

Departamento de Vivienda,
Obras Públicas y
Transportes

*Observatorio de la Vivienda
Etxebizitzako Behatokia*

Encuesta de Necesidades y
Demanda de Vivienda en la CAPV
2008

Informe de Resultados

Junio 2009

ÍNDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN	2
2. NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA	5
2.1. CUANTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y LA DEMANDA DE ACCESO	5
2.2. CARACTERIZACIÓN DEL COLECTIVO DE ACCESO	9
2.2.1. Características sociodemográficas	9
2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso	13
2.2.3. Grado subjetivo de necesidad y plazos de demanda	14
2.2.4. Características de las viviendas necesitadas	22
2.3. CAPACIDAD FINANCIERA DE LAS PERSONAS CON NECESIDAD DE ACCESO	27
2.3.1. Nivel de ingresos	27
2.3.2. Capacidad de pago mensual	31
2.3.3. Precio máximo asumible	33
2.3.4. Fórmulas de financiación	36
2.3.5. Esfuerzo financiero de la adquisición	37
2.3.6. Segmentación según capacidad financiera	40
2.4. CARACTERIZACIÓN DEL COLECTIVO DE ACCESO CON UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO	44
2.4.1. Características socioeconómicas	44
2.4.2. Caracterización de la necesidad de acceso	47
3. NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA HABITUAL	52
3.1. CUANTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y LA DEMANDA DE CAMBIO	52
3.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO	55
3.2.1. Características socio-residenciales	55
3.2.2. Satisfacción con la vivienda actual y motivos de la necesidad	62
3.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio de residencia	63
3.2.4. Grado subjetivo de necesidad de cambio y plazos de demanda	66
3.2.5. Características de las viviendas necesitadas	70
3.3. CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO	73
3.3.1. Ingresos, capacidad de pago y precios máximos	73
3.3.2. Fórmulas de financiación	75
3.3.3. Segmentación según capacidad financiera	76
4. RESUMEN Y CONCLUSIONES	82
4.1. CUANTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES Y LA DEMANDA DE VIVIENDA	82
4.2. NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA	84

4.2.1.	Características y motivos de la necesidad	84
4.2.2.	Tiempo en situación de necesidad y perspectivas	85
4.2.3.	Características de las viviendas necesitadas	85
4.2.4.	Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso	87
4.2.5.	Financiación de la vivienda y esfuerzo financiero.....	88
4.2.6.	Segmentación según capacidad financiera	89
4.2.7.	Perspectiva de género en las necesidades de acceso	90
4.3.	NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA	91
4.3.1.	Características y motivos de las necesidades.....	91
4.3.2.	Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio	93
4.4.	CONCLUSIÓN	94

ANEXO METODOLOGÍA **97**

A.1.	CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA.....	97
A.2.	EL MÉTODO DE ENCUESTACIÓN	100
A.3.	EL CUESTIONARIO	100
A.4.	TRATAMIENTO DE DATOS.....	102



ÍNDICE DE CUADROS

Página

Cuadro 2.1.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda, CAPV 2008.....	5
Cuadro 2.2.	Índices de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2008.....	8
Cuadro 2.3.	Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2008.....	9
Cuadro 2.4.	Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso.....	10
Cuadro 2.5.	Características residenciales de los hogares de las personas con necesidad de acceso.....	12
Cuadro 2.6.	Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda.....	13
Cuadro 2.7.	Grado subjetivo de la necesidad de acceso.....	15
Cuadro 2.8.	Tiempo en situación de necesidad de acceso.....	18
Cuadro 2.9.	Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso según plazos.....	20
Cuadro 2.10.	Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso.....	22
Cuadro 2.11.	Localización de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso.....	25
Cuadro 2.12.	Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda.....	27
Cuadro 2.13.	Número de personas que participarán en la financiación de la compra de la futura vivienda según tipo de necesidad.....	28
Cuadro 2.14.	Ingresos brutos ponderados de las personas con necesidad de acceso a una vivienda.....	30
Cuadro 2.15.	Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda.....	32
Cuadro 2.16.	Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a una vivienda.....	33
Cuadro 2.17.	Fórmulas de financiación previstas por las personas con necesidad de acceso.....	37
Cuadro 2.18.	Apertura de cuenta ahorro vivienda por parte de las personas jóvenes con necesidad de acceso.....	37
Cuadro 2.19.	Estimación del esfuerzo financiero de las personas con necesidad de acceso.....	38
Cuadro 2.20.	Valoración de la influencia de la subida de tipos de interés sobre la economía familiar.....	40
Cuadro 2.21.	Segmentación del colectivo con necesidad de acceso, según tramos de ingresos brutos ponderados.....	41
Cuadro 2.22.	Segmentación del colectivo con necesidad de acceso, según tramos de precios máximos asumibles.....	42
Cuadro 2.23.	Evolución de las principales características de las personas con necesidad de acceso, 2004-2008.....	43
Cuadro 2.24.	Características socioeconómicas de las personas necesitadas de acceso según sexo.....	45
Cuadro 2.25.	Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso según sexo.....	46
Cuadro 2.26.	Motivos de la necesidad de acceso a una vivienda según sexo.....	47
Cuadro 2.27.	Caracterización de la necesidad de acceso según sexo.....	48
Cuadro 2.28.	Características de las viviendas necesitadas según sexo.....	49
Cuadro 2.29.	Localización de las viviendas necesitadas según sexo.....	50




Cuadro 3.1.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV 2008	52
Cuadro 3.2.	Índices de necesidad de cambio de vivienda por Territorios Históricos, 2008	54
Cuadro 3.3.	Cuantificación de la necesidad y la demanda de vivienda por Territorios Históricos 2008.	55
Cuadro 3.4.	Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio	57
Cuadro 3.5.	Características residenciales de los hogares necesitados de cambio	60
Cuadro 3.6.	Anejos y nivel de accesibilidad de los edificios de las viviendas de los hogares necesitados de cambio	61
Cuadro 3.7.	Grado de satisfacción con la vivienda ocupada	62
Cuadro 3.8.	Motivo de la necesidad de cambio	63
Cuadro 3.9.	Grado de satisfacción con el entorno/barrio de residencia.....	64
Cuadro 3.10.	Existencia en el entorno de alguno de los siguientes problemas.....	65
Cuadro 3.11.	Grado subjetivo de la necesidad de cambio	66
Cuadro 3.12.	Tiempo en situación de necesidad de cambio.....	68
Cuadro 3.13.	Probabilidad de cobertura de la necesidad de cambio según plazos	68
Cuadro 3.14.	Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio	71
Cuadro 3.15.	Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio	73
Cuadro 3.16.	Capacidad de pago y precio máximo de compra declarado por los hogares con necesidad de cambio (medias).....	75
Cuadro 3.17.	Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio	76
Cuadro 3.18.	Segmentación del colectivo de hogares con necesidad de cambio objeto de atención, según tramos de ingresos brutos ponderados	77
Cuadro 3.19.	Segmento objeto de atención de baja capacidad financiera según tramos de precios asumibles	78
Cuadro 3.20.	Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2004-08	79
Cuadro 4.1.	Resumen de necesidades y demanda de primer acceso y de cambio de vivienda. CAPV 2008.....	83

