



Síntesis: 21/07/2014

## ENCUESTA SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA (ENDV)

# En 2013 un 10,3% de los hogares vascos necesitaba rehabilitar la vivienda y un 7,1% cambiarla

## 1. NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PRINCIPAL

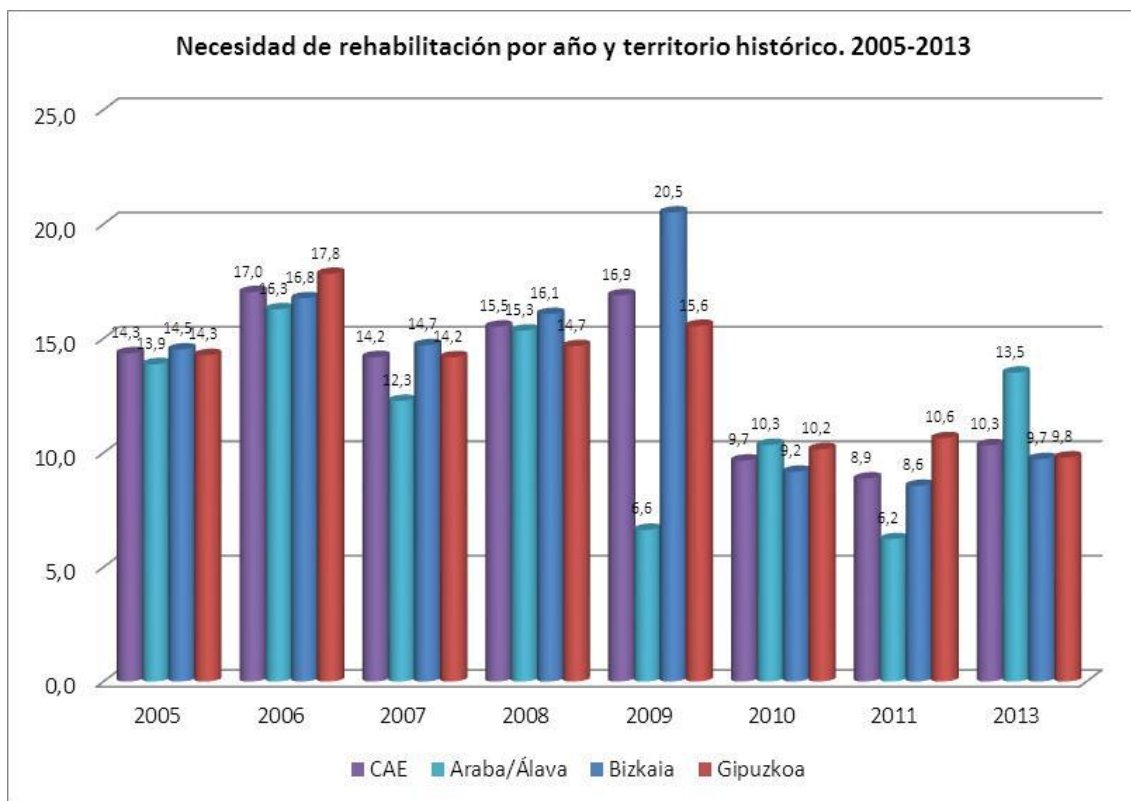
**Entre 2011 y 2013 aumenta en un 19,6% la necesidad de intervención ligada a la rehabilitación. Álava y Bizkaia explican este incremento.**

La Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda revela que, en 2013, 90.139 viviendas de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) requieren una intervención para su rehabilitación. Esta cifra representa un 10,3% del conjunto de viviendas familiares de la CAE, reflejando un significativo incremento de la necesidad de la acción rehabilitadora respecto al 8,9% de 2011. En términos absolutos, aumenta en 14.797 el número de viviendas necesitadas de intervención, un 19,6% más que en 2011.

Destaca el importante incremento de la necesidad que se detecta en Álava. En este territorio se pasa de 7.829 viviendas que requieren rehabilitación en 2011 a 18.132 viviendas en 2013, con un aumento del 131,6% en la necesidad percibida. Con apenas un 6,2% de viviendas implicadas en 2011, Álava pasa de ser el territorio con menor porcentaje de necesidad de rehabilitación de la CAE en 2011 a la posición de mayor necesidad relativa de intervención. El porcentaje de viviendas familiares que requieren una acción rehabilitadora alcanza un 13,5% en 2013.

En términos absolutos, Bizkaia sigue siendo sin embargo el territorio con mayor volumen de viviendas que requieren rehabilitación: 44.499, un 9,7% del total de viviendas existentes en el territorio. Aunque no de forma tan llamativa como Álava, Bizkaia también se caracteriza por un significativo incremento de la necesidad de rehabilitación de vivienda, aumentando en un 15,1% respecto a las 38.649 viviendas detectadas en 2011.

Aunque el peso relativo de las viviendas con necesidad de rehabilitación resulta similar al de Bizkaia, alcanzando un 9,8% en 2013, Gipuzkoa se desmarca del notable avance de la necesidad de rehabilitación observada en el resto de territorios de la CAE. A diferencia de Álava y Bizkaia, en este caso la necesidad de rehabilitación se reduce de 28.864 viviendas en 2011, un 10,6% del total en aquel año, a 27.508 en 2013.



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

**Tabla 1**  
**Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2013**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
2005	111.469	14,3	15.152	13,9	60.748	14,5	35.566	14,3
2006	134.028	17,0	18.112	16,3	70.975	16,8	44.950	17,8
2007	113.396	14,2	13.957	12,3	63.181	14,7	36.264	14,2
2008	128.669	15,5	18.231	15,3	71.544	16,1	38.893	14,7
2009	142.099	16,9	8.174	6,6	91.995	20,5	41.930	15,6
2010	80.969	9,7	12.785	10,3	40.942	9,2	27.242	10,2
2011	75.342	8,9	7.829	6,2	38.649	8,6	28.864	10,6
<b>2013</b>	<b>90.139</b>	<b>10,3</b>	<b>18.132</b>	<b>13,5</b>	<b>44.499</b>	<b>9,7</b>	<b>27.508</b>	<b>9,8</b>

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013



***La necesidad de rehabilitación se sitúa, sin embargo, por debajo de lo observado entre 2005 y 2009, manteniéndose la tendencia a la caída de la necesidad en Gipuzkoa***

A pesar del repunte al alza de la necesidad de rehabilitación de vivienda entre 2011 y 2013, las cifras observadas siguen situándose muy por debajo de las correspondientes a la segunda mitad de la pasada década. De esta forma, el 10,3% de necesidad de rehabilitación de 2013 se aleja de forma nítida de los porcentajes de 2005 a 2009, años en los que la necesidad de intervención rehabilitadora afectaba a entre un 14 y un 17% de las viviendas familiares de la CAE.

Aun así, en términos evolutivos, en 2013 se rompe la tendencia a la reducción del porcentaje de hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda que se venía observando desde 2009. En el caso de Bizkaia, tras caer a un mínimo del 8,6% en 2011, el territorio vuelve en 2013 al nivel de 2010, con un 9,7% de necesidad. El 13,5% de Álava se sitúa incluso en los niveles propios de este territorio en algunos años de la pasada década, con cifras similares o incluso inferiores en 2005 y 2007. Sólo Gipuzkoa rompe esta perspectiva de recuperación de la necesidad, con un 9,8% en 2013 que supone el mínimo desde 2005.

***Las perspectivas negativas se ven acentuadas por una menor capacidad para hacer frente a la necesidad, con un estancamiento de la demanda a cuatro años que se mantiene desde 2010***

La mayor necesidad percibida de intervención rehabilitadora viene acompañada de una menor capacidad por parte de la población para hacer frente a la necesidad. De esta forma, apenas un 18,9% de los 90.139 hogares que mencionan en 2013 la conveniencia de una intervención para la rehabilitación señalan poder abordarla en el próximo año. Este porcentaje supone una notable caída respecto al 32,2% registrado en 2011.

La perspectiva de una menor capacidad de la población para iniciar la actuación rehabilitadora se mantiene en plazos más largos al del año. Así, el porcentaje de hogares que prevén acometer las obras en los dos próximos años se reduce entre 2011 y 2013 del 53,7 al 37,7%. Sólo a medio plazo tienden a acercarse los porcentajes de demanda efectiva a los de años anteriores, con un 50,2% de hogares que señalan en 2013 poder abordar la actuación rehabilitadora a cuatro años vista. A pesar de ello, esta cifra sigue reflejando la línea claramente descendente de los indicadores relativos a la capacidad de actuación de los hogares, con un 58,4% en 2011.

Conviene extraer, a partir de los datos anteriores, dos aspectos de gran relevancia para el análisis de la demanda de rehabilitación. Se observa, por una parte, que en 2013 los indicadores de capacidad de los hogares para traducir la necesidad de actuación en demanda se sitúan en los mínimos del periodo 2008-2013, cayendo en general incluso por debajo de las cifras de 2010. Así ocurre tanto en la perspectiva de la demanda a dos años (37,7% en 2013 por 39,2% en 2010) como a cuatro años (50,2% en 2013 por 54,1% en 2010). La única excepción hace referencia a la demanda a un año, con una cifra del 18,9% en 2013 que supera el 14,7% de 2010.



