



RESUMEN DE PRINCIPALES RESULTADOS

Estadística Bienal 2009 sobre Vivienda Vacía en la C.A.E.

En este documento se presentan los resultados de la Encuesta Bienal de Cuantificación y Caracterización de la vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Euskadi que se viene realizando desde 1997.

El resumen de resultados se estructura en los siguientes contenidos:

- *Cuantificación*
 - *Clasificación por uso en el C.A.E.*
 - *Distribuciones en los Territorios Históricos*
 - *Aproximación a los usos en otros ámbitos especiales*
 - *Evolución desde 2001*

- *Caracterización*
 - *Ocupación Reciente*
 - *Tipo de propiedad*
 - *Objetivo de la propiedad*
 - *Vivienda de la propiedad*
 - *Vivienda vacía en oferta*
 - *Características estructurales*

1 CUANTIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN LAS SECCIONES CENSALES DE LA CAE

1.1 CLASIFICACIÓN POR USO EN LA C.A. DE EUSKADI

Cuadro I.- Total C.A.E.

TOTAL VIVIENDAS..... 969.476

✓ Ocupadas 92,3%

✓ Vacías 7,7%

– 2ª Residencia..... 3,0%

– Otro objetivo 4,6%

▪ En oferta..... 1,3%

▪ Potencialmente gestionable 3,2%

- Cerca del 8% de las viviendas localizadas en las secciones censales de la C.A.E. son vacías: en torno a las 74.000.

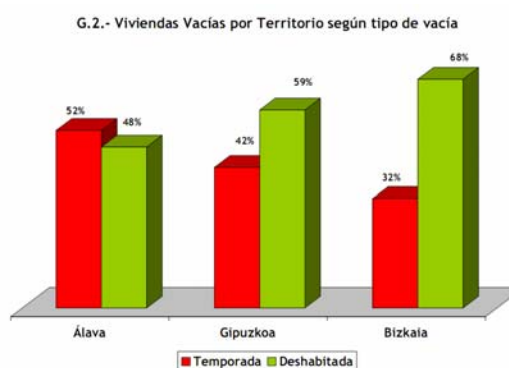
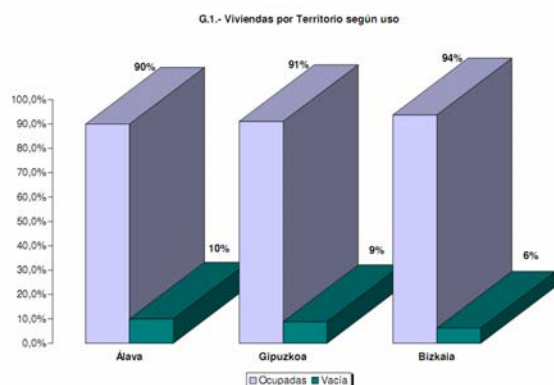
- De ellas, aproximadamente unas 31.000 se clasifican como “potencialmente gestionables”; lo que supone un 3% sobre el stock total de viviendas.

1.2 DISTRIBUCIONES EN LOS TERRITORIOS HISTÓRICOS

Cuadro II.- Territorio Histórico

	Total Viviendas	Ocupadas (% sobre Total)	Vacías		
			Total (% s/t)	De temp. (% s/v)	Deshab. (% s/v)
<i>Álava</i>	142.571	90,0%	10,0%	52,5%	47,5%
<i>Gipuzkoa</i>	318.767	91,1%	8,9%	41,5%	58,5%
<i>Bizkaia</i>	508.138	93,8%	6,2%	32,4%	67,6%

- En términos relativos, Gipuzkoa y Álava muestran una proporción de vivienda vacía superior a la de Bizkaia. Las diferencias mostradas por los territorios no son elevadas
- Si en Araba la proporción entre vivienda de temporada y deshabitada es similar, con algo de predominio de la primera, Gipuzkoa y, principalmente, Bizkaia se caracterizan por el predominio de la vivienda deshabitada dentro del conjunto de la vivienda vacía.