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

Gráfico 2.1.	Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda, CAPV, 1998-2008.....	6
Gráfico 2.2.	Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda. CAPV 1998-2008	7
Gráfico 2.3.	Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 1998-2008.....	8
Gráfico 2.4.	Evolución de la edad media de las personas necesitadas de acceso.....	10
Gráfico 2.5.	Distribución de las personas con necesidad de acceso a primera vivienda según edad	11
Gráfico 2.6.	Evolución de los principales motivos de acceso a una vivienda	14
Gráfico 2.7.	Grado subjetivo de la necesidad de acceso.....	15
Gráfico 2.8.	Evolución del grado de necesidad de acceso, 1998-2008.....	16
Gráfico 2.9.	Grado de necesidad medio según principales motivos de la necesidad de acceso.....	17
Gráfico 2.10.	Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso	18
Gráfico 2.11.	Tiempo en situación de necesidad de acceso	19
Gráfico 2.12.	Grado de necesidad medio según tiempo en situación de necesidad.....	19
Gráfico 2.13.	Personas con necesidad de acceso: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años.....	20
Gráfico 2.14.	Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso según plazos.....	21
Gráfico 2.15.	Evolución de la población con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda	21
Gráfico 2.16.	Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso	23
Gráfico 2.17.	Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda por las personas con necesidad de acceso	24
Gráfico 2.18.	Personas con necesidad de acceso: evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta).....	24
Gráfico 2.19.	Evolución del índice de disponibilidad a cambiar de municipio (en segunda opción) de las personas con necesidad de acceso	25
Gráfico 2.20.	Evolución de los ingresos y de la proporción de casos de financiación compartida.....	29
Gráfico 2.21.	Ingresos mensuales medios de las personas con necesidad de acceso según su condición de demandantes y plazo.....	29
Gráfico 2.22.	Distribución de las personas con necesidad de acceso según ingresos anuales ponderados, según su condición de demandante de vivienda.....	31
Gráfico 2.23.	Capacidad de pago declarada por las personas con necesidad de acceso según su condición de demandante y plazo	32
Gráfico 2.24.	Evolución de la capacidad de pago declarada y los ingresos netos mensuales de las personas con necesidad de acceso	33
Gráfico 2.25.	Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de acceso según su condición de demandante y plazo.....	34
Gráfico 2.26.	Evolución del precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso. 1997-2008.....	35
Gráfico 2.27.	Evolución comparada de los ingresos y del precio máximo asumible. 1996-2008.	35
Gráfico 2.28.	Evolución de los precios de mercado de las viviendas libres y protegidas y de los precios máximos asumibles declarados	36
Gráfico 2.29.	Número de años durante los cuales habría que destinar íntegramente el salario para la compra de una vivienda*	39

Gráfico 2.30.	Evolución del plazo solicitado para la devolución del préstamo según años transcurridos desde la adquisición de la vivienda	40
Gráfico 2.31.	Precio máximo asumible por las personas necesitadas de acceso según nivel de ingresos brutos ponderados	43
Gráfico 2.32.	Personas necesitadas de acceso según sexo	44
Gráfico 3.1.	Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAPV, 1998-2007	53
Gráfico 3.2.	Evolución de las necesidades de cambio de vivienda de la CAPV, 1998-2008	54
Gráfico 3.3.	Evolución de los índices de necesidades de cambio por Territorios Históricos 1998-2008.....	55
Gráfico 3.4.	Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio	63
Gráfico 3.5.	Índice de necesidad de cambio según nivel de satisfacción con el entorno/barrio de residencia	65
Gráfico 3.6.	Valoración de los problemas detectados en el entorno/barrio de los hogares con necesidad de cambio.....	66
Gráfico 3.7.	Grado de necesidad de cambio según motivo de la necesidad	67
Gráfico 3.8.	Evolución del tiempo en situación de necesidad de cambio	68
Gráfico 3.9.	Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años.....	69
Gráfico 3.10.	Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda	70
Gráfico 3.11.	Hogares necesitados de cambio. Vivienda actual y vivienda necesitada	72
Gráfico 3.12.	Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por los hogares necesitados	72
Gráfico 3.13.	Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio	74
Gráfico 4.1.	Evolución de las necesidades y la demanda de primer acceso y de cambio de vivienda. CAPV 1998-2008	83
Gráfico 4.2.	Principales rasgos socio-económicos las personas necesitadas de acceso	84
Gráfico 4.3.	Tiempo en situación de necesidad de acceso	85
Gráfico 4.4.	Principales características de las viviendas necesitadas en primer acceso	86
Gráfico 4.5.	Evolución de la superficie media y el régimen de tenencia de las viviendas necesitadas en primer de acceso.....	86
Gráfico 4.6.	Evolución del ratio entre capacidad de pago declarada e ingresos netos mensuales de las personas con necesidad de acceso	87
Gráfico 4.7.	Evolución de los ratios de los precios de las viviendas libres y protegidas respecto a los precios máximos asumibles declarados por las personas con necesidad	88
Gráfico 4.8.	Segmentación del colectivo con necesidad de acceso, según tramos de ingresos brutos ponderados y precios máximos asumibles.....	89
Gráfico 4.9.	Principales rasgos socio-residenciales de los hogares con necesidad de cambio	92
Gráfico 4.10.	Principales motivos de la necesidad de cambio	92
Gráfico 4.11.	Segmentación de los hogares con necesidad de cambio, según tramos de ingresos brutos ponderados y precios máximos asumibles	94



INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

El presente Informe sobre *Necesidades y Demanda de Vivienda 2008*, realizado por el **Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes** del Gobierno Vasco, continúa la serie de informes elaborados desde hace más de 10 años en el marco del **Observatorio Vasco de la Vivienda - Etxebizitzako Behatokia**, y más concretamente del proyecto denominado *Modelo de Evaluación Sistemática de las Políticas Públicas en materia de Vivienda y Suelo*.

