112	92,7%	7,3%	45,1%	54,9%
A.F. de Álava Central	141.929	94,8%	5,2%	51,5%	48,5%
A.F. de Encartaciones	16.985	91,3%	8,7%	45,4%	54,6%
A.F. de Goierri*	34.142	97,6%	2,4%	5,9%	94,1%
A.F. de Bilbao Metropolitano	428.567	93,8%	6,2%	28,5%	71,5%
A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	198.594	94,6%	5,4%	59,1%	40,9%
A.F. de Durangaldea	35.977	92,0%	8,0%	25,8%	74,2%
A.F. de Bajo Deba	36.094	96,7%	3,3%	39,4%	60,6%
A.F. de Busturialdea-Artibai	41.998	75,7%	24,3%	70,0%	30,0%
A.F. de Arratia*	7.489	81,1%	18,9%	35,8%	64,2%
A.F. de Rioja Alavesa	9.425	51,0%	49,0%	74,6%	25,4%
A.F. de Ayala	21.358	84,8%	15,2%	24,1%	75,9%
A.F. de Alto Deba*	31.227	96,5%	3,5%	25,0%	75,0%
A.F. de Mungialdea	14.711	79,5%	20,5%	69,9%	30,1%
A.F. de Tolosaldea*	23.046	91,6%	8,4%	14,2%	85,8%
A.F. de Urola Kosta	36.570	94,8%	5,2%	61,1%	38,9%

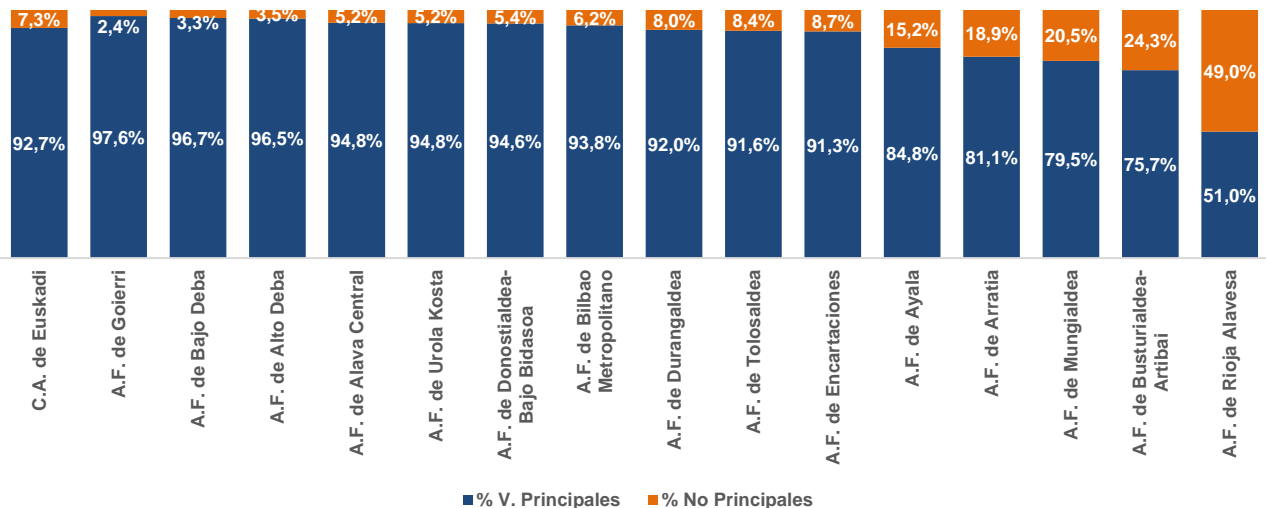
(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



El resto de las áreas funcionales presentan pesos relativos muy inferiores, pero, a su vez, también con una elevada variabilidad. Entre ellas, el dato más bajo se localiza en el AF de Goierri (2,4%) y el más alto en AF de Busturialdea-Artibai (24,3%, 24 puntos porcentuales menor que el AF de Rioja Alavesa, 49%).

Gráfico 6. Viviendas por tipo de uso según área funcional. 2023*



(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Se pueden constatar dos factores explicativos claves dentro de las áreas funcionales con respecto al peso de la vivienda no principal:

- **El desarrollo urbano.**

A mayor grado de urbanización del área funcional menor peso poseen las viviendas no principales con respecto al parque de viviendas; de forma que aquellas áreas formadas por municipios de mayor tamaño poblacional poseen, proporcionalmente, menos viviendas no principales que aquellas formadas por municipios de tamaño menor.

- **El peso de la vivienda de temporada en las zonas con potencial de desarrollo turístico.**

También se observa cierta tendencia a mayor peso relativo de la vivienda no principal en aquellas áreas funcionales que el sector turístico tiene mayor importancia. Esta realidad se vincula, principalmente a la importancia de las viviendas de temporada o segunda residencia.



A grandes rasgos, las áreas funcionales pueden clasificarse en cuatro grupos en función del peso de la vivienda no principal detectado en ellas:

➤ **Por debajo de la media de la CAE (7,3%)**

Se constituye por siete áreas funcionales entre las que se incluyen las áreas más pobladas: *AF de Bilbao Metropolitano* (6,2%), *AF de Donostialdea-Bajo Bidasoa* (5,4%) y *AF de Álava Central* (5,2%). Las otras cuatro son *AF de Urola Kosta* (5,2%), *AF de Alto Deba* (3,5%), *AF de Bajo Deba* (3,3%) y *AF de Goierri* (2,4%).

En la mayoría de ellas, en mayor o menor medida, tiene mayor presencia relativa la vivienda deshabitada frente a la vivienda de temporada. En aquellas en las que el factor turístico tiene cierta relevancia, el peso de la vivienda de temporada es mayor.

➤ **Por encima de la media de la CAE, aunque próxima a ella: del 8% al 9%**

Grupo conformado por tres de las áreas funcionales: el *AF de Durangaldea* (8,0%), el *AF de Tolosaldea* (8,4%) y *AF de Encartaciones* (8,7%).

Mientras que en la *AF de Encartaciones* hay un cierto equilibrio entre viviendas de temporada (45,4%) y vivienda deshabitada (54,6%), en las otras dos se detecta un fuerte predominio en las viviendas deshabitadas (85,8% en el caso de la *AF de Tolosaldea* y 74,2% en el caso de la *AF de Durangaldea*).

➤ **Alejadas de la media: del 15% al 25%**

Concentra a cuatro áreas funcionales con altos porcentajes de vivienda no principal. Son *AF de Ayala* (15,2%), *AF de Arratia* (18,9%), *AF de Mungialdea* (20,5%) y *AF de Busturialdea-Artibai* (24,3%).

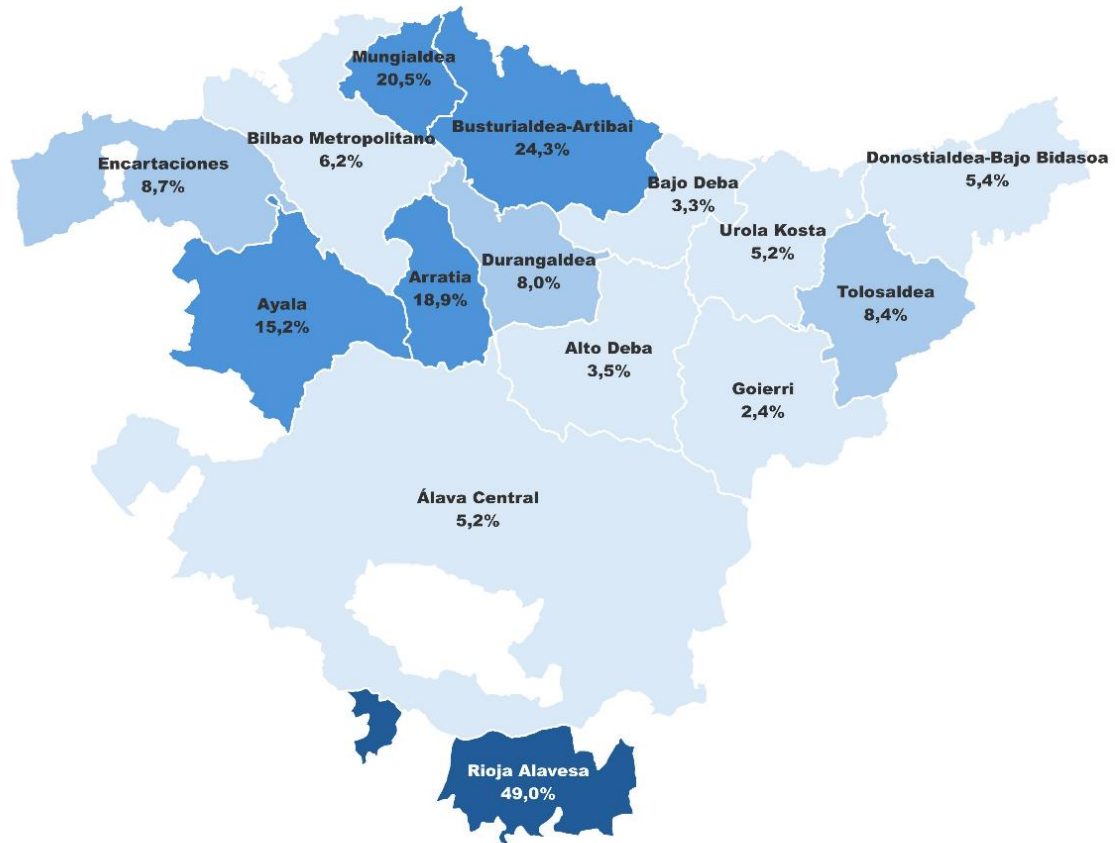
En las áreas ubicadas en la costa cantábrica predominan las viviendas de temporada y en las dos del interior, las deshabitadas.

➤ **Valor extremo: 49%**

No es un grupo en sí mismo. Se trata de la peculiaridad del *AF de Rioja Alavesa* con un elevado peso de viviendas no principales (49,0%), como ya se ha destacado con anterioridad, por el fuerte peso de la temporalidad en esa región: tres de cada cuatro viviendas no principales son viviendas temporales (74,6%).



Gráfico 7. Mapa del porcentaje de viviendas no principales por área funcional. 2023*



(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



En 2023, 8 áreas funcionales incrementan su peso relativo en vivienda no principal y las restantes 7 lo reducen.

Tras las ediciones de 2019 y 2021 (en las que era mayor el número de áreas funcionales en las que se reducía el porcentaje de vivienda no principal sobre su parque de viviendas familiares), en 2023, en 8 de las 15 áreas crece ese peso relativo.

Entre las 7 áreas funcionales en las que se ha reducido el peso relativo destacan *AF de Urola Kosta* (con una reducción de casi ocho puntos porcentuales hasta llegar al 5,2% en 2023 y *AF de Bajo Deba* (que pierde casi seis puntos y se sitúa en el 3,3% en la última edición).

AF de Mungialdea (20,5%, tras perder 3,3 puntos), *AF de Encartaciones* (8,7%, al perder casi dos puntos), *AF de Goierri* (2,4%: cae 1,8 puntos), *AF de Álava Central* (pierde un punto y su peso es del 5,2%) y *AF de Ayala* (cae medio punto hasta el 15,2%), son el resto de las áreas que han visto reducirse la importancia relativa de las viviendas no principales en sus zonas de influencia, aunque con caídas más moderadas.

Tabla 7. Porcentaje de viviendas familiares no principales según área funcional y año. 2009-2023

(Porcentajes viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
C.A. de Euskadi	7,7%	8,4%	8,5%	8,3%	9,0%	8,2%	7,2%	7,3%
A.F. de Goierri*	12,7%	12,3%	11,7%	8,1%	11,1%	9,3%	4,2%	2,4%
A.F. de Bajo Deba	10,4%	14,7%	9,8%	10,6%	13,8%	11,7%	9,2%	3,3%
A.F. de Alto Deba*	8,9%	10,4%	9,7%	10,9%	11,0%	3,0%	2,5%	3,5%
A.F. de Álava Central	7,3%	8,1%	9,7%	9,1%	9,0%	6,6%	6,2%	5,2%
A.F. de Urola Kosta	17,0%	19,6%	19,0%	14,6%	11,3%	15,9%	13,0%	5,2%
A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	6,2%	7,2%	7,5%	7,2%	7,2%	5,4%	5,0%	5,4%
A.F. de Bilbao Metropolitano	4,5%	4,9%	5,3%	6,2%	5,8%	6,0%	5,8%	6,2%
A.F. de Durangaldea	7,1%	10,1%	6,4%	1,7%	9,2%	8,2%	5,4%	8,0%
A.F. de Tolosaldea*	9,8%	9,6%	12,7%	8,8%	9,4%	11,0%	6,9%	8,4%
A.F. de Encartaciones	14,2%	10,6%	15,0%	10,8%	16,7%	14,0%	10,6%	8,7%
A.F. de Ayala	11,7%	9,5%	9,4%	11,0%	14,8%	11,0%	15,7%	15,2%
A.F. de Arratia*	13,4%	14,5%	15,6%	6,3%	19,5%	16,5%	16,2%	18,9%
A.F. de Mungialdea	11,2%	17,1%	14,0%	14,9%	18,0%	22,5%	23,8%	20,5%
A.F. de Busturialdea-Artibai	16,0%	16,4%	16,3%	15,5%	21,2%	24,0%	15,5%	24,3%
A.F. de Rioja Alavesa	46,7%	36,5%	34,3%	44,3%	47,4%	40,9%	36,3%	49,0%

(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Entre las áreas que incrementa ese peso, las áreas funcionales en las que se localizan las capitales de Gipuzkoa o Bizkaia, presentan series con un cierto grado de estabilidad:

- El porcentaje de vivienda no principal de *AF de Bilbao Metropolitano* se sitúa en el 6,2% al crecer cuatro décimas respecto al de 2021 (5,8%) y superar al dato de 2019 (6,0%).
- El *AF de Donostialdea-Bajo Bidasoa*, que desde 2013 hasta 2021 encadenaba bajadas en el peso relativo de la vivienda no principal, pero recupera cuatro décimas en 2023 (5,4%) y reproduce el mismo peso que en 2019.

Del resto de áreas que incrementan el porcentaje de vivienda no principal, destacan el *AF de Rioja Alavesa* (12,7 puntos de incremento entre las dos últimas ediciones) y *AF de Busturialdea-Artibai* (casi nueve puntos de incremento); en ambos casos alcanzan el valor más alto de sus respectivas series.

Con un crecimiento más moderado (ligeramente superior a los 2,5 puntos), aparecen el *AF de Arratia* (2,7 puntos) y *AF de Durangaldea* (2,6 puntos). Y por debajo de los dos puntos de incremento están *AF de Tolosaldea* (1,5 puntos) y *AF de Alto Deba* (un punto).

1.3.3. Tamaño de población

La vivienda no principal incide más entre los municipios de menor tamaño según el número de habitantes.

En 2023 se estiman en la CAE un total de 78.358 viviendas no principales. De ellas, el 22,4% (17.514 viviendas) se localizan en los municipios de 2.500 habitantes o menos. Ese stock de viviendas en valores absolutos solo es superado

por el volumen total de viviendas no principales localizadas en las tres capitales vascas (18.849 viviendas: el 24,1% del total de la CAE).

Aunque para poder realizar una comparación por estratos conviene relativizar estos datos. Así, las 17.514 viviendas no principales ubicadas en municipios con menos de 2.500 habitantes representan el 22,6% del total de viviendas familiares en estos municipios (77.443 viviendas); mientras que, en las tres capitales, las 18.849 viviendas no principales apenas representan el 5% del total de viviendas familiares (381.233).

En general, el peso relativo de la vivienda no principal respecto al total de viviendas familiares del estrato va disminuyendo a medida que aumenta el tamaño de los municipios: 11,2% en el estrato de 2.501 a 10.000 habitantes, 6,7% en el estrato de 10.001 a 20.000 habitantes, 5,2% en los de mayor tamaño (de 40.001 a 100.000 habitantes) y 4,9% las capitales (más de 100.000 habitantes), excepto en el estrato de 20.0001 a 40.000 habitantes que ofrece el porcentaje más bajo (4%).



Tabla 8. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2023

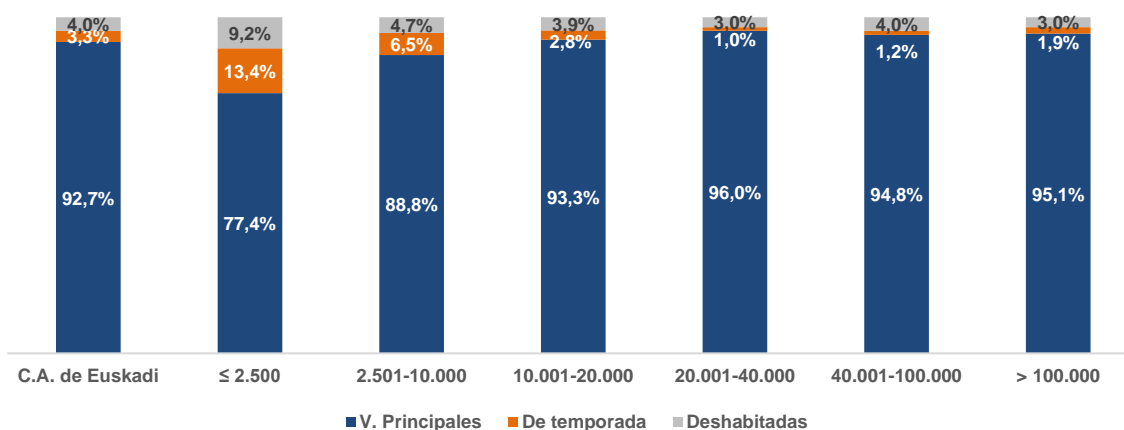
(Valores absolutos, porcentajes horizontales y verticales)

	Viviendas familiares		V. Principales			Viviendas No principales								
						Total			Temporada			Deshabitadas		
	N.º	%V.	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.
C.A. de Euskadi	1.078.112	100%	999.754	100%	92,7%	78.358	100%	7,3%	35.306	100%	3,3%	43.052	100%	4,0%
≤ 2.500	77.443	7,2%	59.929	6,0%	77,4%	17.514	22,4%	22,6%	10.405	29,5%	13,4%	7.109	16,5%	9,2%
2.501-10.000	146.877	13,6%	130.497	13,1%	88,8%	16.380	20,9%	11,2%	9.483	26,9%	6,5%	6.897	16,0%	4,7%
10.001-20.000	171.498	15,9%	159.959	16,0%	93,3%	11.539	14,7%	6,7%	4.838	13,7%	2,8%	6.700	15,6%	3,9%
20.001-40.000	128.807	11,9%	123.610	12,4%	96,0%	5.197	6,6%	4,0%	1.292	3,7%	1,0%	3.905	9,1%	3,0%
40.001-100.000	172.254	16,0%	163.374	16,3%	94,8%	8.880	11,3%	5,2%	2.062	5,8%	1,2%	6.818	15,8%	4,0%
> 100.000	381.233	35,4%	362.384	36,2%	95,1%	18.849	24,1%	4,9%	7.226	20,5%	1,9%	11.623	27,0%	3,0%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Respecto a la clasificación de las viviendas no principales en función de su uso, también se aprecia un mayor peso relativo de la vivienda de temporada cuanto menor es el tamaño poblacional.

Gráfico 8. Viviendas por tipo de uso según tamaño de municipio. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

De hecho, en los municipios más pequeños, el peso de la vivienda de temporada predomina sobre el de las deshabitadas (13,4% y 9,2%, respectivamente). En el siguiente estrato (de 2.501 a 10.000 habitantes) los pesos se aproximan (6,5% y 4,7%). A partir de los municipios de más de 10.000 habitantes, las viviendas deshabitadas superan en número a las de temporada. Así, entre los municipios de mayor tamaño, las viviendas de temporada suponen en torno al 1% del total de sus viviendas familiares.



Los municipios de menos de 20 mil habitantes apenas modifican su tasa de viviendas no principales. En las capitales, en su conjunto, crece 1,3 puntos.

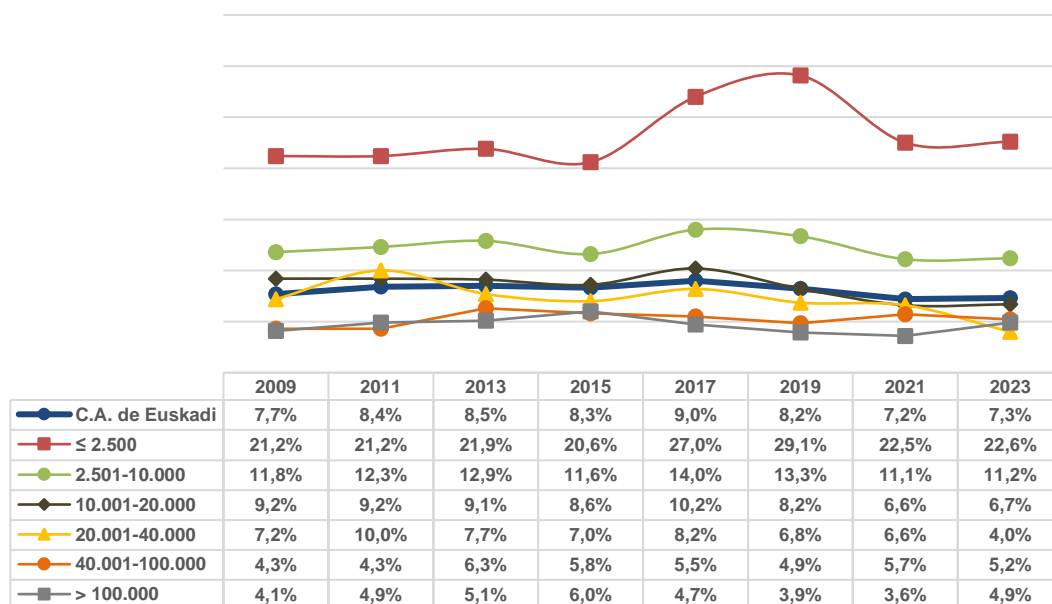
Con respecto al tamaño de municipio, el análisis de la serie del porcentaje de vivienda no principal ofrece variaciones destacables. Si bien en la edición de 2017 se observaban incrementos en los municipios de menor tamaño y una cierta caída en

las dos categorías de mayor población, en la edición de 2019 caían los pesos porcentuales de todos los estratos menos los municipios de 2.500 habitantes y menos, que crecían dos puntos porcentuales respecto a 2017.

En la edición de 2021, también se reproducían caídas del porcentaje de vivienda no principales de forma generalizada en casi todos los estratos de tamaño de población. En esta ocasión solo el tramo de 40.001 a 100.000 habitantes experimenta un incremento de 0,8 puntos porcentuales entre la toma de 2019 y la de 2021.

En 2023, los tres estratos municipales de menos de 20.000 habitantes presentan un crecimiento mínimo de una décima respecto a la edición de 2021 (reproduciendo el incremento medio de la CAE).

Gráfico 9. Porcentaje de viviendas no principales por tamaño de municipio. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



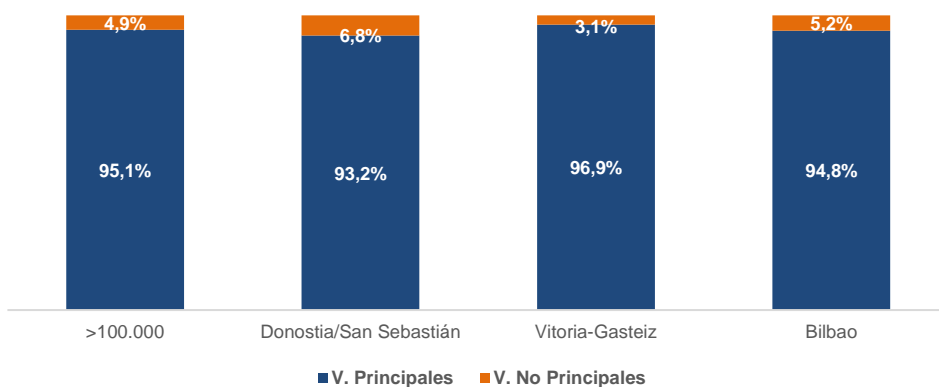
Por su parte, los municipios de tamaño intermedio presentan caídas de diferente índole: los pertenecientes al estrato de 20.001 a 40.000 habitantes caen casi 3 puntos porcentuales (-2,6 puntos) entre 2021 (6,6%) y 2023 (4,0%), mientras que los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes pierden medio punto porcentual entre 2021 (5,7%) y 2023 (5,2%).

Por último, en las capitales consideradas conjuntamente (estrato de más de 100.000 habitantes), la importancia relativa de las viviendas no principales crece 1,3 puntos porcentuales en los dos últimos años al pasar del 3,6% en 2021 al 4,9% en 2023. Este crecimiento conjunto se reproduce, con diferente intensidad, en las tres capitales de forma individualizada.

Donostia / San Sebastián tiene el mayor porcentaje de viviendas no principales, mientras que Vitoria-Gasteiz tiene el menor.

Al considerar a las capitales territoriales de la CAE de forma individualizada, en **Vitoria-Gasteiz** se registran 3.677 viviendas no principales, el 3,1% del total de viviendas del municipio. En **Donostia /San Sebastián** son 6.501 las viviendas que se clasifican como no principales: el 6,8% del total (más del doble de la proporción de la capital alavesa); y en **Bilbao**, que está más cerca de la media del estrato de municipios de más de 100.000 habitantes en el peso relativo de la vivienda no principal (4,9%), sus 8.671 viviendas no principales (5,2%) la colocan en una posición intermedia entre las otras dos capitales.

Gráfico 10. Viviendas por tipo de uso según capitales. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Si se analiza la tipología de las viviendas no principales en las tres capitales vascas (18.849 viviendas), se observa que el 38,3% son viviendas de temporada y el 61,7% son viviendas deshabitadas. En Vitoria-Gasteiz, esta distribución es similar (38,5% y 61,5%, respectivamente), mientras que, en Bilbao, las viviendas de temporada representan solo el 16,4% y las deshabitadas el 83,6%. En Donostia / San Sebastián, en cambio, destaca la alta proporción de viviendas de temporada (67,6%).

Tabla 9. Viviendas familiares por capitales según tipo de uso. 2023

(Valores absolutos, porcentajes verticales y horizontales)

	Viviendas familiares		V. Principales			Viviendas No principales								
						Total			Temporada			Deshabitadas		
	N.º	%V.	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.*	N.º	%V.	%H.*
> 100.000 Hab.	381.233	100%	362.384	100%	95,1%	18.849	100%	4,9%	7.226	100%	38,3%	11.623	100%	61,7%
Bilbao	166.259	43,6%	157.588	43,5%	94,8%	8.671	46,0%	5,2%	1.418	19,6%	16,4%	7.253	62,4%	83,6%
Donostia / San Sebastián	94.973	24,9%	88.472	24,4%	93,2%	6.501	34,5%	6,8%	4.392	60,8%	67,6%	2.109	18,1%	32,4%
Vitoria-Gasteiz	120.001	31,5%	116.324	32,1%	96,9%	3.677	19,5%	3,1%	1.416	19,6%	38,5%	2.262	19,5%	61,5%

(*) Porcentaje calculado con respecto a las viviendas no principales totales.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*

Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

De hecho, las 2.109 viviendas de temporada contabilizadas en la capital donostiarra, supone un 4,6% respecto del total de su parque de viviendas familiares. En Bilbao y Vitoria-Gasteiz, las viviendas de temporada representan una proporción menor del total del parque de viviendas, con 0,9% y 1,2% respectivamente. Además, sobre el total de viviendas no principales, las viviendas de temporada constituyen el 16,4% en Bilbao y el 38,5% en Vitoria-Gasteiz, cifras menores en comparación con los datos de Donostia / San Sebastián (67,6%).

Así pues, como se ha remarcado, las viviendas no principales de temporada se concentran principalmente en Donostia / San Sebastián. Este tipo de viviendas incrementó desde 2009 (1,7%) hasta 2015 (3,2%), pero experimentó una caída en 2017 (1,8%) y 2019 (1,9%). Posteriormente, se recuperó parcialmente en 2021 (2,6%) y más intensamente en 2023 (4,6%), alcanzando su el valor más alto desde 2013.