Cuadro III.- Deshabitadas por Territorios según aproximación de situación

	En oferta (% s/Deshab.)	Potencialmente gestionables (% s/Deshab.)
Álava	26,8%	73,2%
Gipuzkoa	20,8%	79,2%
Bizkaia	39,2%	60,8%

- Las viviendas potencialmente gestionables se estiman en:
 - en torno a las 4.900 en Álava,
 - sobre los 13.200 en Gipuzkoa,
 - aproximadamente 13.000 en Bizkaia.
- La mayor proporción de vivienda gestionable sobre deshabitada se alcanza en Gipuzkoa.

1.3 APROXIMACIÓN A LOS USOS EN OTROS ÁMBITOS ESPACIALES

Cuadro IV.- Área Funcional

	Total Viviendas	% Vacías	% Temporada (s/vacías)	% Deshabitadas (s/vacías)
Álava Central	119.240	7,3	39,1	60,9
Balmaseda-Zalla	14.794	14,2	45,6	54,4
Beasain-Zumarraga	31.586	12,7	50,4	49,6
Bilbao Metropolitano	393.989	4,5	19,5	80,5
Donostia San Sebastián	177.530	6,2	37,4	62,6
Durango	32.820	7,1	21,2	78,8
Eibar	33.572	10,4	30,9	69,1
Gernika-Markina	36.603	16,0	66,9	33,2
Igorre	6.170	13,4	33,5	66,5
Laguardia	8.210	46,7	81,4	18,6
Llodio	18.874	11,7	55,0	45,0
Mondragón-Bergara	27.300	8,9	28,5	71,5
Mungia	12.440	11,2	54,1	45,9
Tolosa	20.683	9,8	30,6	69,4
Zarautz-Azpeitia	35.665	17,0	54,7	45,3

- Las Áreas Funcionales con mayor porcentaje de viviendas vacías son:
 - “Laguardia” (47%),
 - “Balmaseda-Zalla” (14%),
 - “Beasain-Zumarraga” (13%)
 - “Igorre” (13%) y
- El caso extremo de “Laguardia” se justifica por el elevado peso de la vivienda de temporada.
- “Bilbao Metropolitano”, “Durango”, “Mondragon-Bergara” y “Eibar” son áreas que destacan por el elevado peso relativo de sus viviendas deshabitadas, superior a 2/3 de sus vacías.

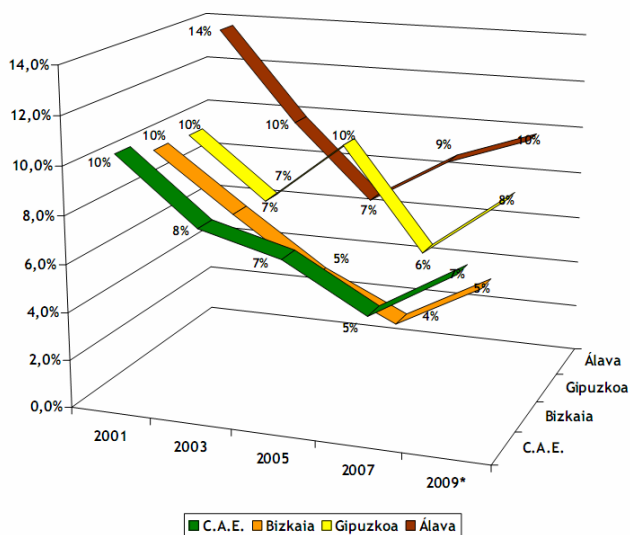
- Los municipios de menor tamaño son los que muestran los mayores porcentajes de vivienda vacía. Son particularmente elevados entre aquellos con menos de 2.500 habitantes (21%), pero también significativamente superiores a la media entre los que se encuentran entre 2.500 y 10.000 habitantes (12%).
- Los grandes municipios y, particularmente, las tres capitales administrativas vascas, presentan proporciones de vivienda vacía inferiores a la media.
- Los porcentajes más elevados de vivienda vacía se asocian a elevadas proporciones de usos temporales. Entre los grandes municipios, solo Donostia presenta una elevada tasa de temporalidad a (40%).