Se prosigue así la línea de trabajos al respecto, dentro del planteamiento estadístico global desarrollado por el Departamento (demanda, oferta, vivienda vacía, edificación, suelo,...) orientado a dotarse de un conjunto de informaciones y elementos analíticos que permitan un adecuado diseño, implementación y evaluación de la política de vivienda.

La elaboración de la Encuesta 2008 es por tanto parte de un enfoque plurianual que persigue un seguimiento periódico de la situación coyuntural de las necesidades y la demanda de vivienda en la CAE. Esto implica prestar atención al modo en que los individuos y los hogares perciben y expresan sus necesidades, así como a la evolución de los factores que inciden en tal apreciación y al modo e intensidad con que influyen en su conversión en demanda efectiva de vivienda.

El estudio incide por tanto en el análisis de las variables internas de identificación de la situación personal/familiar y residencial, es decir, los factores más directamente ligados a la percepción de la necesidad de vivienda y a su motivación: composición familiar y sus cambios, tipo de vivienda ocupada y satisfacción con la misma, planes familiares y personales, nivel de ingresos y situación patrimonial, etc.

La monitorización de estas variables mediante encuestas permite identificar dos colectivos o tipos de necesidades de vivienda de diferente naturaleza. Por un lado, los jóvenes que desean independizarse de la familia y formar su propio hogar o unidad convivencial. Se trata de un colectivo que, por sus propias características vitales, se encuentra en una difícil posición para poder materializar sus deseos de independencia y de acceder a una vivienda: sus recursos económicos son por lo general limitados y tienen un amplio margen de inseguridad e inestabilidad laboral.

De este modo, las necesidades de vivienda de las personas jóvenes se traducen sólo parcialmente en demanda efectiva y ésta se encuentra con un importante desfase en relación con las características, sobre todo en términos de precios, de la oferta de vivienda existente en el mercado. Es importante señalarlo porque, a pesar de las diferentes condiciones socioeconómicas de los afectados, éste es el grupo social más relevante para la política de vivienda.



Por su parte, el informe analiza también las necesidades de vivienda que afectan a la familia como unidad, en concreto las de cambio/mejora de vivienda¹, las cuales responden a situaciones bastante diversas, lo cual es relevante porque evidentemente no todas ellas son objeto de la política de vivienda. Sí lo son, no obstante, las necesidades de las familias de escasos recursos que ocupan viviendas en muy malas condiciones de habitabilidad, en situaciones de hacinamiento.

La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008 se ha desarrollado bajo la dirección del Órgano Estadístico del Departamento, con arreglo a parámetros generales de continuidad en el planteamiento metodológico implementado hasta ahora (ver Anexo metodológico).

¹ El análisis de las necesidades de rehabilitación o reforma de las viviendas será objeto de un informe específico próximamente.



2



**NECESIDADES DE ACCESO A LA
PRIMERA VIVIENDA**



2. NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA

2.1. CUANTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y LA DEMANDA DE ACCESO

- Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV del año 2008, en el 8,65% de los hogares vascos hay personas jóvenes con **necesidad de acceso a una primera vivienda**². Se trata de un índice de necesidad que desciende por cuarto año consecutivo (10,1% en 2007) y cuyo valor actual es el más bajo desde 2001. El índice es dos puntos porcentuales inferior al máximo marcado en 2002 (12,6%).
- Estas cifras parecen confirmar, por tanto, la tendencia a la reducción en las necesidades de acceso, fruto tanto de la propia evolución demográfica (menor afluencia relativa de jóvenes a las edades de emancipación) como del intenso proceso de acceso a la primera vivienda experimentado en los últimos años. La difícil situación económica actual y sus consecuencias en el mercado laboral, en la renta y en el propio mercado inmobiliario también han incidido en este resultado, con un efecto de retraimiento en la manifestación de necesidades subjetivas de vivienda menos solventes.

Cuadro 2.1. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda, CAPV 2008

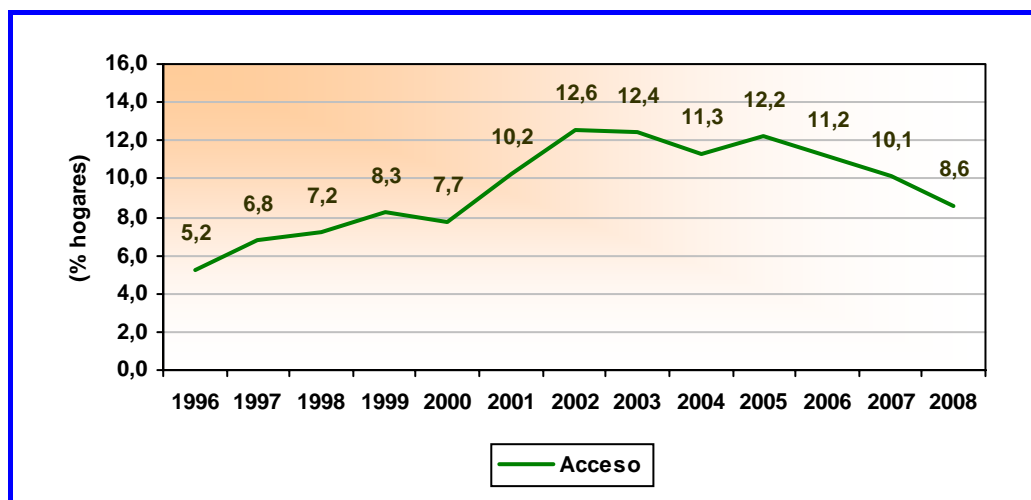
	ACCESO 1ª VIVIENDA	
	Índice (% hogares)	Viviendas
NECESIDAD*	8,65	74.461
DEMANDA 4 AÑOS**	68,43	50.954
DEMANDA 2 AÑOS**	32,74	24.378
DEMANDA 1 AÑO**	20,88	15.547

(*) % s/total hogares; (**) % s/hogares con necesidad.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

² Jóvenes que desean abandonar el hogar familiar y ocupar una nueva vivienda para independizarse, casarse, formar pareja, etc. Con objeto de garantizar la viabilidad de las necesidades de acceso, se ha establecido el requisito metodológico de que las personas afectadas dispongan de ingresos propios (ver Metodología).