Tabla 10. Porcentaje de viviendas familiares no principales por capitales y año. 2013-2023

(Porcentajes de viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

	% No principales s/ Total						% Temporada s/ Total						% Deshabitadas s/ Total					
	2013	2015	2017	2019	2021	2023	2013	2015	2017	2019	2021	2023	2013	2015	2017	2019	2021	2023
> 100.000 Hab.	5,1%	6,0%	4,7%	3,9%	3,6%	4,9%	0,8%	1,3%	0,6%	0,8%	1,0%	1,9%	4,3%	4,7%	4,1%	3,1%	2,6%	3,0%
Bilbao	3,2%	5,0%	3,1%	4,4%	2,9%	5,2%	0,1%	0,5%	0,2%	0,4%	0,5%	0,9%	3,1%	4,5%	2,9%	4,0%	2,4%	4,4%
Donostia / San Sebastián	6,7%	7,6%	7,3%	5,0%	5,9%	6,8%	2,3%	3,2%	1,8%	1,9%	2,6%	4,6%	4,4%	4,4%	5,5%	3,0%	3,3%	2,2%
Vitoria-Gasteiz	6,5%	6,0%	4,9%	2,5%	2,6%	3,1%	0,5%	0,7%	0,3%	0,5%	0,4%	1,2%	6,0%	5,4%	4,5%	2,0%	2,2%	1,9%

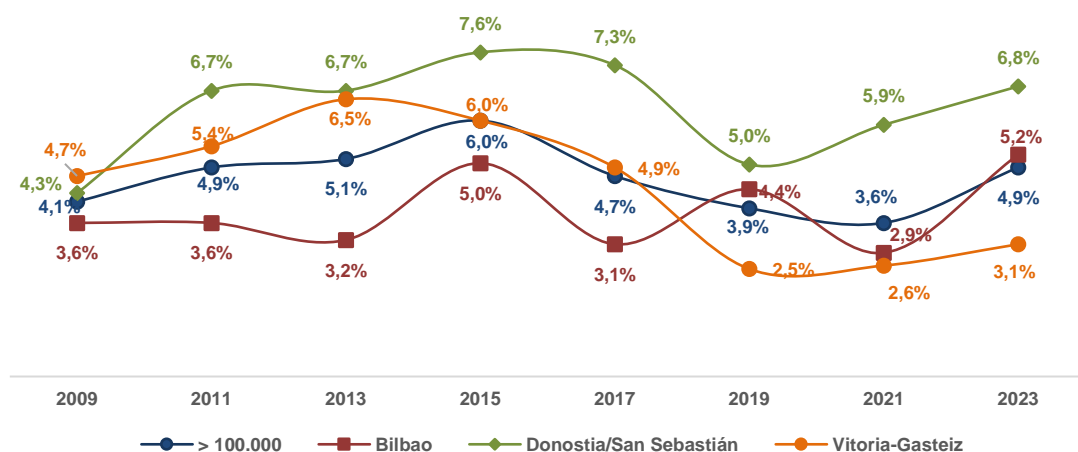
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Desde la perspectiva de la vivienda deshabitada y considerando el peso de este tipo de vivienda sobre el conjunto de viviendas de cada capital, quien destaca es la capital de Bizkaia (4,4%) como única capital que se sitúa por encima de la media (3,0%). La capital de Gipuzkoa (2,2%) pierde 1,1 puntos respecto a la edición precedente y ocupa una posición Intermedia por delante de Vitoria-Gasteiz (1,9%) que también baja respecto a 2021.

El aspecto más significativo en lo relativo a los municipios de más de 100.000 habitantes, es la dinámica diferenciada de la evolución del **porcentaje de vivienda no principal**, de las tres capitales, en las últimas ediciones.

Bilbao presenta desde 2013 una curva oscilante del porcentaje de vivienda no principal sobre el parque total de vivienda: los alternantes crecimientos y caídas llevan en 2023 al peso porcentual más alto de la serie (5,2%) al crecer 2,3 puntos porcentuales respecto a 2021 (2,9%) cuando alcanzó su mínimo.

Gráfico 11. Porcentaje de viviendas no principales por capitales. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Vitoria-Gasteiz alcanza su valor máximo en 2013 (6,5%) y va cayendo paulatinamente a lo largo de las siguientes ediciones hasta situarse en 2019 en su valor más bajo (2,5%). En 2021 se mantiene, prácticamente, ese porcentaje (2,6%) y en 2023 (3,1%) parece iniciar una fase alcista.

Donostia / San Sebastián manifestaba esa tendencia alcista hasta 2015 (7,6%) que se trunca ligeramente en 2017 (7,3%) al perder tres décimas y se pronuncia en 2019 (5,0%) al caer más de dos puntos. En 2021 recupera casi uno (5,9%) y en 2023 recupera casi otro (6,8%) y se mantiene como la capital con mayor peso relativo de vivienda no principal respecto a su stock de viviendas no familiares.

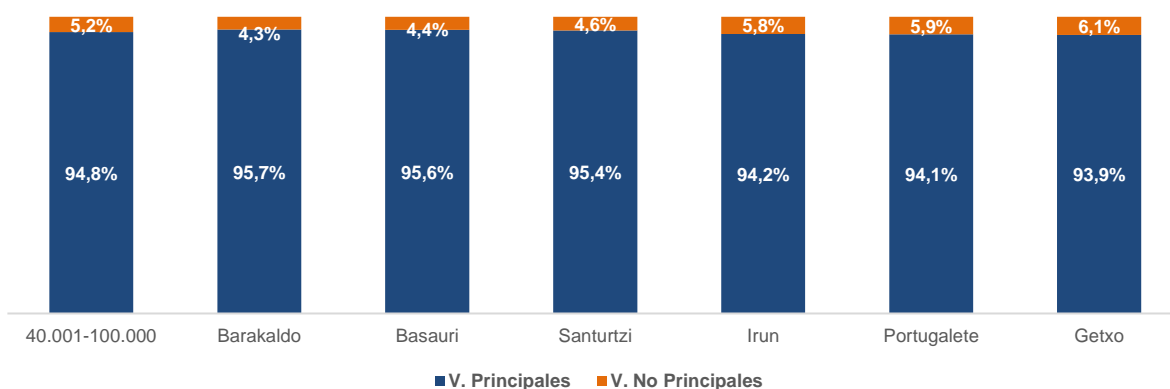
Entre los municipios de 40 a 100 mil habitantes, Getxo refleja el porcentaje de viviendas principales más elevado.

En el grupo de municipios de entre 40.001 a 100.000 habitantes, el 5,2% del parque de viviendas se clasifican como viviendas no principales (8.880 viviendas)² y, entre ellas, predominan las viviendas deshabitadas (76,8%:

6.818 viviendas) frente a las de temporada (23,2%: 2.062 viviendas).

En este estrato de municipios, el impacto más elevado de la vivienda no principal se localiza en Getxo, donde un 6,1% de su parque de viviendas se clasifican como tales. En el otro extremo se encuentra Barakaldo (4,3%) con el menor peso relativo de vivienda no principal. Como se puede observar, se trata de un colectivo de municipios bastante estable ya que la diferencia no llega a los dos puntos entre ambos extremos.

Gráfico 12. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 40.001 a 100.000 habitantes. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

² Ver tabla 8 del documento.



De los seis municipios que conforman el estrato, tres presentan pesos relativos por debajo de la media (Barakaldo, Basauri y Santurtzi, que no alcanzan el valor medio del estrato - 5,2%) y los tres restantes están por encima: además de Getxo, son Portugalete (5,9%) e Irun (5,8%).

En términos evolutivos, el porcentaje de viviendas no principales del estrato en 2023 (5,2%) supone una ligera caída de medio punto porcentual al peso de 2021 (5,7%), alejándose en 1,1 puntos porcentuales del mayor peso registrado en 2013 (6,3%).

Tabla 11. Porcentaje de viviendas familiares no principales por municipios de 40.001 a 100.000 habitantes y año. 2009-2023

(Porcentajes de viviendas no principales sobre parque total de viviendas)

	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
40.001-100.000	4,3%	4,3%	6,3%	5,8%	5,5%	4,9%	5,7%	5,2%
Barakaldo	4,6%	4,1%	6,1%	5,2%	5,8%	3,9%	5,7%	4,3%
Getxo	4,2%	2,6%	5,2%	6,1%	3,4%	4,7%	8,0%	6,1%
Irun	6,0%	7,8%	8,8%	6,5%	4,8%	5,3%	4,8%	5,8%
Portugalete	0,7%	4,8%	6,2%	5,2%	4,8%	5,1%	2,3%	5,9%
Santurtzi	5,3%	3,5%	7,3%	7,1%	6,8%	6,1%	2,5%	4,6%
Basauri	4,2%	2,8%	3,8%	5,5%	8,8%	4,8%	10,2%	4,4%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En 2023, Basauri es el municipio que más peso relativo pierde con respecto a la vivienda no principal (4,4%), con una caída de casi seis puntos porcentuales (-5,8 puntos) respecto a la edición de 2021 (10,2%).

También pierden importancia relativa Barakaldo (4,3% en 2023) y Getxo (6,1%), aunque se trata de una caída más moderadas: 1,4 y 1,9 puntos porcentuales, respectivamente.

En el caso de Barakaldo, el dato de 2023 es uno de los más bajos de su serie; en el caso de Getxo es el segundo más alto.

En los otros tres municipios del estrato, el peso relativo de la vivienda no principal refleja crecimientos al comparar con la edición precedente: Portugalete (5,9%) crece 3,6 puntos, Santurtzi (4,6%) crece 2,1 puntos e Irun (5,8%) crece un punto.

Portugalete alcanza en 2023 el segundo peso relativo más alto de su serie (superado por el dato de 2013: 6,2%), mientras que Irun y Santurtzi presentan valores intermedios en las suyas.



Sestao es el municipio del estrato de 20 a 40 mil habitantes con más porcentaje de vivienda no principal.

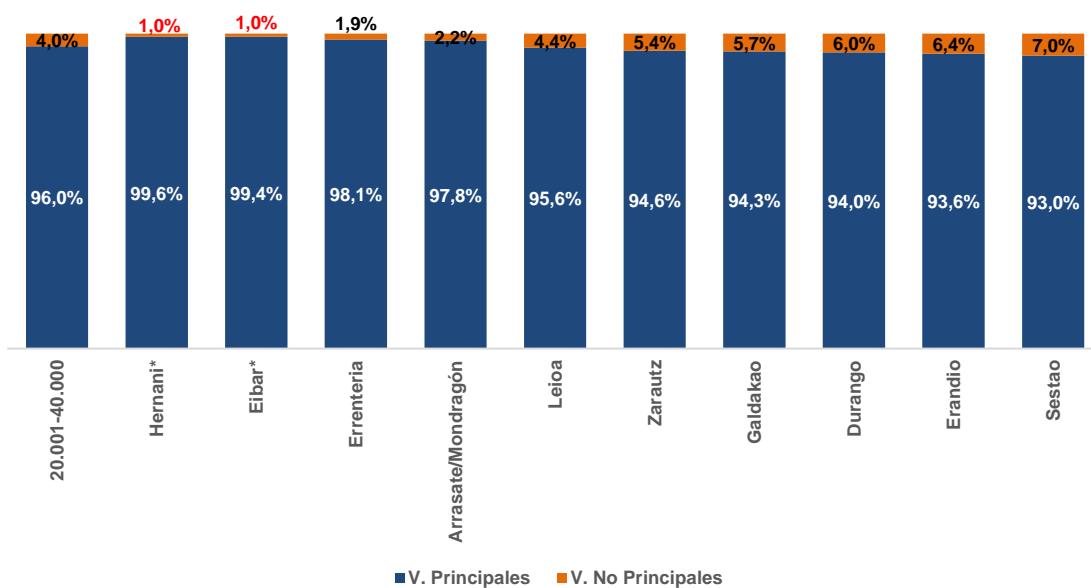
Dentro del grupo de municipios de entre 20.001 a 40.000 habitantes, con un 7,0%, destaca el municipio vizcaíno de Sestao como el que mayor porcentaje de viviendas no principales registra. Supera en seis décimas a Erandio (6,4%) y en un

punto porcentual a Durango (6,0%).

Otros municipios por encima de la media del grupo (4,0%) son Galdakao (5,7%), Zarautz (5,4%) y Leioa (4,4%).

En todos estos municipios con relativas altas tasas de vivienda no principal el peso de la vivienda deshabitada sobre el volumen supera el 80% de las viviendas no principales del municipio, excepto en Galdakao (que suponen el 66,7%) y en Zarautz, donde las viviendas de temporada tienen mayor peso (92,4%).

Gráfico 13. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 20.001 a 40.000 habitantes. 2023



(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En los municipios que se sitúan con valores por debajo de la referencia de la media del estrato, el peso relativo es manifiestamente pequeño. En Arrasate/Mondragón es del 2,2% y en Errenteria (1,9%) se sitúa por debajo del 2%. En Hernani y Eibar el peso es inferior al 1%, pero no se dispone de muestra suficiente para ofrecer el dato con un error muestral asumible.

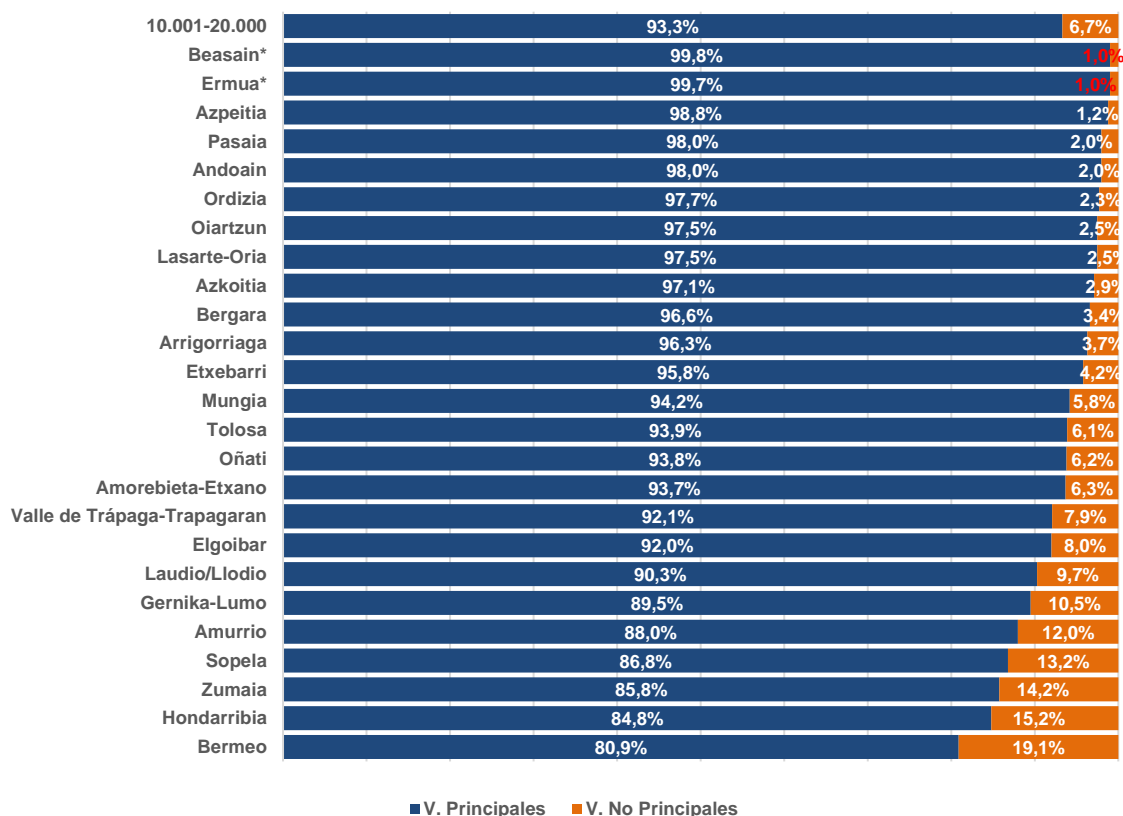


Entre los municipios de 10 a 20 mil habitantes, destacan los municipios costeros con tradición turística como los municipios con mayor tasa de vivienda no principal.

En el conjunto de municipios de 10.001 a 20.000 habitantes ya se ha señalado que el 6,7% de las viviendas familiares se clasifican como no principales. Se trata de un grupo numeroso conformado por dos municipios de Araba/Álava, nueve de Bizkaia y catorce de Gipuzkoa; por lo

que se observa una importante variación dentro del estrato con proporciones que van desde el 1,2%³ de Azpeitia al 19,1% de Bermeo.

Gráfico 14. Viviendas familiares por tipo de uso según municipios de 10.001 a 20.000 habitantes*. 2023



(*) Debido al reducido número de unidades muestrales, se pueden producir elevados errores de interpretación en las conclusiones.

Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Los dos municipios de Araba/Álava, Amurrio (12,0%) y Laudio/Llodio (9,7%), presentan altas tasas de viviendas no principales. Entre los de Bizkaia y Gipuzkoa la variabilidad es mayor.

³ Beasain y Ermua presentan pesos relativos por debajo del 1%, pero sus tamaños muestrales no permiten ofrecer datos con suficientes garantías.



En general, destacan los municipios costeros con bagaje turístico como los de mayor peso relativo de vivienda no principal (dos en Bizkaia y dos en Gipuzkoa): Bermeo (19,1%), Hondarribia (15,2%), Zumaia (14,2%) y Sopela (13,2%); en todos casos con mayor presencia de la vivienda de temporada.

De los 16 municipios que presentan porcentajes que no superan a la media del grupo, 11 se localizan en Gipuzkoa y 5 en Bizkaia.



2. CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL

Como ya se adelantaba en la introducción de este documento, este capítulo se centra en presentar las características más generales de las **viviendas no principales** en Euskadi. A partir de las direcciones postales inspeccionadas durante la fase de recogida de información se han estimado **78.358 huecos** correspondientes a viviendas clasificadas como tales. Y, como ya se ha comentado a lo largo del primer capítulo, dentro de este grupo de viviendas no principales se incluyen tanto las viviendas de temporada como las viviendas deshabitadas. El capítulo analiza en detalle su tipología y sus características estructurales.

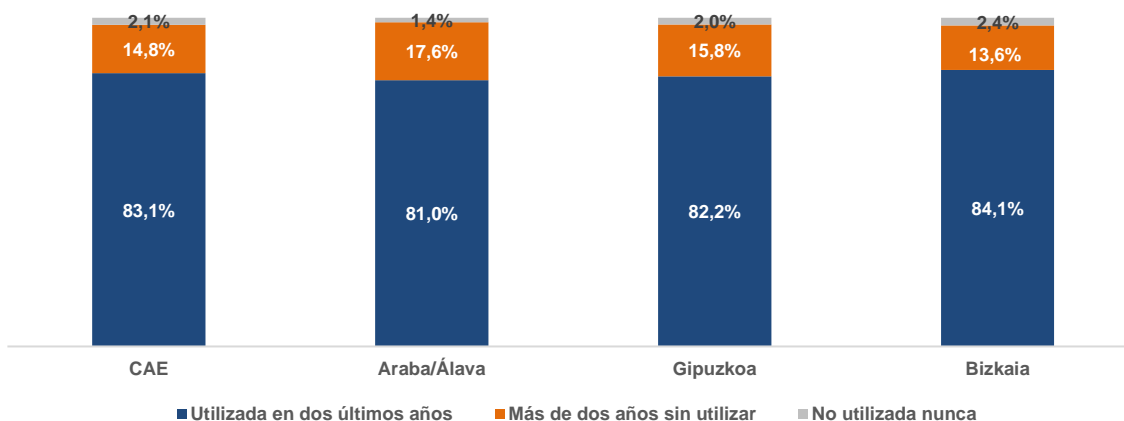
2.1. OCUPACIÓN RECIENTE

El 83% de las viviendas no principales de la CAE se ha utilizado en los dos últimos años.

Considerando la **ocupación de las viviendas** identificadas como no principales, se constata que 65.135 de ellas han sido utilizadas durante los dos últimos años, lo que representa un 83,1% del total de viviendas no principales. En el extremo opuesto

se encuentran las 1.646 viviendas no principales (2,1%) que no han sido utilizadas en ninguna ocasión. El 14,8% restante (11.578 viviendas) llevan más de dos años sin utilizar.

Gráfico 15. Viviendas familiares no principales según última utilización por territorio. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Bizkaia destaca como el territorio histórico con mayor peso relativo de viviendas no principales que han sido utilizadas en los dos últimos años (84,1%). Los otros dos territorios, presentan porcentajes de uso reciente ligeramente por debajo de la media de Euskadi: 81,0% en el caso de Araba/Álava y 82,2% en Gipuzkoa.



En Araba/Álava (17,6%) y Gipuzkoa (15,8%), el peso de las viviendas no principales que llevan más de dos años sin utilizar es ligeramente superior a la media (14,8%) y a Bizkaia (13,6%). Bizkaia, en cambio, tiene el porcentaje de viviendas no principales nunca utilizadas más alto, con un 2,4% (1,4% en Araba/Álava y 2% en Gipuzkoa).

En la comparación respecto a ediciones precedentes, se observa que en 2023 aumenta el porcentaje de viviendas no principales que han sido utilizadas en algún momento en los dos últimos años (83,1%) respecto al dato de la edición de 2021 (75,9%). Este aumento, que es de más de siete puntos porcentuales, viene a corroborar la tendencia del incremento detectada en las ediciones precedentes y sitúa a este indicador, en 2023, con el valor más alto de la serie.

Si se analizan estos datos relativizándolos respecto al conjunto de viviendas familiares de la CAE, el peso relativo de las viviendas no principales utilizadas en los dos últimos años recupera en 2023 (6,0%) las seis décimas que perdía en 2021 (5,4%) respecto a 2019 (6,0%), constituyéndose como el segundo valor más alto tras el dato de 2015 (6,1%).

Tabla 12. Viviendas no principales por situación de uso en los dos últimos años según año. 2009-2023

(Valores absolutos y porcentajes sobre viviendas no principales y parque total de viviendas)

		Vivienda No Principal	Vivienda ocupada en los dos últimos años		Vivienda no usada nunca
			Sí	No	
2009	N.º	74.289	48.975	25.314	3.743
	% s/ VnP.	100%	65,9%	34,1%	5,0%
	% s/ Total V.	7,7%	5,1%	2,6%	0,4%
2011	N.º	84.890	49.687	35.203	8.231
	% s/ VnP.	100%	58,5%	41,5%	9,7%
	% s/ Total V.	8,4%	4,9%	3,5%	0,8%
2013	N.º	87.459	59.856	27.603	7.195
	% s/ VnP.	100%	68,4%	31,6%	8,2%
	% s/ Total V.	8,5%	5,8%	2,7%	0,7%
2015	N.º	86.325	63.307	23.018	6.595
	% s/ VnP.	100%	73,3%	26,7%	7,6%
	% s/ Total V.	8,3%	6,1%	2,2%	0,6%
2017	N.º	93.923	57.340	36.583	8.785
	% s/ VnP.	100%	61,1%	38,9%	9,4%
	% s/ Total V.	9,0%	5,5%	3,5%	0,8%
2019	N.º	86.979	63.072	23.907	4.443
	% s/ VnP.	100%	72,5%	27,5%	5,1%
	% s/ Total V.	8,2%	6,0%	2,3%	0,4%
2021	N.º	76.904	58.381	18.523	4.604
	% s/ VnP.	100%	75,9%	24,1%	6,0%
	% s/ Total V.	7,2%	5,4%	1,7%	0,4%
2023	N.º	78.358	65.135	13.223	1.646
	% s/ VnP.	100%	83,1%	16,9%	2,1%
	% s/ Total V.	7,3%	6,0%	1,2%	0,2%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

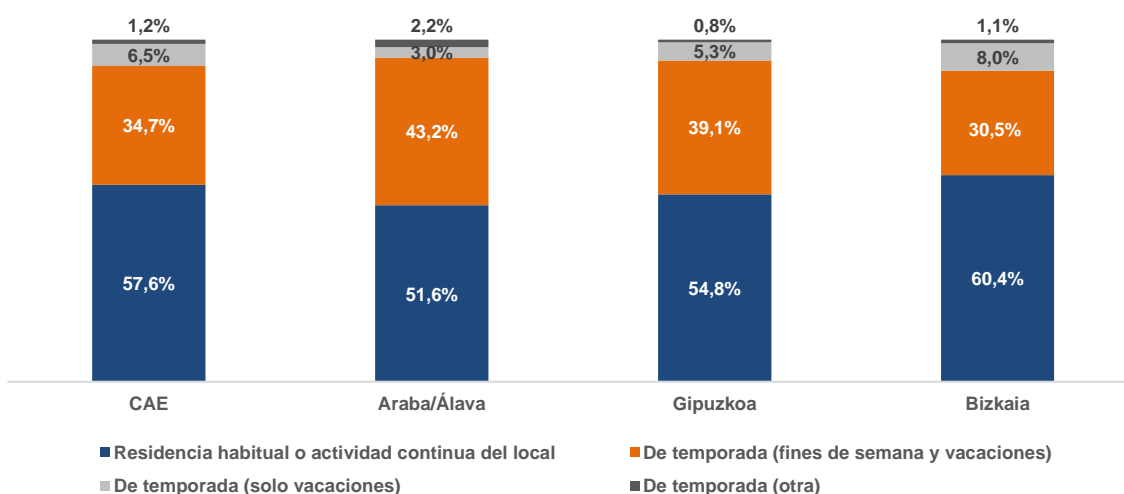


Destaca el uso como residencia habitual entre las viviendas no principales que se han usado con anterioridad.

Entre el colectivo de viviendas no principales que han sido utilizadas en alguna ocasión, se constata que un 57,6% de ellas se han destinado a residencia habitual (incluido el alquiler) o actividad continua del local. En el restante 42,4% el uso ha sido temporal: un 34,7% de vacaciones o fin de semana; un 6,5% de solo vacaciones y un 1,2% en otros usos de temporalidad.

Gráfico 16. Viviendas no principales según forma de último uso por territorio. 2023

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Por territorios, Bizkaia destaca como el territorio donde mayor porcentaje de viviendas no principales, utilizadas en alguna ocasión, lo han sido como residencia habitual o actividad continuada del local (60,4%). En el otro extremo se sitúa Araba/Álava (51,6%); quedando Gipuzkoa (54,8%) en la posición intermedia con un peso relativo más próximo al del conjunto de la CAE (57,6%).

En Araba/Álava destaca, sobre los demás, el uso de la vivienda no principal en periodos vacacionales o de fin de semana (43,2%). Este porcentaje es 8,5 puntos mayor que el de la media de la CAE (34,7%).

El uso de la vivienda sólo en periodos vacacionales tiene mayor relevancia también en Bizkaia (8,0%), un punto y medio por encima de la media (6,5%).



En 2023, se confirma la tendencia a la baja del peso de las viviendas utilizadas como residencia habitual.

En efecto, en la edición de 2019 (cuando ese porcentaje caía más de ocho puntos porcentuales comparando con el dato de la edición de 2017) se rompía con el incremento continuado de este dato que se había observado desde 2009. Dos años más tarde, en la edición de 2021 (61,2%) la caída, aunque mucho más pequeña, es de poco más de un punto respecto al dato de 2019 (62,4%). Y, en esta última edición de 2023 (57,6%) la caída es de 3,6 puntos porcentuales, consolidándose como el segundo registro más bajo de la serie tras el de 2009 (54,6%).

Tabla 13. Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2023

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

(Porcentajes Verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Residencia habitual	54,6%	60,8%	63,7%	66,7%	70,7%	62,4%	61,2%	57,6%
Fin de semana y vacaciones	23,0%	21,6%	28,9%	23,4%	19,8%	25,0%	29,2%	34,7%
Solo vacaciones	18,3%	15,0%	6,4%	8,0%	8,6%	11,4%	8,2%	6,5%
Otra	4,1%	2,6%	0,9%	1,9%	1,0%	1,2%	1,3%	1,2%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El uso temporal de vacaciones o fin de semana es la forma de uso que se sigue beneficiando, un año más, de la caída del uso residencial habitual. El uso temporal de solo vacaciones pierde 1,7 puntos porcentuales colocándose en valores de 2013.

Con respecto al tipo de uso del hueco, se observa que prácticamente la totalidad de estos se han utilizado exclusivamente como vivienda: el 99,3% en 2023. Circunstancia que (en mayor o menor medida) se viene repitiendo a lo largo de toda la serie. Desde 2013, este peso relativo ha superado el 99%.