Cuadro V.- Ámbitos Municipales

	Total	%	%	%
	Viviendas	Vacías	Temporada (s/vacías)	Deshabitadas (s/vacías)
<i>Menos de 2.500 hab.</i>	73.725	21,2	68,8	31,2
<i>De 2.501 a 10.000 hab.</i>	145.223	11,8	47,8	52,2
<i>De 10.001 a 40.000 hab.</i>	250.442	8,5	35,0	65,0
<i>Barakaldo</i>	44.342	4,6	12,2	87,8
<i>Basauri</i>	19.881	4,2	11,8	88,2
<i>Irún</i>	25.961	6,0	19,6	80,4
<i>Getxo</i>	31.410	4,2	19,1	80,9
<i>Portugalete</i>	20.356	0,7	0	100
<i>Santurtzi</i>	20.472	5,3	1,8	98,2
<i>Bilbao</i>	154.541	3,6	6,4	93,6
<i>Donostia-San Sebastián</i>	83.772	4,3	39,8	60,2
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	99.391	4,7	12,6	87,4

1.4 EVOLUCIÓN DESDE 2001.

G.3.- Evolución del porcentaje de Vivienda vacía desde 2001 (En 2009 sobre secciones urbanas)^(*)

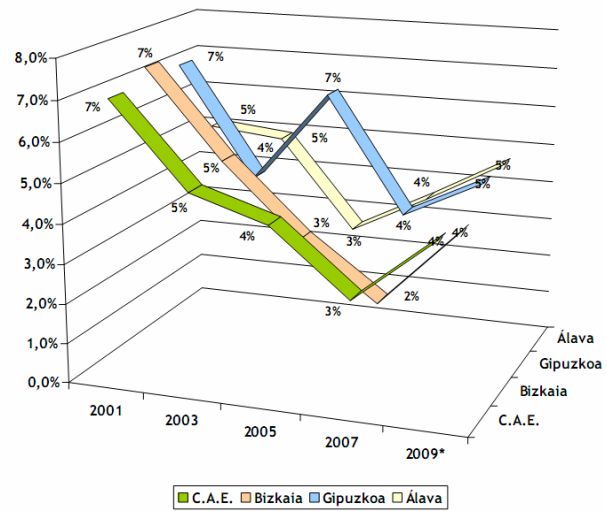


- El porcentaje de vivienda vacía crece desde 2007 en los tres territorios de la Comunidad Autónoma Vasca. En Álava este crecimiento continúa la tendencia anterior. En Bizkaia y Gipuzkoa, por el contrario, supone una ruptura de tendencia respecto a tomas anteriores.

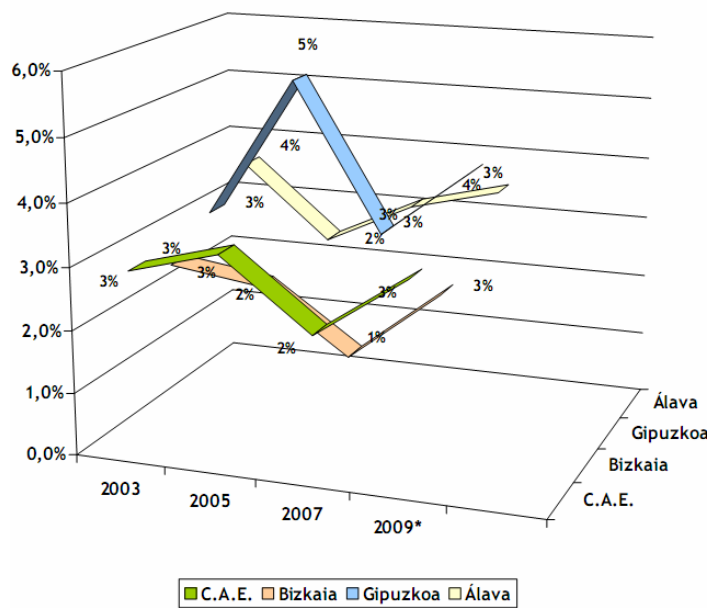
(*) Secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%. Hasta 2009 la Estadística de Vivienda Vacía venía recogiendo información exclusivamente sobre secciones urbanas. En 2009 se ha obtenido muestra también sobre las secciones rurales. Para facilitar el análisis comparativo por año, en este apartado solo se consideran para 2009 los resultados correspondientes a las secciones urbanas.

