



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV) 2023

Informe de Síntesis



*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte*



INDICE

VIVIENDAS NO PRINCIPALES	3
EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES.....	8
VIVIENDAS GESTIONABLES	11
DEFINICIONES	15

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Viviendas familiares de la CAE según tipo de uso y territorio histórico. 2023	3
Tabla 2. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2023	5
Tabla 3. Viviendas familiares por capitales según tipo de uso. 2023	7
Tabla 4. Viviendas no principales de la CAE según tipo de uso. 2023	11
Tabla 5. Porcentaje de viviendas deshabitadas gestionables según año y territorio histórico. 2009-2023.	13

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Viviendas por tipo de uso según territorio histórico. 2023 (%).....	4
Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según el tamaño de municipio. 2023 (%)	6
Gráfico 3. Viviendas por tipo de uso según capitales. 2023 (%)	7
Gráfico 4. Porcentaje de viviendas no principales por territorio histórico. 2009-2023	8
Gráfico 5. Porcentaje de viviendas no principales por tamaño de municipio. 2009-2023	9
Gráfico 6. Porcentaje de viviendas no principales por capitales. 2009-2023	10
Gráfico 7. Porcentaje de viviendas gestionables por territorio histórico. 2023 (%)	12

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. 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/estadisticas-territoriales

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus



VIVIENDAS NO PRINCIPALES

El 7,3% de las viviendas familiares de la CAE (78.358 viviendas) son viviendas no principales. Por territorios, Bizkaia (8,4%) y Araba/Álava (8,3%) superan ampliamente a Gipuzkoa (5,0%) en este peso relativo.

La **Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV) 2023**, elaborada por el *Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes* del Gobierno Vasco, revela que en el año 2023 existían en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) **78.358 viviendas no principales**, un 7,3% del total de viviendas.

De este colectivo de viviendas, el 3,3% (35.306 viviendas) son viviendas de **temporada**, mientras que un 4,0% se catalogan como **deshabitadas** en sentido estricto (43.052 viviendas).

Tabla 1. 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Bizkaia es el territorio histórico con mayor proporción de viviendas no principales (8,4%). Son 46.896 viviendas que suponen el 60% del total de viviendas no principales de la CAE (59,8%).

El peso de la vivienda principal en **Araba/Álava** es muy similar al registrado en Bizkaia. Las 13.946 viviendas catalogadas como no principales en el territorio suponen el 8,3% del total de viviendas. En cualquier caso, el peso de estas viviendas de Araba/Álava sobre el total de viviendas no principales de la CAE se sitúa por debajo del 18% (17,8%).

Por su parte, en **Gipuzkoa** se registran 17.516 viviendas no principales, lo que en términos relativos supone el 22,4% del conjunto de viviendas no principales de la CAE y un 5,0% del total de viviendas de este territorio.



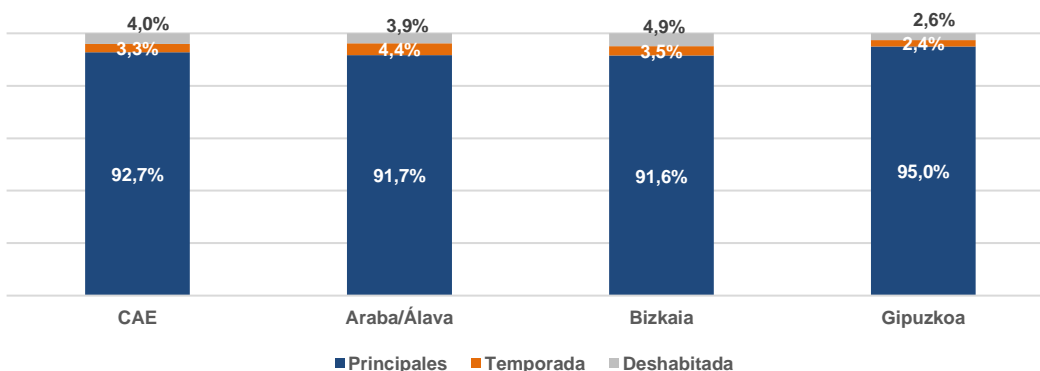
Araba/Álava es el territorio con mayor proporción de viviendas de temporada (4,4%), mientras que Bizkaia destaca por ser el territorio con mayor presencia relativa de viviendas deshabitadas (4,9%).

