

Los ayuntamientos alaveses podrán subir al 150% el recargo fiscal a 10.965 pisos vacíos

Nueve municipios cobran ya un plus del 50% en el IBI a las casas deshabitadas y algunos no descartan incrementar la penalización a futuro

JOSÉ MANUEL NAVARRO Y ANIA IBAÑEZ



VITORIA. Convertida en preocupación número uno de los vascos, la vivienda ha ido imponiéndose como una de las claves a la hora de hablar de fiscalidad. Incentivos a la compra, ayudas al alquiler, programas públicos para aportar garantías a los caseros... y también 'castigos' tributarios a quienes tienen casas vacías. Los recargos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a los dueños de pisos sin inquilinos llevan años extendiéndose por Álava. Sin embargo, las penalizaciones que ya aplican ayuntamientos como Vitoria y Llodio en sus ordenanzas no han evitado que en el territorio todavía haya casi 11.000 domicilios en los que no vive nadie. Así se desprende de los cálculos que hace el Instituto Nacional de Estadística (INE) en su censo de viviendas. La cifra supone un 6,49% del parque del territorio, cifrado en 168.943 apartamentos.

Los recargos son una realidad en nueve municipios alaveses. Todos ellos lo cobran al 50%, aunque la reforma fiscal habilita la posibilidad de elevar este 'castigo' fiscal hasta el 150% desde 2026. Y esa opción no ha pasado desapercibida en las haciendas locales de Euskadi. Localidades vizcainas como Basauri, Sestao o Galdakao, gobernadas por colores políticos diferentes, han decidido dar el paso de acogerse a ese nuevo porcentaje máximo.

La capital del territorio vecino, Bilbao, también ha decidido dar un paso al frente y adelantar a Vitoria en sus recargos fiscales. En 2027 elevará la penalización a los dueños de pisos vacíos de un 25% a un 75%. Allí EH Bildu también planteaba elevar ese 'plus' al 150%.

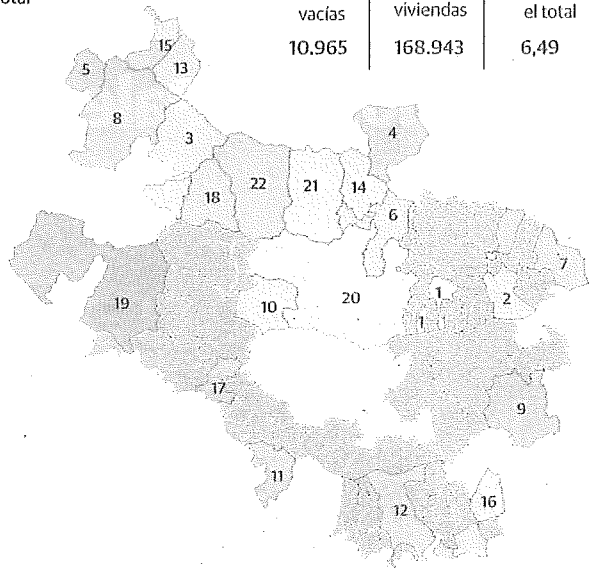
Vitoria ha sido, de largo, donde más impacto ha tenido el extra del IBI en Álava. El Gabinete Etxebarria ha ingresado 722.000 euros con este plus, aunque la recaudación sólo supone la mitad de lo que se había pronosticado cuando se aprobó. 5.387 vecinos han

Mapa de la vivienda vacía en Álava

	Viviendas vacías	Parque de viviendas	% vacías sobre el total
1 Alegría	76	1.278	5,95
2 Agurain/Salvatierra	248	2.550	9,73
3 Amurrio	356	5.033	7,07
4 Aramaio	118	733	16,10
5 Artziniega	159	1.135	14,01
6 Arratzua-Ubarrundia	49	543	9,02
7 Asparrena	171	1.126	15,19
8 Ayala/Aiara	219	1.537	14,25
9 Campezo/Kanpezu	224	961	23,31
10 Iruña Oka/Iruña de Oca	113	1.604	7,04
11 Labastida/Bastida	315	1.942	16,22
12 Laguardia	220	1.390	15,83
13 Llodio	609	9.020	6,75
14 Legutio	76	1.082	7,02
15 Okondo	58	594	9,76
16 Oyón-Oion	255	1.882	13,55
17 Ribera Baja	128	717	17,85
18 Urkabustaiz	124	896	13,84
19 Valdegovía	291	1.269	22,93
20 Vitoria-Gasteiz	4.901	120.459	4,07
21 Zigoitia	70	992	7,06
22 Zuia	171	1.345	12,71
Resto de Álava	2.014	10.855	18,55