En estas circunstancias de baja capacidad para hacer frente a la demanda, por otra parte, la recuperación al alza de la necesidad que se observa entre 2011 y 2013 no debe ocultar un contexto de la demanda que sigue siendo muy similar al escenario depresivo de 2010. De hecho, la demanda de rehabilitación a corto plazo se reduce entre 2011 y 2013 para volver a situarse en algunos casos en niveles de 2010. En la perspectiva a dos años, la demanda se reduce así de 40.485 viviendas en 2011 a 33.958 en 2013, apenas algo por encima del mínimo de 31.753 viviendas de 2010. En la perspectiva a un año, la demanda cae de 24.724 viviendas en 2011 a 17.047 en 2013, cifra intermedia en este caso entre la de 2011 y el mínimo de 11.934 de 2010.

Este escenario no permite vislumbrar una recuperación significativa del mercado a medio plazo. De hecho, frente a una demanda de rehabilitación situada a cuatro años en 87.321 viviendas en 2009, la cifra se reduce a 45.286 viviendas en 2013. No se percibe cambio significativo respecto a las 43.787 viviendas de 2010 o las 44.026 de 2011.

Tabla 2  
**Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda,  
CAPV. 2007-2013**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	<b>14,2</b>	<b>113.396</b>	<b>15,5</b>	<b>128.669</b>	<b>16,9</b>	<b>142.099</b>	<b>9,7</b>	<b>80.969</b>	<b>8,9</b>	<b>75.342</b>	<b>10,3</b>	<b>90.139</b>
Demanda 4 años(**)	63,7	72.194	61,6	79.273	61,5	87.321	54,1	43.787	58,4	44.026	50,2	45.286
Demanda 2 años (**)	49,1	55.655	50,3	64.733	51,6	73.319	39,2	31.753	53,7	40.485	37,7	33.958
Demanda 1 año (**)	26,7	30.270	26,6	34.265	26,4	37.474	14,7	11.934	32,2	24.274	18,9	17.047

(\*) % s/total hogares

(\*\*) % s/hogares con necesidad

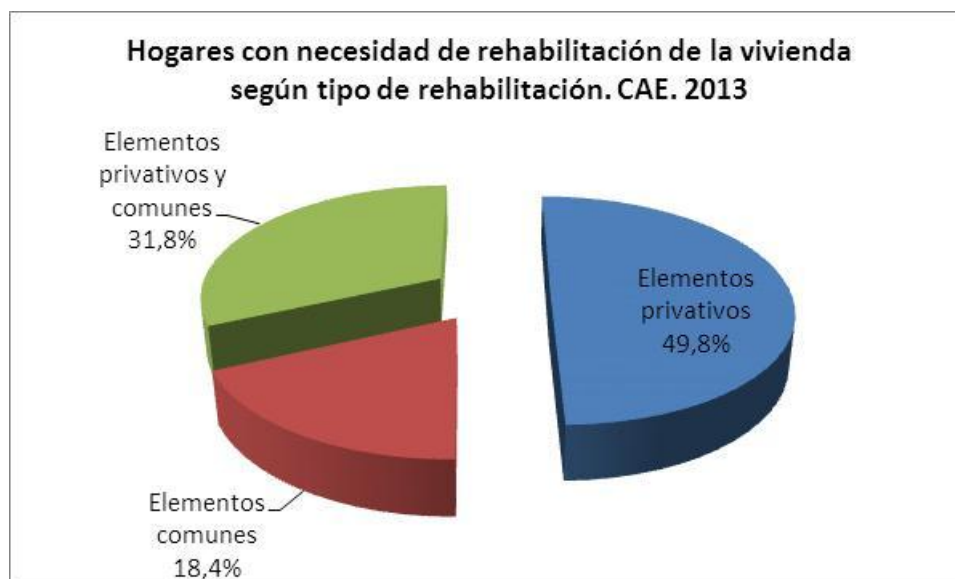
Las cifras de demanda para cada plazo temporal incluyen la demanda señalada para plazos de tiempo inferiores. Es decir, la demanda a dos años incluye la demanda formulada por los hogares que demandan a un año y, en el caso de a cuatro años, incluye la demanda formulada por los hogares a uno y dos años.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

***Las necesidades de rehabilitación se centran más en elementos privativos de las viviendas familiares que en las partes comunes***

En lo que respecta a la tipología de obra de rehabilitación que requieren las viviendas, casi la mitad se corresponden con necesidades de mejoras del interior de la vivienda (49,8%). Un 31,8% necesita realizar rehabilitación tanto dentro de la vivienda como en las áreas comunes del edificio. El restante 18,4% se corresponde a acciones de rehabilitación centradas únicamente en áreas comunes del edificio.

En términos evolutivos, el aspecto más destacado es el incremento progresivo de los procesos de rehabilitación que requieren reformas tanto en elementos comunes como privativos. Frente a un peso cercano o inferior al 15% en 2007 y 2008, la proporción supera el 20% a partir de 2009, situándose entre el 31 y 32% en 2010 y 2013.



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

Tabla 3

**Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAPV. 2007-2013**

(Nº de viviendas y porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
<b>Total</b>	113.396	100	128.669	100	142.100	100	80.969	100	75.342	100	90.139	100
Elementos privados	47.672	42,0	61.468	47,8	51.080	35,9	41.011	50,7	24.702	32,8	44.844	49,8
Elementos comunes	57.424	50,6	47.303	36,8	59.499	41,9	14.781	18,3	35.470	47,1	16.594	18,4
Elementos privados y comunes	8.301	7,3	19.898	15,5	31.521	22,2	25.177	31,1	15.170	20,1	28.700	31,8

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

## 2. NECESIDAD DE CAMBIO DE VIVIENDA PRINCIPAL

**La necesidad de cambio de vivienda aumenta un 62% entre 2011 y 2013. Bizkaia lidera la tendencia general al incremento de una necesidad que se mantiene en niveles comparativamente bajos en Gipuzkoa**

En 2013, 61.621 hogares vascos mencionan la necesidad de cambiar de vivienda, un 7,1% del total. Esto supone un incremento del 62% en la necesidad de cambio respecto a las 38.048 viviendas afectadas en 2011. Estas viviendas apenas suponían un 4,5% del total de viviendas familiares de aquel año.

En un contexto general de incremento de la necesidad, Bizkaia es el territorio que lidera la tendencia expansiva. Se pasa en este territorio de 22.230 viviendas familiares con necesidad de cambio en 2011 a 41.283 viviendas en 2013, con un incremento porcentual



de 85,7%. El peso relativo de la necesidad de cambio pasa de un 4,9% del total de viviendas en 2011 a 9% en 2013. Bizkaia se convierte en 2013 en el territorio con mayor necesidad de cambio de vivienda de la CAE.

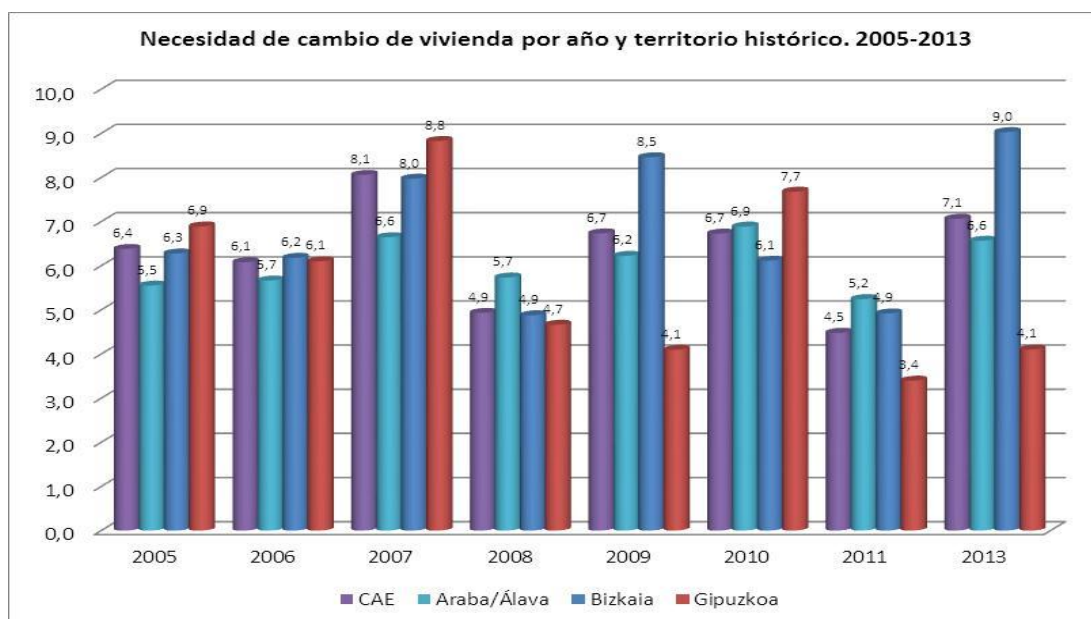
En 2013, la tendencia alcista de la necesidad también caracteriza a Álava, territorio en el que 8.818 hogares necesitan realizar un cambio de vivienda, un 6,6% del total. La necesidad de cambio de vivienda muestra en este caso un incremento del 33,6% respecto a las 6.601 viviendas de 2011, un 5,2% del total en aquel año.