Gráfico 2.1. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda, CAPV, 1998-2008

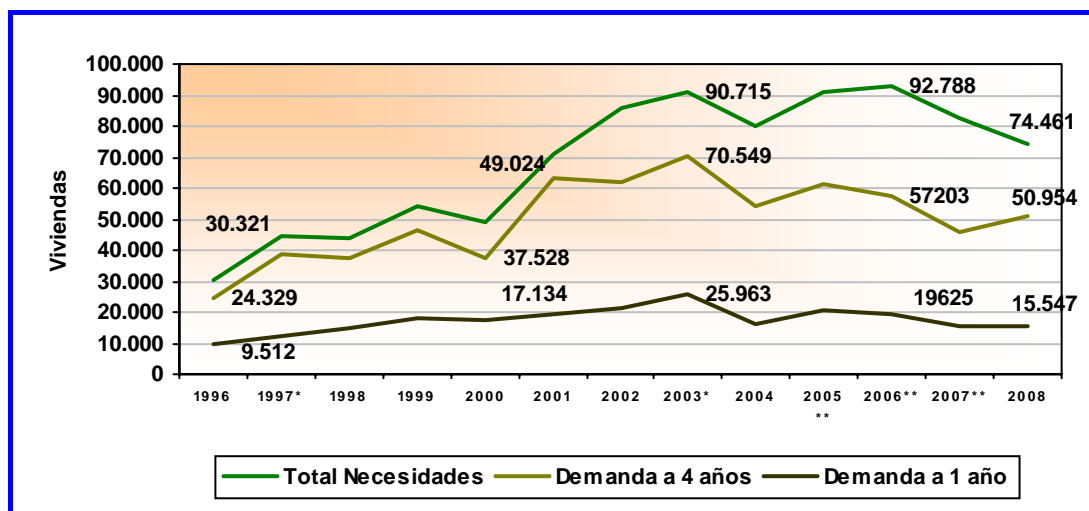


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Aplicado este índice a la cifra total de hogares de la CAPV³, el número de viviendas precisas para las personas jóvenes que plantean la necesidad de acceder a su primera vivienda puede estimarse en 74.461. Esta cifra supone una reducción de 8.400 efectivos respecto a 2007, equivalente a un -10,2%.
- Si se compara con la máxima dimensión alcanzada por este colectivo hace pocos años, en torno a las 90.000 unidades, se observa un descenso importante en la cifra total de viviendas necesarias para jóvenes en primer acceso en los dos últimos años (18.000 personas respecto a los niveles máximos, -20%). La cifra actual se sitúa aproximadamente al nivel marcado en 2001.

³ 829.255 hogares en 2008, según los datos más recientes de Eustat. Además del índice de necesidad de acceso, la estimación del número de viviendas necesarias tiene en cuenta otros indicadores como el número de medio de casos de necesidad declarados por hogar (1,15 personas), el motivo de la necesidad matrimonio/pareja (27% de los casos) y, en estos casos, la disposición compartida de ingresos (1,51 personas con ingresos como media).

Gráfico 2.2. Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda. CAPV 1998-2008



(*) Años de cambio en la base de estimación.

(**) Se han reestimado los valores de 2005 a 2007 en función de los nuevos datos de hogares disponibles

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

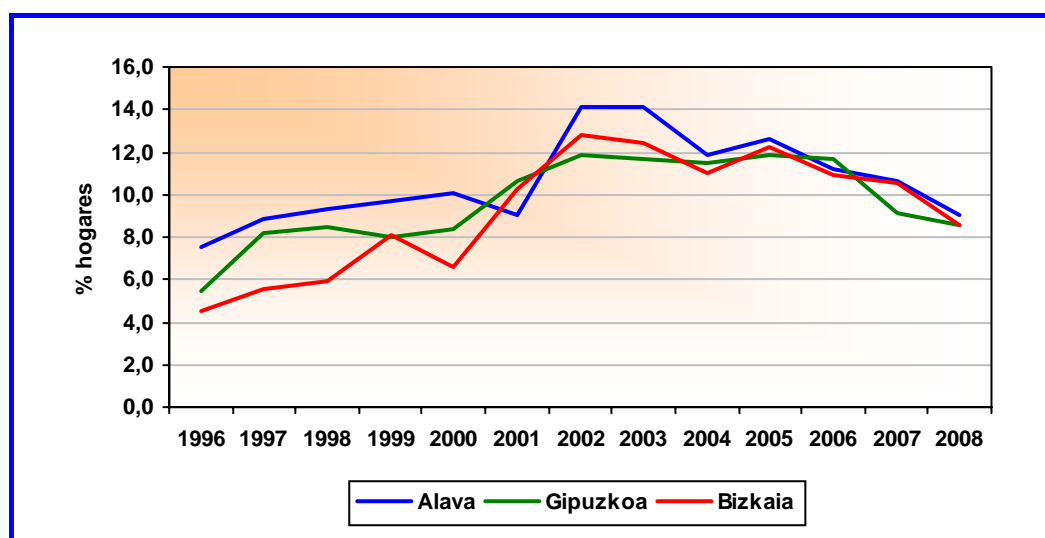
- Los resultados a propósito de la previsión temporal en la que estas necesidades de acceso se pretende resolver ponen de manifiesto que se trata de una necesidad a satisfacer en mayor brevedad que la prevista en 2007.
- En 2008 el 68% de las personas con necesidad de acceder prevé hacerlo en el plazo de los próximos cuatro años -frente al 55% que así lo creía en 2007-, mientras un 33% cifra este plazo en 2 años y un 21% en 1 año.
- Expresado en números absolutos supone una demanda de entre las 15.547 viviendas a un año vista y las 50.954 necesarias a lo largo de los próximos 4 años.
- Aunque con algunos altibajos, la evolución de las cifras de demanda también reflejan la reducción de este colectivo. Comparando con 2007 la demanda a corto plazo (1 año) se mantiene numéricamente estable, pero respecto a los niveles máximos de 2003 se reduce en torno a 10.000 viviendas. La demanda a 4 años también resulta aproximadamente 20.000 viviendas inferior que en sus niveles máximos (a pesar del repunte observado en este último año).
- Por Territorios Históricos, los índices de necesidad de acceso obtenidos en Gipuzkoa y Bizkaia son muy similares y se sitúan en torno al 8,6% de los hogares, mientras en Alava este índice crece ligeramente hasta casi el 9,1%.