TOTAL ÁLAVA

Viviendas vacías	Parque de viviendas	% vacías sobre el total
10.965	168.943	6,49



Fuente: INE y EUSTAT

GRÁFICO 1. TOLEDO

LOS MUNICIPIOS CON CASAS DESHABITADAS

Municipio	Viviendas vacías	Recargo	Equipo de Gobierno
Alegría-Dulantzi	76	50%	EH Bildu
Agurain-Salvatierra	248	50%	PNV
Amurrio	356	-	EH Bildu
Aramaio	118	-	EH Bildu
Artziniega	159	50%	EH Bildu
Arratzua-Ubarrundia	49	-	PNV
Asparrena	171	-	EH Bildu
Ayala	219	-	EH Bildu
Campezo	224	-	-
Iruña de Oca	113	50%	EH Bildu
Labastida	315	-	PP
Laguardia	220	-	PNV
Llodio	609	50%	EH Bildu
Legutio	76	-	PNV
Okondo	58	-	PNV
Oión	255	-	EH Bildu
Ribera Baja	128	-	-
Urkabustaiz	124	50%	EH Bildu
Valdegovía	291	-	PNV
Vitoria-Gasteiz	4.901	50%	EH Bildu
Zigoitia	70	-	PNV
Zuia	171	50%	EH Bildu
Resto de Álava	2.014	-	-

Nota: El INE desglosa los datos de 22 localidades y agrupa al resto en una categoría. Los municipios sin datos no penalizan a propietarios con pisos vacíos.

tenido que pagar una penalización por tener su casa vacía a una media de 134 euros.

La cuestión ha disparado las llamadas a la Síndica. Durante el segundo trimestre del año, el 80% de las consultas que llegaron a la oficina de Leire Zugazua fueron

por esta cuestión. La defensora vecinal explicó en octubre que las casuísticas de los contribuyentes son «de lo más variadas». Zugazua detalló entonces casos de gente que vive en la capital pero sigue empadronada en pueblos para seguir con su mismo médico de

atención primaria, vecinos que alternan su casa de Vitoria con la de la zona rural, pisos cedidos a nietos, colindantes a casas dañadas y en las que no se puede vivir... y hasta dos recién casados a los que les llegó el recibo antes de haber tramitado el empadronamiento en su nueva casa, entre otros.

En 2026, para evitar estas situaciones, la capital ya se ha comprometido a revisar la aplicación de este recargo. En el próximo ejercicio se va poder justificar el uso de una casa aportando consumos de 750 kilovatios hora de electricidad o 30 metros cúbicos de agua.

Aunque cobrar más a quien no alquila su casa no es cosa exclusiva de la capital. Los recargos son especialmente recurrentes en los grandes ayuntamientos del territorio. Hay en Vitoria, en Llodio, en Iruña de Oca, en Salvatierra-Agurain, en Alegría-Dulantzi... Amurrio es prácticamente la excepción. Ya ha aprobado sus ordenanzas para el 2026 y el tercer municipio más poblado de Álava insiste en imponer bonificaciones en vez de recargos.

«Picaresca» con el padrón

Al otro lado están municipios pequeños que también han impulsado la mano dura contra la vivienda vacía. Casi todos ellos están

LAS CLAVES

LA CAPITAL

Vitoria ha revisado la aplicación del 50% y permitirá esquivarlo si se acreditan unos consumos mínimos de agua o luz