Aunque participa igualmente de la dinámica alcista de la necesidad, Gipuzkoa es el territorio en el que menos se incrementa la necesidad de cambio de vivienda. En este territorio, se pasa de 9.218 viviendas implicadas en 2011 (3,4% del total) a 11.521 con necesidad en 2013 (4,1% del total). El incremento del número de viviendas afectadas por una necesidad de cambio aumenta entre 2011 y 2013 en un 25%.

Los datos señalados sitúan en 2013 la necesidad de cambio de vivienda en uno de los niveles más elevados del periodo posterior a 2005, por encima de las cifras de entre 6,1 y 6,7% de 2005, 2006, 2009 y 2010 y de 4,5 a 4,9% de 2008 y 2011. Desde 2005, el 7,1% de 2013 sólo se ve superado por el 8,1% de 2007.

En el periodo 2005-2013, 2013 marca en Bizkaia un máximo del 9% que supera los registros de 8 a 8,5% recogidos en 2007 y 2009. El 6,6% de Álava también se sitúa en niveles próximos al máximo de 2010 (6,9%), igualando el registro de 2007.

Los dos territorios señalados se alejan claramente, en este contexto, de la realidad de Gipuzkoa, territorio en el que la necesidad de cambio de vivienda marca uno de los registros mínimos del periodo posterior a 2005. El 4,1% de 2013, similar al de 2009, sólo supera el 3,4% de 2011, quedando lejos de las cifras superiores al 6% del periodo 2005-2007 y del año 2010.



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013





Tabla 4  
**Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico.  
 CAE. 2005-2013**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
2005	49.559	6,4	6.061	5,5	26.260	6,3	17.173	6,9
2006	47.851	6,1	6.304	5,7	26.169	6,2	15.382	6,1
2007	64.393	8,1	7.559	6,6	34.255	8,0	22.584	8,8
2008	40.894	4,9	6.813	5,7	21.714	4,9	12.367	4,7
2009	56.652	6,7	7.676	6,2	37.936	8,5	11.040	4,1
2010	56.397	6,7	8.512	6,9	27.294	6,1	20.591	7,7
2011	38.048	4,5	6.601	5,2	22.230	4,9	9.218	3,4
<b>2013</b>	<b>61.621</b>	<b>7,1</b>	<b>8.818</b>	<b>6,6</b>	<b>41.283</b>	<b>9,0</b>	<b>11.521</b>	<b>4,1</b>

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

Tabla 5  
**Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación por territorio histórico. 2013**  
 (Valores absolutos y porcentajes verticales)

ENCUESTA SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA C.A. DE EUSKADI		2013	Variación con respecto a 2011	
			TOTAL	%
C. A. de Euskadi	Acceso	59.318	-17.042	-22,3
	Cambio	61.621	23.573	62,0
	Rehabilitación	90.139	14.797	19,6
	Hogares	872.500	23.406	2,8
Araba/Álava	Acceso	6.666	-1.640	-19,7
	Cambio	8.818	2.217	33,6
	Rehabilitación	18.132	10.303	131,6
	Hogares	134.299	8.435	6,7
Bizkaia	Acceso	29.945	-16.863	-36,0
	Cambio	41.283	19.053	85,7
	Rehabilitación	44.499	5.850	15,1
	Hogares	457.401	5.511	1,2
Gipuzkoa	Acceso	22.707	1.461	6,9
	Cambio	11.521	2.303	25,0
	Rehabilitación	27.508	-1.356	-4,7
	Hogares	280.800	9.459	3,5

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

En definitiva, Gipuzkoa se distingue en 2013 del resto de territorios de la CAE por un porcentaje de necesidad de cambio de vivienda claramente inferior (4,1% por 6,6% en



Álava y 9% en Bizkaia). Además, a diferencia de Álava y Bizkaia, territorios que vuelven a situarse en 2013 en los niveles de necesidad del periodo 2005-2007, el indicador se mantiene en Gipuzkoa muy por debajo de los registros anteriores a la crisis financiera.

***A diferencia de lo que se observa en el área de rehabilitación, en el caso del cambio de vivienda, el aumento de la necesidad determina una recuperación de la demanda en cifras absolutas, en especial a medio plazo***

Al igual que en el caso de la necesidad de rehabilitación, en 2013 se rompe la tendencia a la reducción de hogares con necesidad de cambio de vivienda que se venía observando desde 2009. Como también ocurría en la dimensión de rehabilitación, esta línea evolutiva se asocia a priori a una caída del porcentaje de hogares con capacidad para hacer frente a la necesidad, en especial en el corto plazo.

De esta forma, de los 61.621 hogares que necesitan cambiar de vivienda, la previsión de poder afrontar el cambio en el próximo año se limita en 2013 al 20,5% de ellos, por debajo del 24,9% de 2011. En el plazo de dos años, la caída es del 38,6% al 33,7% entre 2011 y 2013. Sólo en el caso de ampliar el plazo a cuatro años, las cifras tienden a mantenerse, con un 49,5% en 2013 que resulta similar al 50,5% de 2011.

Lo que diferencia la dinámica de la demanda de cambio de vivienda de la relativa a la rehabilitación, sin embargo, es la combinación de un importante incremento en el porcentaje de hogares con necesidad (de 4,5 a 7,1% entre 2011 y 2013) con una menor caída relativa de la capacidad de hacer frente a la necesidad. En cifras absolutas esto se traduce en una recuperación de la demanda en 2013, tanto en lo relativo a la demanda a corto como a largo plazo.

En el plazo de un año, la demanda se recupera de 9.486 viviendas en 2011 a 12.628 en 2013, con un incremento del 33,1%. Esta recuperación consolida la dinámica alcista que ya se percibía entre 2010 y 2011, acercando los indicadores de necesidad y demanda a los del año 2007 (61.621 hogares necesitados en 2013 por 64.393 en 2007, con cifras respectivas de demanda a un año de 20,5 y 21,4%, respectivamente). A pesar de ello, la demanda se mantiene en 2013 un 8,3% por debajo de las 13.778 viviendas demandadas en 2007 y un 14,3% por debajo de las 14.733 solicitadas en 2009.

En el plazo de dos años, la demanda avanza de 14.703 viviendas en 2011 a 20.744 en 2013. A cuatro años vista, la demanda pasa de 19.196 a 30.505 viviendas, con un incremento del 58,9%. El incremento observado puede considerarse cualitativo tanto por la intensidad de la perspectiva de recuperación como por cambiar de sentido la fuerte y continuada caída desde las 32.460 viviendas implicadas en 2009. Además, la perspectiva del mercado a cuatro años se sitúa en 2013 en un 94% del nivel de demanda que se registraba en 2009.





Tabla 6  
**Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV.  
 2007-2013**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

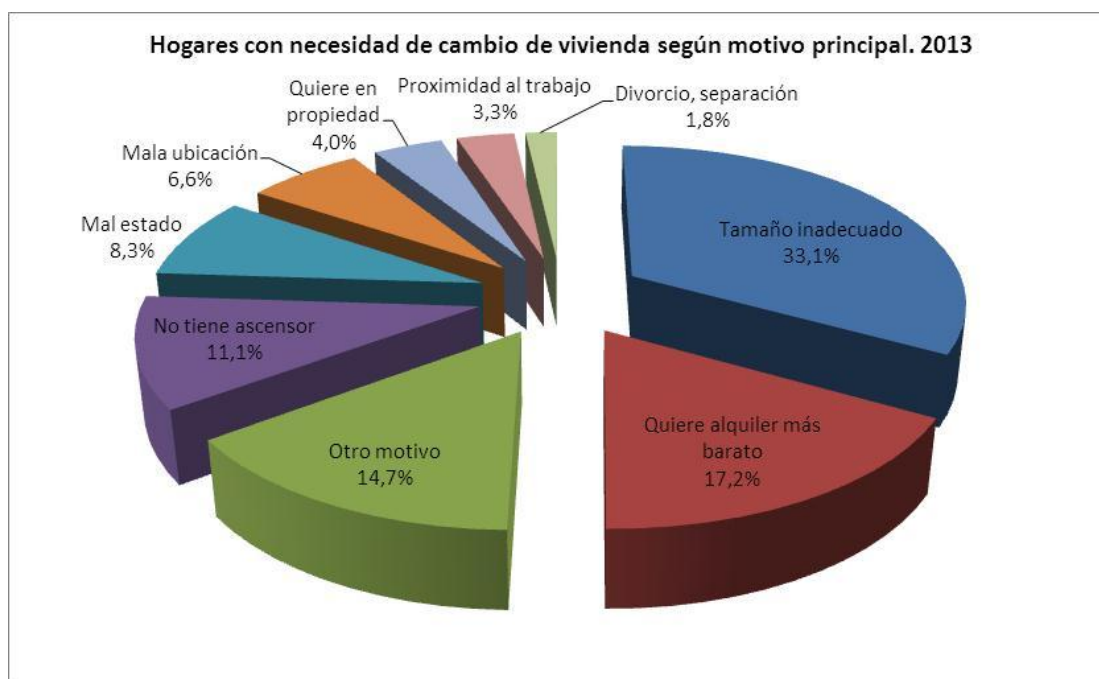
	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	<b>8,1</b>	<b>64.393</b>	<b>4,9</b>	<b>40.894</b>	<b>6,7</b>	<b>56.652</b>	<b>6,7</b>	<b>56.397</b>	<b>4,5</b>	<b>38.048</b>	<b>7,1</b>	<b>61.621</b>
Demanda 4 años(**)	47,2	30.406	48,1	19.678	57,3	32.460	45,8	25.810	50,5	19.196	49,5	30.505
Demanda 2 años (**)	28,7	18.470	28,8	11.769	46,4	26.274	31,3	17.633	38,6	14.703	33,7	20.744
Demanda 1 año (**)	21,4	13.778	20,1	8.207	26,0	14.733	14,7	8.290	24,9	9.486	20,5	12.628

(\*) % s/total hogares;

(\*\*) % s/hogares con necesidad

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

Entre los hogares familiares necesitados, el tamaño inadecuado de la vivienda determina un 33,1% de la necesidad de cambio de vivienda. En segundo lugar aparece la búsqueda de un alquiler más barato (17,2%). Le sigue la opción de otros motivos con 14,7% (principalmente por carencias de accesibilidad en la vivienda o asuntos familiares específicos) y la falta de ascensor (11,1%). El resto de opciones proporciona valores inferiores al 10%.