Tabla 14. Viviendas familiares no principales por forma de último uso según año. 2009-2023

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

(Porcentajes Verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Vivienda y local	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%	0,6%
Sólo local (oficina, consulta...)	1,4%	1,7%	0,0%	0,7%	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%
Sólo vivienda	98,4%	98,1%	99,7%	99,2%	99,7%	99,5%	99,8%	99,3%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

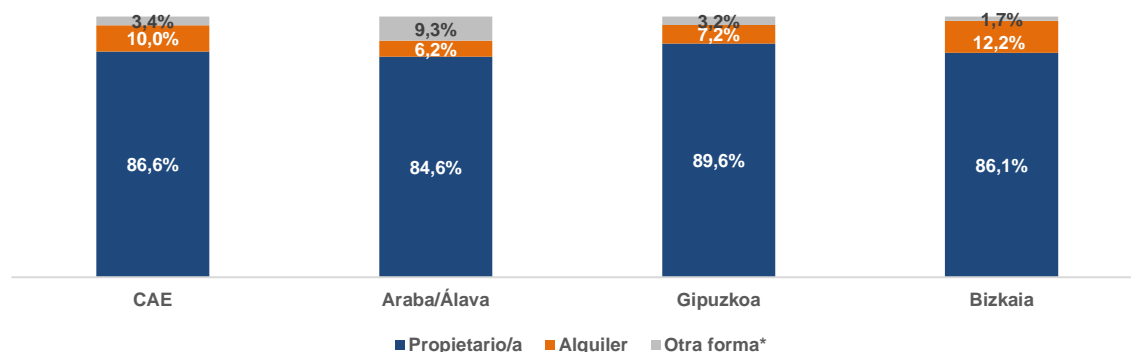
El uso mixto (0,6%) o el uso exclusivo como local (0,1%) apenas tiene relevancia en las últimas ediciones.



Respecto a las personas que han utilizado la vivienda, en un 86,6% de los casos el último uso se realizó por parte de las personas propietarias. El uso en alquiler afectó a otro 10,0%, mientras que el 3,4% restante recoge las otras formas de uso.

Gráfico 17. Viviendas no principales según la/s persona/s que la utilizaron en el último uso por territorio. 2023

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



(*) Incluye la *ocupación irregular* y el conjunto de casuísticas no especificadas o desconocidas.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El último uso de la vivienda por la persona propietaria resulta dominante también en los tres territorios. Gipuzkoa (89,6%) supera por tres puntos porcentuales el dato de la media de la CAE; Araba/Álava (84,6%) se sitúa dos puntos por debajo de esa media y Bizkaia (86,1%) casi lo iguala, y queda a medio punto porcentual por debajo.

El alquiler toma mayor relevancia en Bizkaia (12,2%), único territorio que supera el valor observado medio (10,0%). Gipuzkoa (7,2%) y el territorio alavés (6,2%) se sitúan por debajo de esa referencia. En cualquier caso, las diferencias entre los territorios no son elevadas.

El último uso por parte de la persona propietaria de la vivienda muestra una tendencia oscilante entre 2009 y 2023. El porcentaje de viviendas ocupadas por las personas propietarias era del 83,2% en 2009, alcanzó un pico de 89,2% en 2011, y luego mostró variaciones, bajando a 79,4% en 2019. Sin embargo, se recupera nuevamente hasta 86,6% en 2023.

Tabla 15. Viviendas familiares no principales por persona que la ha utilizado en el último uso por año. 2009-2023

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez

(Porcentajes Verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Propietario/a	83,2%	89,2%	86,4%	89,0%	87,7%	79,4%	82,5%	86,6%
Alquiler	11,7%	9,3%	12,7%	10,1%	11,2%	13,7%	10,1%	10,0%
Otra forma	5,1%	1,5%	0,9%	0,9%	1,1%	6,9%	7,4%	3,4%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Por el contrario, los datos relativos al alquiler muestran que la tendencia se ha mantenido relativamente estable con pequeñas variaciones a lo largo de los años, y lleva dos ediciones seguidas en torno al 10%.

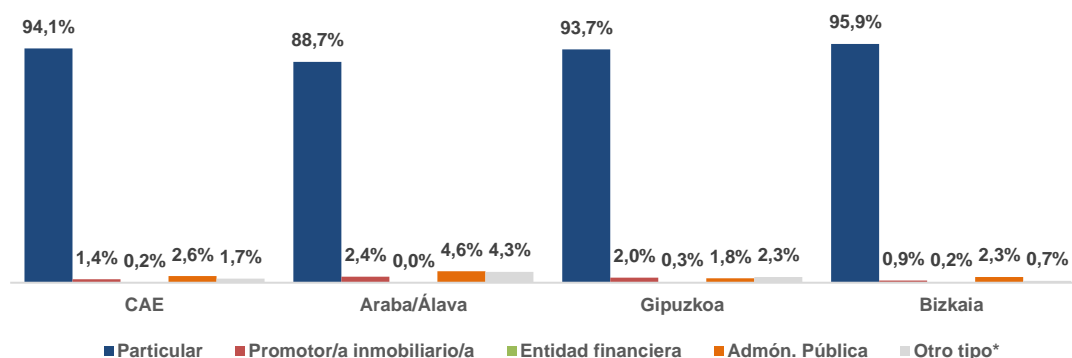
2.2. TIPO DE PROPIEDAD

El 94% de las viviendas no principales pertenecen a particulares; predominio que se reproduce en los tres territorios históricos.

Teniendo en cuenta el **tipo de propiedad**, se constata que un 94,1% de las viviendas no principales son de titularidad particular.

La Administración Pública posee un 2,6% y las promotoras inmobiliarias (1,4%) o las entidades financieras (0,2%) suponen, conjuntamente, el 1,6%.

Gráfico 18. Tipo de propiedad de las viviendas no principales por territorio histórico. 2023



(*) Incluye a *otro tipo de empresa privada* y el conjunto de casuísticas no especificadas o desconocidas.

Fuente: **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.**
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En Bizkaia, se alcanza el 95,9% de propiedad de particulares, lo que le coloca como el único territorio que supera el dato conjunto de la CAE. Araba/Álava (88,7%) presenta el menor porcentaje entre los tres territorios, mientras que Gipuzkoa (93,7%) es el territorio que más se aproxima al dato medio.

Araba/Álava destaca respecto a los otros dos territorios en el peso de la propiedad de la Administración Pública con un 4,6%.

Además, mayoritariamente, las viviendas no principales están en manos de personas particulares en todos los años de la serie; aunque parece detectarse ligeras variaciones en el tiempo motivadas por la evolución del sector inmobiliario.



Tabla 16. Viviendas no principales por tipo de propiedad según año. 2009-2023

(Porcentajes Verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Particular	94,6%	92,4%	91,1%	93,1%	92,4%	90,6%	94,2%	94,1%
Promotor inmobiliario	1,2%	3,0%	4,3%	2,8%	3,5%	1,3%	1,4%	1,4%
Entidad Financiera	0,1%	1,4%	1,4%	0,9%	1,3%	1,2%	0,5%	0,2%
Admón. Pública	0,9%	1,3%	2,3%	2,1%	2,0%	2,6%	3,3%	2,6%
Otro tipo	3,2%	1,8%	0,8%	1,2%	0,8%	4,3%	0,5%	1,7%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El porcentaje de viviendas no principales de propiedad particular ha sido consistentemente alto y estable entre 2009 (94,6%) y 2023 (94,1%), aunque con pequeñas oscilaciones, y en 2019 cayó al 90,6%, el valor mínimo de la serie.

La proporción de viviendas no principales de propiedad de promotoras inmobiliarias alcanzó el valor máximo en 2013 (4,3%) y se ha estabilizado en torno a 1,4% en las tres últimas ediciones.

El porcentaje de viviendas no principales que son propiedad de las Administraciones Públicas ha mostrado una tendencia ascendente desde 2009 (0,9%) hasta 2021 (3,3 %), cuando alcanzó el pico más alto. En esta última edición (2023), pierde 7 décimas y retrocede ligeramente hasta el 2,6%.

Las entidades financieras, por su parte, parece que se van desprendiendo de este tipo de activos inmobiliarios. La proporción de viviendas no principales de propiedad de entidades financieras aumentó hasta 2011 (1,4%) y se mantuvo estable hasta 2013 (1,4%). Posteriormente, ha mostrado una tendencia descendente, alcanzando su nivel más bajo en 2023 (0,2%).



2.3. OBJETIVO DE LA PROPIEDAD

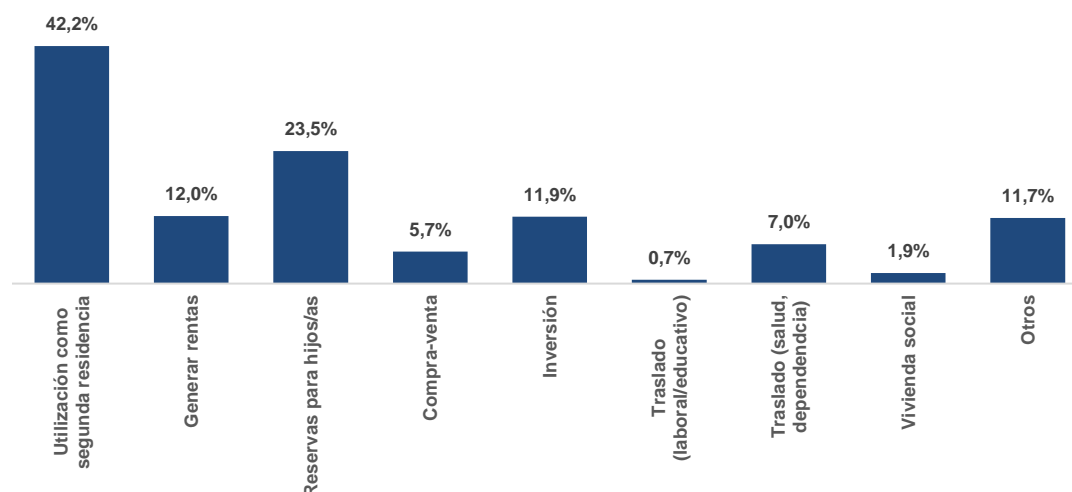
El 42% de las viviendas no principales de la CAE tienen como objetivo su uso como segunda residencia. La reserva para descendientes, la inversión y generar rentas también son objetivos destacados.

La **Encuesta sobre Uso de la Vivienda** recoge información acerca del objetivo que tienen las personas o instituciones que son las propietarias de las viviendas no principales. Desde la edición de 2013, esta información se recoge permitiendo la posibilidad de señalar más de una de las opciones que se presentaban. Y desde 2015, se

han incluido nuevos posibles motivos (traslados del domicilio o uso de emergencia social para colectivos determinados) para mantener a la vivienda en propiedad.

Hechas estas consideraciones, los datos revelan que el principal objetivo del mantenimiento de la propiedad de la vivienda se vincula a su uso como segunda residencia (42,2%).

Gráfico 19. Objetivo de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal. 2023 (% Si)



Fuente: **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.**
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Los demás objetivos concretados tienen una incidencia menor. Los que tienen cierta relevancia, en orden descendente, son reserva para hijos e hijas (23,5%), generar rentas (12,0%) y la inversión (11,9%).

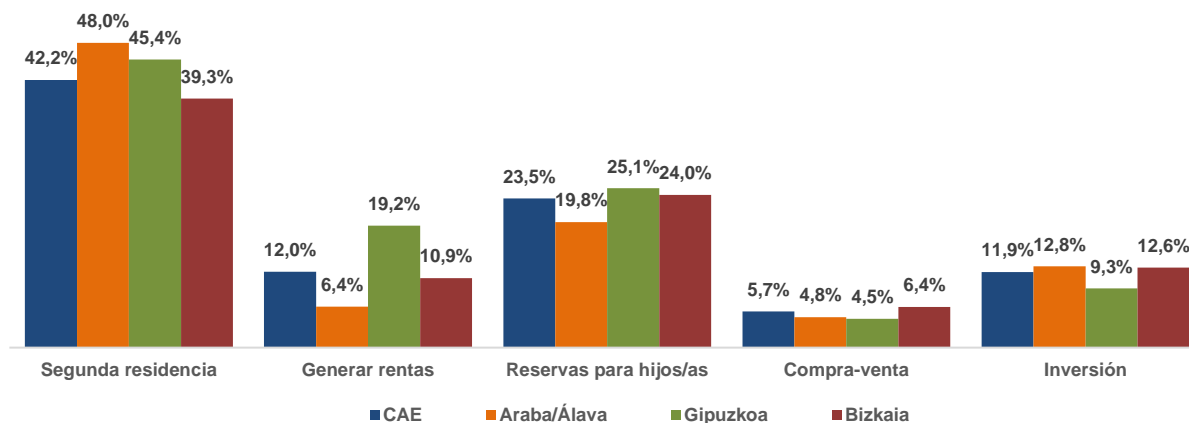
La compraventa es señalada por el 5,7% de las personas, mientras que en un 7,0% de los casos, la vivienda se mantiene por haberse producido el traslado de las personas residentes por razones de salud, dependencia o emergencia social.

El traslado de residentes por razones de trabajo o estudio (0,7%) o la cualidad de ser viviendas destinadas a usos sociales (1,9%), son los objetivos menos citados de entre los especificados.



Por territorio histórico, la utilización como segunda residencia de las viviendas no principales predomina en los tres, pero sobre todo en Araba/Álava, donde la proporción alcanza el 48,0%, muy por encima del 39,3% de Bizkaia y casi tres puntos más que Gipuzkoa (45,4%).

Gráfico 20. Principales objetivos de mantenimiento de la propiedad de la vivienda no principal por territorio. 2023 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El porcentaje de viviendas no principales destinadas a generar rentas es más voluble en función del territorio histórico. Destaca en Gipuzkoa (19,2%) sobre Bizkaia (10,9%) y Araba/Álava (6,4%), como único territorio con un peso mayor que el de la media de la CAE (12,0%).

El 23,5% de viviendas no principales de la CAE que se reservan a descendientes tienen una destacada presencia, también, en Gipuzkoa donde un 25,1% de las viviendas no principales tienen ese destino. En Araba/Álava la incidencia de este objetivo (19,8%) es cinco puntos porcentuales menor que en Gipuzkoa; mientras que en Bizkaia (24,0%) se sitúa en cifras próximas a la media de la CAE.

Araba/Álava (12,8%) y Bizkaia (12,6%) superan la media de la CAE (12%) con respecto a las viviendas no principales que tienen como objeto la inversión. En Gipuzkoa, en cambio, la importancia relativa de este tipo de viviendas es menor (9,3%).

Las viviendas que se pretenden destinar a la compraventa tienen mayor presencia relativa en Bizkaia con un 6,4%. Araba/Álava (4,8%) y Gipuzkoa (4,5%), con valores similares, se sitúan por debajo de la media de la CAE (5,7%).



En comparación con 2021, la reserva para hijos y el uso como segunda residencia son los únicos objetivos que crecen con cierta relevancia. La compraventa baja casi tres puntos porcentuales.

Con respecto a la evolución del porcentaje de respuestas afirmativas de los objetivos principales del mantenimiento de las viviendas no principales por parte de las personas propietarias, se observa que la reserva para descendientes es el que más crece (11,1 puntos) entre 2021 (12,4%) y 2023 (23,5%). También crece con cierta fuerza (6,2

puntos) el objetivo de uso como segunda residencia: del 36,0% en 2021 pasa al 42,2% en 2023.

La inversión, el uso como vivienda social y el traslado por salud o dependencia mantienen una evolución más estable, ganando menos de medio punto entre un año y otro.

Entre los que bajan destaca (si no se considera a quienes no especifican una respuesta) el objetivo para la compraventa: del 8,5% de 2021 pasa a ser el 5,7% en 2023, con lo que pierde 2,8 puntos porcentuales.

El traslado por motivos laborales o educativos pierde 1,3 puntos porcentuales entre 2021 (2,0%) y 2023 (0,7%) y el objetivo de generar rentas pierde apenas un punto porcentual.

Tabla 17. Viviendas familiares no principales por objetivos del mantenimiento de la propiedad según año*. 2009-2023

(*) En las ediciones 2009-2013 se incluía la opción "Ns/Nc" dentro de "Otros" objetivos. Desde 2013 las respuestas son dicotómicas: se presenta el % de "Sí"

(Porcentajes verticales)	2009	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Segunda residencia	41,4%	35,5%	34,9%	34,5%	31,4%	38,9%	36,0%	42,2%
Generar rentas	7,5%	5,8%	5,1%	10,7%	12,0%	9,6%	12,9%	12,0%
Reservas para hijos/as	10,0%	8,5%	11,1%	13,8%	20,1%	12,5%	12,4%	23,5%
Compraventa	5,6%	10,7%	11,9%	12,7%	10,8%	10,1%	8,5%	5,7%
Inversión	3,1%	6,1%	12,3%	9,9%	11,7%	11,8%	11,7%	11,9%
Traslado (laboral/educativo)	.	.	.	0,9%	2,1%	1,8%	2,0%	0,7%
Traslado (salud, dependencia)	.	.	.	6,1%	7,2%	7,2%	6,8%	7,0%
Vivienda social	.	.	.	0,8%	0,9%	2,4%	1,5%	1,9%
Otros	32,4%	33,3%	31,4%	8,2%	10,7%	14,4%	16,2%	11,7%
Ns/Nc				11,3%	8,9%	.	.	.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



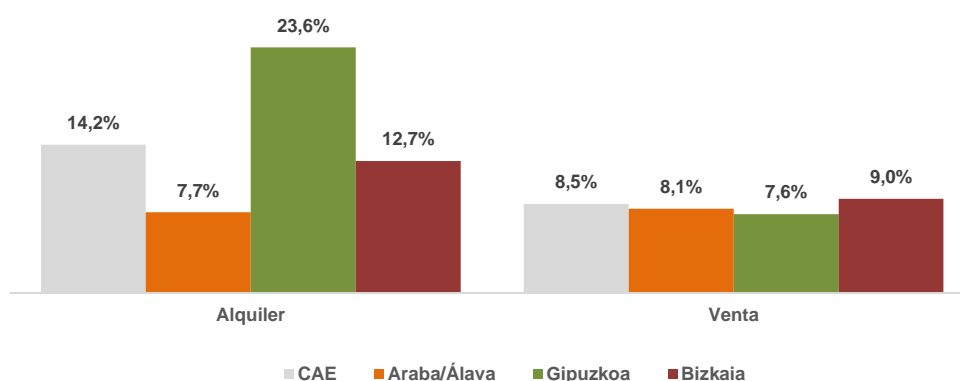
2.4. VIVIENDA NO PRINCIPAL EN OFERTA

El 14% de las viviendas no principales de la CAE están en oferta de alquiler (favorecido por el alquiler de temporada) y el 8,5% en oferta de venta⁴.

En 2023 en la CAE, el 14,2% de las viviendas no principales están en oferta de alquiler (11.145 viviendas); mientras que 6.693 viviendas (el 8,5%) declaran estar en oferta de venta.

Territorialmente, el porcentaje de la oferta en venta es más estable que el de la oferta en alquiler.

Gráfico 21. Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por territorio. 2023 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En efecto, el porcentaje de viviendas no principales que se ofrecen **en venta** en cada territorio histórico es muy parecido a la media observada de la CAE. En Bizkaia (9,0%) se observan un peso porcentual medio punto por encima de esa media. Araba/Álava (8,1%) se queda cuatro décimas por debajo y Gipuzkoa (7,6%) se aleja a menos de un punto (9 décimas).

En el caso de la oferta **en alquiler**, la fluctuación territorial es manifiestamente mayor. Gipuzkoa presenta un porcentaje de oferta en alquiler del 23,6% (casi diez puntos porcentuales por encima de la media). Araba/Álava (7,7%) se sitúa a casi 16 puntos de Gipuzkoa y prácticamente registra la mitad del peso de la CAE. Solo Bizkaia (12,7%) ofrece un porcentaje próximo a la media.

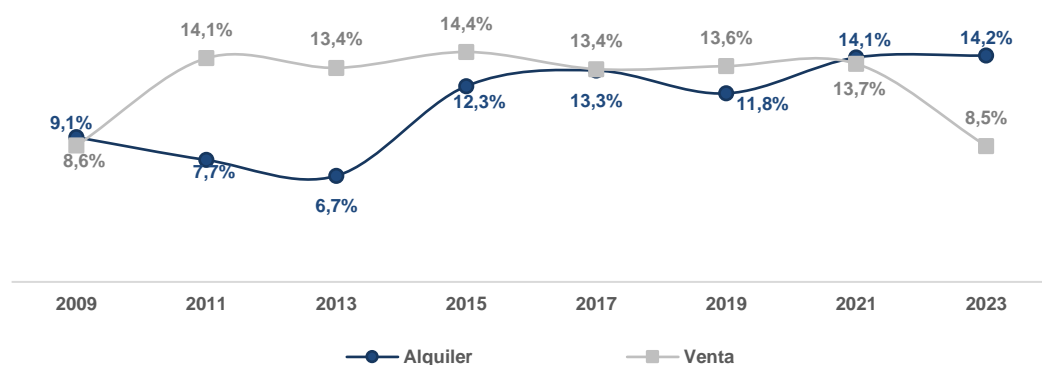
Tanto en Bizkaia como en Gipuzkoa (y lo mismo en el conjunto de la CAE), el porcentaje de viviendas no principales en alquiler supera al porcentaje de viviendas en venta; sin embargo, en Araba/Álava la situación es a la inversa.

⁴ Una misma vivienda puede estar en oferta simultáneamente en venta y en alquiler



En perspectiva histórica, la oferta en alquiler experimenta un cambio de tendencia en 2013 (6,7%), año en el que comienza un importante ascenso (12,3% en 2015) que continúa, con menos intensidad en 2017 (13,3%), que incluso desciende algo en 2019 (11,8%) pero que se recupera en 2021 (14,1%) y se mantiene en 2023 (14,2%), alcanzando el valor más alto de la serie y colocándose por encima del porcentaje de viviendas no principales en venta, por segunda edición consecutiva, después de 12 años.

Gráfico 22. Oferta en venta o alquiler de la vivienda no principal por año. 2009-2023 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

La proporción de viviendas no principales en oferta de venta mostró un incremento inicial de 8,6% a 14,1% entre 2009 y 2011. Posteriormente, se estabilizó con ligeras oscilaciones entre 13,4% y 14,4% desde 2013 hasta 2021. En la última edición (2023), se observa un descenso notable, y presenta el dato más bajo de la serie (8,5%).

Tabla 18. Viviendas no principales por situación oferta según año. 2009-2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
Viviendas No Principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%	78.358	100%
En oferta de alquiler																
Sí	6.750	9,1%	6.501	7,7%	5.831	6,7%	10.620	12,3%	12.471	13,3%	10.301	11,8%	10.852	14,1%	11.145	14,2%
No	67.538	90,9%	78.389	92,3%	81.628	93,3%	75.705	87,7%	81.452	86,7%	76.679	88,2%	66.052	85,9%	67.213	85,8%
En oferta de venta																
Sí	6.363	8,6%	11.934	14,1%	11.759	13,4%	12.470	14,4%	12.555	13,4%	11.793	13,6%	10.542	13,7%	6.693	8,5%
No	67.926	91,4%	72.956	85,9%	75.700	86,6%	73.855	85,6%	81.368	86,6%	75.187	86,4%	66.362	86,3%	71.665	91,5%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



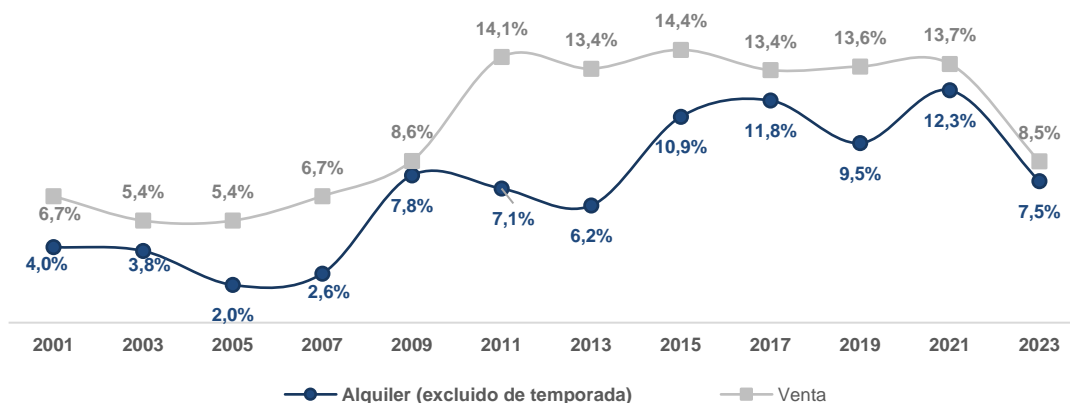
Este análisis histórico podría ampliarse hasta 2001, aunque habría que tener en cuenta dos circunstancias previas que constituyen dos limitaciones:

- entre 2001 y 2007 únicamente se dispone de información para secciones censales urbanas; y
- en el caso del alquiler, no están incluidas las viviendas de temporada.

En esta aproximación se refleja la evolución comentada de las viviendas no principales en venta con la importante caída de 2023 (8,5%) tras la fase más estable que se daba desde 2011 (14,1%) a 2021 (13,7%); comparándola con la evolución del alquiler no temporal.

Gráfico 23. Oferta en venta o alquiler (excluido de temporada) de la vivienda no principal por año. 2001-2023*

(*) En las ediciones 2001-2007 únicamente se analizaron **secciones censales urbanas**: población en diseminado inferior al 10%.



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.* Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Con respecto al porcentaje de viviendas no principales que están en oferta de alquiler quedando excluido el alquiler de temporada, a lo largo de la serie se aprecian dos incrementos importantes y un tercero, algo más moderado, correspondiente a la edición de 2021; para caer fuertemente en 2023.

El primero de esos hitos se produce entre las ediciones de 2005 y 2009, al pasar del mínimo (2,0%) de 2005 al 7,8% de 2009. El segundo se produce entre 2013 (6,2%) y 2017 (11,8%). Como se ha adelantado, en 2021 (12,3%) el incremento fue de casi tres puntos porcentuales respecto a 2019 y suponía el valor máximo de la serie.

El registro del peso porcentual de este tipo de alquiler en 2023 (7,5%) supone una caída de casi cinco puntos porcentuales respecto al registro de 2021 (12,3%) y sitúa a esta referencia a datos próximos a los de la oferta de venta (8,5%).

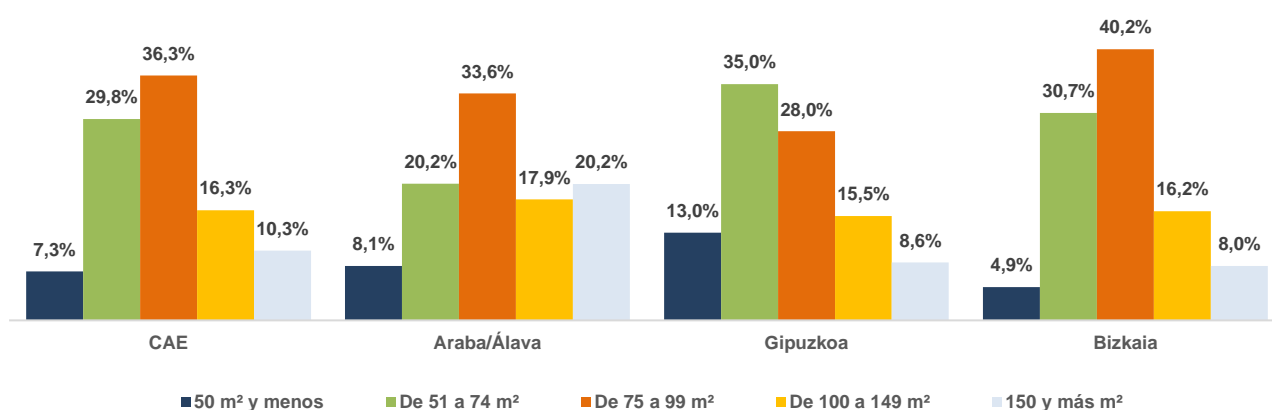


2.5. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

Dos de cada tres viviendas no principales tienen entre 51 y 99 m², destacando las viviendas de 75 a 99 m² (36%)

Las viviendas de 51 a 74 m² representan el 29,8% del stock de viviendas no principales, y las de 75 a 99 m² suponen el 36,3%. En conjunto, estas categorías constituyen el 66,1% de las viviendas no principales de la CAE. Mientras que, las viviendas de 100 m² o más representan el 26,6%; y, por último, las viviendas de hasta 50 m² constituyen el 7,3% del total.

Gráfico 24. Superficie útil de la vivienda no principal por territorio histórico. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En Araba/Álava, una de cada tres viviendas no principales se clasifica en el intervalo de 75 a 99 m² (33,6%) y las viviendas de mayor tamaño (20,2% las de 150 m² y más) destacan con respecto a la media de la CAE (10,3%).