- En 2.009 crece notablemente el peso de la vivienda deshabitada en relación al conjunto de vivienda.
- El crecimiento es particularmente fuerte en Bizkaia, a pesar de lo cual no alcanza el peso que esta vivienda cuenta en los otros dos territorios.

G.4.- Evolución del porcentaje de Viviendas deshabitadas (sobre el total de viviendas) desde 2001 (En 2009 sobre secciones urbanas)



G.5.- Evolución del porcentaje de Viviendas potencialmente gestionables (sobre el total de viviendas) desde 2003 (En 2009 sobre todas secciones)



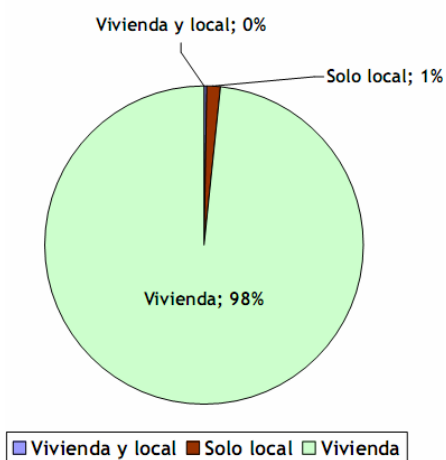
- Para el total de la Comunidad, en 2009, la proporción de vivienda potencialmente gestionable sobre el total de viviendas retorna a niveles de 2005 tras alcanzar su mínimo en 2007.
- Hecho que se reproduce, prácticamente, en Bizkaia.
- En los tres Territorios aumenta este porcentaje: en torno a 1 punto en Bizkaia y Gipuzkoa, y medio en Álava.

2 CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA

El colectivo que se va a analizar en este apartado es el de la vivienda vacía (deshabitada o de temporada) estimada para los tres Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma Vasca.

2.1 OCUPACIÓN RECIENTE

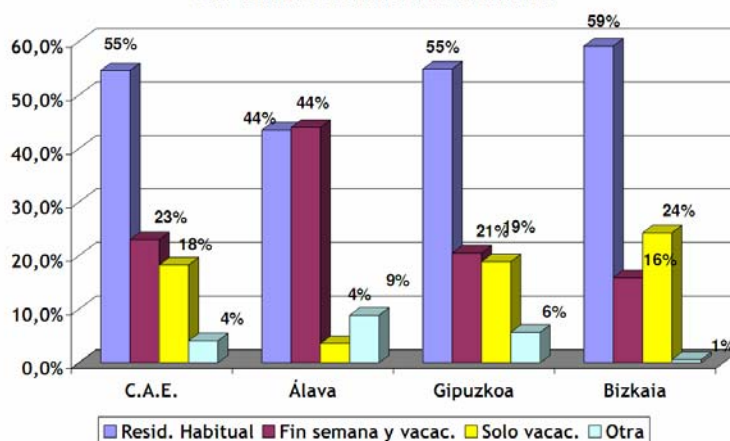
G.6.- Última utilización de la vivienda



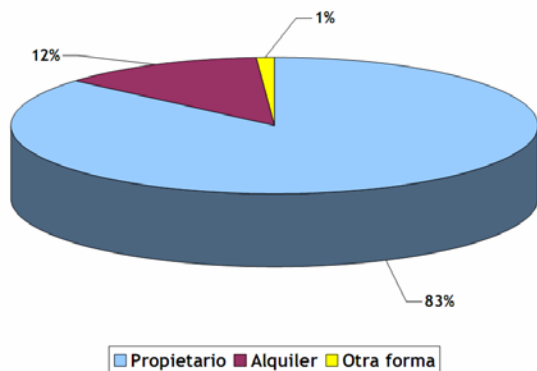
- La mayor parte de la vivienda vacía detectada, el 92%, ha sido utilizada a lo largo de los años previos:
 - El 66% en los dos últimos años, y
 - El 85% de las no ocupadas recientemente, lo han sido en años anteriores.
- De las viviendas ocupadas alguna vez, en la práctica totalidad (98%) la última utilización ha sido como "vivienda".