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013



Los dos motivos principales de cambio señalados en 2013 muestran una línea de presencia creciente en los últimos años. En el caso de tamaño inadecuado de la vivienda, primer factor de cambio desde 2007, el 33,1% actual supera los porcentajes cercanos al 30% de 2007 y 2008. Más nítido es el aumento de importancia de la búsqueda de un alquiler más barato. Frente a cifras inferiores al 12% hasta 2010, la mención a este factor llega al 15,5% en 2011 y al 17,2% en 2013.

La importancia creciente de un alquiler más barato se produce en paralelo a una caída del peso relativo de la opción por el acceso a una vivienda en propiedad, pasando de motivar un 15,4% de la necesidad de cambio de vivienda en 2008 a apenas un 4% en 2013. Otro motivo que pierde peso relativo es el relacionado con la ausencia de ascensor. Citado por una 20,7% de los hogares necesitados en 2007, la proporción se reduce al 11,1% en 2013.

Tabla 7  
**Motivo de la necesidad de cambio de vivienda, CAPV. 2007-2013**  
(Número de viviendas y porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Total	113.396	100	40.894	100	56.652	100	56.397	100	38.048	100	61.621	100
Tamaño inadecuado (pequeña)	33.633	29,7	12.255	30,0	14.184	25,0	18.017	31,9	10.281	27,0	20.390	33,1
Mal estado	8.278	7,3	6.773	16,6	4.474	7,9	7.878	14,0	3.471	9,1	5.102	8,3
No tiene ascensor	23.428	20,7	5.926	14,5	7.958	14,0	7.818	13,9	5.974	15,7	6.847	11,1
Mala ubicación	9.525	8,4	2.596	6,3	3.028	5,3	2.781	4,9	2.657	7,0	4.069	6,6
Quiere propiedad	9.525	8,4	6.282	15,4	5.905	10,4	4.865	8,6	2.232	5,9	2.446	4,0
Divorcio, separación	680	0,6	891	2,2	1.264	2,2	1.623	2,9	1.227	3,2	1.105	1,8
Proximidad al trabajo	567	0,5	-	-	470	0,8	2.229	4,0	238	0,6	2.033	3,3
Quiere alquiler más barato	11.782	10,4	2.160	5,3	6.628	11,7	3.171	5,6	5.897	15,5	10.576	17,2
Otro motivo	15.977	14,1	4.011	9,8	12.742	22,5	8.014	14,2	6.071	16,0	9.054	14,7

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

### 3. NECESIDAD DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA

**En paralelo al aumento del número de personas sin ingresos propios, disminuye de forma significativa la necesidad de acceso a la primera vivienda, con la única excepción de Gipuzkoa**

En la aproximación a la necesidad de acceso a la primera vivienda de personas entre 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores, se constata que 65.346 personas manifiestan esta necesidad, disponiendo de ingresos propios para pensar en financiar el proceso de acceso a la vivienda. Respecto a 2011, esta cifra se reduce en un 25,9%, cuando 88.128 personas manifestaban necesidad. La reducción es del 39,6% respecto a las 108.131 personas detectadas en 2010.



El colectivo de 65.346 personas mencionado supone un 24,5% de las 267.256 personas entre 18 y 44 años que conviven con progenitores o tutores<sup>1</sup>. Esta proporción es apenas de un 7,7% entre las personas menores de 25 años pero asciende al 36,7% de la población entre 25 y 34 años, manteniéndose todavía en un 33% entre las personas de 35 a 44 años. Sin embargo, en este último grupo de edad la mayoría de la población se encuentra ya emancipada: las 27.474 personas de este intervalo que conviven con sus progenitores representan el 7,6% de la población de este grupo de edad. Esta proporción resulta en cambio del 49,8% entre la población de 24 a 35 años.

Respecto a las personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores y que disponen de ingresos o rentas propias, 126.136 en total, el colectivo con necesidad supone un 51,8%, reflejando la importancia de la necesidad de emancipación existente. Mientras que alrededor de un 55% de las personas de 25 a 44 años analizadas mencionan la necesidad de acceso a la primera vivienda, la proporción se reduce al 34,7% entre los 18 y 24 años. Teniendo en cuenta el factor género, se detecta mayor necesidad de emancipación entre la población femenina (54,1% frente a 49,8% entre los hombres).

Tabla 8

### Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo, CAPV. 2013

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de personas y sobre personas con necesidad)

	2013							
	Personas con necesidad de acceso		Población 18-44 años		Conviven con progenitores		Tiene ingresos o rentas propias	
	Nº	% v.	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población
<b>Total</b>	<b>65.346</b>	<b>100,0</b>	<b>749.081</b>	<b>8,7</b>	<b>267.256</b>	<b>24,5</b>	<b>126.136</b>	<b>51,8</b>
<b>18 a 24</b>	8.431	12,9	124.004	6,8	109.508	7,7	24.291	34,7
<b>25 a 34</b>	47.861	73,2	262.311	18,2	130.274	36,7	85.368	56,1
<b>35 a 44</b>	9.053	13,9	362.766	2,5	27.474	33,0	16.477	54,9
<b>Mujer</b>	31.777	48,6	365.411	8,7	124.124	25,6	58.719	54,1
<b>Hombre</b>	33.569	51,4	383.670	8,7	143.132	23,5	67.416	49,8

<sup>1</sup> La proporción se reduce al 8,7% si se considera al conjunto de la población de la CAE entre 18 y 44 años.



Tabla 9  
**Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo, CAPV. 2011**

	2011							
	Personas con necesidad de acceso		Población 18-44 años		Conviven con progenitores		Tiene ingresos o rentas propias	
	Nº	% v.	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población
<b>Total</b>	<b>88.128</b>	<b>100,0</b>	<b>776.012</b>	<b>11,4</b>	<b>283.185</b>	<b>31,1</b>	<b>135.304</b>	<b>65,1</b>
<b>18 a 24</b>	12.964	14,7	128.020	10,1	111.664	11,6	20.246	64,0
<b>25 a 34</b>	63.342	71,9	288.407	22,0	143.898	44,0	92.644	68,4
<b>35 a 44</b>	11.821	13,4	359.585	3,3	27.623	42,8	22.414	52,7
<b>Mujer</b>	42.420	48,1	377.730	11,2	131.280	32,3	64.403	65,9
<b>Hombre</b>	45.708	51,9	398.282	11,5	151.905	30,1	70.901	64,5

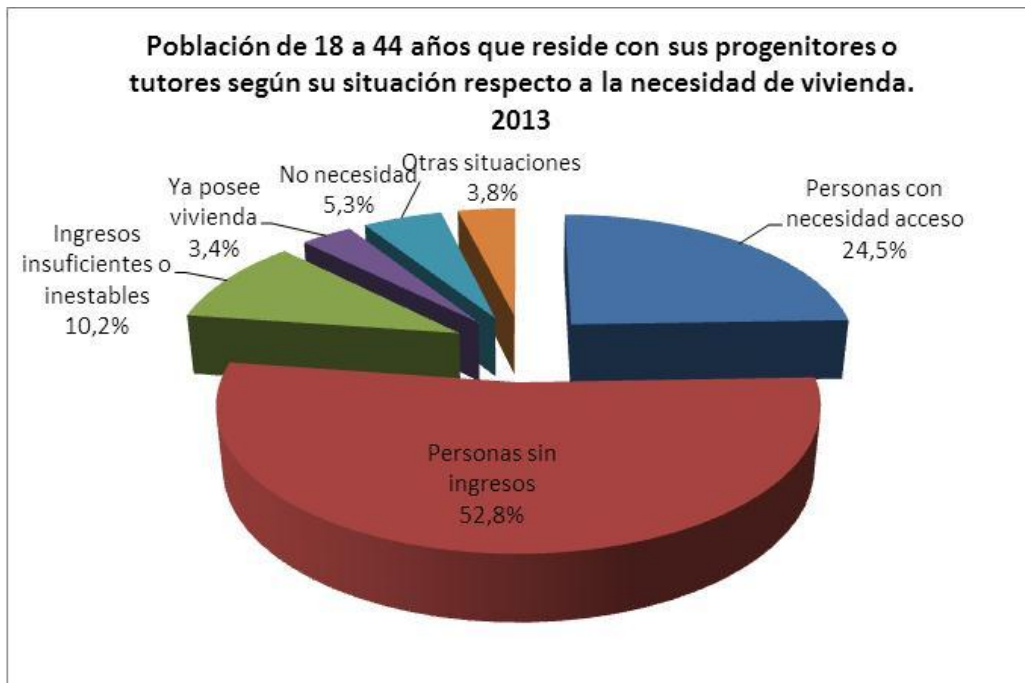
Tabla 10  
**Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo, CAPV. 2010**