Gipuzkoa presenta el porcentaje más elevado de la CAE con respecto a las viviendas de menor tamaño: las viviendas de 51 a 74 m² representan el 35% frente al 29,8% de la CAE, y las de 50 m² y menos representan el 13,0% en el territorio (casi seis puntos más que la media de la CAE: 7,3%). Como consecuencia, en el caso de viviendas de mayor tamaño tienen menor peso porcentual que la media de la CAE: El 28,0% de las viviendas no principales tienen de 75 a 99 m², y el 24,1% son de 100 m² o más.

En Bizkaia, casi el 71% de las viviendas no principales de este territorio tienen entre 51 y 99 m². Destacan, entre ellas, las viviendas de 75 a 99 m² (40,2%). Por otro lado, las más pequeñas (51 m² o menos) reflejan el porcentaje más bajo de los territorios históricos (4,9%), y las viviendas de 100 m² o más representan el 24,2%.



Con respecto al análisis longitudinal, en el colectivo de viviendas no principales de la CAE las viviendas de superficie intermedia (de 75 a 99 m²) vuelven a ser las predominantes en 2023 tras haber dejado de serlo en 2021 (aunque con una diferencia mínima). En cualquier caso, el 36,3% registrado en 2023 es el segundo valor más bajo de la serie tras el mínimo de la edición de 2021 (34,4%).

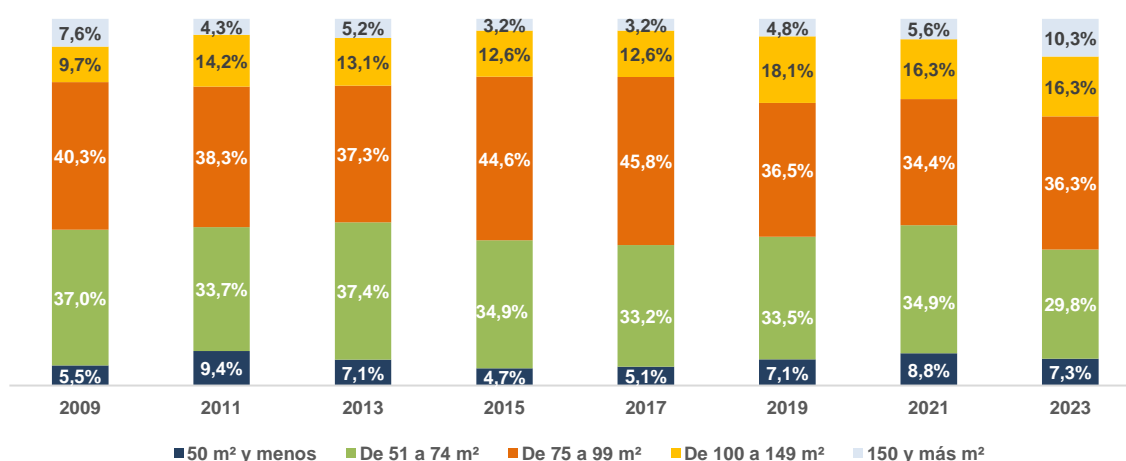
Tabla 19. Viviendas no principales por superficie útil según año. 2009-2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.235	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%	78.358	100%
Superficie útil (m²)																
50 m ² y menos	4.107	5,5%	8.021	9,4%	6.200	7,1%	4.080	4,7%	4.785	5,1%	6.178	7,1%	6.768	8,8%	5.700	7,3%
De 51 a 74 m ²	27.459	37,0%	28.641	33,7%	32.697	37,4%	30.097	34,9%	31.218	33,2%	29.099	33,5%	26.868	34,9%	23.361	29,8%
De 75 a 99 m ²	29.902	40,3%	32.508	38,3%	32.603	37,3%	38.496	44,6%	43.019	45,8%	31.774	36,5%	26.448	34,4%	28.416	36,3%
De 100 a 149 m ²	7.205	9,7%	12.039	14,2%	11.415	13,1%	10.920	12,7%	11.859	12,6%	15.755	18,1%	12.525	16,3%	12.791	16,3%
150 m ² y más	5.616	7,6%	3.682	4,3%	4.545	5,2%	2.732	3,2%	3.043	3,2%	4.173	4,8%	4.296	5,6%	8.090	10,3%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Gráfico 25. Porcentaje de viviendas no principales por superficie útil de la vivienda por año. 2001-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Las viviendas de 51 a 74 m² alcanzan su valor más alto en 2013: 37,4%. Desde esa edición, caía paulatinamente a lo largo de las ediciones hasta la pequeña subida de 2021 (34,9%). Pero, en 2023 (29,8%) vuelve la tendencia a la baja tras perder cinco puntos porcentuales respecto a 2021 y se contabiliza el valor más bajo de su serie.

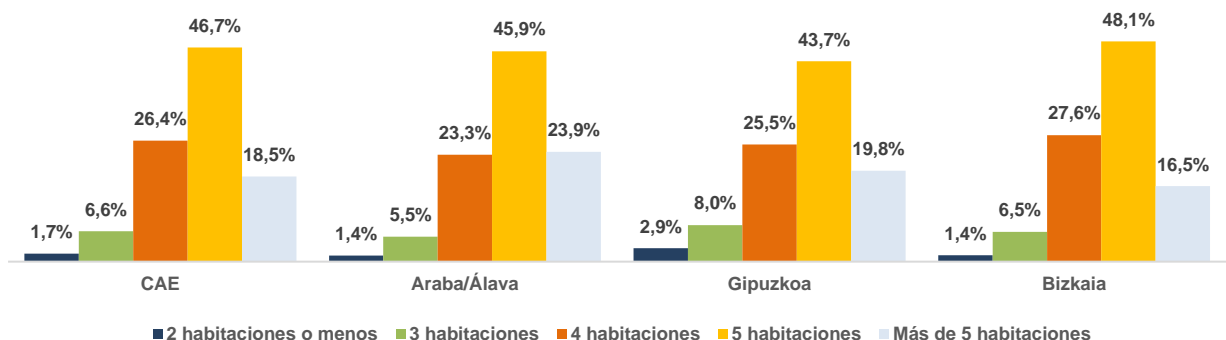
Las viviendas de 100 a 149 m² han crecido notablemente desde 2009 (9,7%) a 2023 (16,3%), donde se iguala el registro de 2021 y se alcanza el segundo valor más alto de la serie tras el dato de 2019 (18,1%). También ganan peso porcentual las viviendas de mayor tamaño (150 m² o más), que alcanzan el 10,3% en 2023, casi duplicando el dato de 2021 (5,6%) y situándose como el mayor porcentaje desde 2009.

Las viviendas no principales de menor tamaño (50 m² y menos) se reducen un punto y medio (7,3%) y registra valores similares a la edición de 2019.

Predominio de las viviendas no principales con cinco habitaciones (incluido salón y cocina).

Con respecto al número de habitaciones, incluyendo cocina y salón, las viviendas más numerosas son las que tienen cinco habitaciones: alcanzan el 46,7% del total de las viviendas no principales. En segundo lugar, se sitúan las viviendas de cuatro habitaciones (26,4%), mientras que las viviendas de más de cinco habitaciones suponen el 18,5%. Las de menos de cuatro habitaciones significan el restante 8,3%.

Gráfico 26. Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por territorio histórico. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Se aprecian algunos matices al considerar estos tipos de viviendas por territorio. Respecto a las viviendas de cinco habitaciones, Bizkaia (48,1%) es el único territorio que supera la media de la CAE. Araba/Álava (45,9%) se acerca a ocho décimas de esa media y Gipuzkoa (43,7%) queda a tres puntos porcentuales de distancia.



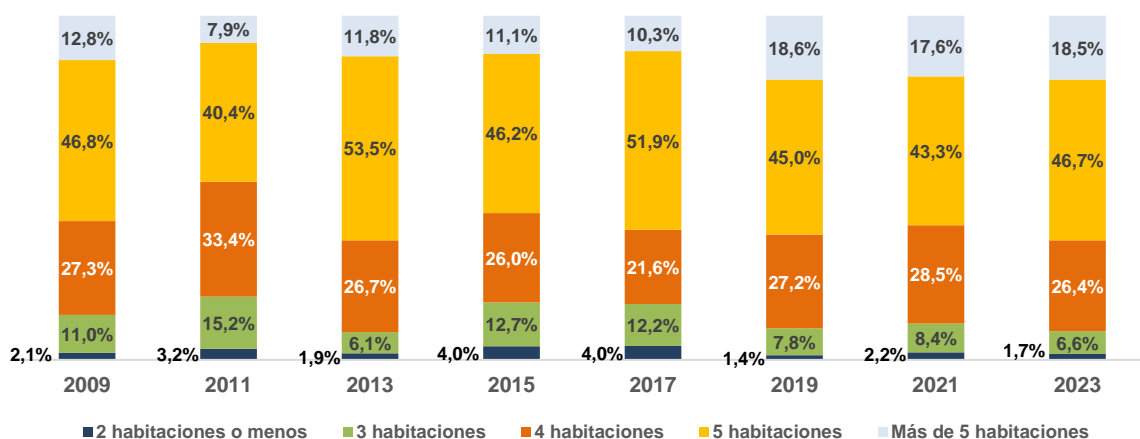
El mayor peso relativo de las viviendas con más de cinco habitaciones se vincula a Araba/Álava, con un 23,9%. Gipuzkoa, con un 19,8%, también se sitúa por encima de esa media (1,3 puntos porcentuales), quedando Bizkaia (16,5%) como el único territorio que queda por debajo (a dos puntos de dicha media).

Bizkaia es, precisamente, el territorio que destaca sobre los demás en cuanto al peso de las viviendas de cuatro habitaciones (27,6%). Tanto Gipuzkoa (25,5%) como Araba/Álava (23,3%) se sitúan por debajo de la media de la CAE (26,4%). En cualquier caso, las diferencias no son excesivas.

Respecto a las viviendas con menos de cuatro habitaciones, Gipuzkoa (10,9%) supera a Bizkaia (7,9%) en tres puntos porcentuales y a Araba/Álava (6,9%) en cuatro puntos; siendo el único territorio por encima de la media de la CAE (8,3%).

Las viviendas de cinco habitaciones siempre han constituido la categoría predominante entre las viviendas no principales, aunque su evolución en el tiempo se ha visto sometida a oscilaciones que han provocado, en esta última edición (46,7%), un aumento de 3,4 puntos porcentuales respecto a la edición precedente (43,3%), un aumento de 1,7 puntos respecto a 2019 (45,0%) y una caída de más de cinco puntos respecto a 2017 (51,9%).

Gráfico 27. Número de habitaciones (incluido salón y cocina) de la vivienda no principal por año. 2001-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Con respecto a las viviendas de cuatro habitaciones, entre los años 2013 (26,7%) y 2017 (21,6%) se observa una caída paulatina en su peso relativo tras el máximo de 2011 (33,4%). El cambio de tendencia de 2019 (27,2%) y 2021 (28,5%) se vuelve a truncar en 2023 (26,4%) al perder dos puntos porcentuales respecto a la edición precedente (cuando se alcanza el segundo valor más alto de la serie).



Las viviendas de tres habitaciones ofrecían un valor estable entre 2015 (12,7%) y 2017 (12,2%) que empieza a perder fuerza en 2019 (7,8%), 2021 (8,4%) y 2023 (6,6%). Por su parte, las viviendas de más de cinco habitaciones presentan, entre 2013 y 2017 una trayectoria estable (entre el 10% y el 12%) que se trunca en 2019 (18,6%) y parece confirmarse en 2021 (17,6%) y 2023 (18,5%).

Tabla 20. Viviendas no principales por número de habitaciones (incluido salón y cocina) según año. 2009-2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%	78.358	100%
Número de habitaciones																
2 habitaciones o menos	1.542	2,1%	2.715	3,2%	1.694	1,9%	3.437	4,0%	3.775	4,0%	1.193	1,4%	1.667	2,2%	1.350	1,7%
3 habitaciones	8.149	11,0%	12.913	15,2%	5.322	6,1%	10.939	12,7%	11.470	12,2%	6.808	7,8%	6.477	8,4%	5.197	6,6%
4 habitaciones	20.257	27,3%	28.311	33,4%	23.369	26,7%	22.482	26,0%	20.262	21,6%	23.645	27,2%	21.908	28,5%	20.670	26,4%
5 habitaciones	34.803	46,8%	34.274	40,4%	46.793	53,5%	39.880	46,2%	48.724	51,9%	39.172	45,0%	33.299	43,3%	36.611	46,7%
Más de 5 habitaciones	9.537	12,8%	6.677	7,9%	10.281	11,8%	9.586	11,1%	9.692	10,3%	16.161	18,6%	13.552	17,6%	14.530	18,5%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Tres de cada cuatro viviendas no principales poseen un único baño.

Las viviendas no principales con un único baño/aseo representan el 74,9% de las viviendas no principales en la CAE. Las que disponen de dos de ellos suponen el 22,9% y apenas un 2,2%

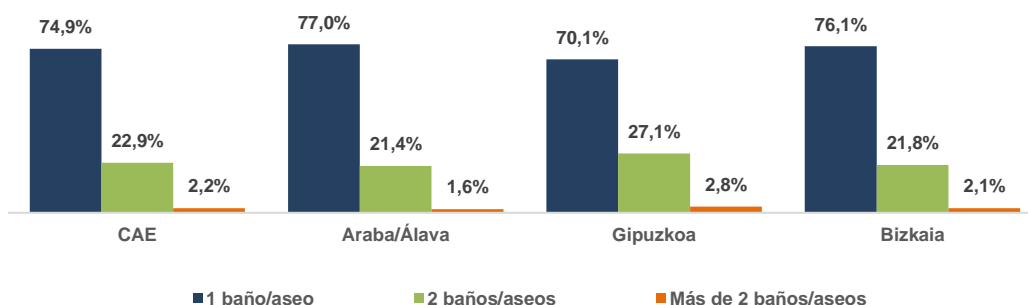
tienen más de dos baños o aseos.

Los tres territorios vascos presentan una estructura muy similar de este equipamiento. Araba/Álava es el que mayor proporción de viviendas con un baño/aseo presenta (77,0%), aunque Bizkaia (76,1%) no está muy alejada. Gipuzkoa (70,1%) se sitúa a cinco puntos porcentuales de la media global (74,9%).

Precisamente, Gipuzkoa (27,1%) es el territorio donde mayor peso tienen las viviendas con dos baños/aseos. Bizkaia (21,8%) y Araba/Álava (21,4%), con valores muy similares se quedan por debajo de la media (22,9%) y a más de cinco puntos de Gipuzkoa.



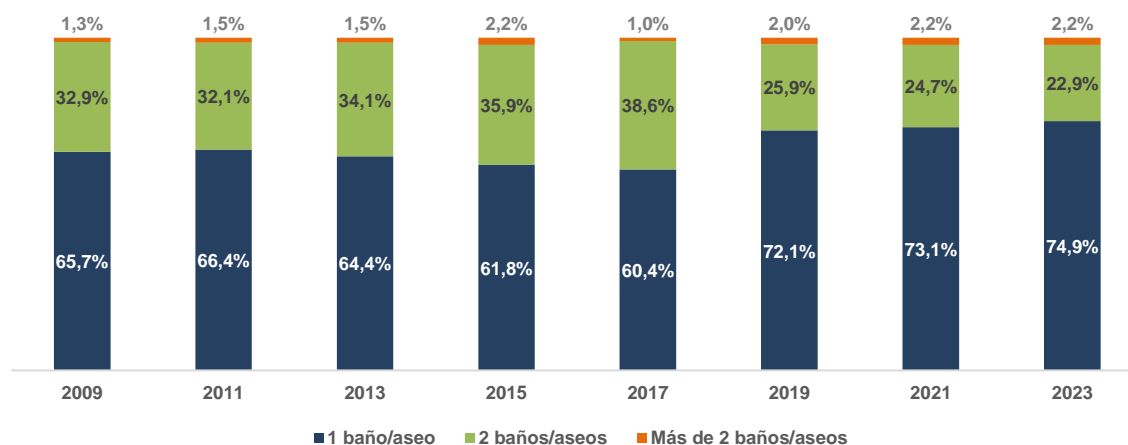
Gráfico 28. Número de baños y aseos de la vivienda no principal por territorio histórico. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El peso de las viviendas no principales con un solo baño/aseo ha venido perdiendo fuerza a lo largo de las distintas ediciones del estudio hasta 2017, año en el que se alcanza su valor mínimo (60,4%). Sin embargo, en la edición de 2019 (72,1%) crecía doce puntos; crecimiento que se corrobora en la edición de 2021 (73,1%) y en la de 2023 (74,9%).

Gráfico 29. Número de baños y aseos de la vivienda no principal según año. 2001-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En paralelo, y como era de esperar, se observa una caída de casi dieciséis puntos porcentuales en la proporción de viviendas no principales con dos baños/aseos entre 2017 (38,6%) y 2023 (22,9%).


Tabla 21. Viviendas no principales por número de baños/aseos según año. 2009-2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje	Valores absolutos	Porcentaje
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%	78.358	100%
Número de baños/aseos																
1 baño/aseo	48.817	65,7%	56.370	66,4%	56.280	64,4%	53.391	61,8%	56.713	60,4%	62.708	72,1%	56.207	73,1%	58.718	74,9%
2 baños/aseos	24.477	32,9%	27.274	32,1%	29.864	34,1%	31.023	35,9%	36.228	38,6%	22.517	25,9%	18.990	24,7%	17.953	22,9%
Más de 2 baños/aseos	995	1,3%	1.247	1,5%	1.315	1,5%	1.911	2,2%	982	1,0%	1.755	2,0%	1.707	2,2%	1.687	2,2%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

La antigüedad media de las viviendas no principales supera los 62 años.

La antigüedad media de las viviendas no principales de la CAE es de 62,3 años. Araba/Álava es el territorio donde más antiguas son las viviendas no principales (77,2 años) y Bizkaia el que tiene el parque más joven (58,3 años de media). El parque de vivienda no principal de Gipuzkoa (61,4 años de antigüedad) es el que más se aproxima a la media.

Tabla 22. Antigüedad media de las viviendas no principales por territorio histórico. 2023

(Medias)

	CAE	Araba / Álava	Gipuzkoa	Bizkaia
Año de construcción	1958,7	1943,9	1959,6	1962,8
Antigüedad (años)	62,3	77,2	61,4	58,3

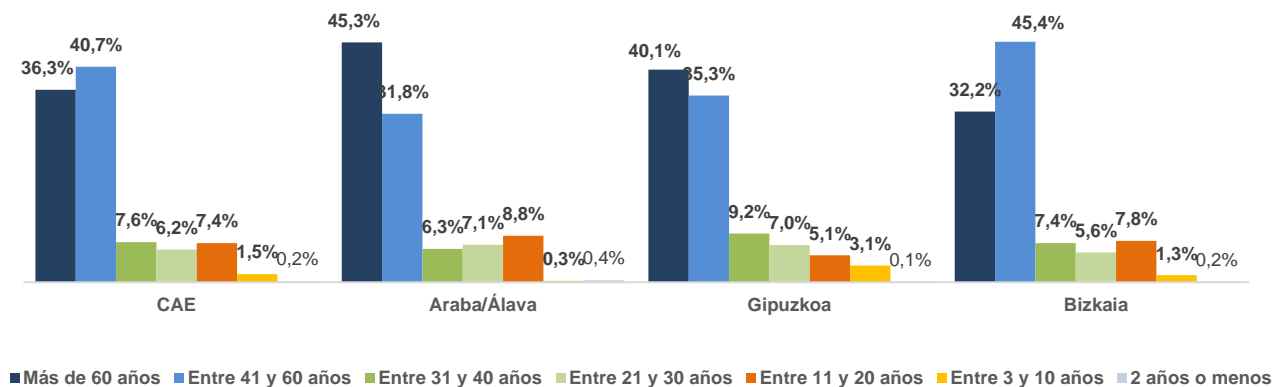
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

La mayoría de las viviendas no principales (40,7%) se ubican en edificios de entre 41 y 60 años. El segundo grupo más importante se refiere a las viviendas de edificios de más de 60 años (36,3%); lo que se traduce en que el 77% de las viviendas no principales de la CAE tienen más de 40 años.

Las viviendas no principales ubicadas en edificios entre 31 y 40 años (7,6%) y las de edificios entre 21 y 30 años (6,2%) suponen conjuntamente el 13,8% del total de viviendas no principales. El 7,4% de las viviendas están en edificios entre 11 y 20 años de antigüedad, mientras que las viviendas de los edificios de 10 o menos años no llegan al 2%.



Gráfico 30. Antigüedad del edificio donde se ubica la vivienda no principal por territorio histórico. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Una vez más, la distribución de la antigüedad de las viviendas no principales varía ligeramente según el territorio histórico.

Bizkaia muestra proporciones superiores a la media del porcentaje de viviendas de entre 41 y 60 años (45,4%); mientras que Araba/Álava es el territorio con el peso más bajo de este tramo: 31,8%. En este último territorio, son mayoría las viviendas de más antigüedad: el 45,3% tienen más de 60 años.

En Gipuzkoa también son mayoría las viviendas de más de 60 años (40,1%) y adquieren cierta relevancia las viviendas entre 31 y 40 años (9,2%) y las de entre 3 y 10 años (3,1%).

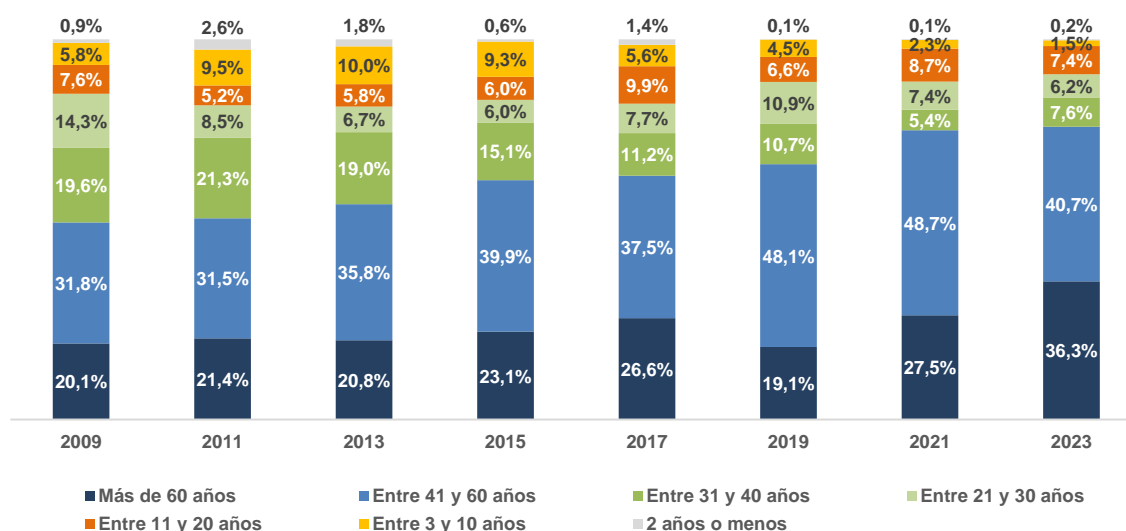
Desde la perspectiva de la evolución histórica se constata que el tramo de antigüedad mayoritario a lo largo de la serie es el que comprende a viviendas no principales de edificios entre 41 y 60 años. En 2023, como se ha indicado, el porcentaje de estas viviendas alcanza el 40,7%, y, aunque pierde ocho puntos respecto a 2021 (48,7%: el valor más alto en los últimos 14 años), se mantiene como el tercer registro más alto de la serie.

Las viviendas de más de 60 años, que perdían en 2019 (19,1%) más de siete puntos respecto a la edición de 2017 (26,6%) y se colocaba con el peso más bajo de la serie (19,1%), recobran importancia relativa en 2021 (27,5%) que se corrobora en 2023 (36,3%: nueve puntos más que hace dos años) y se coloca con el dato más alto de su serie.

En conjunto, el peso de las viviendas de más de 40 años aumenta a lo largo de la serie alcanzando en 2023, como ya se ha dejado explícito, el 77,0% de las viviendas no principales: ocho décimas más que en 2021 (76,2%) y casi diez puntos (9,8 puntos) más que en 2019 (67,2%).



Gráfico 31. Antigüedad del edificio de la vivienda no principal según año. 2001-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En sentido contrario, el cómputo de viviendas de menos de 40 años de antigüedad se va reduciendo de forma progresiva en todas las ediciones. Pasa de representar a casi la mitad de las viviendas no principales en 2009 (48,1%) a representar el 23,0% en 2023 (casi un punto menos que en 2021, 23,9%, y casi diez puntos menos que en 2019, 32,8%).

Tabla 23. Viviendas no principales por antigüedad del edificio según año. 2009-2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
Viviendas No principales	74.289	100%	84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%	78.358	100%
Antigüedad del edificio																
Más de 60 años	14.406	20,1%	18.151	21,4%	18.219	20,8%	19.957	23,1%	24.937	26,6%	16.589	19,1%	21.146	27,5%	28.468	36,3%
Entre 41 y 60 años	22.845	31,8%	26.781	31,5%	31.331	35,8%	34.424	39,9%	35.093	37,4%	41.858	48,1%	37.416	48,7%	31.903	40,7%
Entre 31 y 40 años	14.061	19,6%	18.060	21,3%	16.610	19,0%	13.025	15,1%	10.526	11,2%	9.290	10,7%	4.152	5,4%	5.949	7,6%
Entre 21 y 30 años	10.245	14,3%	7.223	8,5%	5.880	6,7%	5.193	6,0%	7.247	7,7%	9.497	10,9%	5.709	7,4%	4.869	6,2%
Entre 11 y 20 años	5.475	7,6%	4.409	5,2%	5.103	5,8%	5.219	6,0%	9.245	9,8%	5.769	6,6%	6.658	8,7%	5.791	7,4%
Entre 3 y 10 años	4.133	5,8%	8.025	9,5%	8.715	10,0%	7.992	9,3%	5.237	5,6%	3.926	4,5%	1.748	2,3%	1.212	1,5%
2 años o menos	658	0,9%	2.242	2,6%	1.600	1,8%	514	0,6%	1.323	1,4%	51	0,1%	76	0,1%	166	0,2%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



2.6. EQUIPAMIENTO DE LA VIVIENDA NO PRINCIPAL

Predominan las viviendas no principales con calefacción individual y recobran relevancia los inmuebles anexos a ellas.

El 68,4% de las viviendas no principales de la CAE disponen de calefacción individual y el 63,0% manifiestan un equipamiento de aparatos no centrales de calefacción. La disposición de calefacción central colectiva afecta al 8,7% de las

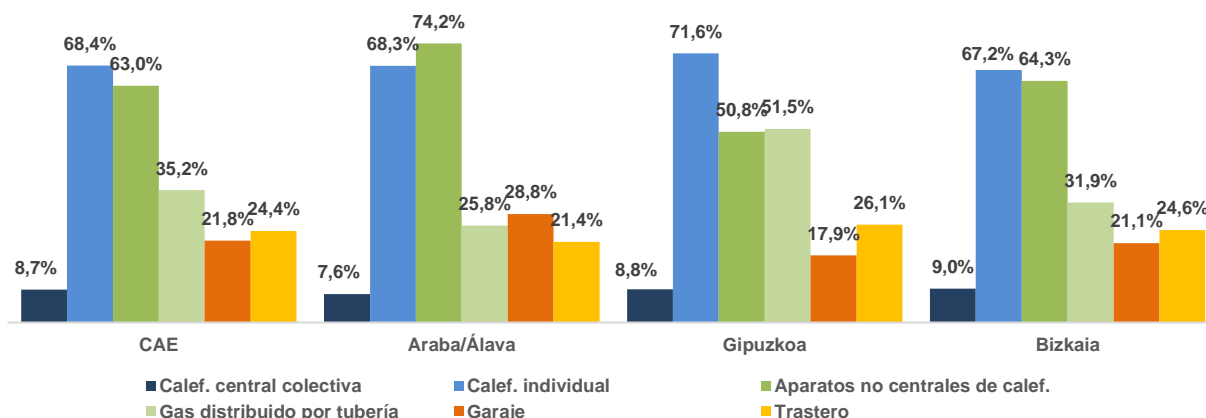
viviendas no principales.

Esta distribución estructural de los aparatos de calefacción se reproduce (con algunos matices, una vez más) en los tres territorios históricos. Gipuzkoa es el territorio donde mayor porcentaje de viviendas no principales disponen de calefacción individual (71,6%) y donde menor es el peso relativo de las viviendas no principales con aparatos no centrales de calefacción (50,8%).

En Araba/Álava el predominio corresponde a los aparatos no centrales de calefacción (74,2%), quedando el peso de la calefacción individual (68,3%) en los niveles medios de la CAE.