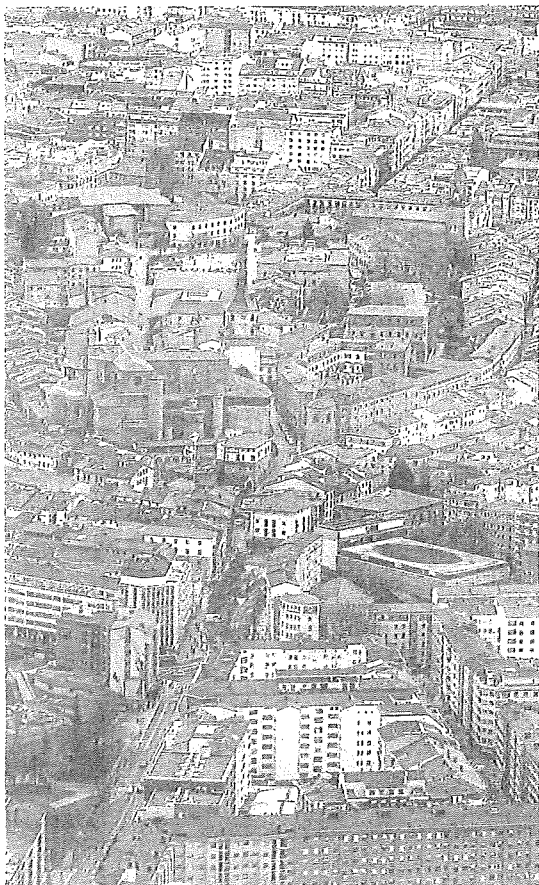
TOPE LEGAL

Ayuntamientos vizcainos como Basauri, Sestao o Galdakao recurrirán al recargo máximo del 150% a partir del año que viene

JAVIER BURÓN, EXPERTO

«Los motivos de que haya casas vacías pueden ser desde herencias sin dividir hasta pisos que necesitan una rehabilitación»

governados por EH Bildu: Zuia, Iruraiz-Gauna, Urkabustaiz y Artziniega. Pero en Álava nadie se anima a incrementar, de momento, el recargo hasta el 150%. «No tenemos en mente subirlo porque queremos ver qué supone su aplicación. Pero si esas viviendas siguen vacías, nos plantearíamos aumentarlo dentro de lo que permite la ley», plantea el alcalde de



Vitoria tiene el 4% de su parque inmobiliario deshabitado. F. LOVICARRO

Zuia, Unai Gutiérrez. La coalición soberanista sí ha planteado subir el recargo al 150% en Bilbao, pero aquí los municipios gobernados por los abertzales no han apostado por elevar la cuantía. En Vitoria, donde fueron socios de Mainer Etxebarria (PSE) para las ordenanzas fiscales, fuentes de la formación confirman que no siguieron la propuesta de sus compañeros de Bilbao: no se plantearon cambios para 2026.

En Iruña de Oca la situación es similar a Zuia. «De momento, lo mantenemos en un 50%, pero a futuro no descartamos subirlo», señala el regidor socialista Michel Montes. En esta población, el Consistorio sabe que hay un poco de «picaresca» con los recargos. Como se devengan a la situación de 1 de enero, «hay gente que se empadrona para que no se le cobre recargo y luego se quita del padrón» o incluso parejas «donde la mujer se empadrona en Iruña de Oca y su marido en Vitoria», agrega. Con todo, este año 89 propietarios han pasado por caja. Agurain se lo ha cobrado a 167 caseros, algo que aportará 16.775 euros a las arcas municipales a expensas de lo que pase con cinco alegaciones. Su alcalde, Raúl López de Uralde, defiende que la medida «está consiguiendo el objetivo marcado» de sacar pisos al mercado, así que «la idea es seguir» con la tarifa actual. Admite que «nos plantearíamos subir si se estanca el número» de casas sin habitar.

Dudas sobre su efectividad

El efecto de los recargos sobre el mercado inmobiliario aún está por determinar. El experto y actual director gerente de la sociedad pública de vivienda de Navarra, Javier Burón, sostiene que «en la penalización no está el secreto, sino en la combinación del recargo con otros incentivos como el programa Bizigune», un plan del Gobierno vasco para captar viviendas vacías a cambio de una renta mensual asegurada y que

habría que «publicitar más». De hecho, el Departamento de Vivienda afirma que la apuesta es incentivar la salida de pisos vacíos mediante planes de mediación e «incentivos fiscales». Sólo cuando «estas vías se agotan, defendemos medidas más gravosas, entendiendo que deben ser siempre la última opción», recalca.