	2011							
	Personas con necesidad de acceso		Población 18-44 años		Conviven con progenitores		Tiene ingresos o rentas propias	
	Nº	% v.	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población
<b>Total</b>	<b>108.131</b>	<b>100,0</b>	<b>775.705</b>	<b>13,9</b>	<b>302.733</b>	<b>35,7</b>	<b>166.347</b>	<b>65,0</b>
<b>18 a 24</b>	21.379	19,8	127.188	16,8	112.524	19,0	30.631	69,8
<b>25 a 34</b>	72.038	66,6	295.586	24,4	160.890	44,8	113.202	63,6
<b>35 a 44</b>	14.714	13,6	352.931	4,2	29.319	50,2	22.514	65,4
<b>Mujer</b>	48.029	44,4	377.303	12,7	141.126	34,0	66.115	72,6
<b>Hombre</b>	60.102	55,6	398.402	15,1	161.607	37,2	100.232	60,0

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

Un aspecto de especial relevancia a mencionar en este punto es que la caída de la necesidad asociada al acceso a la primera vivienda se vincula a la importancia de las situaciones caracterizadas por la completa falta de ingresos. En este sentido, debe señalarse que, un 52,8% de las personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores carece de ingresos propios. A esta proporción de población, no contemplada a efectos de cálculo de la necesidad por no poder financiar el acceso a una primera vivienda, se añade otro 10,2% de personas que tienen ingresos insuficientes o inestables que limitan la posibilidad de un proyecto efectivo de acceso a una primera vivienda.

Del 12,5% de población de 18 a 44 años restante, un 5,3% indica que no necesita emanciparse o no se lo ha planteado, con otro 3,8% en otro tipo de situaciones. Apenas un 3,4% de las personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores posee ya una vivienda.



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

El análisis de la caída cercana al 40% en la necesidad de primera vivienda entre 2010 y 2013 evidencia la importancia de factores diferenciados. El primero de ellos es estrictamente demográfico, observándose una caída del volumen de población de 18 a 44 años que convive con sus progenitores o tutores. La cifra de personas en esta situación pasa de 302.733 en 2010 a 267.256 en 2013, con una disminución del 11,7%.

El segundo factor clave a destacar se vincula con los efectos de la crisis. De esta forma, el descenso del porcentaje de personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda entre 2010 y 2013 (de 35,7% a 24,5%) se asocia de forma directa al incremento paralelo de la población de referencia que no dispone de ingresos (del 45,1% de 2010 al 52,8% de 2013). Si se contempla al conjunto de personas sin ingresos o con ingresos insuficientes o inestables, el aumento es aún más nítido, pasando de representar un 48,2% de la población analizada en 2010 a un 63% en 2013. En cifras absolutas, se pasa de 145.741 personas en esta situación económica precaria para garantizar el acceso a una primera vivienda en 2010 a 168.407 en 2013.



En sentido opuesto, el colectivo de personas que residen en el hogar familiar a pesar de disponer de vivienda propia se reduce de manera significativa en 2013. Las 9.206 personas en esta situación en este año son menos de la mitad de las más de 20.000 detectadas tanto en 2010 como en 2011 (23.667 y 21.934 personas, respectivamente).

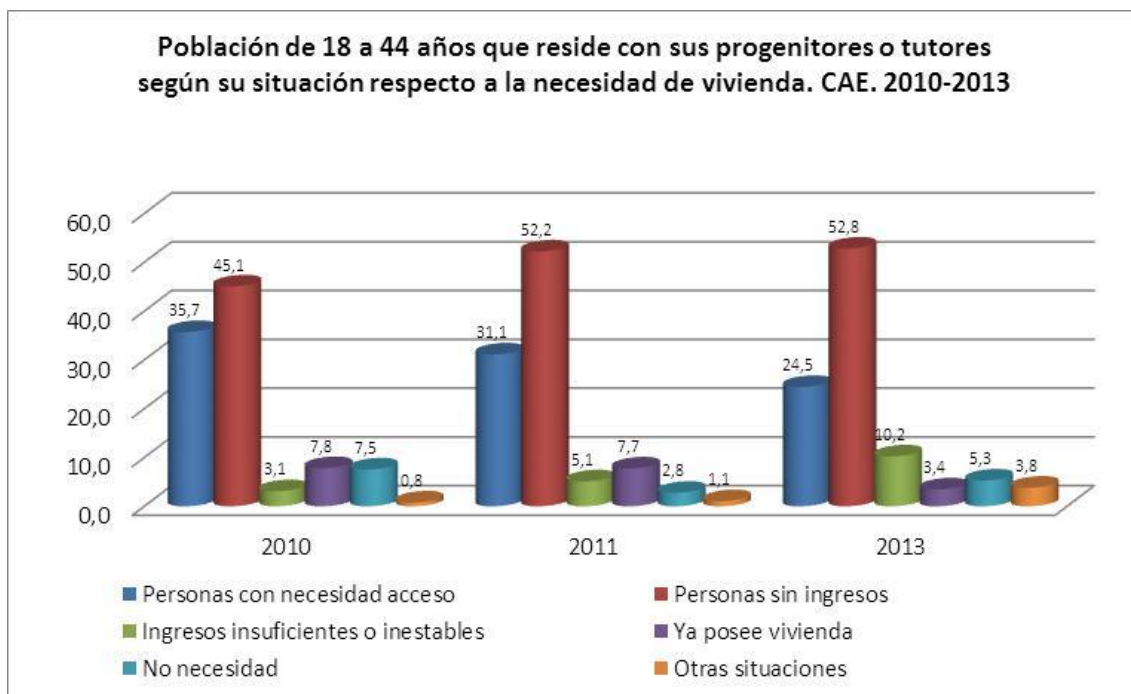
Tabla 11

### Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAPV. 2010-2013

(Número de personas y porcentajes sobre el total de personas de 18 a 44 años que residen con progenitores o tutores)

	2010		2011		2013	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Total	302.733	100	283.185	100	267.256	100
Personas con necesidad acceso	108.131	35,7	88.128	31,1	65.346	24,5
Personas sin ingresos	136.386	45,1	147.881	52,2	141.120	52,8
Ingresos insuficientes o inestables	9.355	3,1	14.446	5,1	27.287	10,2
Ya posee vivienda	23.667	7,8	21.934	7,7	9.206	3,4
No necesidad	22.833	7,5	7.815	2,8	14.100	5,3
Otras situaciones	2.361	0,8	2.981	1,1	10.197	3,8

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013





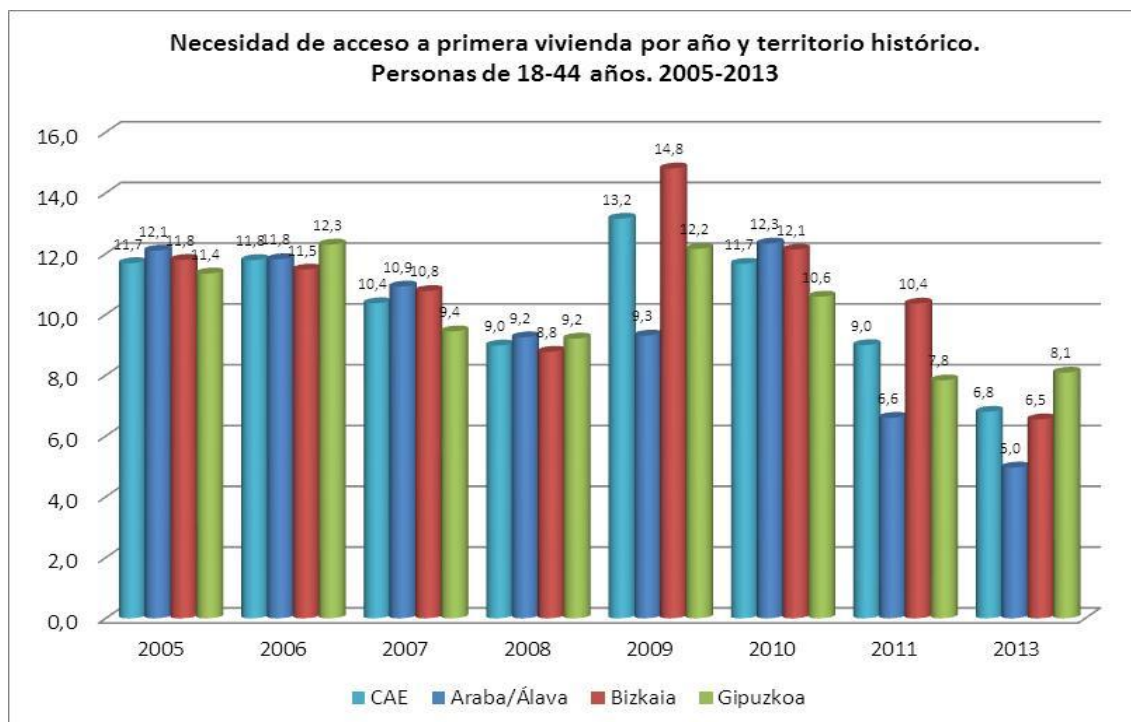
Analizando el modo de acceso, de forma individual o en pareja, la ENDV estima las viviendas necesarias para primer acceso en el colectivo de personas de 18 a 44 años. Esta cifra asciende en 2013 a 59.318 para el conjunto de la CAE, representando un 22,3% menos que las 76.360 viviendas de 2011. Respecto al total de viviendas principales existentes, la necesidad de primera vivienda cae del 9% que suponía en 2011 al 6,8% de 2013. Se trata del porcentaje más bajo del periodo 2005-2013, con cifras mínimas previas del 9% en 2008 y 2011.