Bizkaia es el territorio donde es menor el porcentaje de la calefacción individual (67,2%) y donde menor es la diferencia con el peso relativo de las viviendas no principales con aparatos no centrales de calefacción (64,3%).

Gráfico 32. Instalaciones de las viviendas no principales por territorio histórico. 2023 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El 35,2% de las viviendas no principales de la CAE disponen de gas distribuido por tuberías; circunstancia que se manifiesta más entre las viviendas no principales de Gipuzkoa (51,5%) y es menos significativa, en términos relativos, entre las viviendas no principales de Araba/Álava (25,8%). Bizkaia presenta porcentajes de este equipamiento (31,9%) más próximos a la media (35,2%).



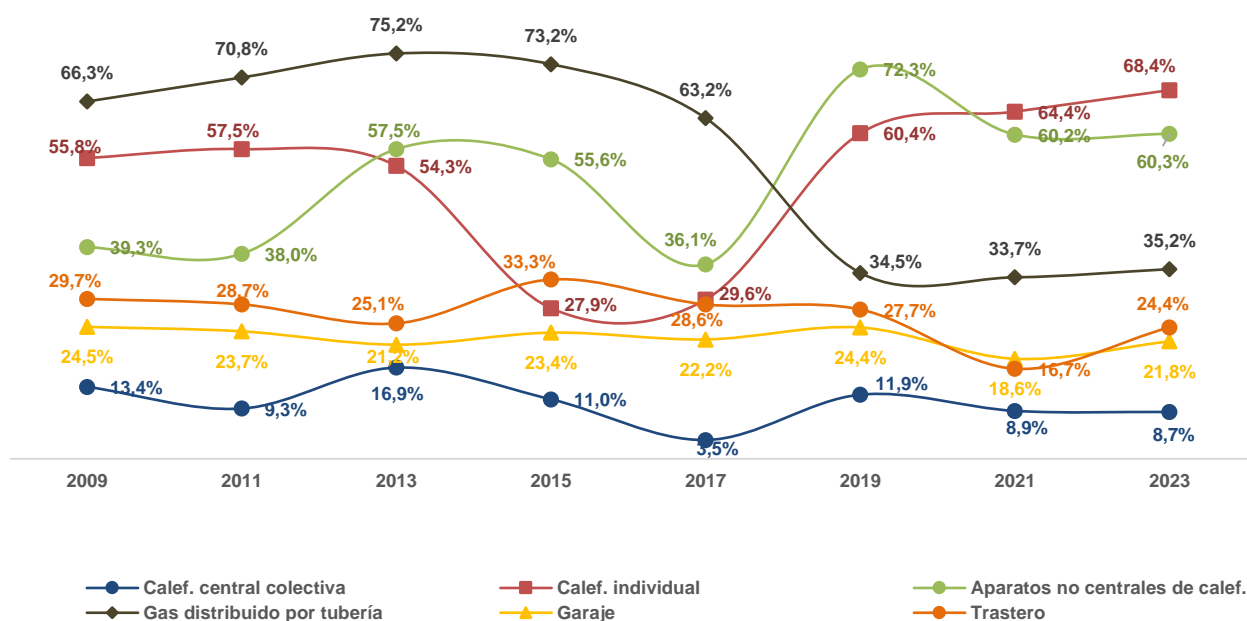
En lo que se refiere a las instalaciones anexas a las viviendas no principales, en Euskadi, un 21,8% de ellas disponen de garaje y un 24,4%, de trastero.

La disponibilidad de garaje destaca entre las viviendas no principales de Araba/Álava (28,8%), casi ocho puntos por encima de las de Bizkaia (21,1%; la más próxima a la media) y 11 puntos por encima de las de Gipuzkoa (17,9%).

Los trasteros predominan, sin embargo, en Gipuzkoa (presentes en el 26,1% de las viviendas no principales), aunque no muy alejada de la proporción de este tipo de inmuebles en Bizkaia (24,6%) o en Araba/Álava (21,4%).

Respecto al análisis de estos equipamientos desde una perspectiva evolutiva, parece detectarse un estancamiento de la tendencia decreciente que se ha venido observando, desde 2013, en la disponibilidad de **gas distribuido por tubería**: 34,5% en 2019, 33,7% en 2021 y 35,2% en 2023; aunque parece recobrar cierta relevancia en este último año. Este dato era del 63,2% en 2017 y había llegado a superar el 70% en las ediciones anteriores.

Gráfico 33. Instalaciones de las viviendas no principales según año. 2009-2023 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Estos datos de evolución también muestran un incremento en lo referente al acceso a las formas de calefacción individual. Tras la caída de más de 26 puntos detectada entre 2013 (54,3%) y 2015 (27,9%), en 2017 se recupera levemente (29,6%); con mucha mayor intensidad en 2019 (60,4%) y, de nuevo levemente en 2021 (64,4%) y 2023 (68,4%).

Los aparatos no centrales de calefacción, que traían una trayectoria similar al de la calefacción individual entre 2013 y 2019 (cuando alcanzaba el porcentaje más alto de la serie: 72,3%), pierde doce puntos porcentuales en la edición de 2021 (60,2%), perdiendo su primacía entre los tipos de calefacción de las viviendas no principales, y se estabiliza en 2023 (60,3%).

La disponibilidad de calefacción central colectiva tiene una trayectoria más estable en las tres últimas ediciones: perdía tres puntos porcentuales entre 2019 (11,9%) y 2021 (8,9%) y pierde dos décimas en 2023 (8,7%).

Tabla 24. Viviendas no principales por instalaciones según año. 2009-2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
Viviendas No principales	74.289	(% Sí)	84.890	(% Sí)	87.459	(% Sí)	86.325	(% Sí)	93.923	(% Sí)	86.980	(% Sí)	76.904	(% Sí)	78.358	(% Sí)
Calefacción central colectiva	9.926	13,4%	7.920	9,3%	14.809	16,9%	9.533	11,0%	3.283	3,5%	10.357	11,9%	6.848	8,9%	6.841	8,7%
Calefacción individual	41.460	55,8%	48.789	57,5%	47.533	54,3%	24.118	27,9%	27.762	29,6%	52.542	60,4%	49.540	64,4%	53.603	68,4%
Aparatos no centrales de calefacción	29.175	39,3%	32.292	38,0%	50.277	57,5%	47.979	55,6%	33.895	36,1%	62.860	72,3%	46.268	60,2%	49.382	63,0%
Gas distribuido por tubería	49.257	66,3%	60.067	70,8%	65.776	75,2%	63.200	73,2%	59.358	63,2%	29.998	34,5%	25.898	33,7%	27.588	35,2%
Garaje	18.191	24,5%	20.077	23,7%	18.522	21,2%	20.212	23,4%	20.805	22,2%	21.198	24,4%	14.266	18,6%	17.059	21,8%
Trastero	22.047	29,7%	24.322	28,7%	21.979	25,1%	28.724	33,3%	26.902	28,6%	24.098	27,7%	12.848	16,7%	19.102	24,4%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Las evoluciones de los inmuebles asociados a las viviendas no principales (garajes y trasteros) han venido presentando hasta 2019 las evoluciones más estables de todos los equipamientos analizados. En 2021, llegaban a perder casi seis puntos porcentuales en el caso de los garajes y once puntos en el caso de los trasteros, posicionándose en los porcentajes más bajos desde 2009 de ambos equipamientos. En 2023 se refleja una cierta recuperación en ambos: los garajes se incrementan 3,2 puntos hasta alcanzar el 21,8% y los trasteros crecen 7,7 puntos hasta el 24,4%.



3. VIVIENDA GESTIONABLE

Este tercer capítulo ofrece un análisis de las **viviendas gestionables** mediante la presentación de las principales características de este colectivo de viviendas no principales.

Aunque ya se ha hecho mención sobre ellas a lo largo del documento, es conveniente volver a presentar la definición precisa de este tipo de viviendas.

Vivienda deshabitada gestionable es aquella vivienda que, no estando destinada a segunda residencia (o no ha sido ocupada en los dos últimos años), tampoco aparece en el mercado en oferta (ni a la venta ni al alquiler).

Este concepto se ha visto actualizado a partir de 2015 (tras la correspondiente adecuación del cuestionario en aquella edición) para identificar como gestionables...

... a las viviendas anteriores que, además, no están habitadas debido a traslados de sus residentes (por razones de salud, dependencia, educación o trabajo) ni están destinadas a uso de emergencia social dirigido a determinados colectivos.

En 2023, el 40% de las viviendas no principales es gestionable. Excluyendo a las viviendas con traslados de sus residentes y a las dedicadas a atender a determinados colectivos, este porcentaje baja hasta el 32,5%.

De las 78.358 viviendas no principales estimadas en 2023 en Euskadi, 31.371 se consideran gestionables, si se excluyen únicamente las viviendas en oferta y segundas residencias. Esta cifra se reduce hasta 25.450 viviendas si se excluyen también las viviendas asociadas a traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia y las destinadas a emergencia social.

En términos relativos, este colectivo de viviendas gestionables supone el 40,0% (el 32,5% en el caso de la nueva clasificación) del parque de viviendas no principales de la CAE. Otro 14,9% se asocia a viviendas familiares clasificadas como deshabitadas pero que aparecen en oferta en el mercado, ya sea en venta o en alquiler (11.681 viviendas).

El restante 45,1% (35.306 viviendas) se asocia a aquellas viviendas no principales que son utilizadas como segunda residencia o de temporada en determinados periodos del año.



Tabla 25. Viviendas no principales de CAE según tipo de uso. 2011-2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

Viviendas No principales	2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
		84.890	100%	87.459	100%	86.325	100%	93.923	100%	86.980	100%	76.904	100%	78.358	100%
Temporada	26.120	30,8%	27.435	31,4%	27.628	32,0%	24.692	26,3%	33.446	38,5%	30.147	39,2%	35.306	45,1%
Deshabitada	58.771	69,2%	60.024	68,6%	58.697	68,0%	69.231	73,7%	53.533	61,5%	46.757	60,8%	43.052	54,9%
1. En oferta	21.601	25,4%	19.740	22,6%	20.804	24,1%	22.899	24,4%	17.869	20,5%	13.850	18,0%	11.681	14,9%
2. Gestionable (Tipo 1)	37.170	43,8%	40.284	46,1%	35.647	41,3%	41.668	44,4%	34.068	39,2%	32.908	42,8%	31.371	40,0%
3. Otra Situación	.	.	.	.	2.246	2,6%	4.664	5,0%	1.596	1,8%	.	.	.	.
2.1. Gestionable (Tipo 2)	.	.	.	.	29.997	34,7%	34.466	36,7%	26.207	30,1%	26.132	34,0%	25.450	32,5%
% En oferta s/Deshabitadas		36,8%		32,9%		35,4%		33,1%		33,4%		29,6%		27,1%
% Gestionable (Tipo 1) s/Deshabitadas		63,2%		67,1%		60,7%		60,2%		63,6%		70,4%		72,9%
% Otra situación s/Deshabitadas		.		.		3,8%		6,7%		3,0%		.		.
% Gestionable (Tipo 2) s/Deshabitadas		.		.	29.997	51,1%	34.466	49,8%	26.207	49,0%	26.132	55,9%	25.450	59,1%

Gestionable Tipo 1: Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler).

Gestionable Tipo 2: Viviendas que no están destinadas a segunda residencia, ni tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler) y que, además, excluyen los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

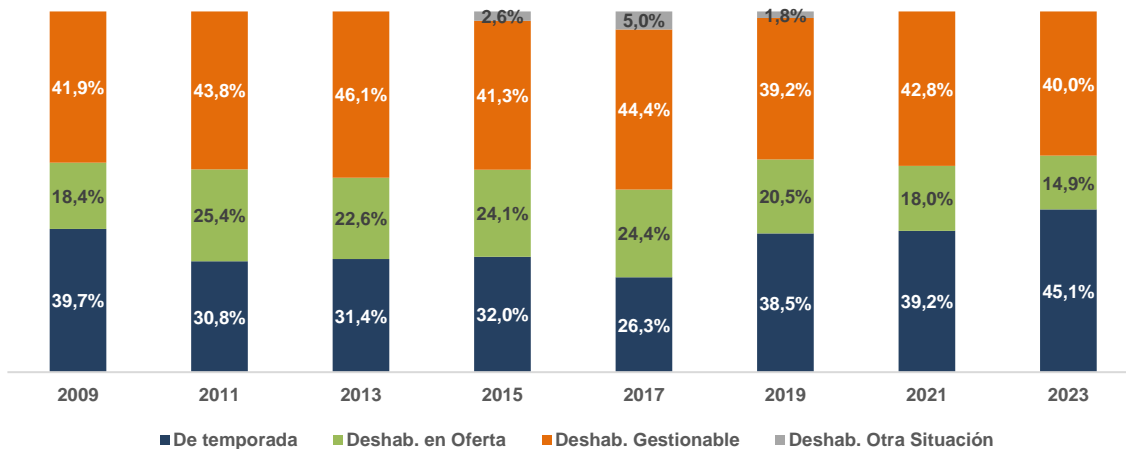
En comparación con la edición anterior, se observa un descenso de casi tres puntos porcentuales en el volumen de viviendas gestionables (excluidas únicamente las viviendas deshabitadas en oferta) que pasan de 32.908 viviendas en 2021 (42,8%) a 31.371 en 2023 (40,0%).

Estas viviendas gestionables han presentado incrementos paulatinos de su peso relativo desde 2009 (41,9%) hasta 2013 (46,1%). Y desde 2015 encadena caídas de cuatro-cinco puntos e incrementos de tres-cuatro puntos, alternativamente, en las distintas ediciones hasta 2023.

Con respecto a la evolución de las viviendas deshabitadas en oferta, entre 2013 (22,6%) y 2017 (24,4%) se ha producido un incremento paulatino en el peso relativo de este tipo de viviendas de 1,8 puntos porcentuales. Sin embargo, en las tres últimas ediciones cambia la tendencia: pierde cuatro puntos en 2019 (20,5%), dos puntos y medio en 2021 (18,0%) y tres puntos en 2023 (14,9%).



Gráfico 34. Viviendas no principales por situación de *gestionabilidad* según año. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El peso relativo de las **viviendas gestionables excluidas las asociadas a traslados y emergencia social** sobre el stock de viviendas no principales también alterna crecimientos con caídas en las distintas ediciones del Estudio desde 2015 hasta la última de 2023. Entre 2015 (34,7%) y 2017 (36,7%) crece dos puntos porcentuales. Cae más de seis en 2019 (30,1%), crece casi cuatro puntos en 2021 (34,0%) y vuelve a caer un punto y medio en 2023 (32,5%).



3.1. VIVIENDAS GESTIONABLES POR ÁMBITO TERRITORIAL

3.1.1. Territorio histórico

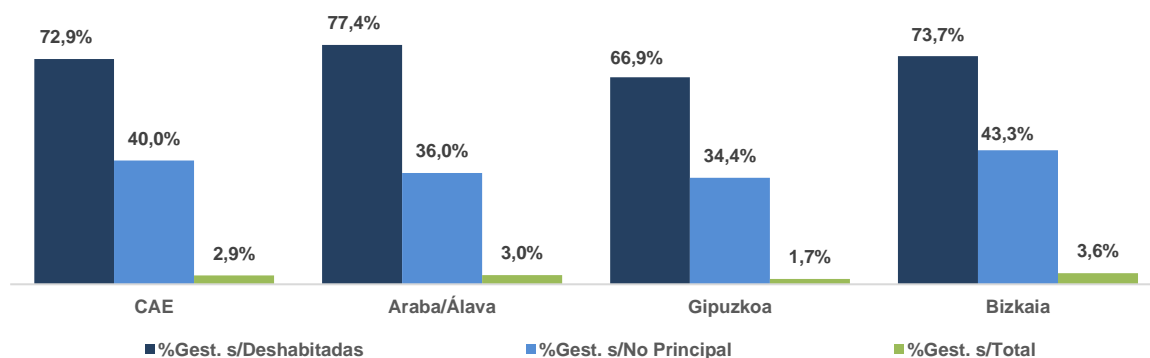
El 2,9% de las viviendas familiares de la CAE son gestionables. En Gipuzkoa este dato relativo se sitúa dos puntos por debajo de la CAE.

El porcentaje de viviendas gestionables respecto al conjunto de las viviendas familiares de la CAE alcanza el 2,9%. Cifra que se reduce al 2,4% en el caso en el que se excluyan las viviendas asociadas a traslados del domicilio por razones

laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Este peso relativo varía en función del territorio histórico donde se localice la vivienda: **Bizkaia** (3,6%) es el territorio donde este peso relativo es mayor; **Araba/Álava** (3,0%) presenta un peso porcentual muy parecido a la media de la CAE y **Gipuzkoa** (1,7%) destaca por el bajo peso de este tipo de viviendas al quedar a 2,2 puntos porcentuales por debajo de esa media.

Gráfico 35. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio histórico. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Si se realiza un análisis en el que se excluyan las viviendas deshabitadas asociadas a traslados o destinadas a emergencias sociales, la situación del peso relativo de esas viviendas sobre el total de las viviendas familiares es similar: Bizkaia (2,9%) destaca como el territorio con mayor peso porcentual; Araba/Álava (2,4%) reproduce el dato de la CAE y Gipuzkoa (1,5%) es el territorio con menos disponibilidad de vivienda.



De vuelta con las viviendas gestionables generales, hay que señalar que el ranking anterior (en el análisis relativo sobre el total de viviendas familiares) se mantiene en el análisis del porcentaje del stock de viviendas gestionables sobre el conjunto de **viviendas no principales** en cada territorio: 43,3% en Bizkaia, 36,0% en Araba/Álava y 34,4% en Gipuzkoa.

Sin embargo, en la comparativa relativa sobre el **colectivo de deshabitadas**, solo Gipuzkoa (66,9%) se mantiene por debajo de la media de la CAE (72,9%); ya que tanto Araba/Álava (77,4%), en esta ocasión en primer lugar del ranking) como Bizkaia (73,7%) se sitúan por encima de ella.

Tabla 26. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por territorio y año. 2003-2023*

(*) En las ediciones de 2007 y anteriores, únicamente se incluyeron en el estudio las **secciones censales urbanas**.

	C.A. de Euskadi			Araba/Álava			Gipuzkoa			Bizkaia		
	%Gest. s/Deshabitada	%Gest. s/ No Principal	%Gest. s/Total	%Gest. s/Deshabitada	%Gest. s/ No Principal	%Gest. s/Total	%Gest. s/Deshabitada	%Gest. s/ No Principal	%Gest. s/Total	%Gest. s/Deshabitada	%Gest. s/ No Principal	%Gest. s/Total
2003	59,3%	37,8%	2,9%	73,2%	47,0%	3,6%	72,3%	43,8%	3,1%	49,7%	35,1%	2,6%
2005	77,9%	49,0%	3,3%	93,2%	36,7%	2,4%	81,6%	54,5%	5,4%	70,5%	47,3%	2,4%
2007	77,7%	44,0%	2,2%	86,2%	35,5%	3,1%	80,8%	53,9%	3,0%	70,1%	40,9%	1,4%
2009	69,5%	41,9%	3,2%	73,2%	34,8%	3,5%	79,2%	46,3%	4,1%	60,8%	41,1%	2,6%
2011	63,2%	43,8%	3,7%	66,1%	36,8%	3,6%	55,1%	40,4%	4,1%	70,3%	49,9%	3,4%
2013	67,1%	46,1%	3,9%	79,6%	50,3%	5,5%	71,9%	49,7%	4,9%	57,7%	40,8%	2,8%
2015	60,7%	41,3%	3,4%	53,2%	32,4%	3,6%	63,6%	43,3%	3,9%	61,6%	43,9%	3,1%
2017	60,2%	44,4%	4,0%	68,7%	39,7%	4,5%	54,6%	43,3%	3,9%	61,5%	47,0%	3,9%
2019	63,6%	39,2%	3,2%	57,4%	20,2%	1,8%	61,2%	41,7%	3,2%	66,1%	43,7%	3,7%
2021	70,4%	42,8%	3,1%	66,7%	29,4%	2,5%	68,9%	41,9%	2,6%	71,9%	47,9%	3,6%
2023	72,9%	40,0%	2,9%	77,4%	36,0%	3,0%	66,9%	34,4%	1,7%	73,7%	43,3%	3,6%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Desde una perspectiva evolutiva, el porcentaje de viviendas gestionables sobre el total de **viviendas no principales** muestra su nivel máximo en la CAE en 2005 (49,0%) aunque hay que tener en cuenta que en ese año aún se realizaba el Estudio solo sobre las secciones censales urbanas.

Desde 2009 (año en el que se empezaron a incluir también las secciones censales rurales) la cifra más alta se alcanza en la edición de 2013 (46,1%). Desde entonces se han venido intercalando alternativamente en cada edición caídas con incrementos, hasta el 40,0% de 2023.



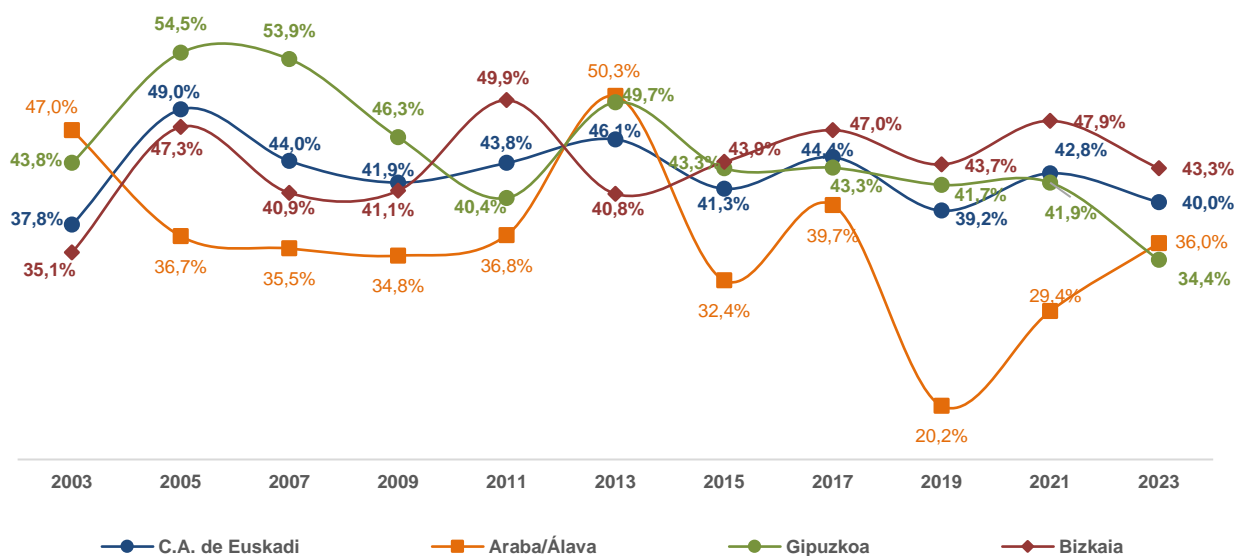
Araba/Álava presenta grandes oscilaciones desde 2011 (36,8%), llegando a alcanzar su peso relativo mínimo en 2019 (20,2%). Desde ese año, encadena dos subidas importantes consecutivas: nueve puntos porcentuales en 2021 (29,4%) y 6,6 puntos porcentuales en 2023 (36,0%), dejando de ser el territorio con menor peso relativo de este tipo de viviendas.

En 2023 es Gipuzkoa el territorio con menor el peso relativo que se está analizando. Este territorio se había mostrado desde 2015 como el más estable (se mantenía en porcentajes entre el 41% y el 43% hasta 2021), pero la pérdida de siete puntos y medio en el último bienio le lleva al registro más bajo de su serie en 2023 (34,4%).

Bizkaia se mantiene como primera del ranking de este indicador desde 2015. Tras perder 3,3 puntos entre 2017 y 2019 y crecer 4,2 puntos entre 2019 y 2021, vuelve a perder 4,6 puntos en 2023 (43,3%: 3,3 puntos por encima de la media).

Gráfico 36. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por territorio. 2003-2023*

(*) En las ediciones de 2007 y anteriores, únicamente se incluyeron en el estudio las **secciones censales urbanas**.



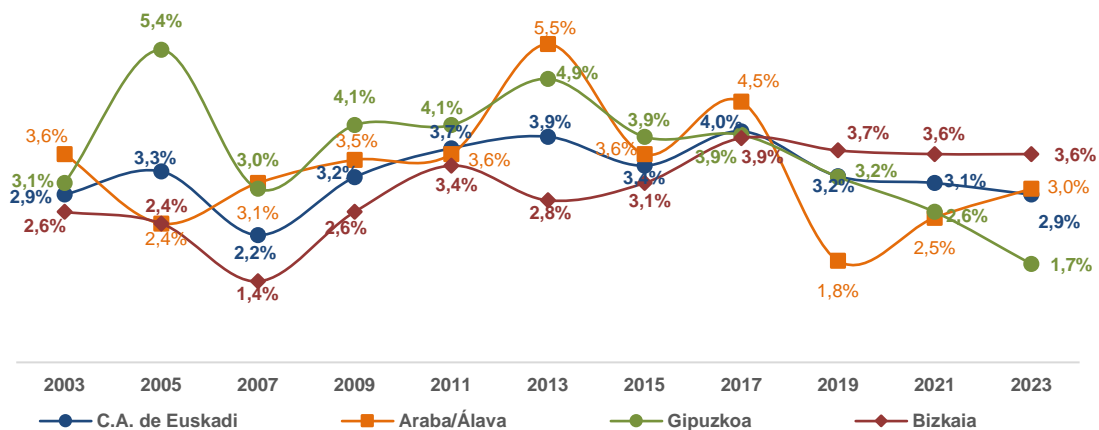
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Centrando el análisis en el peso que representan las viviendas gestionables con respecto al **total de viviendas familiares** de la CAE, en general se aprecia una tendencia al alza entre 2007 y 2017 que lleva a la serie a alcanzar su máximo valor (4,0%) en ese año. Desde ese máximo, tras la bajada de ocho décimas en 2019 (3,2%), encadena mínimas bajadas en las dos ediciones siguientes: una décima en 2021 (3,1%) y dos décimas en 2023 (2,9%).

Gráfico 37. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por territorio. 2003-2023*

(*) En las ediciones de 2007 y anteriores, únicamente se incluyeron en el estudio las **secciones censales urbanas**.



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En Araba/Álava el incremento del peso relativo de las viviendas gestionables comienza en 2005, año en que este tipo de viviendas suponía el 2,4% sobre el total de viviendas familiares del territorio. Tras un ascenso ligero entre 2007 (3,1%) y 2011 (3,6%), experimenta un aumento de mayor intensidad en 2013 (5,5%) cuando alcanza su mayor valor. En 2015 vuelve a caer hasta 3,6% de nuevo. Se recupera en 2017 (4,5%) para volver a caer en 2019 hasta llegar su valor más bajo (1,8%). En 2021 (2,5%) recupera parte de peso relativo y lo mismo ocurre en 2023 (3,0%) para aproximarse a los valores medios de la CAE.

Por su parte, Gipuzkoa ha venido ofreciendo, entre 2003 y 2015, valores porcentuales superiores a la media de la CAE; sin embargo, a partir de 2017 se observa un cambio de tendencia y ofrece valores muy próximos al conjunto de la CAE: 3,9% en 2017 (4,0% en la CAE) y 3,2% en 2019 (igualando a la CAE). En 2021 pierde fuerza (2,6%) quedando a un punto y medio por debajo de la media de Euskadi. En 2023 la caída de casi un punto coloca al porcentaje del territorio (1,7%) en su valor más bajo alejándose, como ya se ha resaltado, a 2,2 puntos de la media.

En Bizkaia, en cambio, el proceso es a la inversa: entre 2003 y 2015 presenta valores porcentuales inferiores al global de la CAE. En 2017 (3,9%, como Gipuzkoa) prácticamente iguala los valores de la CAE (4,0%) y en 2019 (3,7%) ya supera al dato medio en cinco décimas. En 2021 y en 2023 (3,6%, en ambas ediciones) se mantiene esa distancia pequeña con la media.