En Araba/Álava, las 7.462 viviendas de temporada suponen un 4,4% del total de viviendas del territorio histórico y sus 6.484 viviendas deshabitadas se traducen en un 3,9% del total de viviendas familiares.

En Bizkaia se contabilizan 19.331 viviendas de temporada (3,5% del total de viviendas familiares) y 27.565 viviendas deshabitadas (4,9%).

En lo que se refiere a Gipuzkoa, el 2,4% de todas las viviendas familiares del territorio son viviendas de temporada (8.513 viviendas), y el 2,6% (9.003 viviendas) son deshabitadas en sentido estricto.

Gráfico 1. 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Así pues, en términos relativos, el peso más elevado de la vivienda deshabitada estricta se sitúa en Bizkaia (4,9%), seguido por Araba/Álava (3,9%) y Gipuzkoa (2,6%).

Con respecto a las viviendas de temporada, la media de Euskadi se sitúa en el 3,3%. El mayor peso relativo se detecta en Araba/Álava (4,4%: 1,1 puntos porcentuales por encima de la media de la CAE). Bizkaia (3,5%) refleja pesos relativos muy próximos a esa media, mientras que Gipuzkoa (2,4%) se distancia en nueve décimas de la media de la CCAA. (3,3%).



La vivienda no principal tiene un impacto destacado en los municipios de la CAE de menor tamaño, y su impacto se reduce gradualmente entre los municipios de mayor población.

Atendiendo al tamaño de los municipios, el 22,4% de las viviendas no principales de la CAE se ubica en municipios de un **tamaño inferior a los 2.500 habitantes** (17.514 viviendas). En estos municipios, el peso relativo de la vivienda no principal llega a un máximo del 22,6%.

Otro 20,9% de las viviendas no principales (16.380 viviendas) corresponde a municipios con una población entre **2.501 y 10.000 habitantes**; lo que representa el 11,2% de las viviendas no principales de esos municipios.

En definitiva, el 43,3% de viviendas no principales se localizan en los municipios de hasta diez mil habitantes (33.894 viviendas), y supera ampliamente el 24,1% (18.849 viviendas) que corresponde a los municipios de más de cien mil habitantes (las capitales de los tres territorios históricos consideradas conjuntamente).

El tercio de viviendas no principales restante (32,7%) se concentra en los municipios de entre diez mil y cien mil habitantes (25.616 viviendas).

Tabla 2. Viviendas familiares por tamaño del municipio según tipo de uso. 2023

(Valores absolutos, porcentajes horizontales y verticales)

	Viviendas familiares		V. Principales			Viviendas No principales								
	N.º	%V.	N.º	%V.	%H.	Total			Temporada			Deshabitadas		
						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%	78.359	100%	7,3%	35.306	100%	3,3%	43.053	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%	6.701	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%
≥100.001	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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

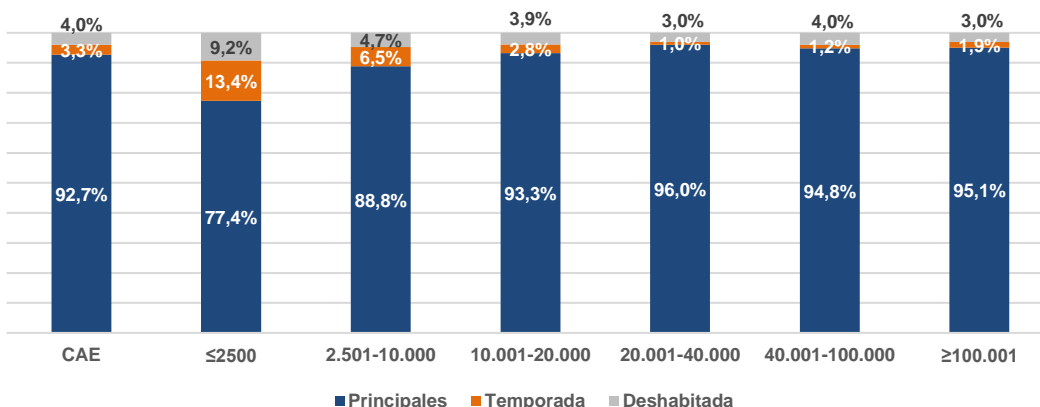
En el caso de municipios de entre **10.001 y 20.000 habitantes** las viviendas no principales (11.539 viviendas) representan el 14,7% del total de las viviendas no principales de la CAE y el 6,7% del parque de viviendas total en ese tamaño de municipios.