- El uso anterior más frecuente de la vivienda es como "residencia habitual". "Residencia de fin de semana" y "Uso Estricto vacacional" se reparten el resto.
- Álava contraviene en cierta medida esta lógica, presentando tantos usos residenciales como de fin de semana y vacacional, y apenas vacacionales estrictos.

G.7.- Forma de utilización de la vivienda



G.8.- Tenencia de la vivienda

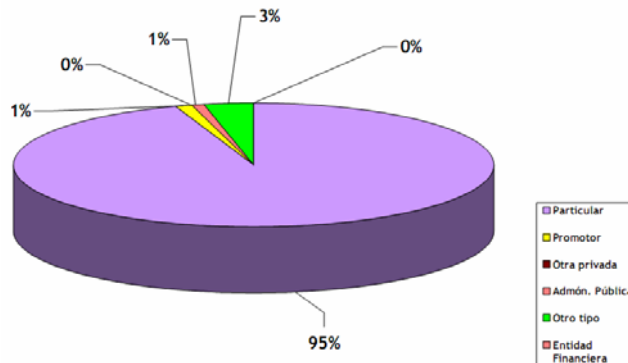


- El 83% de los usuarios en la última ocupación de las viviendas fueron sus “propietarios”.
- El “alquiler” ocupa alrededor del 12% de este uso.

2.2 TIPO DE PROPIEDAD

- En la práctica totalidad de los casos, las viviendas vacías están en manos de “particulares”. Promotores y administración apenas rondan el 1%.

G.9.- Tipo de propiedad de las viviendas vacías

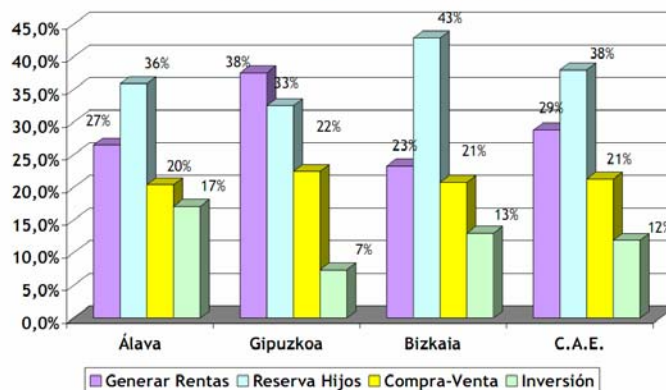


2.3 OBJETIVO DE LA PROPIEDAD

- El peso de la vivienda temporal o segunda residencia viene a suponer en torno al 40% de las viviendas vacías estimadas. Del resto, el porcentaje de indeterminación en el uso es importante. En cualquier caso, puede neutralizarse este grupo, destacando entonces los siguientes usos:

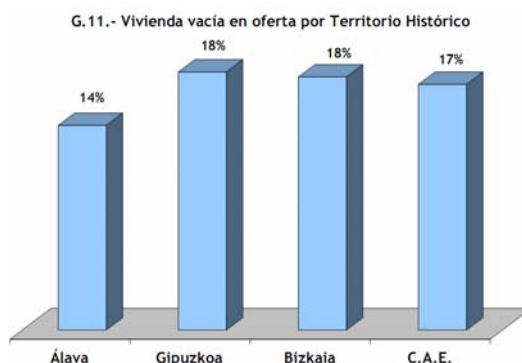
- ✓ La “Reserva para Hijos” es el primer factor declarado de retención de vivienda. En un segundo orden se sitúan la “Generación de Rentas” y la “Compra-Venta”, mientras que la “Inversión” constituye el factor de menor influencia.
- ✓ Gipuzkoa se distingue por la importancia adquirida por el factor “Generación de Rentas”, y la escasa de la “Inversión”. Bizkaia extrema la importancia como factor de la “Reserva para hijos”, mientras que Álava presenta valores medios.