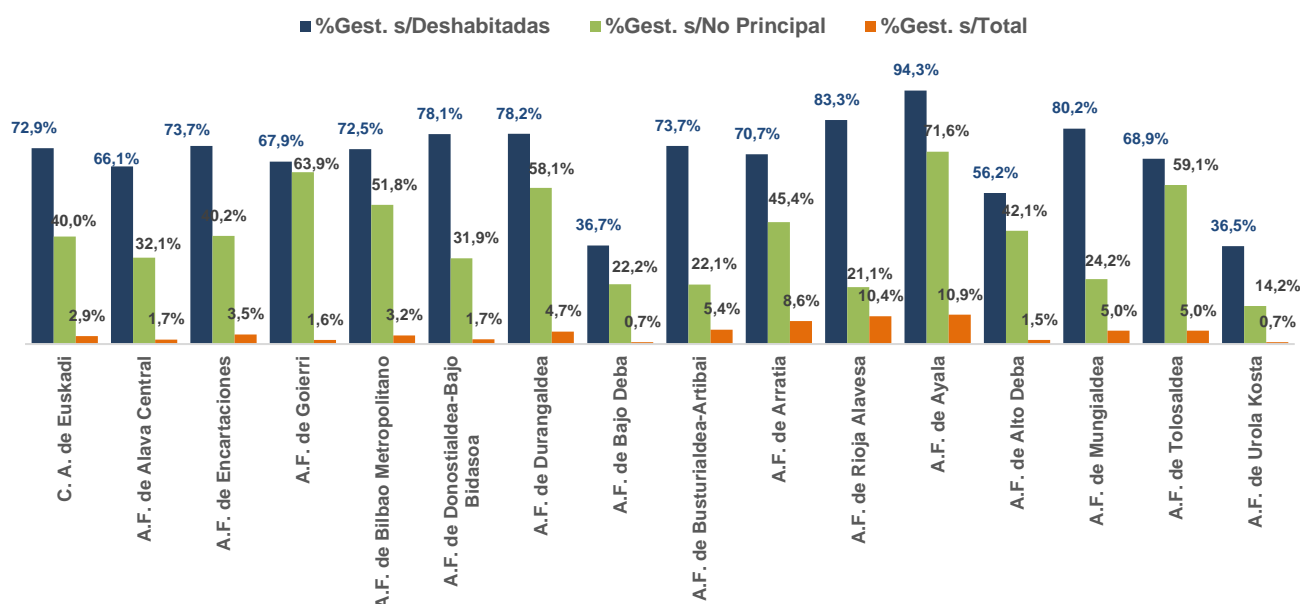


3.1.2. Área funcional⁵

En lo que respecta a las áreas funcionales y el índice de viviendas gestionables sobre el stock de **viviendas no principales**, destaca el área funcional (AF) de *Ayala* con el 71,6% de este tipo de viviendas. Otras áreas con valores relativos altos son *AF de Goierri* (63,9%), *AF de Tolosaldea* (59,1%) y *AF de Durangaldea* (58,1%).

En el extremo opuesto destaca el *AF de Urola Kosta* (14,2%), *AF de Rioja Alavesa* (21,1%), *AF de Busturialdea-Artibai* (22,1%), *AF de Bajo Deba* (22,2%) y *AF de Mungialdea* (24,2%).

Gráfico 38. Porcentajes de viviendas gestionables según área funcional. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Centrando el foco del análisis en las tres áreas funcionales donde se localizan las capitales administrativas territoriales y tomando como indicador de análisis el peso relativo de las viviendas gestionables sobre el conjunto de **viviendas familiares** de esas áreas funcionales, se desprende que mientras que el *AF de Bilbao Metropolitano* (3,2%) se aproxima al registro medio de la Comunidad (2,9%), *AF de Donostialdea-Bajo Bidasoa* (1,7%) y *AF de Álava Central* (1,7%) presentan el mismo registro a 1,5 puntos porcentuales por debajo del área de la capital de Bizkaia.

⁵ Se debe de tener en cuenta que en las áreas funcionales de menor tamaño poblacional en las que se identifican un número reducido de unidades muestrales asociadas a vivienda gestionables, ofrecen errores muestrales elevados para tomar conclusiones



Con este mismo indicador, se han establecido cuatro grupos de áreas funcionales que son los siguientes:

➤ **Por debajo del 1%**

Se trata de las dos siguientes áreas funcionales: *AF de Bajo Deba* y *AF de Urola Kosta*; ambas situadas en la zona de Gipuzkoa.

➤ **Por debajo de la media de la CAE (del 1% al 3%)**

Este grupo lo conforman cuatro áreas funcionales. Son *AF de Alto Deba* (1,5%), *AF de Goierri* (1,6%), *AF de Álava Central* (1,7%) y *AF de Donostialdea-Bajo Bidasoa* (1,7%).

Incluye a las áreas que contienen a las capitales territoriales de Araba/Álava y Gipuzkoa que, como se ha indicado, presentan unos valores relativos bajos.

➤ **Por encima de la media (del 3% al 6%)**

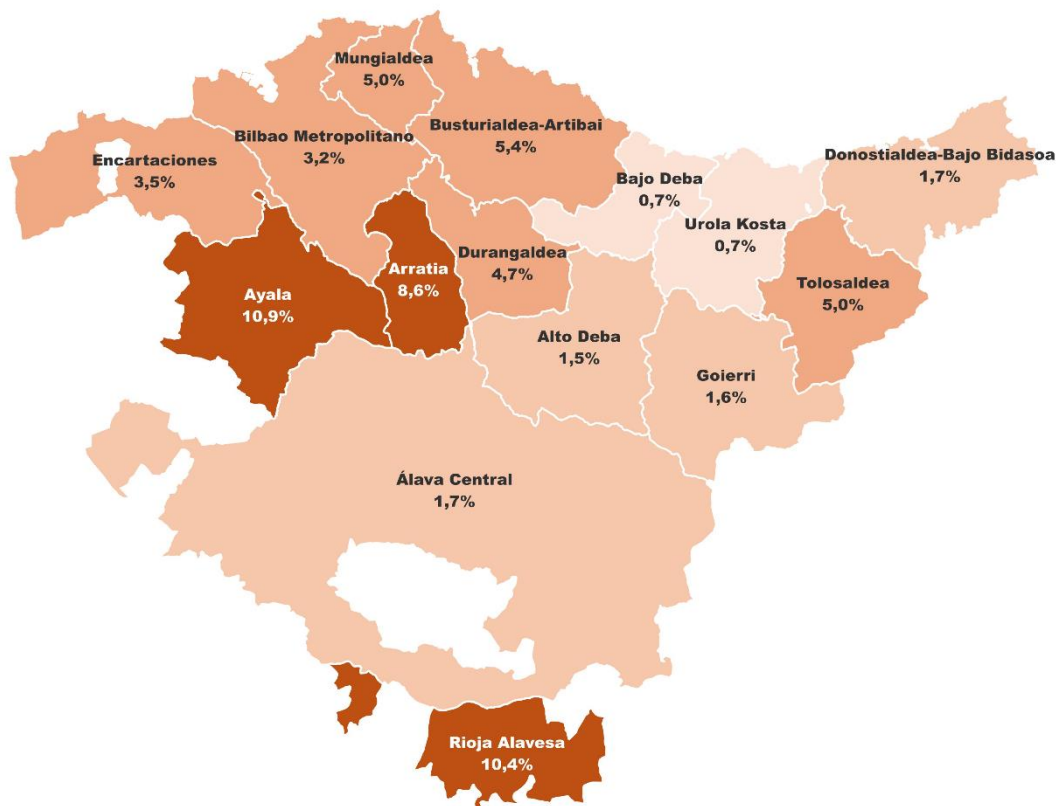
Se trata del grupo más numeroso ya que está constituido por seis áreas funcionales. Son aquellas áreas que superan, en no más de tres puntos, el valor medio: *AF de Bilbao Metropolitano* (3,2%), *AF de Encartaciones* (3,5%), *AF de Durangaldea* (4,7%), *AF de Tolosaldea* (5,0%), *AF de Mungialdea* (5,0%) y *AF de Busturialdea-Artibai* (5,4%).

Cinco de las seis Áreas se localizan en Bizkaia.

➤ **Las más alejadas de la media (más del 6%)**

El grupo con mayores pesos relativos de viviendas gestionables sobre el total de las viviendas familiares está constituido por las siguiente tres áreas funcionales *AF de Arratia* (8,6%) y las dos más alejadas del valor medio que son *AF de Rioja Alavesa* (10,4%), *AF de Ayala* (10,9%).

Gráfico 39. Mapa de porcentaje de viviendas gestionables por Área Funcional. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Cinco de las quince áreas funcionales incrementan su peso relativo de vivienda gestionable sobre el total de viviendas familiares, con respecto a la edición precedente. Otras cuatro áreas pierden peso y las seis restantes reflejan datos similares a los de 2021 con diferencias no superiores al medio punto porcentual.

Las áreas en las que ese peso relativo ha disminuido en la comparación de los datos de las dos últimas ediciones son:

- *AF de Bajo Deba.* Es la que más puntos porcentuales pierde (-4,3) al pasar de 5,0% en 2021 al 0,7% en 2023. Alcanza, por tanto, el valor más bajo de su serie.
- *AF de Urola Kosta.* Pierde 2,8 puntos porcentuales y se coloca también con el porcentaje más bajo desde 2009.
- *AF de Arratia.* Su pérdida es de 1,9 puntos porcentuales quedando, en 2023, en el 8,6%.
- *AF de Goierri.* Pierde un punto porcentual lo que le lleva a alcanzar también el valor más bajo (1,6%) desde 2009.



Tabla 27. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por área funcional y año. 2009-2023

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total
C.A. de Euskadi	41,9%	3,2%	43,8%	3,7%	46,1%	3,9%	41,3%	3,4%	44,4%	4,0%	39,2%	3,2%	42,8%	3,1%	40,0%	2,9%
A.F. de Álava Central	46,4%	3,4%	48,4%	3,9%	52,6%	5,1%	37,9%	3,5%	38,8%	3,5%	24,2%	1,6%	29,9%	1,9%	32,1%	1,7%
A.F. de Encartaciones	38,1%	5,4%	83,2%	8,8%	31,7%	4,8%	8,3%	0,9%	42,9%	7,2%	50,3%	7,1%	26,9%	2,9%	40,2%	3,5%
A.F. de Goierri	61,2%	7,8%	56,0%	6,9%	62,6%	7,3%	49,8%	4,0%	51,3%	5,7%	59,2%	5,5%	61,6%	2,6%	63,9%	1,6%
A.F. de Bilbao Metropolitano	47,7%	2,2%	53,6%	2,6%	52,8%	2,8%	49,8%	3,1%	53,7%	3,1%	52,9%	3,2%	53,8%	3,1%	51,8%	3,2%
A.F. de Donostia-Bajo Bidasoa	52,3%	3,3%	38,9%	2,8%	48,2%	3,6%	47,0%	3,4%	37,9%	2,7%	37,7%	2,1%	38,4%	1,9%	31,9%	1,7%
A.F. de Durangaldea	50,7%	3,6%	70,4%	7,1%	56,6%	3,6%	41,8%	0,7%	52,7%	4,9%	51,4%	4,2%	57,8%	3,1%	58,1%	4,7%
A.F. de Bajo Deba	39,7%	4,1%	32,4%	4,8%	49,0%	4,8%	47,9%	5,1%	52,8%	7,3%	45,4%	5,3%	54,1%	5,0%	22,2%	0,7%
A.F. de Busturialdea-Artibai	21,7%	3,5%	29,3%	4,8%	13,9%	2,3%	34,0%	5,2%	33,0%	7,0%	18,2%	4,4%	37,6%	5,8%	22,1%	5,4%
A.F. de Arratia	33,7%	4,5%	57,4%	8,3%	44,9%	7,0%	23,0%	1,4%	51,5%	10,0%	47,5%	7,8%	65,1%	10,5%	45,4%	8,6%
A.F. de Rioja Alavesa	17,2%	8,0%	12,0%	4,4%	36,5%	12,5%	14,1%	6,2%	21,7%	10,3%	7,8%	3,2%	18,5%	6,7%	21,1%	10,4%
A.F. de Ayala	24,2%	2,8%	57,4%	5,4%	68,6%	6,5%	36,5%	4,1%	70,0%	10,3%	30,0%	3,3%	46,8%	7,3%	71,6%	10,9%
A.F. de Alto Deba	45,9%	4,1%	54,4%	5,6%	59,1%	5,7%	47,2%	5,2%	43,5%	4,8%	46,8%	1,4%	60,1%	1,5%	42,1%	1,5%
A.F. de Mungialdea	20,1%	2,2%	17,2%	2,9%	13,5%	1,9%	32,0%	4,7%	19,9%	3,6%	33,8%	7,6%	20,5%	4,9%	24,2%	5,0%
A.F. de Tolosaldea	67,5%	6,6%	65,2%	6,2%	60,2%	7,6%	49,8%	4,4%	60,1%	5,6%	73,9%	8,2%	62,4%	4,3%	59,1%	5,0%
A.F. de Urola Kosta	23,3%	4,0%	29,9%	5,8%	38,0%	7,2%	22,9%	3,4%	37,3%	4,2%	24,3%	3,9%	27,4%	3,5%	14,2%	0,7%

Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Las áreas funcionales en las que crece el peso relativo de la vivienda gestionable son:

- *AF de Ayala*. Pasa de 7,3% en 2021 a 10,9% en 2023, ganando 3,6 puntos porcentuales y colocándose con el valor más alto de su serie.
- *AF de Rioja Alavesa*. Presenta una diferencia de 3,7 puntos porcentuales entre 2021 (6,7%) y 2023 (10,4%). Como se ha señalado, en esta última edición es una de las áreas con mayor peso relativo de vivienda gestionable.
- *AF de Durangaldea*. Crece 1,6 puntos porcentuales y alcanza en 2023 el 4,7%, el tercer valor más alto de su serie.
- *AF de Tolosaldea* (5,0%) y *AF de Encartaciones* (3,5%) presentan crecimientos por debajo del punto porcentual (siete décimas y seis décimas respectivamente).

Las otras seis áreas funcionales restantes presentan cierta estabilidad entre 2012 y 2023, con diferencias no superiores al medio punto porcentual. *AF de Álava Central* (-0,2 puntos), *AF de Bilbao Metropolitano* (+0,1 puntos), *AF de Donostia-Bajo Bidasoa* (-0,2 puntos), *AF de Busturialdea-Artibai* (-0,4 puntos), *AF de Mungialdea* (+0,1 puntos) y *AF de Alto Deba*, que iguala el registro en las dos últimas ediciones.

3.1.3. Tamaño de municipio

El 7% de las viviendas familiares de los municipios más pequeños son gestionables. Son más de las $\frac{3}{4}$ partes del stock de viviendas deshabitadas.

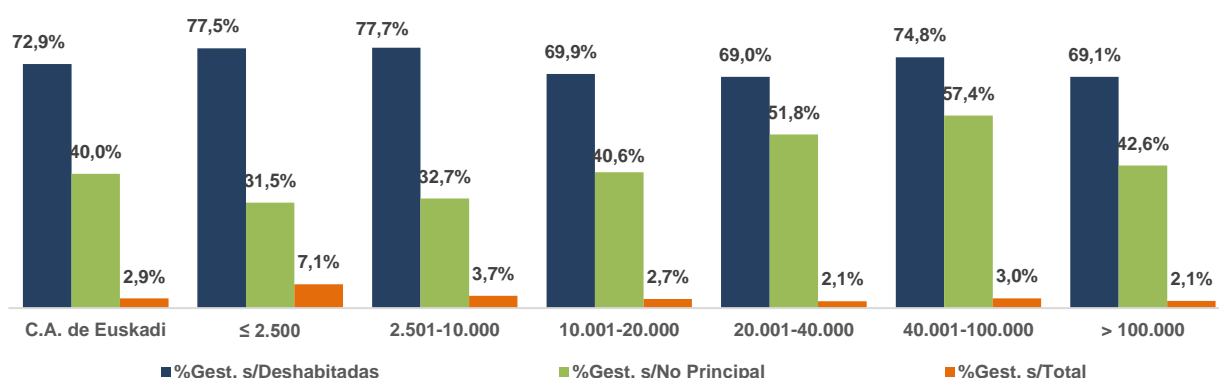
En general, los municipios de menor tamaño presentan porcentajes de vivienda gestionable sobre el stock de vivienda no principal menores que los municipios de tamaño mayor, debido a la mayor incidencia de la segunda residencia en este

estrato. Sin embargo, cuando el análisis de estas viviendas gestionables se realiza sobre el total de las viviendas familiares, tienen mayor peso cuanto menor es el número de habitantes del municipio.

Es decir, si se compara con respecto al conjunto de viviendas no principales en cada estrato de tamaño considerado, el porcentaje de viviendas gestionables de los municipios de 2.500 habitantes o menos representa el 31,5%. En el estrato superior (de 2.501 a 10.000 habitantes) el peso se mantiene parecido (32,7%, 1,2 puntos por encima) y supera al 40% en los estratos siguientes: 40,6% en el estrato de 10.001 a 20.000 habitantes, 51,8% entre los de 20.001 a 40.000 habitantes y el 57,4% entre los municipios de mayor tamaño que no incluyen las capitales. Éstas, consideradas conjuntamente (municipios de más de 100.000 habitantes), registran como gestionables al 42,6% de sus viviendas no principales.



Gráfico 40. Viviendas gestionables por tamaño de municipio. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Por el contrario, si se compara el porcentaje de viviendas gestionables sobre el parque total de viviendas familiares, se observa una caída continuada del porcentaje a medida que el tamaño del municipio es mayor (salvo en el tramo de 40.001 a 100.000). Se pasa del 7,1% de peso relativo entre los menores de 2.501 habitantes a un porcentaje cercano al 4% en los municipios de 2.501-10.000 habitantes (3,7%). En los tramos de 10.001-20.000 (2,7%) y de 20.001-40.000 habitantes (2,1%) la proporción sigue bajando. Vuelve al 3,0% en los de 40.001-100.000 habitantes y cae al 2,1% entre las capitales en su conjunto.

El comportamiento de la evolución de los distintos estratos de tamaño presenta sus particularidades respecto a la media de Euskadi.

Tabla 28. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, por tamaño de municipio y año. 2009-2023

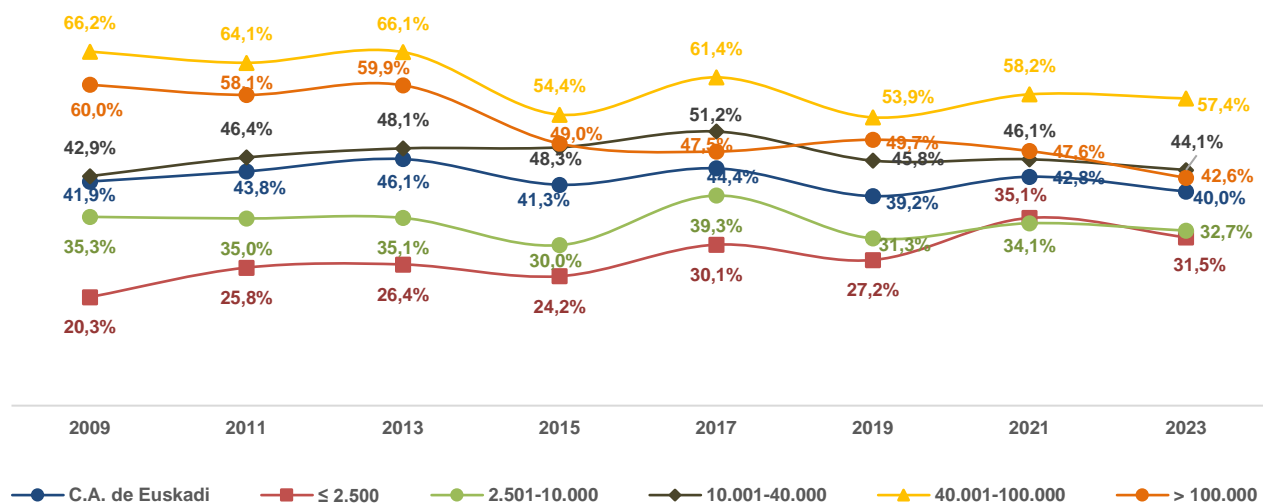
	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total
C.A. de Euskadi	41,9%	3,2%	43,8%	3,7%	46,1%	3,9%	41,3%	3,4%	44,4%	4,0%	39,2%	3,2%	42,8%	3,1%	40,0%	2,9%
≤ 2.500	20,3%	4,3%	25,8%	5,5%	26,4%	5,7%	24,2%	5,0%	30,1%	8,2%	27,2%	7,9%	35,1%	7,9%	31,5%	7,1%
2.501-10.000	35,3%	3,9%	35,0%	4,3%	35,1%	4,1%	30,0%	3,5%	39,3%	5,5%	31,3%	4,2%	34,1%	3,8%	32,7%	3,7%
10.001-40.000	42,9%	3,9%	46,4%	4,4%	48,1%	4,7%	48,3%	3,8%	51,2%	4,8%	45,8%	3,5%	46,1%	3,0%	44,1%	2,5%
40.001-100.000	66,2%	3,4%	64,1%	2,7%	66,1%	3,9%	54,4%	3,2%	61,4%	3,4%	53,9%	2,6%	58,2%	3,3%	57,4%	3,0%
> 100.000	60,0%	2,1%	58,1%	2,9%	59,9%	2,9%	49,0%	2,9%	47,5%	2,2%	49,7%	2,0%	47,6%	1,7%	42,6%	2,1%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



En el análisis del peso relativo de las viviendas gestionables sobre las no principales, los municipios de 2.500 habitantes o menos pasan del 20,3% en 2009 al 31,5% en 2023, en una línea creciente, a pesar de la pérdida de casi cuatro puntos respecto al dato de 2021 (35,1%: el máximo de su serie). Esta trayectoria también presentaba dos descensos en 2015 (perdía 2,2 puntos) y 2019 (perdía tres puntos).

Gráfico 41. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre la no principal por tamaño de municipio. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

La evolución de los municipios de 2.501 a 10.000 habitantes se caracteriza por una cierta estabilidad en torno al 35% entre 2009 y 2013. Desde 2015 la trayectoria es más oscilante. En la edición de 2015 (30,0%) cae cinco puntos, sube nueve en 2017 (39,3%), vuelve a perder ocho puntos en 2019 (31,3%), vuelve a subir casi tres puntos en 2021 (34,1%) y cae de nuevo (casi un punto y medio) en 2023 (32,7%).

Los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes incrementan de forma paulatina su peso relativo de vivienda gestionable sobre vivienda no principal desde 2009 (42,9%) hasta 2017 (51,2%). En la edición de 2019 (45,8%) se rompe esa tendencia al perder más de cinco puntos porcentuales. En 2021 (46,1%) se mantiene relativamente estable (crece tres décimas) y en 2023 (44,1%) se registra una nueva caída de dos puntos porcentuales.

En toda la serie, los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes han ofrecido los porcentajes más altos de vivienda gestionable. Entre 2009 (66,2%) y 2013 (66,1%) presentaban cierta estabilidad que se trunca en 2015 (54,4%) cuando caen cerca de doce puntos porcentuales. Aunque recupera parte de esos puntos en 2017 (61,4%), alcanza su valor más bajo en 2019 (53,9%) para subir hasta el 58,2% en 2021 y volver a bajar ocho décimas en 2023 (57,4%).

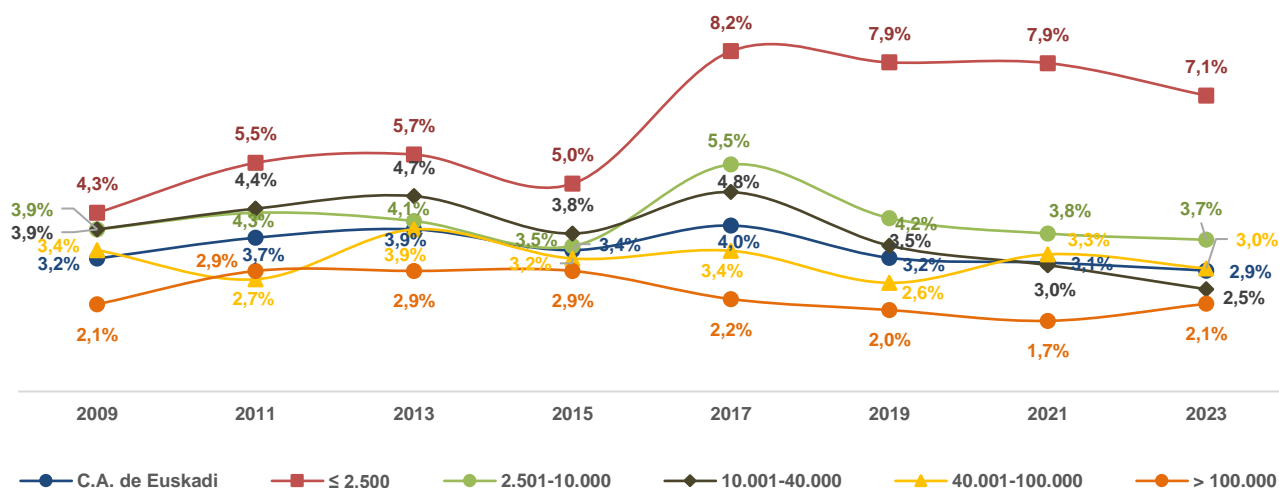


Finalmente, con respecto a la evolución de las capitales consideradas conjuntamente (municipios de más de 100.000 habitantes), este porcentaje presenta cierta estabilidad en torno al 58%-60% entre 2009 y 2013. A partir de 2015, cuando presenta un 49,0% al perder casi 20 puntos respecto a 2013, parece estabilizarse en torno al 47%-50% hasta la edición actual de 2023 (42,6%) cuando se registra una caída de cinco puntos porcentuales respecto a la de 2021 (47,6%).

Variando el foco del análisis, si se toma como referencia el stock total de viviendas familiares existente, la perspectiva evolutiva es diferente.

Los municipios de menos de 2.501 habitantes presentan los valores más altos de vivienda gestionable en todas las ediciones. Presentan cierta estabilidad en torno al 4%-6% entre 2009 y 2015; para situarse en torno al 8% en las tres ediciones siguientes, pero en 2023 (7,1%) se registra una caída de ocho décimas respecto a la anterior edición.

Gráfico 42. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas por tamaño de municipio. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Los municipios de 2.501 a 10.000 habitantes y los de 10.001 a 40.000 prácticamente solapan, entre 2009 y 2011, los pesos de las viviendas gestionables con respecto al parque total de viviendas. En 2013 y 2015, los porcentajes de los municipios de 10.001 a 40.000 habitantes se sitúan por encima de los de 2.501 a 10.000 habitantes (seis décimas en 2013 y tres en 2015). Sin embargo, se invierte la tendencia en 2017: 5,5% los del estrato de menos habitantes frente al 4,8% del estrato superior. A partir de ese año ambas trayectorias evoluciona de forma paralela con una diferencia de menos de un punto porcentual entre los dos estratos (entre siete y ocho décimas), manteniéndose la preponderancia de los municipios de menor tamaño. En 2023, los dos estratos reflejan sendas caídas, aunque la de los municipios del estrato de mayor tamaño (cinco décimas) supera al estrato de menor tamaño (una décima), lo que amplía la diferencia entre ambos (3,7% los pequeños y 2,5% lo más grandes).



Desde 2009, los municipios de 40.000 a 100.000 habitantes han oscilado entre valores de 3,2% y 3,9%, excepto en la edición de 2011 (2,7%) y en 2019 (2,6%), que han ofrecido valores inferiores al 3%. Peso que recupera en 2021 (3,3%), aunque vuelve a caer en 2023 (3,0%). Salvo en 2011, que ofrece el porcentaje mínimo de todos los estratos, se sitúa a lo largo de la serie como el segundo grupo de municipios con el porcentaje más bajo, tras el de las capitales (más de 100.000 habitantes).

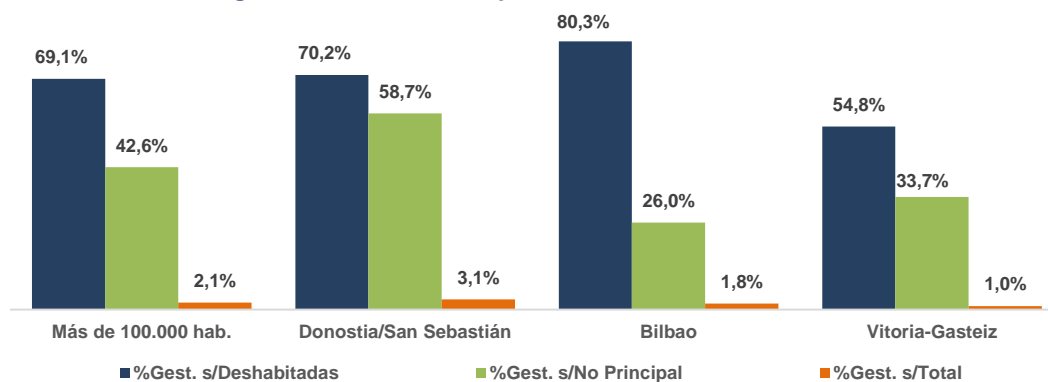
Las capitales, en su conjunto, ofrecen en 2023 el mismo porcentaje que se daba en 2009 (2,1%). En la primera fase de su evolución se observaba una tendencia alcista hasta el 2,9% en 2013, estabilizada en 2015 (2,9%). Desde 2017 (2,2%), cuando pierde siete décimas, se produce una ligera pero paulatina caída que llevaba al 1,7% de 2021. En esta última edición de 2023, como se ha adelantado, recupera el 2,1% al crecer cuatro décimas en comparación a 2021.