El grupo de municipios de **20.001 y 40.000 habitantes** concentra el 6,6% del total de no principales de la CAE. Estas 5.197 viviendas representan, a su vez, el 4,0% del total de viviendas de dichos municipios.



El porcentaje de viviendas no principales alcanza el 5,2% del parque de viviendas en los municipios de entre **40.001 y 100.000 habitantes** (8.880 viviendas), lo que se traduce en un 11,3% del total de viviendas no principales de la CAE.

Gráfico 2. Viviendas por tipo de uso según el tamaño de municipio. 2023 (%)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Se observa que, a mayor tamaño de municipio, menor es el porcentaje de viviendas no principales. Así es, en contraste con una tasa de vivienda no principal del 15,1% en los municipios menores de diez mil habitantes (22,6% en los menores de 2.500 habitantes y 11,2% en los de 2.501 a 10.000 habitantes); en el caso de municipios entre 10.001 a 20.000 habitantes el porcentaje de viviendas no principales se sitúa por debajo de la mitad (6,7%) de esa tasa. En los municipios de más de 20.000 habitantes, el porcentaje se sitúa entre el 4,0% (entre los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes) y el 5,2% (en los municipios de 40.001 a 100.000 habitantes). Las capitales en su conjunto (municipios de más de 100.000 habitantes) reflejan una tasa próxima al 5% (4,9%).

Donostia / San Sebastián destaca como la capital vasca con mayor porcentaje de vivienda no principal. Supera en 1,6 puntos a Bilbao y es más del doble que la tasa de Vitoria-Gasteiz.

Aunque el mayor número de viviendas no principales, entre las capitales vascas, se registra en Bilbao (8.671 viviendas), en Donostia / San Sebastián, las 6.501 viviendas no principales registradas, suponen casi un 7% del total de las viviendas de la capital gipuzkoana (6,8%: 1,6 puntos más que Bilbao donde representan el 5,2% de su parque de viviendas).

Vitoria-Gasteiz, por su parte, registra un total de 3.677 viviendas no principales que, en términos relativos, suponen el 3,1% de su parque total de viviendas, 3,7 puntos porcentuales menos que en Donostia / San Sebastián.



Tabla 3. Viviendas familiares por capitales según tipo de uso. 2023

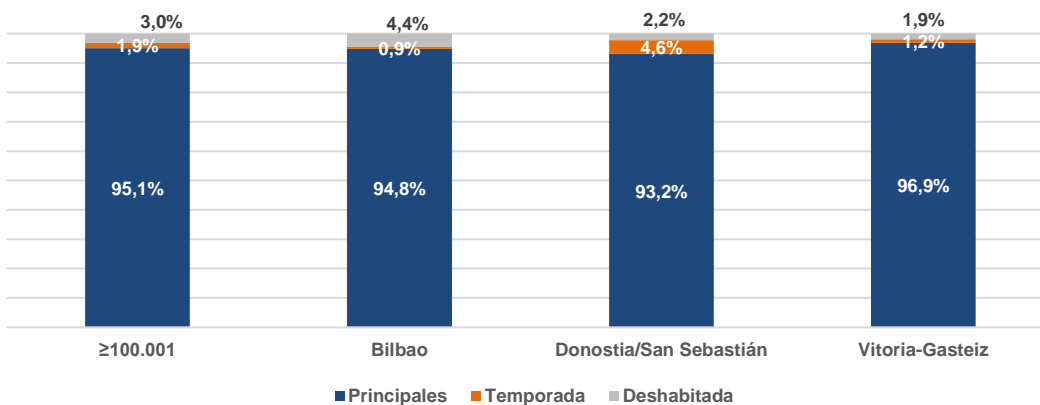
(Valores absolutos, porcentajes horizontales y verticales)