La caída de la necesidad de primera vivienda se asocia a Bizkaia y Álava. La población de Bizkaia de 18 a 44 años necesita 29.945 viviendas en 2013, 16.863 menos que en 2011, con una reducción del 36%. En este territorio, la demanda de acceso a primera vivienda equivale al 6,5% del total de viviendas principales, una cifra que se aleja del mínimo del 8,8% conocido en el periodo 2005-2011 y correspondiente a 2008.

La población alavesa de 18 a 44 años también demanda menor número de viviendas de primer acceso que en 2011, pasándose de 8.306 viviendas en 2011 a 6.666 viviendas en 2013, con una reducción porcentual del 19,7%. En este caso, las viviendas que se demandan para primer acceso representan el 5% del total de viviendas principales del territorio. El mínimo alcanzado entre 2005 y 2010 se había situado en un 9,2% en 2008, observándose ya una fuerte caída en 2011, con un 6,6%.

A diferencia de Álava y Bizkaia, en la población de 18 a 44 años de Gipuzkoa se incrementa ligeramente la necesidad de primera vivienda. La necesidad pasa de 21.246 a 22.707 viviendas entre 2011 y 2013, con un incremento del 6,9%. En este territorio, las viviendas de primer acceso que se requieren suponen un 8,1% del parque de viviendas principales existente, en avance respecto al 7,8% de 2011.

Aun así, también en Gipuzkoa el porcentaje señalado se sitúa bastante por debajo del registrado con anterioridad a 2010-2011, con un mínimo para el periodo posterior a 2005 de 9,2% en 2008.



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

Tabla 12  
**Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2013**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
2005	90.815	11,7	13.217	12,1	49.348	11,8	28.290	11,4
2006	92.788	11,8	13.156	11,8	48.613	11,5	31.019	12,3
2007	82.891	10,4	12.424	10,9	46.299	10,8	24.167	9,4
2008	74.461	9,0	10.992	9,2	39.052	8,8	24.417	9,2
2009	110.677	13,2	11.476	9,3	66.418	14,8	32.783	12,2
2010	97.800	11,7	15.246	12,3	54.157	12,1	28.397	10,6
2011	76.360	9,0	8.306	6,6	46.808	10,4	21.246	7,8
<b>2013</b>	<b>59.318</b>	<b>6,8</b>	<b>6.666</b>	<b>5,0</b>	<b>29.945</b>	<b>6,5</b>	<b>22.707</b>	<b>8,1</b>

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

En el conjunto de la CAE, las tendencias señaladas se traducen en una significativa caída relativa de la necesidad asociada a la primera vivienda. En relación al volumen de viviendas familiares existentes, el 6,8% de viviendas solicitadas en 2013 se aleja de forma sustancial de los mínimos del 9% de los años 2008 y 2011. La distancia es aún mayor respecto a las cifras de 10,4 a 11,8% de 2007 y 2005, y a las superiores al 12% de 2009.



Aunque no es el único factor interviniente, el efecto de la crisis económica en la necesidad de vivienda resulta determinante. Así, después del repunte del 9 al 13,2% que se observa entre 2008 y 2009, la crisis se traduce en una caída continuada del indicador de necesidad, con un 11,7% en 2010, un 9% en 2011 y un 6,8% en 2013.

***Aunque la demanda efectiva remonta ligeramente en el corto plazo, la tendencia descendente se mantiene a medio y largo plazo***

De forma a priori paradójica a la vista de los datos presentados con anterioridad, la recuperación de la demanda que se observa en relación al cambio de vivienda se extiende, en lo relativo a la demanda a un año, al acceso a la primera vivienda. De esta forma, entre los 59.318 nuevos hogares potenciales que se derivarían del acceso a su primera vivienda, un 9,9% prevé poder afrontar la adquisición de vivienda en el próximo año, por encima del 6,3% de 2011. En términos absolutos, la demanda aumenta así de 4.786 viviendas en 2011 a 5.843 en 2013.

Este aumento no debe sin embargo ocultar la caída reciente de la demanda asociada a la primera vivienda. En el indicador de acceso a un año, las 5.843 viviendas de 2013 suponen menos del 30% de las más de 20.000 viviendas todavía demandadas en 2009 y 2010. Frente al 9,9% de personas necesitadas que podrían hacer frente al acceso a la nueva vivienda en 2013, la proporción era cercana al 21% en los dos años mencionados.

Por otra parte, aunque la proporción de personas necesitadas que señala poder afrontar en 2013 el acceso a la primera vivienda en los próximos dos o cuatro años no varía de forma sustancial respecto a años anteriores, la demanda a medio y largo plazo se ve condicionada por la fuerte reducción de la necesidad estimada en el periodo posterior a la crisis financiera.

En la perspectiva de acceso a la vivienda en el plazo de dos años, el número de primeras viviendas demandadas cae de forma continuada desde las 42.215 de 2009 a las 35.843 de 2010, las 25.535 de 2011 y las 21.111 de 2013. La dinámica reciente apenas sirve para reducir el ritmo de caída del periodo 2009-2011.

En lo relativo al acceso a la vivienda a cuatro años, tras aumentar la demanda de 57.091 a 63.254 viviendas entre 2009 y 2010, la demanda cae de forma brusca hasta 45.288 en 2011, prolongándose la reducción hasta las 33.954 viviendas demandadas en 2013. En una perspectiva a medio y largo plazo, por tanto, 2013 refleja la fase más aguda de la crisis de demanda de acceso a la primera vivienda en la CAE.



Tabla 13  
**Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda,  
 CAPV. 2007-2013**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

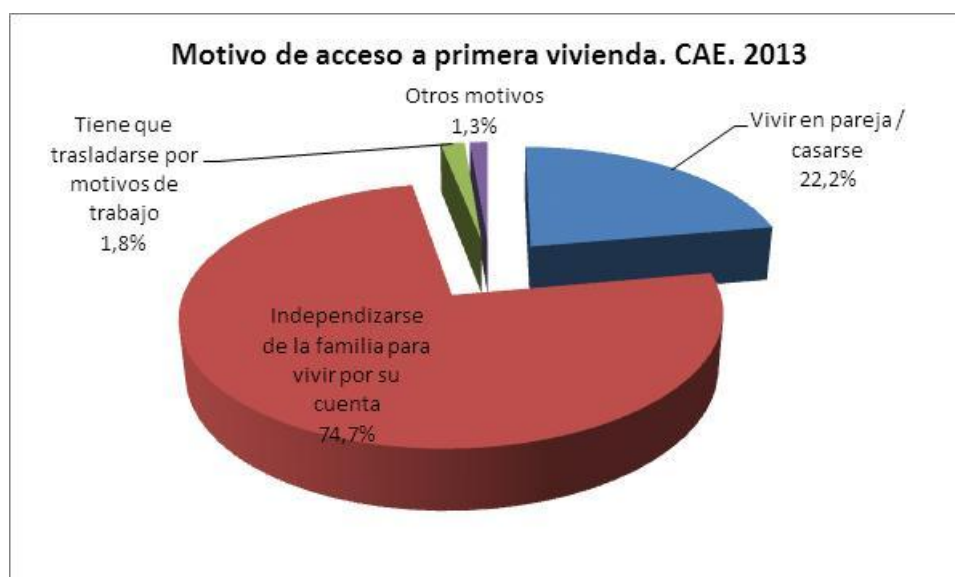
	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	<b>10,4</b>	<b>82.891</b>	<b>9,0</b>	<b>74.461</b>	<b>13,2</b>	<b>110.677</b>	<b>11,7</b>	<b>97.800</b>	<b>9,0</b>	<b>76.360</b>	<b>6,8</b>	<b>59.318</b>
Demanda 4 años(**)	54,4	45.073	68,4	50.954	51,6	57.091	64,7	63.254	59,3	45.288	57,2	33.954
Demanda 2 años (**)	26,2	21.708	32,7	24.378	38,1	42.215	36,6	35.843	33,4	25.535	35,6	21.111
Demanda 1 año (**)	18,5	15.298	20,9	15.547	20,5	22.648	21,2	20.746	6,3	4.786	9,9	5.843

(\*) % s/total hogares;

(\*\*) % s/hogares con necesidad

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

Casi tres de cada cuatro demandantes de primera vivienda arguyen como motivo principal la emancipación de la familia: 74,7% frente a un 22,2% que vincula la independización a la vida en pareja. El restante 3% se distribuye entre motivos de traslado por trabajo u otros motivos.