Cuadro 2.2. Índices de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2008

ÍNDICES (% hogares)	ACCESO
CAPV	8,65
ÁLAVA	9,05
BIZKAIA	8,60
GIPUZKOA	8,56

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 2.3. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 1998-2008



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Los tres índices territoriales comparten también la tendencia general decreciente, aunque en una perspectiva de largo plazo el descenso resulta algo más patente en el caso de Alava, que venía observando unos niveles de necesidad más altos (fruto probablemente de una estructura demográfica algo más joven que los otros Territorios).
- Dado que los índices de necesidad por Territorios son muy similares, la distribución de las cifras absolutas de necesidad se aproxima a la distribución territorial de los hogares. Así, distribuidas por Territorios las 74.461 viviendas necesarias totales, Bizkaia concentra 39.052 viviendas (8.154 demandadas a corto plazo), Gipuzkoa 24.417 viviendas (5.098 demandadas a c/p) y Álava 10.992 viviendas (2.295 a c/p).

Cuadro 2.3. Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2008

VIVIENDAS	ACCESO		
	Necesidad	Demanda a 1 año	%
CAPV	74.461	15.547	100,0
ÁLAVA	10.992	2.295	14,8
BIZKAIA	39.052	8.154	52,4
GIPUZKOA	24.417	5.098	32,8

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

2.2. CARACTERIZACIÓN DEL COLECTIVO DE ACCESO

2.2.1. Características sociodemográficas

- Los motivos que subyacen a la necesidad de acceso de los jóvenes a una primera vivienda introducen algunas variaciones en sus características demográficas. Por ello, el análisis se aborda distinguiendo dos tipologías de demandantes denominadas Acceso individual y Acceso en pareja y cuya definición es la siguiente:
 - **Acceso individual:** personas con necesidad de acceso que alegan como principal motivo el deseo de independizarse y además declaran que para efectuar ese acceso sólo van a disponer de un ingreso.
 - **Acceso en pareja:** personas con necesidad de acceso que declaran como motivo el "deseo de vivir en pareja" o "casarse" y aquellos que disponen de varios ingresos para afrontar la necesidad de acceso.
- Empezando por la **edad**, cabe señalar, en primer lugar, que el conjunto de jóvenes demandantes tienen una **edad media de casi 29 años** (28,7) edad que aumenta hasta los 30 cuando se trata de personas que aspiran a un acceso individual y baja a los 27 años si se pretende un acceso en pareja.

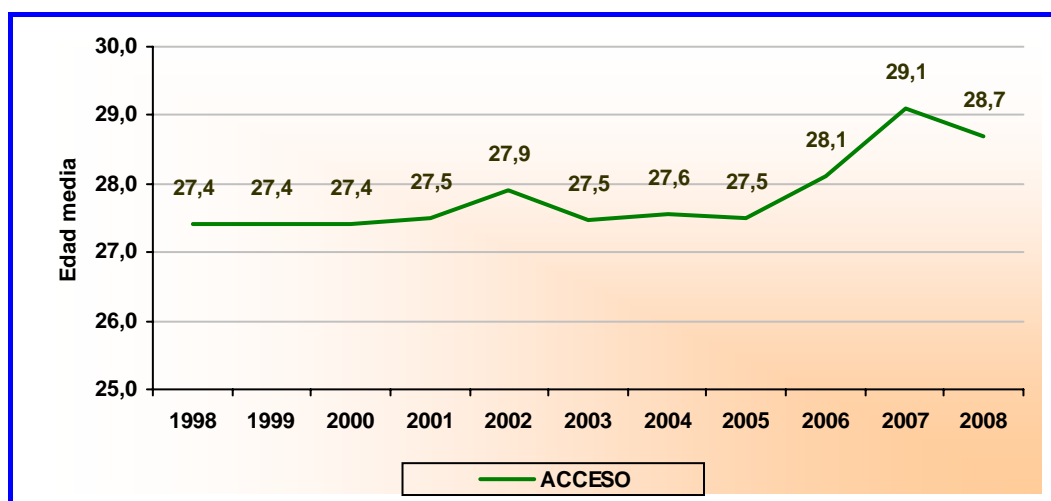
Cuadro 2.4. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso

CARACTERÍSTICAS (*)	Acceso individual	Acceso en pareja	TOTAL ACCESO
EDAD PERSONA CON NECESIDAD			
De 18 a 24 años	21,6	44,5	31,9
De 25 a 34 años	61,1	46,9	54,8
De 35 y más años	17,3	8,6	13,4
Edad media (años)	30,0	27,2	28,7
SEXO			
Mujer	40,5	47,2	43,5
Varón	59,5	52,8	56,5
NIVEL DE ESTUDIOS			
Sin estudios/Primarios	14,0	15,0	14,4
Estudios profesionales	37,3	37,1	37,2
Estudios secundarios	12,9	9,5	11,4
Estudios universitarios	35,8	37,8	36,7
Ns/nc	0,0	0,6	0,3
SITUACIÓN LABORAL			
Ocupado/a cuenta propia	7,8	4,9	6,5
Ocupado/a contrato fijo	55,1	47,3	51,6
Ocupado/a contrato temporal	27,7	38,2	32,4
Parado/a	7,3	6,6	7,0
Otra (estudiante...)	2,0	1,8	1,9
NS/NC	0,1	1,2	0,6

(*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 2.4. Evolución de la edad media de las personas necesitadas de acceso