G.10.- Objetivos de la propiedad de la vivienda según Territorio



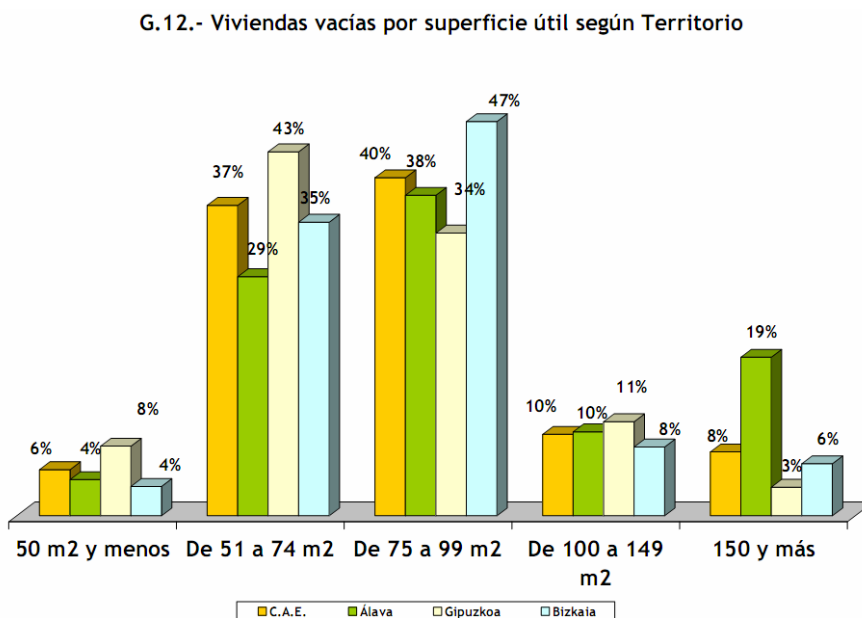
2.4 VIVIENDA VACÍA EN OFERTA

- El porcentaje de vivienda vacía que aparece tanto de alquiler como de venta se sitúa en torno al 9%. El conjunto de vivienda vacía puesto en oferta supera por tanto el 17%.
- La proporción de vivienda vacía puesta en oferta es significativamente inferior en Álava.
- En Álava y Gipuzkoa el alquiler predomina sobre la venta. En Bizkaia sucede al contrario. Las diferencias no son acusadas. La mayor se sitúa en Gipuzkoa, con un 57% de la oferta dedicada al alquiler.

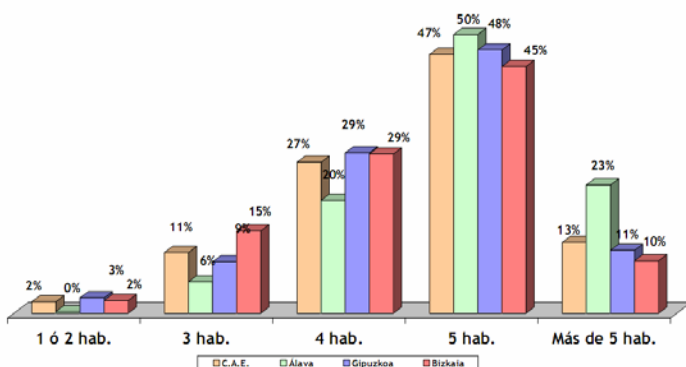


2.5 CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

- Predominan las viviendas de tamaño mediano (40%) o pequeño (37%).
- A grandes rasgos, la estructura de tamaño es similar por territorios. El rasgo diferencial más acusado es una incidencia superior de la vivienda pequeña (43%) en Gipuzkoa, así como una superior de la vivienda mediana (47%) en Bizkaia.