	Viviendas familiares		V. Principales			Viviendas No principales								
	N.º	%V.	N.º	%V.	%H.	Total			Temporada			Deshabitadas		
						N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.	N.º	%V.	%H.
Total	381.233	100%	362.384	100%	95,1%	18.849	100%	4,9%	7.226	100%	1,9%	11.623	100%	3,0%
Bilbao	166.259	43,6%	157.588	43,5%	94,8%	8.671	46,0%	5,2%	1.418	19,6%	0,9%	7.253	62,4%	4,4%
Donostia / San Sebastián	94.973	24,9%	88.472	24,4%	93,2%	6.501	34,5%	6,8%	4.392	60,8%	4,6%	2.109	18,1%	2,2%
Vitoria-Gasteiz	120.001	31,5%	116.324	32,1%	96,9%	3.677	19,5%	3,1%	1.416	19,6%	1,2%	2.261	19,5%	1,9%

Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Si analizamos detalladamente las viviendas no principales, en términos relativos, Donostia / San Sebastián destaca por un mayor porcentaje de vivienda de temporada (4,6%: más del doble del peso de esta vivienda en el conjunto de las capitales vascas); y Bilbao es la capital con mayor peso relativo de vivienda deshabitada en sentido estricto (4,4%: casi un punto y medio por encima de la media del colectivo de capitales). Asimismo, en términos absolutos, Donostia / San Sebastián es la capital con más viviendas de temporada (4.392), y Bilbao es la capital con más viviendas deshabitadas (7.253 viviendas).

Gráfico 3. 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



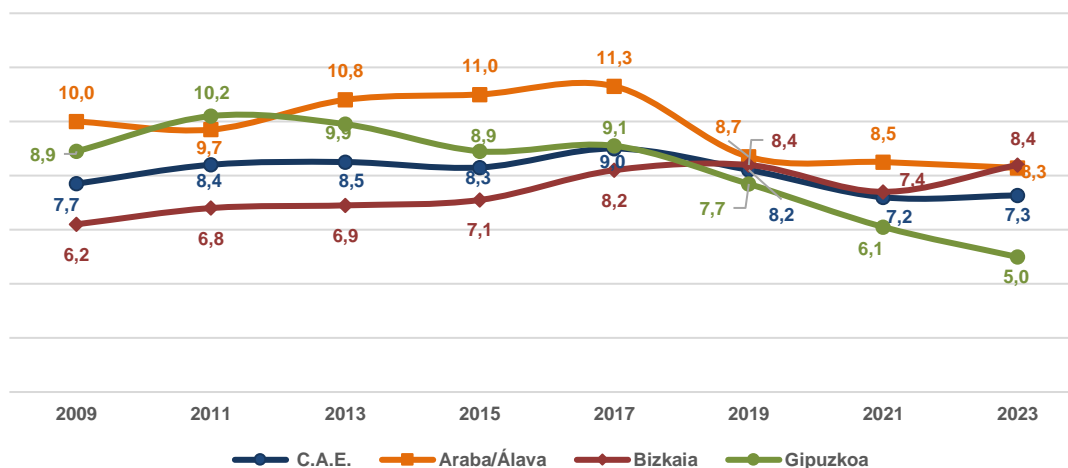
EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES

El porcentaje de viviendas no principales respecto el parque total de viviendas parece estabilizarse en el conjunto de la CAE. Crece un punto en Bizkaia y lo pierde en Gipuzkoa.

Entre 2021 y 2023 el porcentaje de **viviendas no principales** en la CAE pasa del 7,2% al 7,3%, incrementándose una décima en el último bienio. Este dato es el segundo más bajo desde 2009 (el más bajo de la serie histórica fue el de 2021).

Si lo analizamos territorio a territorio, Bizkaia sube del 7,4% en 2021 al 8,4% en 2023, Araba/Álava baja del 8,5% al 8,3%, y, por último, Gipuzkoa reduce 1,1 puntos porcentuales: pasa del 6,1% al 5,0%).

Gráfico 4. 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Es precisamente el territorio de Gipuzkoa el que más oscila en el último bienio, aunque mantiene la tendencia descendente de las últimas ediciones por lo que alcanza en 2023, una edición más, el valor más bajo de su serie (5,0%).

El incremento del porcentaje de viviendas no principales en Bizkaia provoca que, junto con el dato de la edición de 2019, alcance el valor más alto de la serie (8,4%).