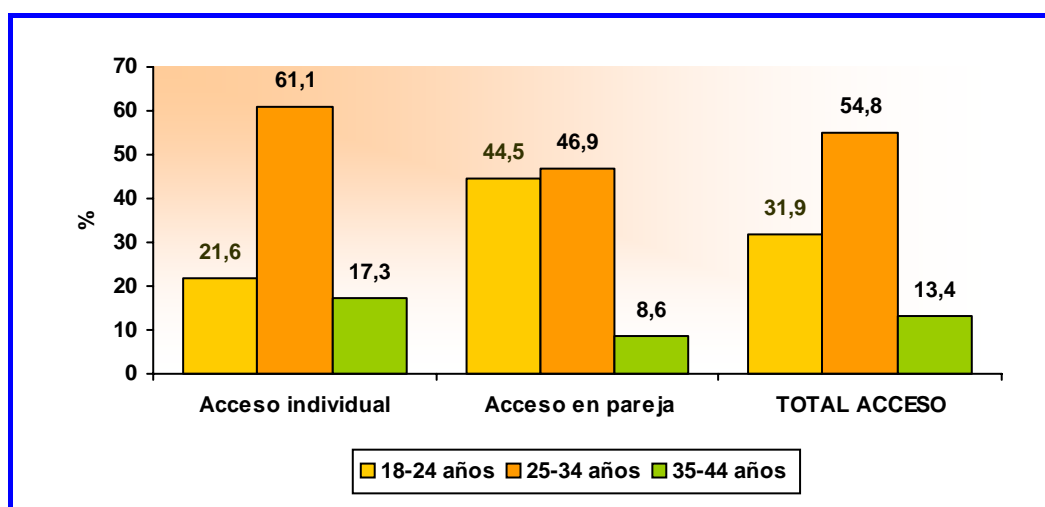


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- En términos evolutivos, la edad media resultante para el conjunto de necesitados de acceso parece estabilizar la tendencia al aumento observada en los dos últimos años, en que se había pasado de edades en torno a los 27,5 años a 28 e incluso 29 años.

- Por intervalos de edad, los jóvenes que buscan independizarse se concentran sobre todo entre los 25 y 34 años (61%) mientras que para la emancipación en pareja se segmentan sobre todo en dos grupos de importancia similar. Un 45% tiene entre 18-24 años y un 47% entre 25-34 años. Estos datos reflejan que el acceso compartido permite, en principio, viabilizar el proyecto de obtención a una vivienda y lo adelanta en el tiempo, mientras que en el caso del acceso individual el proceso se retrasa.

Gráfico 2.5. Distribución de las personas con necesidad de acceso a primera vivienda según edad



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Atendiendo al **sexo**, en 2008 vuelven a predominar entre las personas con necesidad los hombres, con un peso del 56,5% mientras el 43,5% restante son mujeres.
- El predominio masculino aumenta aún más entre aquellos demandantes individuales (60%) mientras que las mujeres lo hacen en mayor medida cuando se trata de acceso en pareja (47% frente al 40% en acceso individual).
- En cuanto a la **formación**, los demandantes se dividen principalmente en dos niveles formativos, cada uno de ellos con una importancia similar que se sitúa en torno al 37%. Son los estudios profesionales y los estudios universitarios (36,7% y 37% respectivamente). Comparando con 2007 se observa un cierto descenso de los universitarios, que entonces suponían el 42%, y que se ve compensado con el incremento de los que tienen estudios profesionales (31% en 2007).

- El 90% son **personas ocupadas** frente a un 7% que se declara en paro, porcentaje éste último que experimenta un aumento de dos puntos respecto a 2007, cuando se situaba en el 5%.
- De entre los ocupados, el grupo mayoritario está constituido por ocupados con contrato fijo -52% del total de demandantes y aún más entre los de acceso individual que en las parejas (55% frente a 47%)- seguidos por los que declaran un contrato temporal (32%) cuya importancia es mayor si se pretende un acceso en pareja (38% frente al 28% de los acceso individuales). Sólo un 6,5% son trabajadores por cuenta propia, manteniendo así en un orden de magnitud estable respecto a 2007.
- Centrando la atención en las características de los hogares en los que residen las personas con necesidad de acceso, se aprecia un año más que residen en núcleos familiares de mayor tamaño que la media. Si en 2008 los hogares vascos tienen un **tamaño medio de 2,55 personas** (de acuerdo con los resultados de la encuesta), el de los hogares de las personas con necesidad de acceso es de 3,72 personas de media.
- Este promedio no es ajeno a la distribución de frecuencia según la cual el 38% de los jóvenes demandantes vive en hogares formados por 3 personas y otro 35% lo hace en hogares de 4 miembros, lo que suma un 73%. Mientras, en el conjunto de los hogares, estos núcleos sólo representan un 41%.

Cuadro 2.5. Características residenciales de los hogares de las personas con necesidad de acceso

CARACTERÍSTICAS	Hogares con necesidad de acceso	Total hogares CAPV
<i>1 persona</i>	---	24,2
<i>2 personas</i>	8,5	28,5
<i>3 personas</i>	38,2	23,3
<i>4 personas</i>	34,8	17,5
<i>5 personas</i>	12,5	5,0
<i>6 o más personas</i>	6,0	1,4
Nº Medio (personas)	3,72	2,55
VIVIENDA PROTEGIDA (VPO o VIVIENDA SOCIAL)		
<i>Sí</i>	6,6	7,4
<i>No</i>	93,4	92,6
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA		
<i>Menos de 40 m²</i>	---	0,3
<i>De 41 a 60 m²</i>	10,5	14,9
<i>De 61 a 75 m²</i>	27,0	26,4
<i>De 76 a 90 m²</i>	32,8	28,8
<i>De 91 a 120 m²</i>	19,3	16,2
<i>Más de 120 m²</i>	7,3	7,2
<i>Ns/Nc</i>	3,1	6,1
Superficie Media (m²)	82,5	80,2

(*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- En cuanto al tamaño de las viviendas ocupadas por estos hogares, la diferencia con el promedio general obtenido en la Encuesta no es muy importante: 82 m² frente a 80 m². Por tanto, esto apunta que los hogares con personas necesitadas de primer acceso cuentan por lo general con más personas que el resto y ocupan viviendas de tamaño similar, con la consiguiente menor superficie disponible por residente.
- Tampoco se aprecian apenas diferencias es en el tipo de vivienda ocupada (protegida/libre), con un predominio mayoritario en ambos colectivos de la vivienda libre (en torno al 93%).