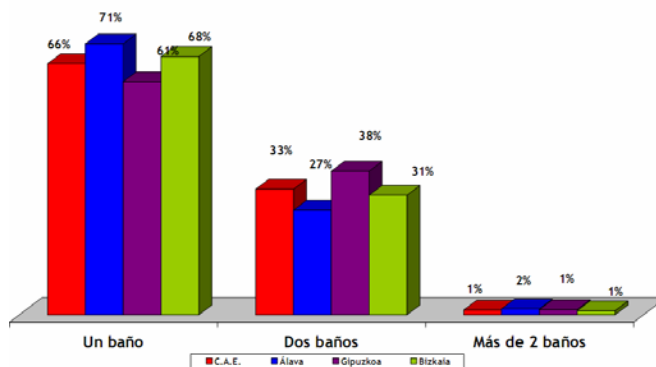


G.13.- Viviendas vacías por nº habitaciones (incluyendo salón y cocina) según Territorio



- En torno al 60% de la vivienda vacía tiene 5 (43%) o más (15%) habitaciones.
- La de vivienda vacía alavesa muestra una estructura de habitaciones mas dividida, con una frecuencia superior de vivienda de 5 y más huecos.

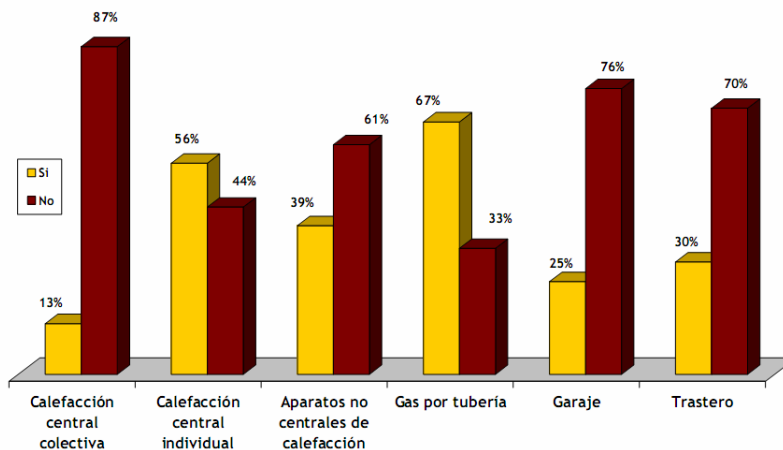
G.14.- Viviendas vacías por nº baños y aseos según Territorio



- 2/3 de la vivienda vacía cuenta con un solo baño.
- Las diferencias por territorio son poco relevantes.

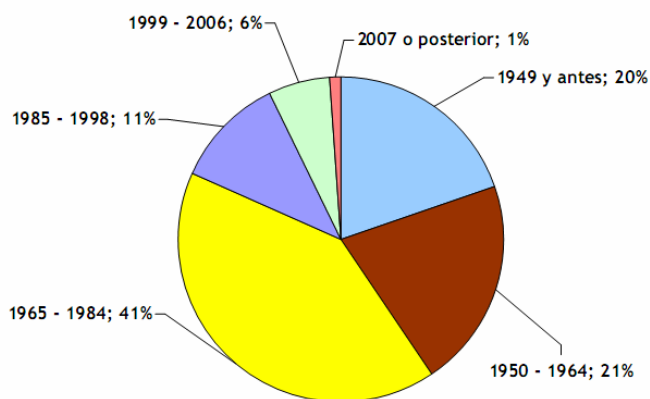
- Los sistemas de calefacción centrales están generalizados. La calefacción central individual (56%) supera ya la dotación de aparatos no centrales, gracias a la relativa extensión del gas canalizado por tubería (67%). También ha aumentado, menos, el uso de calefacción central colectiva.
- Entre un cuarto y un tercio dispone de garaje o trastero.

G.15.- Otras características estructurales



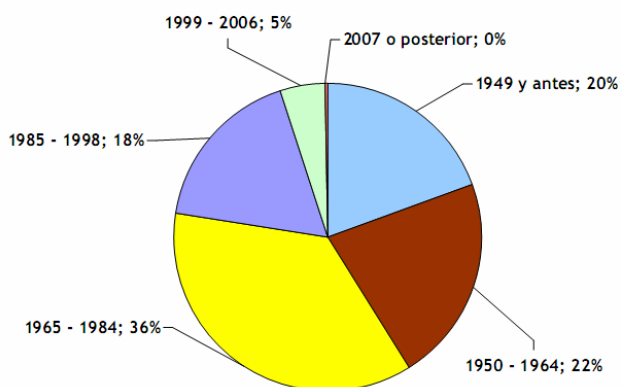
- El 82% de la vivienda vacía presenta un año de construcción anterior a 1985. De ellas, la mitad es anterior a 1965, y un cuarto anterior a 1950.
- Solo un 1% muestra una construcción posterior a 2006.