El territorio más estable es Araba/Álava ya que apenas pierde dos décimas en los últimos dos años. Pero hay que señalar que este territorio ya experimentó una caída de mayor intensidad en 2019. En cualquier caso, el 8,3% de 2023 también es el más bajo de su serie.



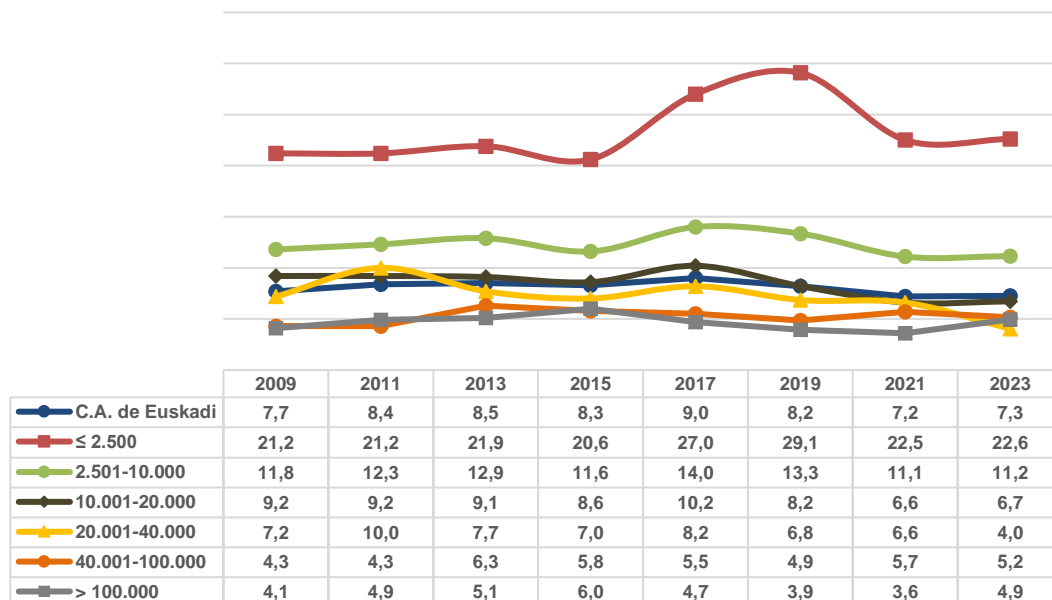
El peso de las viviendas no principales se incrementa muy levemente en los municipios de menos de 20.000 habitantes, y con mayor intensidad en las capitales; mientras que se reduce en los de tamaño intermedio (de 20.000 a 100.000 hab.)

La evolución del peso relativo de las viviendas no principales por tamaño municipal presenta comportamientos que es conveniente destacar. Por un lado, en los municipios de menos de 20.000 habitantes, este peso relativo mantiene la tónica del conjunto de la CAE y gana una décima entre 2021 y 2023, en los tres estratos considerados.

En los municipios de tamaño intermedio, esta proporción pierde fuerza relativa en el bienio. Entre los municipios de 20 mil a 40 mil habitantes, pierde 2,6 puntos porcentuales entre 2021 (6,6%) y 2023 (4,0%; el valor más bajo de su serie). Entre los municipios de 40 mil a 100 mil habitantes, la caída es menor: medio punto porcentual (pasa del 5,7% al 5,2%).

El estrato de población que más aumenta es el de los municipios de más de 100 mil habitantes (las capitales consideradas de forma conjunta): crecen 1,3 puntos entre 2021 (3,6%) y 2023 (4,9%), alcanzando uno de los valores más altos de la serie.