2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso

- Como la Encuesta corrobora año tras año, la necesidad de acceso a una primera vivienda es una contingencia cuyos motivos no deparan sorpresas en cuanto a su naturaleza, por ser los propios del itinerario de las personas jóvenes hacia la edad adulta. Estos motivos son principalmente vivir en pareja, casarse, independizarse o trasladarse por motivos de trabajo.
- A grandes rasgos, la segmentación de las personas demandantes de acceso según motivos mantiene una estructura bastante estable en el tiempo aunque anualmente se pueden observar ligeras variaciones en el protagonismo de cada uno de estos motivos.

Cuadro 2.6. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda

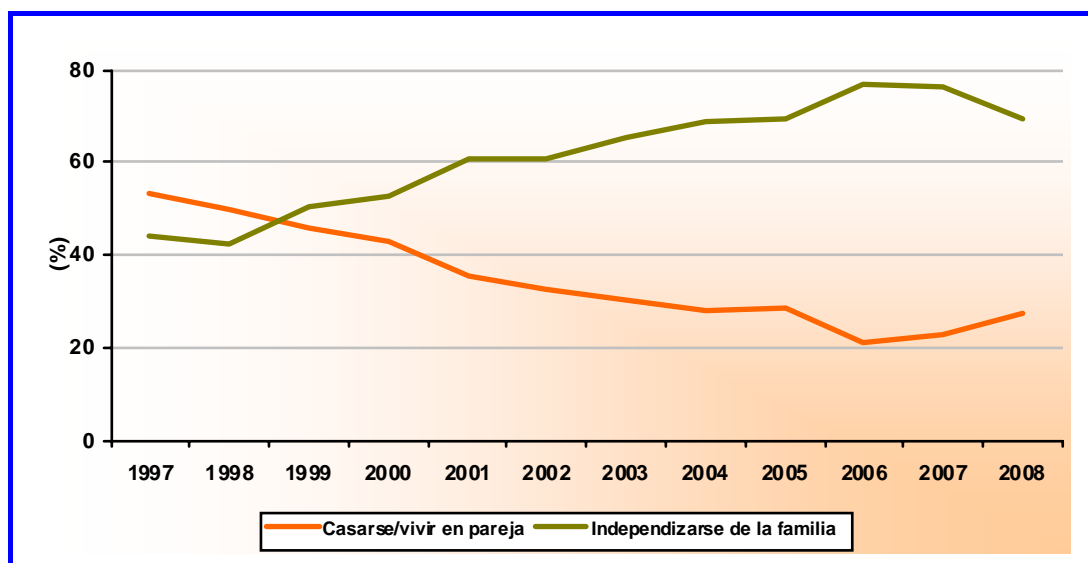
MOTIVOS	TOTAL ACCESO(*)
<i>Casarse</i>	1,4
<i>Vivir en pareja</i>	26,0
<i>Independizarse</i>	69,2
<i>Trasladarse motivos trabajo</i>	0,7
<i>Otro motivo</i>	2,7
Total	100,0

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- El deseo de independizarse de su núcleo familiar originario es ampliamente la primera razón para querer acceder a una primera vivienda. No obstante la tendencia observada durante los últimos años al aumento relativo de este motivo, este año pierde algo de arraigo respecto a 2007. Si entonces así se expresaron el 76% de las personas demandantes, en 2008 lo hacen el 69%.

Gráfico 2.6. Evolución de los principales motivos de acceso a una vivienda



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Como segundo motivo, pero ya a gran distancia, aparece el deseo de vivir en pareja (26%) seguido por el ya minoritario de casarse (1%) que, respecto a 2007 (4%) también se debilita. Esta trayectoria descendente del matrimonio como tal resulta muy llamativa, si se piensa que todavía en 2000 representaba en torno a un 18% del total. En cualquier caso, hay que tener en cuenta que tanto el motivo matrimonio como las parejas tienen un mayor peso relativo en el colectivo de demandantes que en el global de personas con necesidad.

2.2.3. Grado subjetivo de necesidad y plazos de demanda

- En líneas generales, la necesidad se suele entender como una carencia a la que acompaña el deseo de satisfacerla. En la medida en que esa carencia se valora con mayor o menor intensidad, en esa medida se suele percibir su satisfacción en términos de mayor urgencia.
- Ese vínculo entre intensidad/urgencia y posibilidades de satisfacción se contempla también en la Encuesta a partir de la opinión subjetiva de la propia persona demandante.
- Empezando por el **grado de necesidad sentido**, la valoración más extendida, expresada por un 41% de las personas demandantes, se sitúa en términos de bastante, seguido por otro 38% que la juzga como mucha.

Cuadro 2.7. Grado subjetivo de la necesidad de acceso

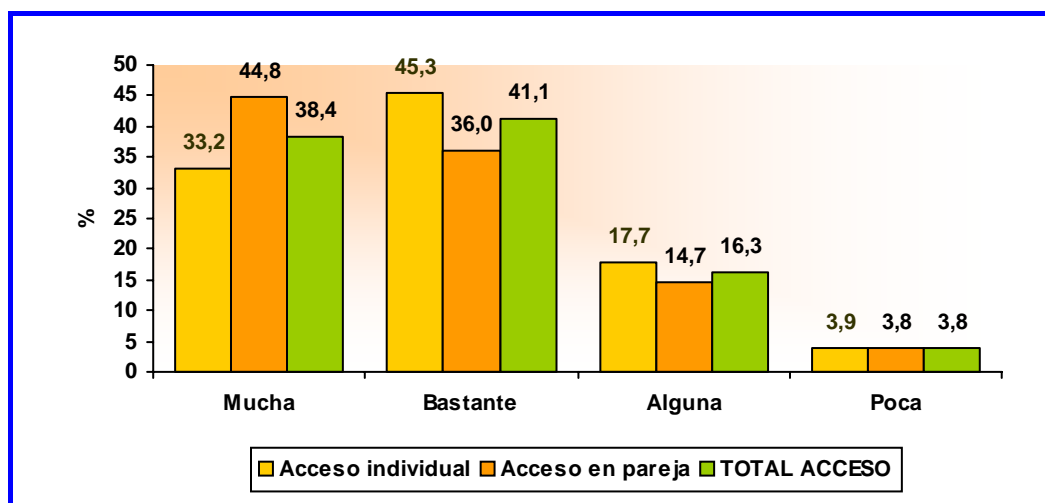
GRADO DE NECESIDAD	Acceso individual	Acceso en pareja	TOTAL ACCESO(*)
<i>Mucha</i>	33,2	44,8	38,4
<i>Bastante</i>	45,3	36,0	41,1
<i>Alguna</i>	17,7	14,7	16,3
<i>Poca</i>	3,9	3,8	3,8
Grado medio (0-100)	68,9	73,9	71,1

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Por tipo de demandante (individual/pareja), la intensidad es mayor entre los que quieren acceder en pareja, de los cuales el 45% ha otorgado a su necesidad el valor máximo de la escala (mucha) frente al 33% de los que quieren acceder de forma individual.
- Comparando con los resultados de 2007, se ha atenuado la intensidad percibida de la necesidad, hecho más evidente en el colectivo que pretende un acceso individual que de un 48% que en 2007 juzgó su necesidad como mucha, en 2008 lo hace en esos términos, como se acaba de mencionar, un 33%.