Consideradas de forma individualizada, Donostia / San Sebastián destaca como la ciudad con mayor peso relativo de vivienda gestionable respecto a las viviendas no principales (58,7%) y respecto al total de sus viviendas familiares (3,1%), quedando en segundo lugar en la comparativa respecto a las viviendas deshabitadas (70,2%).

Es Bilbao la capital que más peso relativo presenta de viviendas gestionables sobre su stock de viviendas deshabitadas (80,3%; once puntos más que la media). Aunque es la que menos peso relativo tienen sobre el volumen de viviendas no principales (26,0%: casi 17 puntos por debajo de la media).

Vitoria-Gasteiz presenta los porcentajes más bajos de estos indicadores, excepto en el peso relativo referenciado sobre la vivienda no principal (33,7%) con el que supera en casi ocho puntos porcentuales al dato de Bilbao.

Gráfico 43. Viviendas gestionables en municipios de más de 100.000 habitantes. 2023



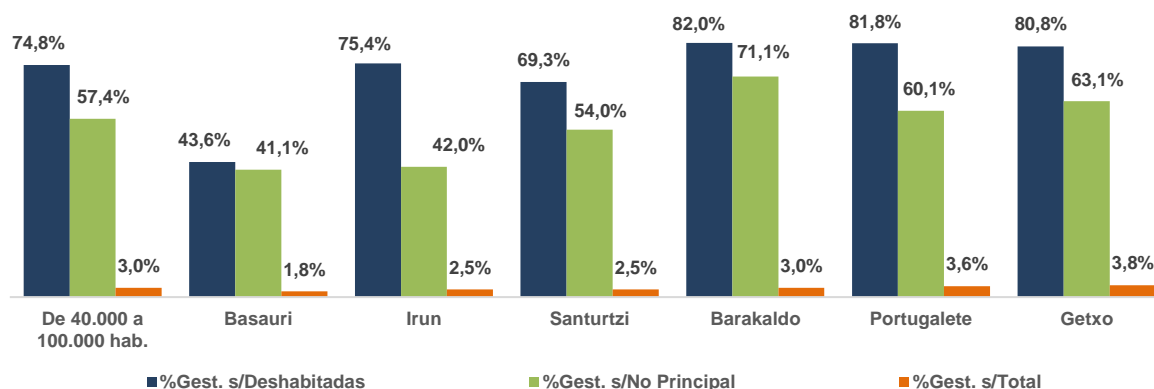
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Entre los municipios de más de 40.000 habitantes (sin considerar a las capitales), en Getxo es donde mayor peso alcanza la vivienda gestionable: el 3,8% de sus viviendas familiares lo son. Este municipio junto con el de Portugalete (3,6%), son los únicos que superan el peso registrado en la media del grupo (3,0%), porcentaje que se observa en Barakaldo.

Por debajo de la media del grupo destacan Basauri (1,8%), Irun y Santurtzi (en ambos casos con el 2,5% de sus viviendas familiares).

Gráfico 44. Viviendas gestionables en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El análisis de la evolución histórica del porcentaje de viviendas gestionables para los municipios de más de 40.000 habitantes y las capitales, considerados de forma individualizada, ofrece interesantes matizaciones.



Tabla 29. Porcentaje de la vivienda gestionable, sobre distintos colectivos de vivienda, en municipios de más de 40.000 habitantes por año. 2009-2023

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total	%Gest. s/No Princ.	%Gest. s/Total
De 40.001-100.000 habitantes	66,2%	3,4%	64,1%	2,7%	66,1%	3,9%	54,4%	3,2%	61,4%	3,4%	53,9%	2,6%	58,2%	3,3%	57,4%	3,0%
Barakaldo	65,2%	2,9%	85,1%	3,5%	70,2%	3,9%	37,4%	1,9%	56,4%	3,3%	36,3%	1,4%	71,6%	4,1%	71,1%	3,0%
Getxo	46,8%	2,0%	63,5%	1,7%	56,6%	2,5%	55,8%	3,4%	53,4%	1,8%	54,7%	2,6%	49,0%	3,9%	63,1%	3,8%
Basauri	65,2%	3,8%	81,1%	2,2%	55,7%	2,8%	46,7%	2,6%	85,0%	7,5%	59,7%	2,8%	51,3%	5,2%	41,1%	1,8%
Irun	76,0%	5,5%	34,4%	2,7%	69,3%	6,5%	54,7%	3,5%	56,7%	2,7%	57,6%	3,0%	69,4%	3,3%	42,0%	2,5%
Portugalete	62,1%	0,4%	60,9%	2,9%	47,2%	2,7%	62,7%	3,3%	62,3%	3,0%	71,8%	3,6%	38,0%	0,9%	60,1%	3,6%
Santurtzi	53,7%	3,7%	87,5%	3,1%	89,7%	5,1%	79,0%	5,6%	52,8%	3,6%	79,3%	4,8%	55,1%	1,4%	54,0%	2,5%
> 100.000	60,0%	2,1%	58,1%	2,9%	59,9%	2,9%	49,0%	2,9%	47,5%	2,2%	49,7%	2,0%	47,6%	1,7%	42,6%	2,1%
Vitoria-Gasteiz	58,6%	3,0%	63,8%	3,4%	66,0%	4,4%	48,1%	2,9%	55,3%	2,7%	52,0%	1,3%	44,6%	1,2%	33,7%	1,0%
Donostia / San Sebastián	40,8%	1,8%	44,9%	3,0%	46,9%	3,2%	40,1%	3,1%	29,8%	2,2%	30,8%	1,5%	35,4%	2,1%	58,7%	3,1%
Bilbao	73,5%	1,7%	65,9%	2,4%	68,8%	1,6%	57,5%	2,9%	62,0%	1,9%	60,9%	2,7%	63,6%	1,9%	26,0%	1,8%

(*) Municipio con menos de 40.000 habitantes entre 2009 y 2015

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Entre 2009 y 2011, en las tres capitales crece al peso relativo de la vivienda gestionable con respecto al parque total de viviendas: Vitoria-Gasteiz, 4 décimas (3,4% en 2011); Bilbao (2,4% en 2011), siete y Donostia / San Sebastián (3,0% en 2011), la que más, 1,2 puntos.

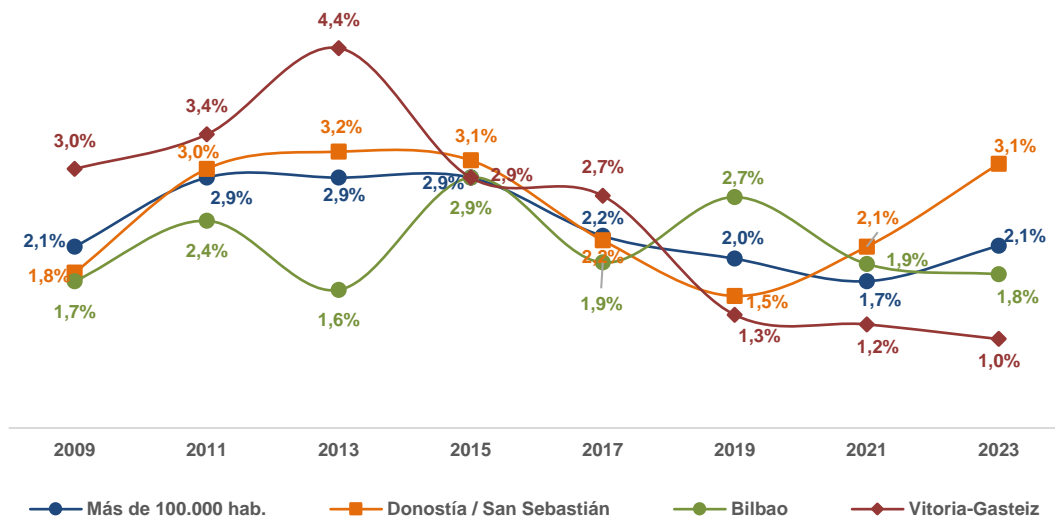
Entre 2011 y 2015, la capital guipuzcoana mantiene cierta estabilidad en su evolución (entre 3,0%-3,2%) y a partir de 2015 inicia una caída que alcanza su valor mínimo en 2019 (1,5%). A partir de 2021 (2,1%) comienza a ganar peso (recupera seis décimas) que se confirma en 2023 (3,1%) al crecer un punto porcentual.

En el caso de Vitoria-Gasteiz crece un punto en 2013 (4,4%) e inicia un proceso de caída que llega hasta 2023, año en el que alcanza el valor mínimo de la serie: 1,0%.

Bilbao cae ocho décimas en 2013 (1,6%), año en el que alcanza el valor mínimo de su serie, y, posteriormente, recupera 1,3 puntos en 2015 (2,9%). Al contrario que en las otras dos capitales, en Bilbao se incrementa el porcentaje en 2019 (2,7%) para volver a caer en 2021 (1,9%). En 2023 parece haber estabilizado su porcentaje (1,8%) al perder una décima, aunque se sitúa como el tercer registro más bajo desde 2009.



Gráfico 45. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de más de 100.000 habitantes. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Entre los municipios de más de 40.000 habitantes también se encuentran diferencias significativas. Si centramos el análisis en la comparativa de las dos últimas ediciones, se observa que solo crecen dos municipios: Portugalete (2,7 puntos porcentuales) al pasar de representar el peso de sus viviendas gestionables sobre el total apenas un punto en 2021 (0,9%) a suponer el 3,6% en 2023 (lo que le lleva a ocupar el segundo lugar en el ranking de su grupo); y Santurtzi que crece 1,1 punto porcentual entre 2021 (1,4%) y 2023 (2,5%).

Los cuatro municipios restantes del estrato que pierden peso porcentual lo hacen con diferentes niveles de importancia.

Así, la pérdida de 3,4 puntos porcentuales que se detecta en Basauri entre 2021 (5,2%) y 2023 (1,8%), le lleva al municipio de ser el que más peso relativo de vivienda gestionable reflejaba en el grupo en 2021 a ser el último en 2023.

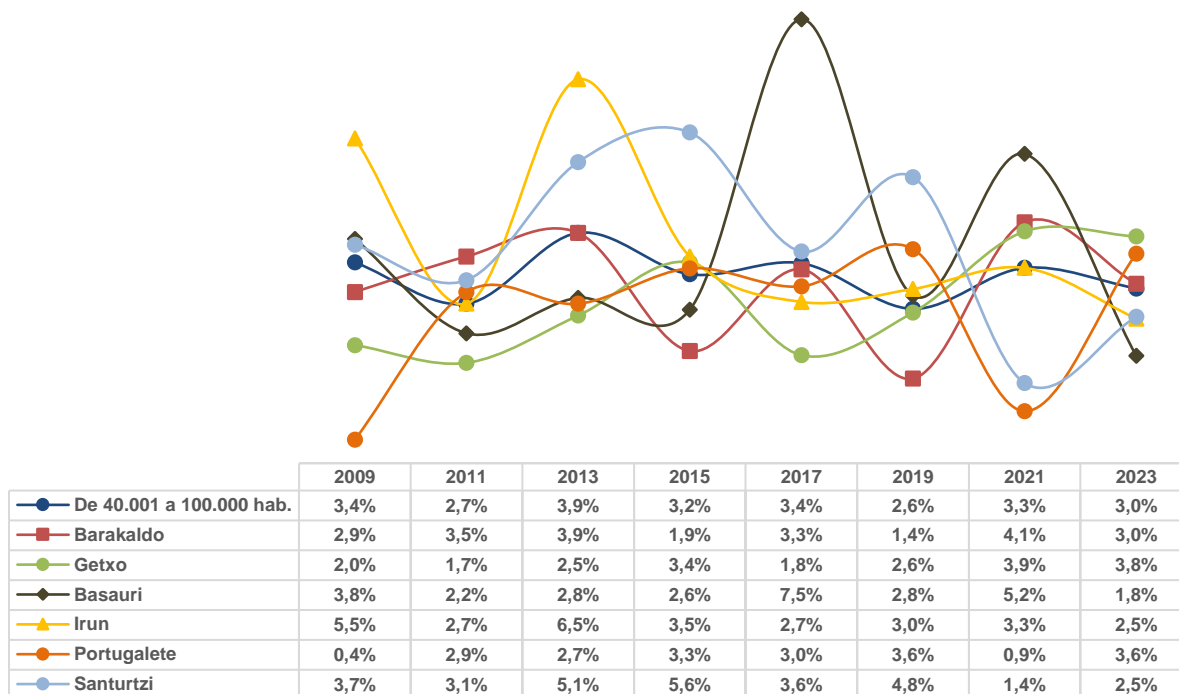
En Barakaldo, el peso de la vivienda gestionable (3,0%) llega a coincidir con la media del estrato en su conjunto al perder 1,1 punto porcentuales en los dos últimos años.

En Irun, la pérdida es de menos de un punto porcentual (ocho décimas) situándose en 2023 (2,5%) con el registro más bajo de su serie.

Finalmente, Getxo se presenta como el municipio con evolución más estable en este último bienio. Solo pierde un décima y con el 3,8% de vivienda gestionable sobre el total de sus viviendas familiares, alcanza el primer puesto en el ranking de su estrato.



Gráfico 46. Evolución del porcentaje de vivienda gestionable sobre el total de viviendas en municipios de 40.000 a 100.000 habitantes. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



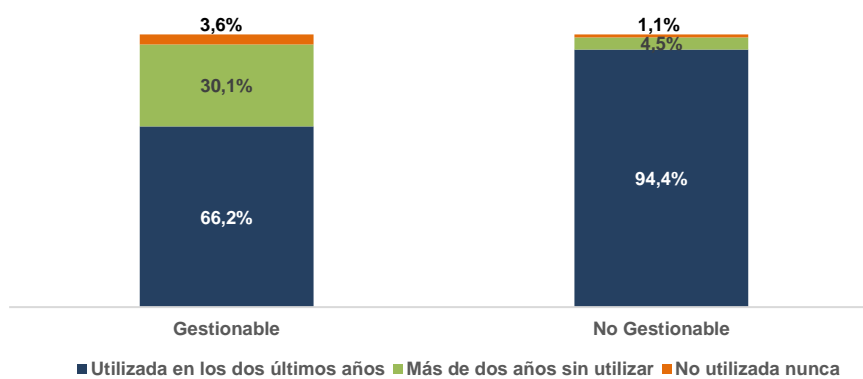
3.2. RASGOS DE LAS VIVIENDAS GESTIONABLES

El 96% de las viviendas gestionables de la CAE se han utilizado en alguna ocasión. Dos de cada tres, en los dos últimos años.

En 2023, el 66,2% de las viviendas gestionables de la CAE han sido utilizadas en los dos últimos años y el 30,1% llevan más de dos años sin uso, pero han sido utilizadas con anterioridad. En definitiva, a pesar de no utilizarse en la actualidad,

un 96,3% de las viviendas gestionables han sido utilizadas en alguna ocasión. Solo un 3,6% no ha sido nunca.

Gráfico 47. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según último uso. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

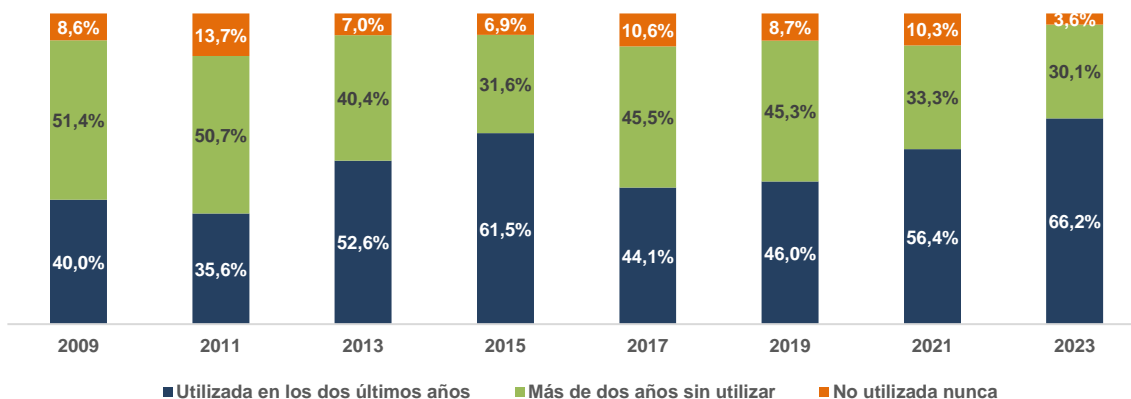
Entre el colectivo de viviendas no principales no gestionables, el peso de las viviendas que han sido utilizadas en alguna ocasión casi absoluto (98,9%) y, mayoritariamente, con un uso reciente (94,4% en los dos últimos años).

La evolución de las viviendas gestionables utilizadas en los dos años anteriores a la fecha de realización de la encuesta creció desde 2011 (35,6%) hasta situarse en su valor máximo en 2015 (61,5%). En 2017 este porcentaje vuelve a caer a los 44,1%; pero a partir de ese año encadena crecimientos paulatinos hasta alcanzar el 66,2% en 2023 (el porcentaje más alto de la serie).

El porcentaje de las viviendas que llevan más de dos años sin uso, que se mantenía estable en las ediciones de 2017 (45,5%) y 2019 (45,3), se reduce en doce puntos porcentuales en 2021 (33,3%) y otros 3,2 puntos en 2023 (30,1%), constatándose, en esta última edición, como el valor más bajo de la serie.



Gráfico 48. Evolución de las viviendas gestionables por último uso. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En 2023, también disminuye hasta su mínimo valor el porcentaje de viviendas gestionables que no han sido utilizadas nunca (3,6%).

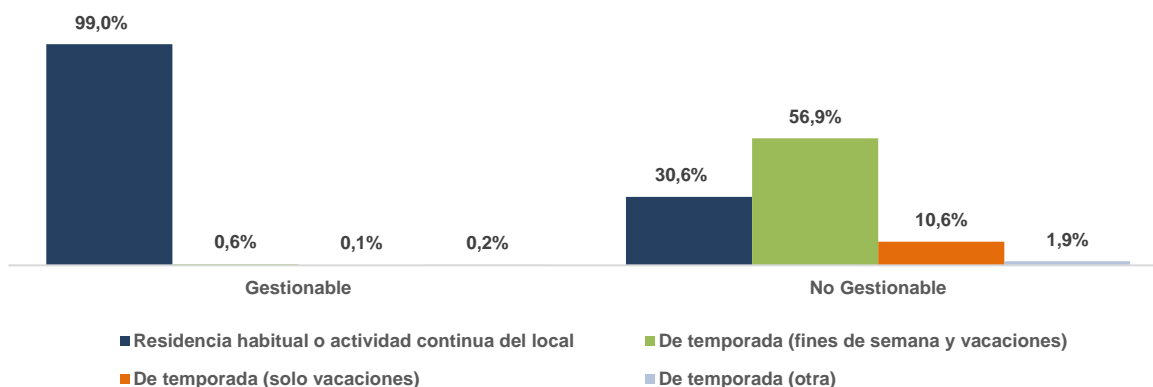
Prácticamente la totalidad de las viviendas gestionables, ocupadas con anterioridad, han sido utilizadas como residencia habitual.

Un 99,0% de las viviendas gestionables ocupadas con anterioridad lo ha sido como residencia habitual. Se trata de un porcentaje muy superior al de las viviendas no gestionables (30,6%); entre las que destaca el uso de temporada (el 56,9% como

viviendas vacacionales o de fin de semana, el 10,6% solo vacaciones y en un 1,9% para otros fines de temporalidad).

Gráfico 49. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según forma de último uso. 2023

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



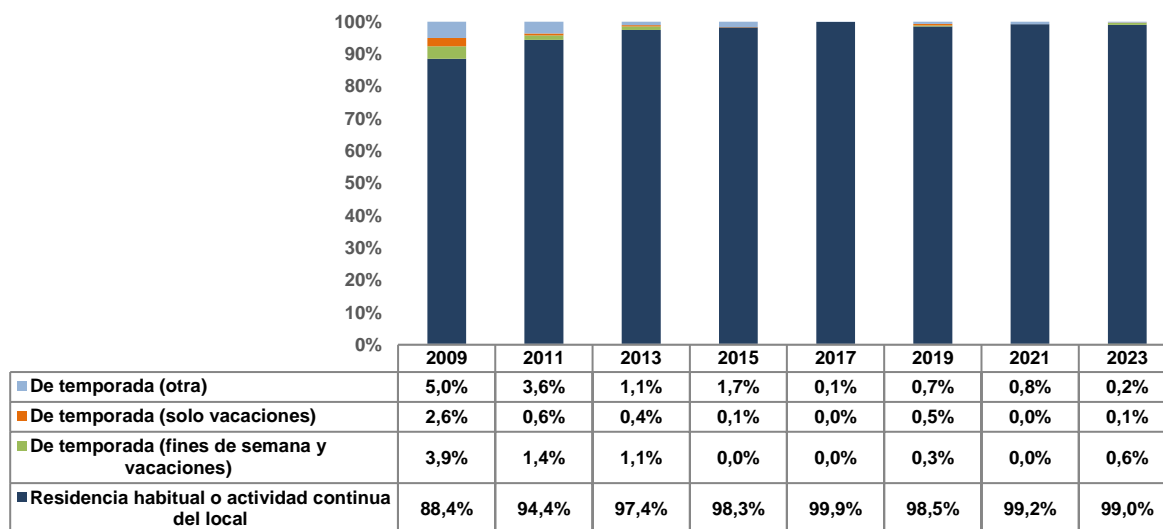
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Se comprueba además que esa función previa de residencia habitual entre las viviendas gestionables ha ido en aumento desde 2009 (88,4%) hasta 2017 (99,9%). Aunque perdía algo de peso en 2019 (98,5%), en 2021 recupera parte de esa pérdida (99,2%) y parece estabilizarse en 2023 (99,0%).

Gráfico 50. Evolución de las viviendas gestionables por forma del último uso. 2009-2023

Base: Viviendas que han sido utilizadas alguna vez



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

La reserva para descendientes es el objetivo de la propiedad más señalado para las viviendas gestionables.

Con respecto al objetivo de propiedad de la vivienda gestionable, por definición, no se destinan a la oferta en el mercado para venta o alquiler; ni tampoco a la utilización como segunda residencia, con la salvedad de aquellas que llevan

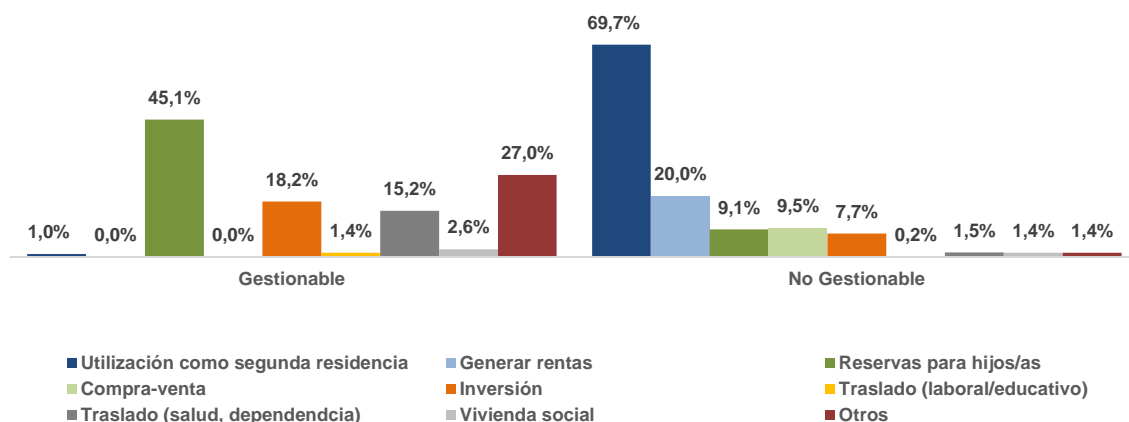
más de dos años sin usarse.

Entre las opciones recogidas de las viviendas gestionables destaca la reserva para descendientes con un 45,1% de viviendas que así lo manifiestan. Si no se considera la opción que recoge las respuestas no concretas (27,0%), las siguientes opciones más señaladas son la inversión (18,2%) y el impacto de los traslados motivados por salud o dependencia (15,2%).

Entre las viviendas no gestionables, destaca sobre manera el objetivo de uso como segunda residencia (69,7%), cobrando especial relevancia las destinadas a la oferta: generar rentas (20,0%) o la compraventa (9,5%). La inversión (7,7%) tiene menos presencia, aunque la reserva para descendientes (9,1%) parece ganar importancia.



Gráfico 51. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según objetivo de la propiedad. 2023 (% Sí)

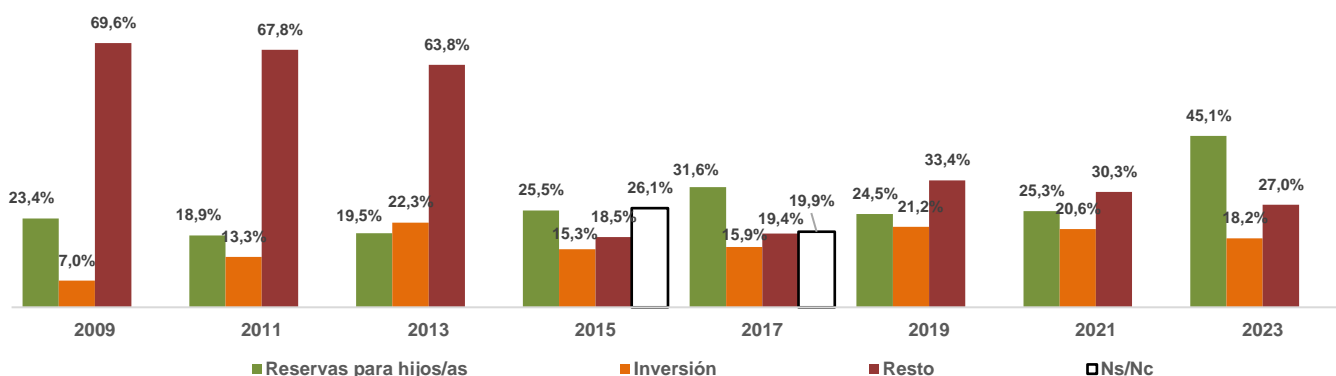


Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Desde la perspectiva histórica, centrada en el análisis sobre las viviendas gestionables sin excluir traslados, se constata que la reserva de las viviendas para los hijos o hijas va ganando peso relativo desde 2013 (19,5%) hasta 2017, año en el que alcanzar el 31,6% gestionables. Sin embargo, en la edición de 2019 este porcentaje cae hasta el 24,5%, retomando valores de 2015 (25,5%). En 2021 parece mantener el valor (25,3%), pero el incremento de casi 20 puntos porcentuales en las respuestas positivas en 2023 le permite escalar hasta el 45,1% registrado en esta última edición.

Gráfico 52. Evolución de las viviendas gestionables por objetivo de la propiedad. 2009-2023*

(*) En las ediciones 2009-2013 se incluía la opción "Ns/Nc" dentro de "Otros" objetivos. Desde 2013 las respuestas son dicotómicas: se presenta el % de "Sí"



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



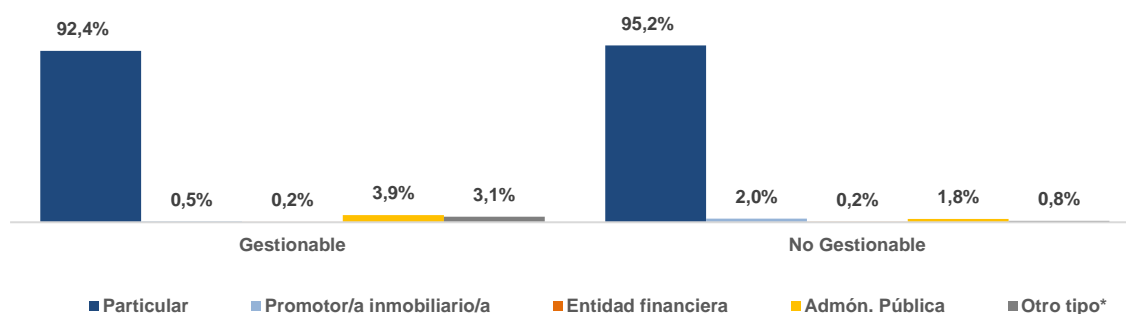
El objetivo de inversión, después de la bajada detectada entre 2013 (22,3%) y 2015 (15,3%), va creciendo lentamente hasta el 20,6% de las viviendas gestionables en 2021. En 2023, una nueva bajada de casi dos puntos y medio lleva a ese porcentaje al 18,2%.