Gráfico 5. 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



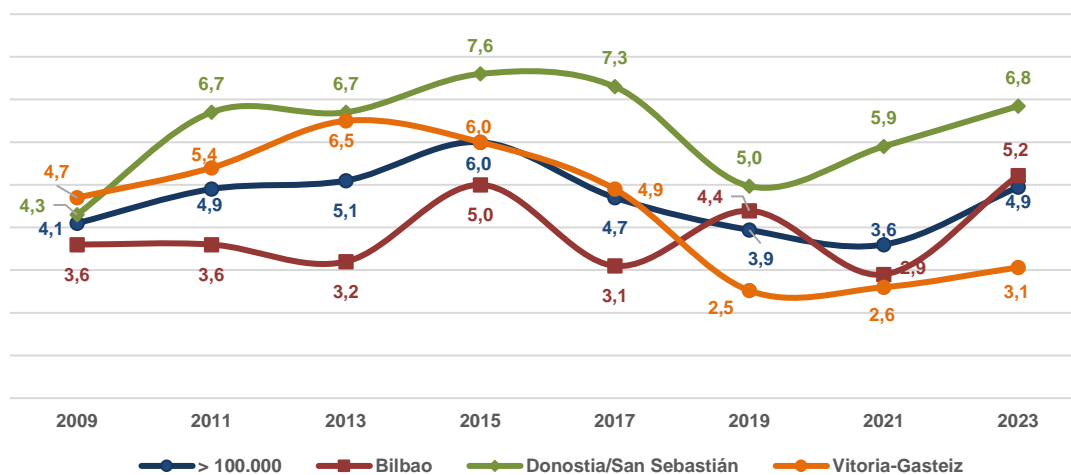
El porcentaje de viviendas no principales crece en las tres capitales, y, destaca, sobre todo, Bilbao.

En Bilbao, el porcentaje de viviendas no principales sobre el parque de viviendas familiares pasa de 2,9% en la edición de 2021 al 5,2% en la última de 2023. Esto supone un importante incremento de 2,3 puntos porcentuales y lo sitúa en el valor más alto desde 2009.

En Donostia / San Sebastián, se mantiene la tendencia al alza de este porcentaje que se observaba en 2021 y crece casi un punto porcentual (9 décimas) entre el dato de 2021 (5,9%) y el de 2023 (6,8%). Sigue siendo la capital con mayor porcentaje de viviendas no principales, y parece ir retomando pesos que se daban hace diez años.

Por último, Vitoria-Gasteiz presenta un crecimiento menos pronunciado en la tasa relativa de vivienda no principal respecto al conjunto de viviendas familiares. La evolución de este dato en la capital alavesa venía presentando porcentajes a la baja desde 2013 (6,5%) hasta 2019 (2,5%). En 2021, esta tasa crecía apenas una décima y crece medio punto porcentual en el último bienio. El 3,1% de viviendas no principales de 2023 en la capital alavesa la mantiene, una edición más, como la capital con menor proporción de vivienda no principal de las tres capitales; alejándose considerablemente de las otras dos.

Gráfico 6. 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



VIVIENDAS GESTIONABLES

El 40% de las viviendas no principales son gestionables. Son una de cada tres si se excluyen los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

De las 78.359 viviendas no principales estimadas en 2023 en Euskadi, 31.371 viviendas (40,0%) se consideran **viviendas gestionables** en el mercado inmobiliario; es decir, viviendas deshabitadas que no están en oferta en el mercado: ni en venta ni en alquiler. Esta cifra se reduce a 25.450 viviendas (32,5%) si se excluyen los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Casi el 15% de las viviendas no principales (11.682 viviendas) se asocia a viviendas deshabitadas que sí están ofertadas en el mercado, bien en venta o bien en alquiler. Y, por último, hay un 45% de viviendas no principales (35.306 viviendas) que, aunque no son residencias habituales, son utilizadas como segunda residencia o de temporada en determinados periodos del año.

Tabla 4. Viviendas no principales de la CAE según tipo de uso. 2023

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

	2023		
	N.º	% s/no principales	% s/deshabitadas
No principales	78.359	100%	
Temporada	35.306	45,1%	
Deshabitada	43.053	54,9%	100%
1. En oferta	11.682	14,9%	27,1%
2. Gestionables (1)	31.371	40,0%	72,9%
* Gestionables, excluidos traslados (2)	25.450	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) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