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

La fuerte caída de la necesidad de primera vivienda del periodo 2010-2013 pone de manifiesto el impacto de la crisis económica en los procesos de emancipación de la población. Así, en ese periodo, se reduce de 104.779 a 63.335 el número de personas que requieren una primera vivienda para casarse, vivir en pareja o simplemente independizarse, disponiendo en paralelo de ingresos para hacer frente al proyecto.



A diferencia de lo observado hasta 2011, sin embargo, entre 2011 y 2013 el deterioro económico se traduce sobre todo en la caída de la necesidad vinculada a proyectos de emancipación que implican la creación de nuevas familias. Así, mientras el ritmo de caída interanual media de la necesidad se reduce de -17,3% entre 2010 y 2011 a -14,5% entre 2011 y 2013 en lo relativo a las necesidades generales de emancipación, el periodo más reciente introduce un drástico cambio en la dinámica de acceso a la vivienda en vinculación al matrimonio o la vida en pareja. Si entre 2010 y 2011, el número de personas que vinculaban la necesidad de primera vivienda a esta cuestión aumentaba de 25.303 a 29.369, la cifra se limita a 14.519 personas en 2013, con una reducción del 50,6%.

La importancia cualitativa de esta caída es tanto más llamativa como que, desde 2007, es la primera vez en que la necesidad de primera vivienda asociada a un proyecto de vida en pareja o al matrimonio afecta a menos de 20.000 personas en la CAE.

Tabla 14

### Motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda, CAPV. 2007-2013

(Nº de personas y porcentajes sobre total de personas con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Necesidad de acceso	92.365	100	91.353	100	125.514	100	108.131	100	88.128	100	65.346	100
Casarse/ Vivir en pareja	21.115	22,9	25.031	27,4	31.630	25,2	25.303	23,4	29.369	33,3	14.519	22,2
Independizarse	70.253	76,1	63.216	69,2	90.119	71,8	79.476	73,5	57.264	65	48.816	74,7
Otro motivo	998	1,1	3.106	3,4	3.765	3	3.352	3,1	1.494	1,7	2.010	3,1

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

**Un 38,7 % de los demandantes de primera vivienda se decanta por el alquiler, superando al grupo que opta por la propiedad (36,7%)**

Analizando el perfil de las personas demandantes de primera vivienda, el colectivo más importante se sitúa entre los 25 y 34 años: un 73,2% frente a un 13,9% de personas entre 35 y 44 años y un 12,9% que tiene entre 18 y 24 años. Los hombres representan el 51,4% de los demandantes por un 48,6% de mujeres.

Con respecto al nivel de estudios, un 45,5% de las personas solicitantes poseen títulos universitarios, con otro 32,5% en posesión de estudios profesionales. Menor presencia tiene la población que posee estudios primarios (11,4%) y secundarios (10,6%).

Las personas que demandan la primera vivienda disponen, en un 44,1% de los casos, de un trabajo por cuenta ajena y con contrato fijo, por encima del 36,8% con acceso a un contrato eventual. El personal trabajador por cuenta propia representa el 11% y el resto de categorías ofrecen porcentajes inferiores al 10%.

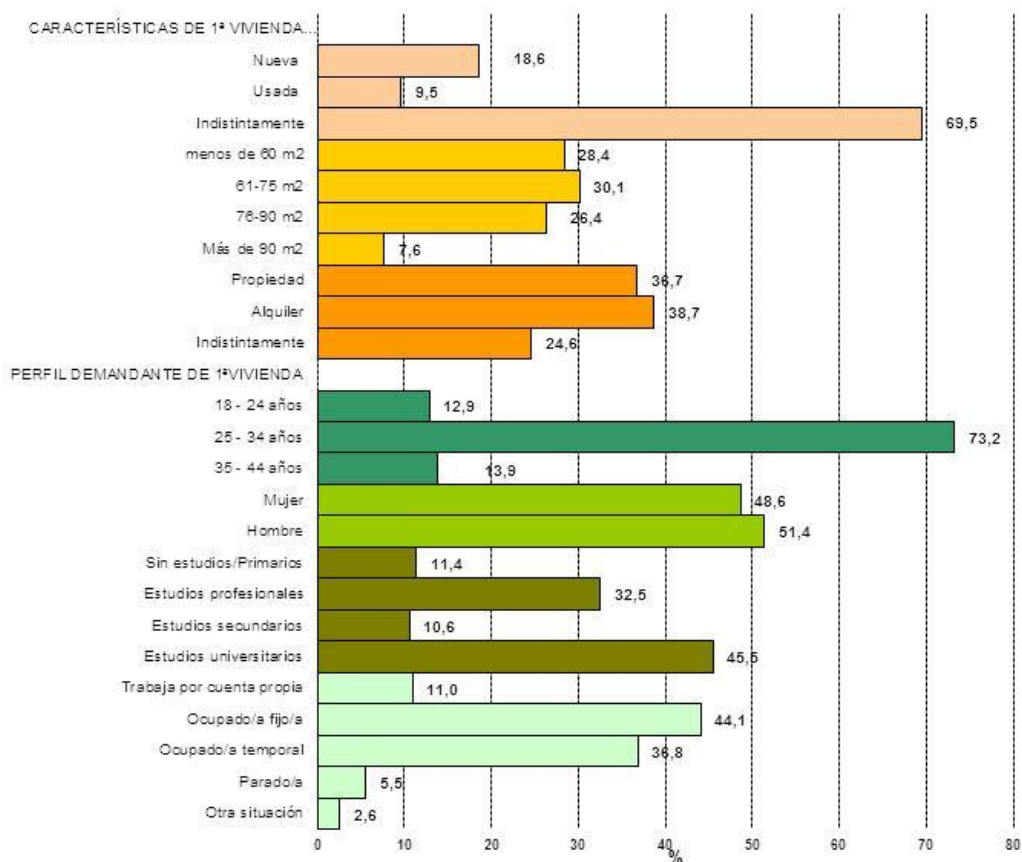


En cuanto a las preferencias por tipo de vivienda, un 38,7% de la población de 18 a 44 años que demanda una primera vivienda prioriza en 2013 el alquiler, proporción que supera al 36,7% que prefiere la propiedad. El 24,6% restante podría optar indistintamente por la propiedad o alquiler. En comparación con lo observado en 2011, la preferencia por la propiedad se reduce sustancialmente, descendiendo del 52% al 36,7% indicado.

Con respecto a la características de la vivienda, a la mayor parte del colectivo analizado le resulta indiferente que la vivienda sea nueva o usada (69,5%), aunque un 18,6% prefiere disponer de una vivienda nueva frente al 9,5% que se posiciona por la usada.

El tamaño de vivienda que más se solicita se relaciona con los estratos de menor tamaño. Las viviendas entre 61-75 m<sup>2</sup> son solicitadas por un 30,1% de las personas que buscan una primera vivienda, seguidas por las viviendas inferiores a 60 m<sup>2</sup>, elegidas por un 28,4%. El grupo de viviendas entre 76-90 m<sup>2</sup> es demandado por el 26,4% de los solicitantes de primera vivienda.

#### Características de la 1ª vivienda necesitada y perfil de los demandantes. C.A. de Euskadi. 2013. %



(\*El resto que puede faltar para llegar al 100% corresponde a 'No sabe-No responde'.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2013





En términos evolutivos, el principal cambio observado en las características de la vivienda demandada es la progresiva reducción de la solicitud de vivienda en propiedad, pasándose de un 67,8% de la población demandante en 2007 a un 36,7% en 2013. En sentido opuesto, la proporción de personas que se decantan por el alquiler se incrementa desde el 8,3% de 2007 al 38,7% de 2013.

En lo relativo a la superficie de vivienda que se solicita, se percibe igualmente en 2013 una tendencia a escoger viviendas de menor tamaño que las solicitadas en 2009 o 2011, aunque en línea con el comportamiento detectado en otros años. Así, la categoría más demandada en las ediciones 2007, 2008, 2009, 2010 y 2013 agrupa a las viviendas entre 61 y 75 metros cuadrados, decantándose en 2011 una proporción comparativamente mayor por viviendas de entre 76 y 90 metros cuadrados.

Tabla 15

### Características de la vivienda demandada por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2007-2013

(Porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Necesidad de acceso	82.891	100	74.461	100	110.676	100	97.800	100	76.360	100	59.318	100
<b>Condición</b>												
Nueva	19.396	23,4	13.031	17,5	21.072	19,0	21.034	21,5	18.583	24,3	11.019	18,6
Usada	4.476	5,4	2.274	3,1	6.816	6,2	8.432	8,6	1.742	2,3	5.661	9,5
Indistintamente	58.024	70,0	58.725	78,9	79.970	72,3	66.845	68,3	55.307	72,4	41.215	69,5
Ns/Nc	995	1,2	430	0,6	2.818	2,5	1.489	1,5	727	1,0	1.422	2,4
<b>Superficie útil</b>												
Menos de 60 m <sup>2</sup>	23.732	28,6	27.503	36,9	13.532	12,2	28.141	28,8	15.314	20,1	16.828	28,4
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	28.216	34,0	28.595	38,4	48.052	43,4	32.873	33,6	27.158	35,6	17.882	30,1
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	21.908	26,4	14.506	19,5	32.881	29,7	25.641	26,2	30.355	39,8	15.653	26,4
De 91 a 120 m <sup>2</sup>	2.570	3,1	709	1,0	8.309	7,5	2.748	2,8	1.768	2,3	4.520	7,6
Ns/Nc	6.465	7,8	3.148	4,2	7.903	7,1	8.397	8,6	1.764	2,3	4.436	7,5
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	67,8		64,1		73,6		67,3		71,2		69,8	
<b>Régimen tenencia</b>												
Propiedad	56.200	67,8	44.373	59,6	65.835	59,5	50.486	51,6	39.717	52,0	21.796	36,7
Alquiler	6.880	8,3	7.331	9,8	18.136	16,4	22.703	23,2	13.566	17,8	22.940	38,7
Indistintamente	19.811	23,9	22.757	30,6	26.705	24,1	24.611	25,2	23.076	30,2	14.582	24,6

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013

Analizando las características socio-demográficas de las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda, se constata que el grupo de 18 a 24 años va reduciendo gradualmente su importancia en los últimos años, pasando de conformar un 30,2% de las personas con necesidad de acceso en 2007 a apenas un 12,9% en 2013. El grupo de 25 a 34 años, que suponía menos del 55% de la necesidad en 2007 y 2008, se consolida en niveles superiores al 70% en 2013.