Una edición más, más de nueve de cada diez viviendas gestionables son de particulares.

En 2023, el o la propietaria de las viviendas gestionables es, en un 92,4% de los casos, una persona particular; algo por debajo de lo observado en las viviendas no gestionables (95,2%).

La Administración Pública posee un 3,9% de las viviendas gestionables y otro 3,1% se clasifican entre las propiedades no especificadas o las de empresas privadas diferentes de las promotoras inmobiliarias (0,5%) y de entidades financieras (0,2%).

Gráfico 53. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según tipo de propiedad. 2023



(*) Incluye a *otro tipo de empresa privada* y el conjunto de casuísticas no especificadas o desconocidas.

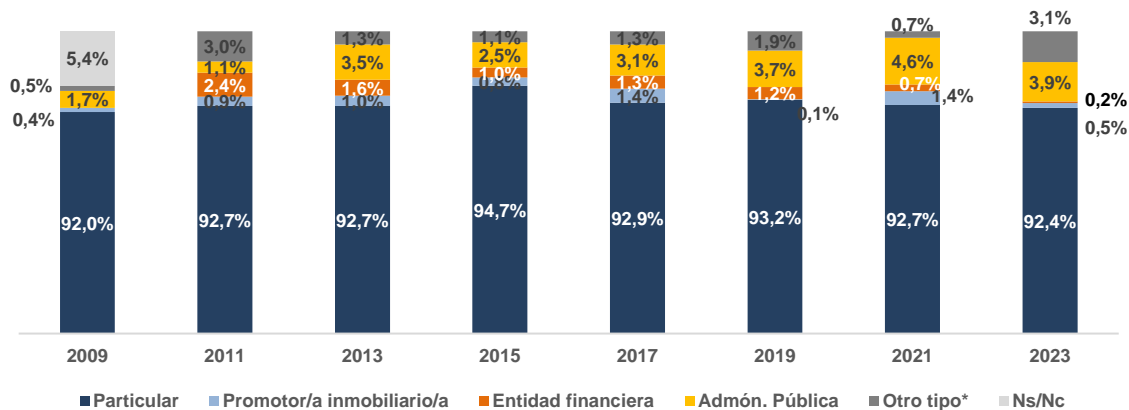
Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Dentro de las viviendas gestionables, el peso de la propiedad de particulares se incrementa levemente desde 2009 hasta 2015 (casi tres puntos). Pierde algo de peso en 2017 (92,9%), vuelve a recuperar en 2019 (93,2%) y cae medio punto en 2021 (92,7%) y apenas tres décimas en 2023 (92,4%). En cualquier caso, a lo largo de la serie, es el valor preponderante: siempre por encima del 90%.

Del resto de tipos de propiedad, destaca el incremento de las Administraciones Públicas iniciado en 2015 (2,5%) y que alcanza en 2023 el 3,9%, tras perder siete décimas respecto al valor más alto alcanzado dos años antes (4,6%).



Gráfico 54. Evolución de las viviendas gestionables por tipo de propiedad. 2009-2023



(*) Incluye a *otro tipo de empresa privada* y el conjunto de casuísticas no especificadas o desconocidas.

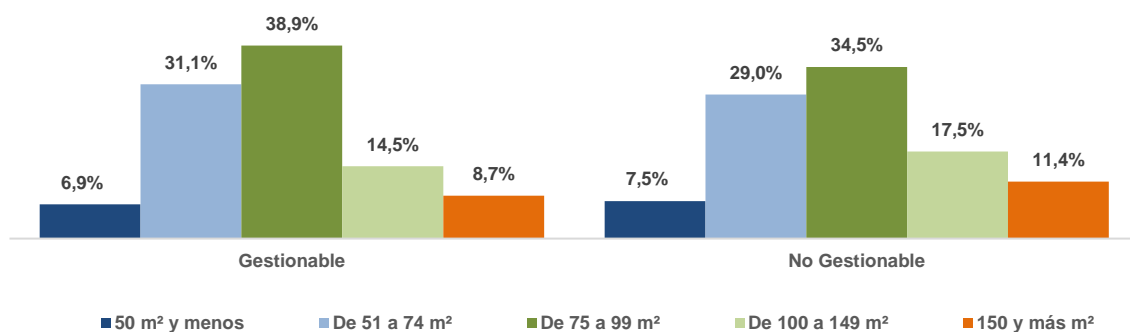
Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Las viviendas gestionables (98,8 m²) son, por término medio, algo más pequeñas que las no gestionables (100,6 m²).

Las viviendas no principales clasificadas como gestionables tienen, en 2023, un tamaño medio de 98,8 m² y son casi 2 m² más pequeñas que las no gestionables (100,6 m² de media).

Tanto las viviendas de tamaño medio (de 75 a 99 m²) como las de pequeño tamaño (de 51 a 74 m²), presentan porcentajes mayores entre las viviendas gestionables (38,9% y 31,1%, respectivamente) que entre las no gestionables (34,5% y 29,0%, respectivamente).

Gráfico 55. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según superficie útil. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



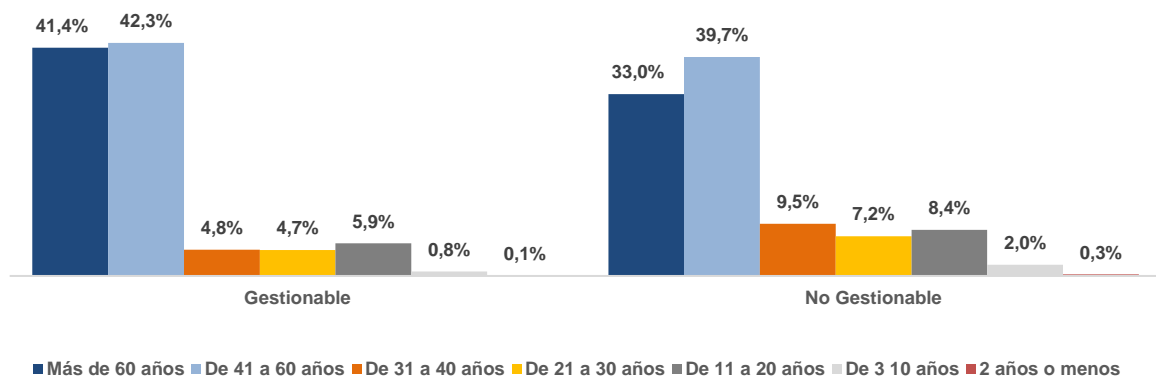
Entre las viviendas no gestionables es mayor el peso de las viviendas de más de 100 m² que entre las gestionables (28,9% y 23,2%: casi seis puntos porcentuales). También en el estrato de las viviendas muy pequeñas (50 m² y menos) el peso entre las viviendas no gestionables (7,5%) supera al de las viviendas gestionables (6,9%), aunque la diferencia es de algo más de medio punto porcentual.

El parque de viviendas gestionables es más antiguo (67,4 años de media) que el de las viviendas no gestionables (62,3 años de media).

Otro aspecto relevante de las viviendas gestionables es que están conformadas por viviendas relativamente antiguas. Casi el 84% de ellas tienen más de 40 años; siendo este peso de casi el 73% entre las viviendas no gestionables.

Esto provoca una diferencia de cinco años en la antigüedad media entre las viviendas gestionables (67,4 años de media) y la no gestionables (62,3 años).

Gráfico 56. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según antigüedad del edificio. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

La principal diferencia se vincula a las viviendas de más de 60 años (41,4% entre las gestionables por 33,0% entre las no gestionables), con más de ocho puntos de diferencia.

En el caso de las viviendas de 41 a 60 años, el porcentaje de viviendas gestionables (42,3%) es menos de tres puntos superior que en el colectivo de no gestionables (39,7%).

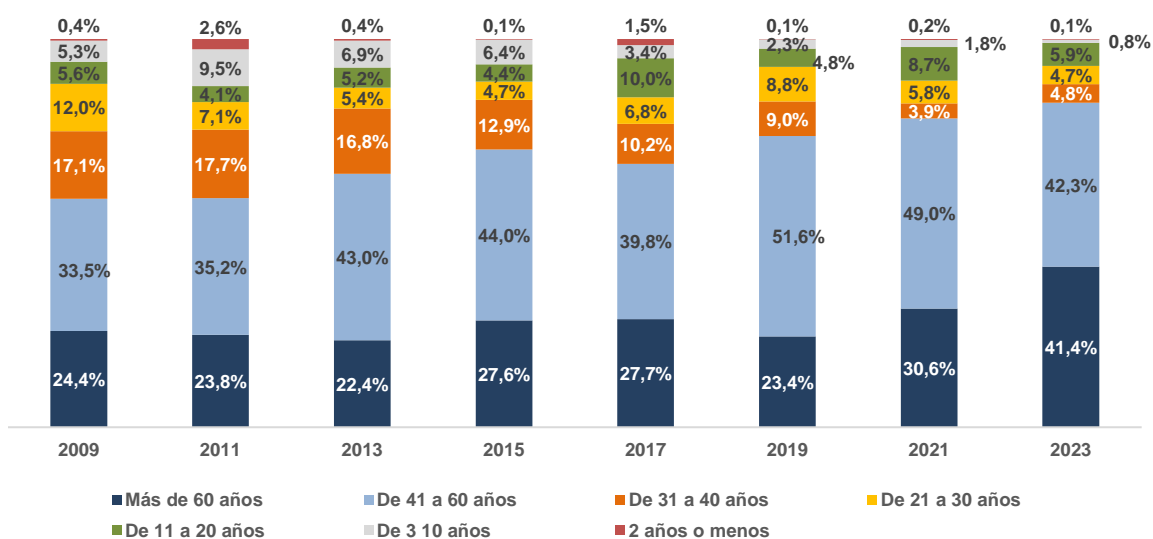
Por su parte, las categorías de viviendas con antigüedad inferior a 40 años tienen mayor representación entre las viviendas no gestionables que en las gestionables.



En el análisis histórico de las viviendas gestionables, en todas las ediciones se identifica la categoría de vivienda de entre 41 y 60 años como la mayoritaria. Si bien es cierto que esta categoría ha venido creciendo sistemáticamente desde 2009 (salvo en 2017) hasta el máximo de 2019 (51,6%), en las dos últimas ediciones parece perder fuerza: 49,0% en 2021 y 42,3% en 2023.

En la edición de 2023, el estrato que alcanza el porcentaje más alto de su serie entre las viviendas gestionables es el de las viviendas de más de 60 años (41,4%: menos de un punto por debajo de las viviendas más antiguas).

Gráfico 57. Evolución de las viviendas gestionables por antigüedad del edificio. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En el resto de las categorías consideradas conjuntamente, la evolución descendente de su peso relativo es manifiesta. Entre las viviendas de 31 a 40 años el descenso es constante hasta el año 2021 (3,9%), aunque en 2023 parece que se detiene ese descenso (4,8%).

Las viviendas de 21 a 30 años de antigüedad, que ya vieron frenada su caída en 2015 (4,7%) empezando a recuperar cierto peso relativo en las ediciones de 2017 (6,8%) y 2019 (8,8%), vuelven a caer tres puntos en 2021 (5,8%) y otro punto en 2023 (4,7%; volviendo a niveles de 2015).

Las viviendas gestionables de menos de 20 años no suponen el 7% en 2023, siendo el registro más bajo de la serie con diferencia.

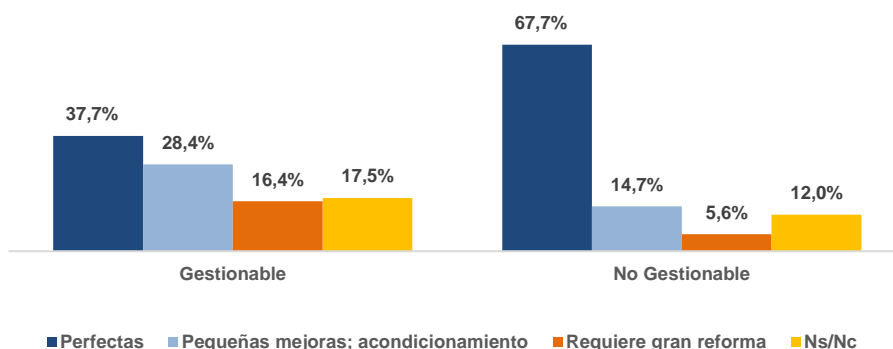


Las condiciones de habitabilidad son peores en las viviendas gestionables.

Un nuevo aspecto destacable de las viviendas gestionables respecto a las no gestionables se relaciona con las **condiciones de habitabilidad**. Desde esta perspectiva, se aprecia que las viviendas gestionables tienen peores condiciones que las no gestionables: más de dos de cada tres viviendas no gestionables se clasifican con perfectas condiciones de habitabilidad (67,7%), un 14,7% requieren pequeñas mejoras y no llega al 6% las que requieren una gran reforma.

Entre las viviendas gestionables, los valores de estas tres situaciones son manifiestamente diferentes: apenas un 38% están en perfecto estado, un 28% necesitan pequeñas mejoras y un 16%, grandes reformas.

Gráfico 58. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según condiciones de habitabilidad. 2023



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023*. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

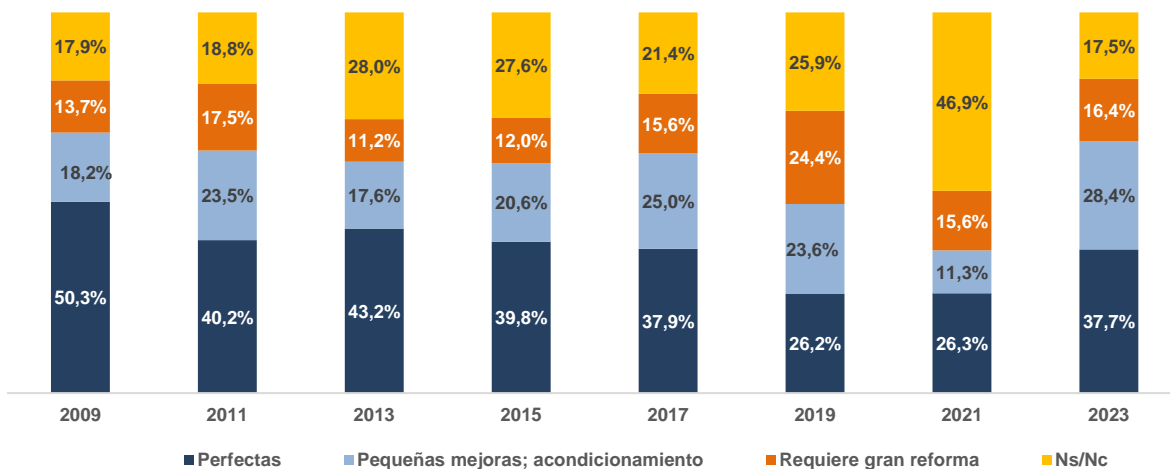
La proporción de viviendas gestionables que no necesitan actuaciones de mejora ha venido descendiendo, de forma paulatina, desde 2009 (50,3%) hasta 2021 (26,3%) cuando, junto con el registro de la edición de 2019 (26,2%), se situaban con los porcentajes más bajos de la serie. En 2023 se produce un incremento de más de once puntos porcentuales y sitúa el porcentaje en 37,7%, volviendo a valores de 2017.

Por su parte, el peso relativo de las viviendas que necesitan algún acondicionamiento, que había ido creciendo hasta la edición de 2017 (25,0%), cambiaba de tendencia en 2019 (23,6%) y 2021 (11,3%; el nivel más bajo de la serie) y vuelve a cambiar en 2023 (28,4%) creciendo 17 puntos en los dos últimos años.

Las viviendas que requieren una mayor actuación para su habitabilidad crecen ocho décimas porcentuales entre 2021 (15,6%) y 2023 (16,4%) conformando, en esta última edición, el tercer registro más alto de la serie.



Gráfico 59. Evolución de las viviendas gestionables por condiciones de habitabilidad. 2009-2023

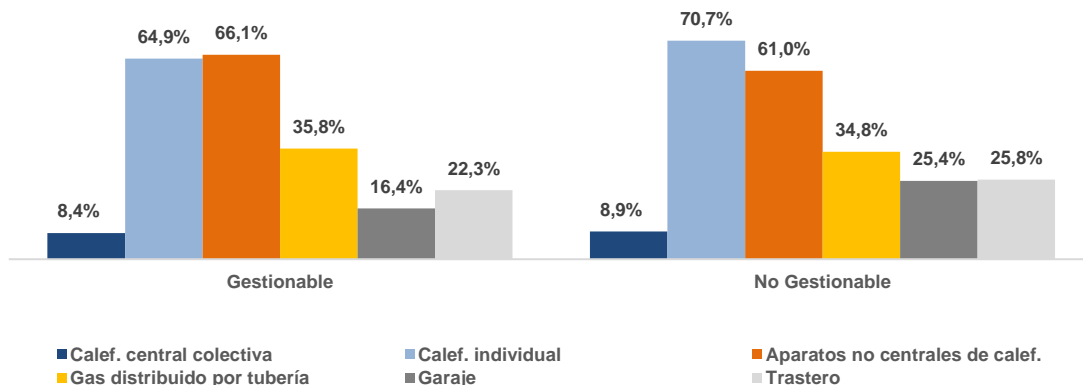


Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Relativo peor equipamiento de las viviendas gestionables frente a las no gestionables.

En lo que se refiere a los sistemas de calefacción, las viviendas gestionables están ligeramente peor equipadas que las que no lo son. Mientras que el equipamiento de calefacción central colectiva es similar entre las gestionables (8,4%) y las no gestionables (8,9%), con medio punto de diferencia; la calefacción individual es casi cinco puntos mayor entre las no gestionables (70,7%) que entre las gestionables (64,9%). Solo en lo que se refiere a la presencia de aparatos no centrales de calefacción, destacan las viviendas gestionables (66,1%) sobre las no gestionables (61,0%), con cinco puntos de diferencia.

Gráfico 60. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según instalaciones. 2023 (% Si)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



También superan las viviendas no gestionables a las gestionables en la disponibilidad de garajes (25,4% y 16,4%, respectivamente) o trasteros (25,8% y 22,3%, respectivamente).

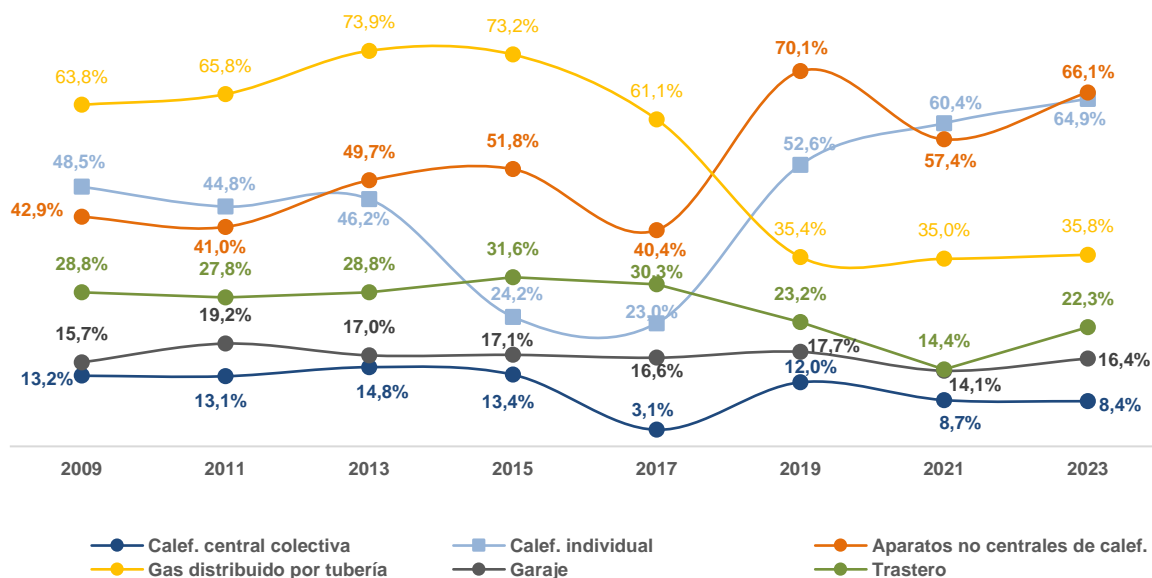
Por el contrario, en lo que se refiere a la presencia del gas canalizado, este equipamiento es ligeramente mayor entre las viviendas gestionables (35,8%) que entre las no gestionables (34,8%).

Con respecto a los datos precedentes, comparando con datos de la edición anterior, solo cae el peso relativo de las viviendas gestionables dotadas de calefacción central colectiva, aunque lo hace muy ligeramente. El resto de equipamiento crece en importancia relativa en la última edición.

En esta evolución histórica, los **garajes** han oscilado entre el 15,7% de 2009 hasta el 16,4% de 2023, tras superar por 2,3 puntos al porcentaje más bajo de la serie de 2021 (14,4%). Este tipo de inmueble anexo a las viviendas gestionables, parece estabilizarse en torno al 16%-17% tras su valor máximo de 2011 (19,2%).

Los **trasteros**, por su parte, que oscilaban entre el 28% y el 32% hasta 2017, pasaron en 2019 a un peso relativo del 23,2% y llegaban a alcanzar, también en 2021, su valor más bajo (14,4%). La subida detectada en 2023 (casi ocho puntos porcentuales respecto a la edición anterior), les permiten recuperarse hasta el 22,3% de viviendas con este tipo de inmueble.

Gráfico 61. Evolución de las viviendas gestionables por instalaciones. 2009-2023 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



La evolución del equipamiento en **calefacción central colectiva** venía variando entre el 13% y el 15% hasta 2015, para sufrir una importante caída en 2017 (3,1%), recuperarse en 2019 (12,0%) y volver a caer en 2021 (8,7%). En 2023, apenas perdiendo tres décimas, parece quedar estabilizada en torno al 8% de viviendas gestionables con este equipamiento.

La **calefacción individual** presentaba una cierta estabilidad entre 2009 (48,5%) y 2013 (46,2%) para sufrir una caída de casi la mitad de su peso relativo en 2015 (24,2%). La nueva estabilidad del dato de 2017 (23,0%) da paso a un importante incremento en 2019 (52,6%) que parece refrendarse en 2021 (60,4%) y 2023 (64,9%) cuando alcanza la cota más alta de la serie.

Los **aparatos no centrales de calefacción** incrementaban su peso relativo en las cuatro ediciones entre 2009 (42,9%) y 2015 (51,8%) para caer en 2017 (40,4%), subir a su máximo en 2019 (70,1%) y volver a caer casi trece puntos porcentuales en 2021 (57,4%). En 2023, se produce otra ruptura en la tendencia y, tras ganar casi nueve puntos porcentuales, dos de cada tres viviendas gestionables están dotadas de este equipamiento (66,1%), el segundo registro más alto tras el citado de 2019.

El porcentaje de **gas canalizado** en las viviendas gestionables ha ido incrementando su peso relativo desde 2009 (63,8%) hasta 2013 (73,9%); se estabilizó en 2015 (73,2%) y a partir de 2017 (61,1%) inicia una trayectoria descendiente al perder más de 25 puntos en 2019 (35,4%) y que parece estabilizarse de nuevo en 2021 (35,0%) y 2023 (35,8%) cuando apenas gana ocho décimas.

Las viviendas gestionables están localizadas en entornos con mayores problemáticas que las no gestionables.

La no disponibilidad de *servicios adecuados* caracteriza, en mayor medida, a las viviendas gestionables (13,0%) que a las no gestionables (8,5%). Circunstancia que se da también, con distintos grados de intensidad, con la percepción

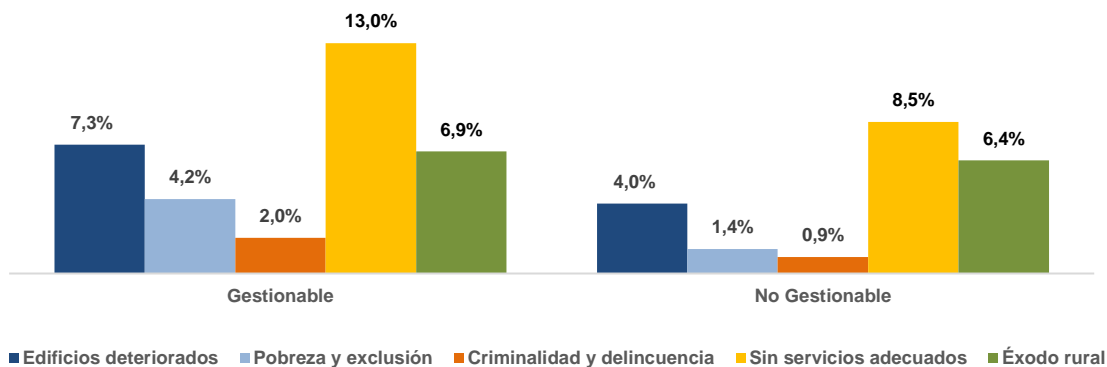
de la persona entrevistada en relación con los otros aspectos del entorno de las viviendas analizados.

De esta forma, la proporción de las personas encuestadas que consideran la vivienda se ubica en áreas con *edificios deteriorados*, es más elevada entre las viviendas gestionables (7,3%) que entre las no gestionables (4,0%). Lo mismo ocurre con respecto a las que se ubican en un entorno de *pobreza y exclusión* (4,2% entre las gestionables frente el 1,4% entre las no gestionables) o de *criminalidad y delincuencia* (2,2% y 0,9%, respectivamente).

La pérdida de personas que se sufren en los *entornos rurales* también afecta más a las viviendas gestionables (6,9%) en términos relativos; aunque la diferencia con las viviendas no gestionables (6,4%) es pequeña: medio punto porcentual.



Gráfico 62. Viviendas no principales por clasificación respecto a su gestionabilidad según valoración del entorno. 2023 (% Sí)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En definitiva, y a modo de conclusión, las **viviendas no principales gestionables** se caracterizan por ser viviendas de particulares empleadas, prácticamente en su totalidad, como residencia habitual en su último uso. En general, son algo más pequeñas, antiguas y con peores condiciones de habitabilidad que las no gestionables. Están, ligeramente, peor equipadas y se localizan en zonas de peor entorno.



ANEXO I: DEFINICIONES

Hábitat de residencia: se refiere al tipo de agrupación de las viviendas o edificaciones localizadas en un término municipal o entidad de población:

- **Núcleo:** se considera núcleo a un conjunto de al menos diez edificaciones que estén formando calles, plazas y otras vías urbanas o siempre que la población supere los 50 habitantes.
- **Diseminado:** las edificaciones o viviendas que no puedan ser incluidas en el concepto de núcleo se consideran en diseminado.

Sección censal: es una partición del término municipal caracterizada por:

- estar preferentemente definida mediante límites fácilmente identificables, tales como accidentes naturales del terreno, construcciones de carácter permanente y viales.
- tener un tamaño entre 1.000 y 2.500 residentes, excepto en el caso que el municipio completo tenga una población inferior.

Secciones censales urbanas: aquellas secciones censales cuya población en diseminado es inferior al 10%.

Secciones censales rurales: aquellas secciones censales cuya población en diseminado representa el 10% o superior.

Vivienda: se entiende por vivienda todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas, y no está totalmente destinado a otros usos, y aquellos otros que no cumpliendo las condiciones anteriores están efectiva y realmente habitados en la época de la estadística.

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 o varias familias, o encontrarse desocupado. Se considerará que una **vivienda** está **desocupada** 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 **no principales**. Dentro de este último grupo se incluyen las viviendas secundarias y deshabitadas.

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. **No principales:** 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 constituyen 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).

Dentro de este grupo de viviendas deshabitadas, se denomina **viviendas gestionables**, en sentido amplio, a aquellas viviendas que no estando destinadas a segunda residencia (o no habiéndose utilizado en los dos últimos años), tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler).

En un sentido estricto, hay una segunda acepción de vivienda gestionable que excluye de las anteriores a aquellas viviendas que están ocupadas por el traslado de las últimas personas que han residido en ellas (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.