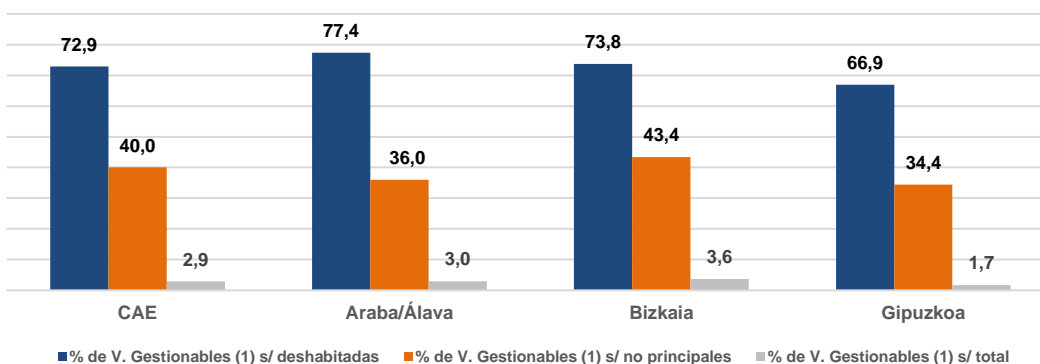
De las viviendas deshabitadas estrictas, apenas supera el 27% las que están en oferta en el mercado. Y algo más del 59% se pueden considerar como viviendas gestionables estrictas (excluidos los traslados).

El peso relativo de las viviendas gestionables en la CAE varía en función del territorio histórico en el que se ubica la vivienda.

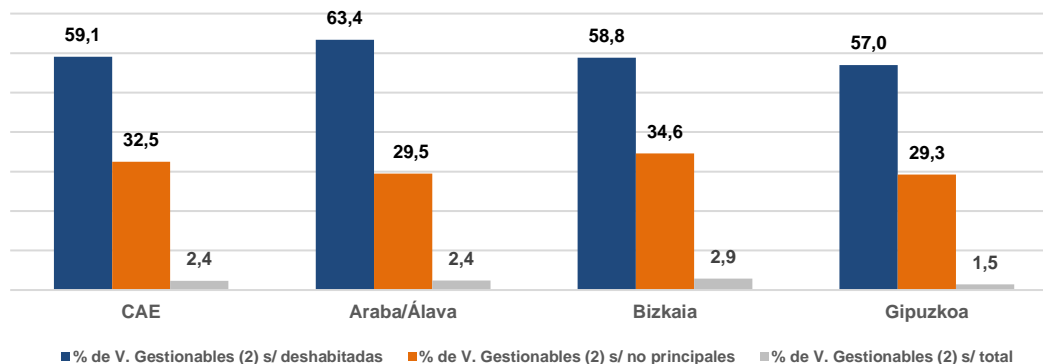
El 2,9% de las viviendas familiares de la CAE son gestionables. Esta cifra se reduce al 2,4% si se excluyen los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Gráfico 7. Porcentaje de viviendas gestionables por territorio histórico. 2023 (%)

Viviendas Deshabitadas Gestionables (1)



Viviendas Deshabitadas Gestionables excluidos Traslados (2)



Fuente: *Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi. 2023.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Bizkaia es el territorio donde el peso de este tipo de viviendas sobre el parque de viviendas familiares es más alto (3,6% incluyendo traslados y 2,9% si ellos). Y en ambas perspectivas, **Gipuzkoa** (1,7% y 1,5%, respectivamente) presenta los pesos relativos más bajos.

Araba/Álava (con 3,0% y 2,4%, respectivamente), reproduce prácticamente los valores de la media de la CAE.



En el análisis del peso de las viviendas gestionables sobre las viviendas no principales vuelve a destacar a Bizkaia (43,4%) como el territorio con mayor presencia relativa. Araba/Álava se sitúa a más de 7 puntos porcentuales (36,0%) y Gipuzkoa (34,4%) a 9 puntos porcentuales de la capital de Bizkaia.

La situación es similar si se excluyen las viviendas deshabitadas debido a traslados: Bizkaia (34,6%) encabeza el ranking seguida a más de cinco puntos por Gipuzkoa (29,3%) y Araba/Álava (29,5%).

Tabla 5. Porcentaje de viviendas deshabitadas gestionables según año y territorio histórico. 2009-2023

(Porcentaje sobre viviendas deshabitadas, no principales y sobre total de viviendas)