G. 16.- Año aproximado de construcción por Territorio Histórico (C.A.E.)

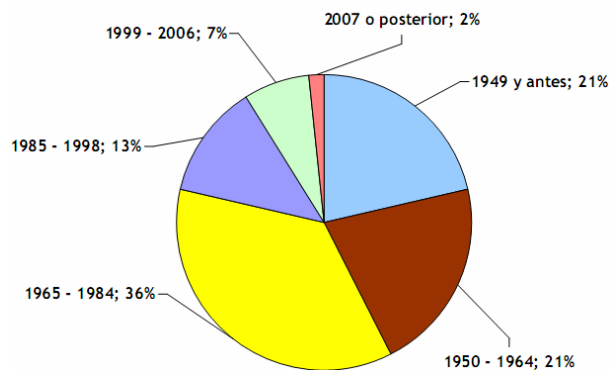


- La estructura de antigüedad es similar en los tres Territorios. Si acaso, en Bizkaia este stock de viviendas es ligeramente más antiguo, con un porcentaje acusado de vivienda construida entre 1965 y 1984, y uno menor de la construida posteriormente.

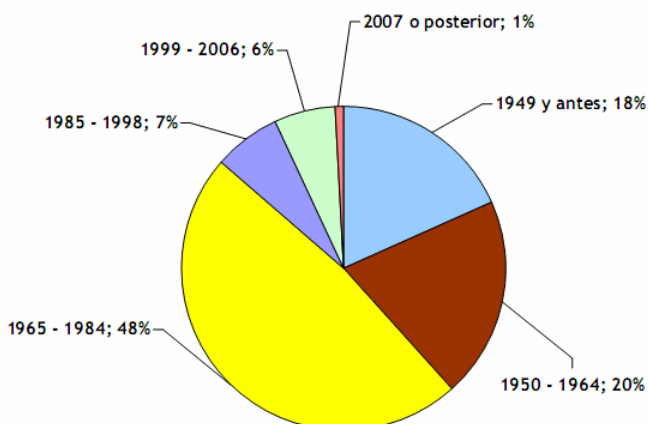
(ÁLAVA)



(GIPUZKOA)



(BIZKAIA)



Ficha Técnica

Universo de Referencia: Viviendas familiares de la C.A.E .

Diseño Muestra⁽¹⁾: Bietápico;

1ª etapa de muestreo.- secciones censales urbanas y rurales estratificadas por zonas geográficas y tipologías.

2ª etapa de muestreo.- portales con viviendas familiares.

- *El trabajo de campo realizado en el último trimestre de 2009, ha consistido en el recorrido vertical exhaustivo de los portales muestrales preseleccionados.*
- *Se investigan todas las viviendas de estos portales recorridos.*
- *Se recoge información de caracterización, a través de una encuesta, en todas las viviendas vacías detectadas⁽³⁾.*

⁽¹⁾ La muestra de portales y de secciones censales urbanas utilizada en la Operación ha sido proporcionada por el EUSTAT y se generó a partir de los últimos datos de Población y Viviendas disponibles.

El número de secciones censales de la CAE es de 1.721 de las cuales 1.498 se califican como urbanas ("aquellas en las que la población en diseminado es inferior al 10%") y 223 son rurales ("aquellas en las que la población en diseminado es superior al 10%") . El total de viviendas que se contabilizan en las secciones censales urbanas asciende a 853.271. En el año 2009, la muestra se compone de 749 secciones. De ellas 650 son secciones urbanas y 99 corresponden a secciones rurales.

⁽³⁾ En la Operación de 2009, se han recorrido 6.805 aproximaciones postales y han dado 62.782 huecos de los cuales 62.225 son viviendas y 557 son locales. El total de huecos vacíos muestrales detectados ha sido de 3.931.