Burón mantiene que en las zonas tensionadas, como son las tres capitales vascas, no «hay un problema masivo de pisos vacíos, ya que hay mucha demanda y la rentabilidad son altas». Pero entonces, ¿por qué Vitoria tiene el 4% de su parque sin ocupar? «Los motivos pueden ser varios, desde herencias sin dividir, hasta pisos que necesitan una rehabilitación o situados en zonas muy malas», lan-

za Burón, quien defiende la aplicación del recargo, ya que «mantener un piso desocupado en una zona tensionada es un lujo antisocial».

Más escépticos son los agentes inmobiliarios. «Los propietarios quieren confianza y seguridad», ilustra Ramón Sáenz de Valluerca, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Álava, en las páginas de este periódico hace unos meses. El dueño de Fincas Armentia ya advirtió en agosto de dos cuestiones que generan «preocupación» entre los propietarios a la hora de alquilar: la zona tensionada —que incluirá en el futuro los topes a las rentas— y la imposibilidad de sacar de los pisos a los inquilinos vulnerables.

Los nuevos contratos de alquiler en Vitoria rozan ya los 800 euros de renta

La firma de nuevos arrendamientos se hunde a mínimos desde el confinamiento por la pandemia de 2020

J. M. NAVARRO

VITORIA. Mes tras mes, los informes de portales inmobiliarios como Idealista vienen reflejando dos cuestiones comunes a toda España: el aumento de los precios de los arrendamientos y la mayor competencia por cada piso en oferta. Los datos del Gobierno vasco también reflejan esas dos tendencias en su encuesta sobre el mercado del alquiler. Según los últimos datos elaborados por Lakua, correspondientes al primer trimestre de este año, el precio de los nuevos contratos registrados ante el Departamento de Vivienda rozan ya los 800 euros de media en la capital alavesa. La renta mensual promedio de la ciudad está ya en 788,6 euros, casi un 2% más que en el mismo periodo de hace un año.

Pero la estadística del Ejecutivo muestra un dato todavía más preocupante. En los tres primeros meses de 2025 sólo se depositaron 496 nuevos contratos en Vitoria. La cifra es la más baja desde el confinamiento por la pandemia de 2020, en el que las razones del hundi-

miento de los nuevos alquileres son obvias. Para encontrar un dato inferior en un contexto de normalidad hay que remontarse nueve años atrás, hasta 2016.

La escasez de oferta en el mercado del alquiler no es nueva. Vitoria lleva meses alternándose con Guadalajara en las listas con más «competidores» por cada piso que se anuncia en Idealista. El mes pasado en la capital alavesa pujaron por cada vivienda 90 candidatos. Álava, según esta misma plataforma, es la segunda provincia de España con menos inmuebles en alquiler: sólo está en oferta el 0,24% del parque inmobiliario del territorio.

Más de un año de espera

Según un informe del Observatorio de Vivienda del Gobierno vasco y la EHU, los alaveses son los ciudadanos de Euskadi que más tardan en encontrar un piso en alquiler. A un 35,5% de esos inquilinos en potencia les cuesta más de un año dar con una vivienda para arrendar, aunque este problema se agudiza más entre los trabajadores mayores de 45 años que entre los jóvenes. Ese colectivo es el que más tarda en conseguir la casa y el casero adecuado, más incluso que los jubilados.

Aquí también influye el origen. Los españoles nacionalizados —es decir, que no nacieron en España pero cuentan con la ciudadanía— o con doble pasaporte son los que más tardan en dar con un alquiler que les encaje. Estos lo tienen más complicado aún que los extranjeros. Entre los foráneos que vienen a vivir a Álava sin comprar, los europeos son los que menos tienen que esperar: el 63,4% dan con un apartamento en menos de tres meses. Con todo, los españoles de nacimiento (64,8%) son los que menos problemas tienen.

Álava es la segunda provincia con menos oferta de alquiler: sólo se anuncia el 0,24% de su parque inmobiliario

Si cambiar de casa no es algo con lo que te diviertas, algo estamos haciendo muy mal.

Marta Bengochea
Gestión Inmobiliaria

www.martabengochea.com
945 20 20 20