Viviendas deshabitadas gestionables (1)												
Año	C.A. de Euskadi			Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	% s/ deshabitadas	% s/ no principales	% s/ total	% s/ deshabitadas	% s/ no principales	% s/ total	% s/ deshabitadas	% s/ no principales	% s/ total	% s/ deshabitadas	% s/ no principales	% s/ total
2009	69,5%	41,9%	3,2%	73,2%	34,8%	3,5%	60,8%	41,1%	2,6%	79,2%	46,3%	4,1%
2011	63,2%	43,8%	3,7%	66,1%	36,8%	3,6%	70,3%	49,9%	3,4%	55,1%	40,4%	4,1%
2013	67,1%	46,1%	3,9%	79,6%	50,3%	5,5%	57,7%	40,8%	2,8%	71,9%	49,7%	4,9%
2015	60,7%	41,3%	3,4%	53,2%	32,4%	3,6%	61,6%	43,9%	3,1%	63,6%	43,3%	3,9%
2017	60,2%	44,4%	4,0%	68,7%	39,7%	4,5%	61,5%	47,0%	3,9%	54,6%	43,3%	3,9%
2019	63,6%	39,2%	3,2%	57,4%	20,2%	1,8%	66,1%	43,7%	3,7%	61,2%	41,7%	3,2%
2021	70,4%	42,8%	3,1%	66,7%	29,4%	2,5%	71,9%	47,9%	3,6%	68,9%	41,9%	2,6%
2023	72,9%	40,0%	2,9%	77,4%	36,0%	3,0%	73,8%	43,4%	3,6%	66,9%	34,4%	1,7%

Viviendas deshabitadas gestionables que excluyen los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social (2)												
Año	C.A. de Euskadi			Araba/Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	% s/ deshabitadas	% s/ no principales	% s/ total	% s/ deshabitadas	% s/ no principales	% s/ total	% s/ deshabitadas	% s/ no principales	% s/ total	% s/ deshabitadas	% s/ no principales	% s/ total
2015	51,1%	34,7%	2,9%	45,8%	27,9%	3,1%	50,9%	36,2%	2,6%	54,3%	37,0%	3,3%
2017	49,8%	36,7%	3,3%	59,9%	34,6%	3,9%	48,2%	36,9%	3,0%	47,5%	37,7%	3,4%
2019	49,0%	30,1%	2,5%	38,6%	13,6%	1,2%	49,0%	32,3%	2,7%	51,8%	35,3%	2,7%
2021	55,9%	34,0%	2,4%	52,8%	23,3%	2,0%	57,2%	38,1%	2,1%	54,6%	33,2%	2,0%
2023	59,1%	32,5%	2,4%	63,4%	29,5%	2,4%	58,8%	34,6%	2,9%	57,0%	29,3%	1,5%

(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) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



En términos evolutivos, **el peso relativo de las viviendas gestionables sobre el parque total de viviendas** registra una caída de dos décimas en el último bienio (pasa del 3,1% en 2021 a 2,9% en 2023), confirmando la tendencia a la baja que se viene observando desde 2017 (4,0%).

Solo el territorio de Gipuzkoa reproduce esta circunstancia, aunque de forma algo más pronunciada: en 2023 se registra el peso relativo más bajo de su serie (1,7%) tras perder casi un punto en el último bienio (2,6% en 2021) y un punto y medio en comparación con 2019 (3,2%).

En Araba/Álava, la tendencia es a la inversa: se verifica una tendencia alcista entre el peso de 2019 (1,8%; el más bajo de su serie), el de 2021 (2,5%) y el de 2023 (3,0%).

En Bizkaia la serie es prácticamente estable: 3,7% en 2019 y 3,6% en 2021 y 2023.

Por su parte, en el análisis evolutivo del **peso de las viviendas gestionables en el caso de excluir los traslados** los comportamientos son bastante diferentes. En el conjunto de la CAE, este porcentaje se muestra estabilizado: perdía una décima entre 2019 (2,5%) y 2021 (2,4%), y mantiene este último peso porcentual en 2023 (2,4%).

Araba/Álava ofrece una tendencia al alza al duplicar el porcentaje entre 2019 (1,2%) y 2023 (2,4%), tras haber ganado en el último bienio cuatro décimas (2,0% en 2021).

En Gipuzkoa ocurre lo contrario: el peso relativo de este tipo de viviendas disminuye ostensiblemente entre 2019 (2,7%), 2021 (2,0%) y 2023 (1,5%); alcanzándose en esta última edición el valor más bajo de la serie.

La evolución en Bizkaia es más oscilante. Pierde seis décimas entre 2019 (2,7%) y 2021 (2,1%) y recupera ocho en 2023 (2,9%: el segundo valor más alto de su serie).



DEFINICIONES

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.).

Clasificación de las viviendas familiares.

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.