Tiende a reducirse, por otra parte, la diferencia de participación relativa entre hombres y mujeres. Así, el peso de la mujer, que no había superado cifras del 45% hasta 2010, se sitúa por encima del 48% en 2011 y 2013.

En lo relativo al nivel de estudios se constata un ligero incremento del peso relativo de las personas con estudios universitarios entre las que demandan una primera vivienda, con cifras cercanas o inferiores al 42% hasta 2010 pero que superan el 45% en 2011 y 2013. En conjunto, las personas con estudios profesionales y estudios universitarios representan un 78% de las situaciones de necesidad en 2013.

Considerando la relación con la actividad, el dato más destacado es la disminución de la contribución relativa de las personas ocupadas con contrato fijo. Este grupo supone en 2013 un 44,1% del conjunto de población necesitada de primera vivienda, en línea claramente descendente respecto a las cifras en general algo superiores al 50% que se registraban hasta 2010.

Tabla 16  
**Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda, CAPV. 2007-2013**  
(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
<b>Total</b>	<b>92.365</b>	<b>100</b>	<b>91.353</b>	<b>100</b>	<b>125.514</b>	<b>100</b>	<b>108.131</b>	<b>100</b>	<b>88.128</b>	<b>100</b>	<b>65.346</b>	<b>100</b>
<b>Edad persona con necesidad</b>												
De 18 a 24 años	27.894	30,2	29.130	31,9	27.273	21,7	21.379	19,8	12.964	14,7	8.431	12,9
De 25 a 34 años	47.938	51,9	50.026	54,8	89.633	71,4	72.038	66,6	63.342	71,9	47.861	73,2
De 35 a 44 años	16.533	17,9	12.197	13,4	8.608	6,9	14.714	13,6	11.821	13,4	9.053	13,9
<b>Edad media (años)</b>	<b>29,1</b>		<b>28,7</b>		<b>27,8</b>		<b>28,5</b>		<b>28,8</b>		<b>28,0</b>	
<b>Sexo</b>												
Mujer	41.287	44,7	39.724	43,5	55.227	44,0	48.029	44,4	42.420	48,1	31.777	48,6
Hombre	51.078	55,3	51.630	56,5	70.287	56,0	60.102	55,6	45.708	51,9	33.569	51,4
<b>Nivel de estudios</b>												
Sin estudios/ primarios	15.240	16,5	13.177	14,4	20.961	16,7	15.269	14,1	15.837	18,0	7.451	11,4
Estudios profesionales	28.633	31	33.982	37,2	39.327	31,3	35.705	33,0	22.949	26,0	21.248	32,5
Estudios secundarios	9.698	10,5	10.376	11,4	14.292	11,4	11.885	11,0	9.188	10,4	6.917	10,6
Estudios universitarios	38.793	42	33.543	36,7	50.934	40,6	45.271	41,9	40.154	45,6	29.730	45,5
Ns/Nc	-	-	275	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situación laboral</b>												
Ocupado/a cuenta propia	5.810	6,3	5.926	6,5	15.296	12,2	7.953	7,4	6.983	7,9	7.161	11,0
Ocupado/a contrato fijo	47.162	51,1	47.145	51,6	59.581	47,5	53.744	49,7	60.880	69,1	28.821	44,1
Ocupado/a contrato temporal	33.307	36,1	29.614	32,4	35.749	28,5	36.552	33,8	12.848	14,6	23.885	36,6
Parado/a	4.332	4,7	6.390	7,0	8.083	6,4	6.415	5,9	5.089	5,8	3.608	5,5
Otra situación	1.755	1,9	1.750	1,9	6.248	5,0	3.467	3,2	2.329	2,6	1.341	2,1
Ns/Nc	-	-	528	0,6	557	0,4	-	-	-	-	530	0,8

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2013



### Anexo metodológico:

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2013 de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV), operación estadística realizada de forma bienal por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

La información que aporta la ENDV se basa en la aplicación de sendos cuestionarios que permiten obtener información relativa a dos poblaciones diferenciadas:

- Familias residentes en viviendas familiares principales de la CAE.  
Se considera vivienda principal a la **vivienda utilizada 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). Quedan fuera del estudio las viviendas destinadas a segunda residencia o vacías.  
En los hogares residentes en estas viviendas principales se analiza la necesidad de reforma o cambio de la vivienda principal.
- Personas de 18 a 44 años de edad, **no emancipadas y residentes en hogares con primogénitos o tutores**.  
A estas personas se aplica el estudio de necesidad de acceso a la primera vivienda. Es importante destacar, en este caso, que para contemplar la existencia de esa necesidad es necesario disponer de rentas o ingresos propios. En ausencia de este tipo de ingresos, se considera que no es posible un proyecto de acceso a una primera vivienda, asimilándose esta situación a ausencia de necesidad.

Para la cumplimentación del cuestionario dirigido a viviendas familiares se establece la realización de una **muestra mínima de 3.500 hogares**. La muestra se selecciona aleatoriamente del Directorio de Viviendas y Registro Estadístico de Población de Eustat mediante un muestreo estratificado en una etapa por territorio histórico y tamaño de municipio (capitales, municipios de 20.000 a 100.000 habitantes y menos de 20.000 habitantes)

Para la cumplimentación del cuestionario dirigido a personas de 18 a 44 años residentes con progenitores o tutores se fija la realización de una **muestra mínima de 1.200 individuos**. La muestra se selecciona aleatoriamente del Directorio de Viviendas y Registro Estadístico de Población de Eustat mediante un muestreo estratificado en una etapa por territorio histórico y grupos de edad (de 18 a 24, de 25 a 34 y de 35 a 44).

En la edición de 2013 se ha recogido una muestra de 3.657 hogares principales para analizar la necesidad de cambio y rehabilitación y, por otro lado, a 1.215 individuos de 18 a 44 años de cara a conocer la necesidad de acceso a una primera vivienda.



### Definiciones:

**Necesidad:** representa al número de hogares que presentan necesidad de cambio, acceso a primera vivienda, o rehabilitación de vivienda. Se clasifica en tres tipos:

- **Necesidad de cambio mejora** de vivienda: aquella que surge de una situación de insatisfacción con la vivienda y que genera el deseo de cambiar de vivienda.
- **Necesidad de rehabilitar** la vivienda ocupada: aquella en la que los hogares plantean la rehabilitación como vía adecuada para resolver las causas de insatisfacción con su vivienda. La necesidad de rehabilitación puede quedar asociada a elementos comunes del edificio, o bien a elementos propios de la vivienda, siempre por importe superior a los 3.000 euros.
- **Necesidad individual de acceso a primera vivienda:** la correspondiente a miembros residentes en el hogar (mayoritariamente hijos e hijas), de 18 y más años y menores de 45 años, que quieren independizarse de la unidad familiar o de sus tutores para constituir su propio hogar. Se establece el requisito de que las personas interesadas cuenten con rentas o ingresos propios para contemplar la existencia de la necesidad.

**Demanda:** representa el número de hogares o personas que, presentando una necesidad de cambio, acceso a primera vivienda o rehabilitación de vivienda, esperan poder satisfacer ésta en un determinado plazo de tiempo. En el estudio se incluye la demanda a 1, 2 o 4 años.

- **Demanda a 4 años:** % de necesidad de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que señala como muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
- **Demanda a 2 años:** % de necesidad de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que señala como muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
- **Demanda a 1 año:** % de necesidad de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que señala muy o bastante probable satisfacer su necesidad en los próximos dos años y además está buscando ya la futura vivienda o ha pedido presupuestos de obra en el caso de rehabilitación.

*Para más información:*

*Departamento de Empleo y Políticas Públicas. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico*

*C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz*

*Persona de contacto: Aitor Puerta*

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

*WEB: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-ovpe110x/es/>*

*E-mail: [estadistica-eps@ej-gv.es](mailto:estadistica-eps@ej-gv.es)*



**ENCUESTA SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA (ENDV) 2013**

**INFORME DE SÍNTESIS**

ÍNDICE

1.	NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PRINCIPAL .....	1
2.	NECESIDAD DE CAMBIO DE VIVIENDA PRINCIPAL.....	5
3.	NECESIDAD DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA.....	10