Gráfico 2.7. Grado subjetivo de la necesidad de acceso

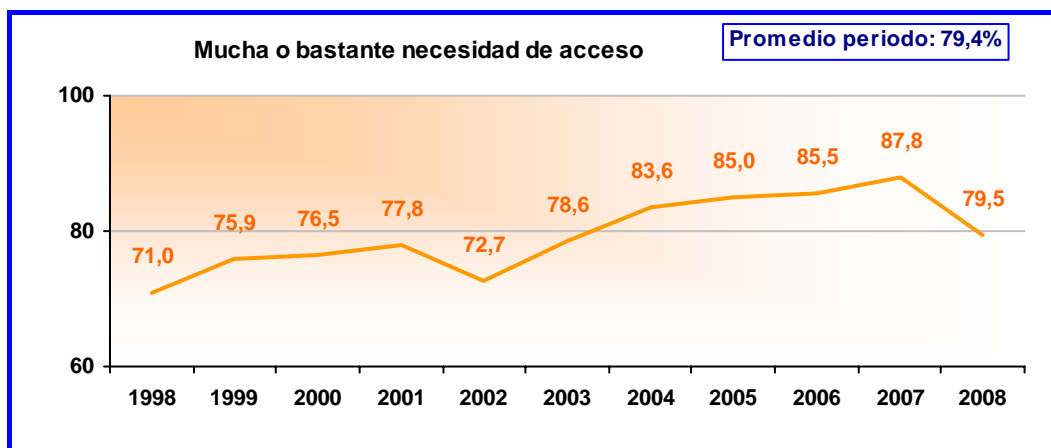


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- El descenso que experimenta la intensidad percibida en el colectivo total de demandantes de acceso supone romper la tendencia creciente que se venía observando desde 2002 y que obtuvo su valor máximo el año pasado, cuando casi un 88% de los necesitados estimaron que su necesidad era mucha o bastante. Este año, como ya se ha comentado, así se han expresado el 79,5% de las personas

con necesidad, cifra que no obstante se mantiene en la media global de los últimos 10 años.

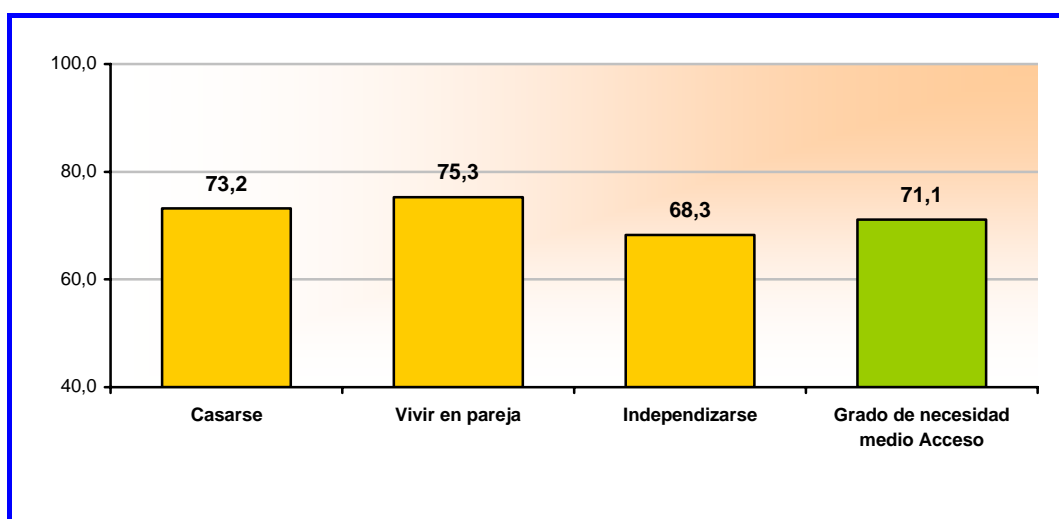
Gráfico 2.8. Evolución del grado de necesidad de acceso, 1998-2008



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Expresado en términos de **grado de necesidad media de acceso**, en una escala de 1 a 100, de poca a mucha necesidad, el valor obtenido en 2008 es de 71 puntos (77 en 2007).
- Este promedio que mide la intensidad de la necesidad de acceso es más alto cuando se trata de una necesidad derivada de querer vivir en pareja (75 puntos) y disminuye hasta un valor de 68 puntos en el grupo mayoritario de jóvenes que se quieren independizar.

Gráfico 2.9. Grado de necesidad medio según principales motivos de la necesidad de acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Desde la perspectiva del tiempo durante el que las personas permanecen en situación de necesidad de primer acceso, se trata de un colectivo bastante segmentado en el que conviven casi un tercio de necesitados que dicen que llevan más de 4 años (32%) con otro 16% que son muy recientes, es decir de nueva aparición en el último año. Entre medio, un 28% reconoce que lleva entre 1 y 2 años y un 24% entre 2 y 4 años.
- Ahora bien la antigüedad o demora en satisfacer la necesidad varía según se trate de demandantes de acceso individual o en pareja. En el caso de los primeros (acceso individual) la necesidad se prolonga más en el tiempo, aumentando considerablemente la proporción de necesitados "maduros" que reconocen llevar más de 4 años en esa situación. Representan el 42% de este grupo. Esta cuestión ya se había apuntado al analizar la edad de las personas con necesidad.
- Sin embargo en aquellos casos que quieren acceder en pareja, los necesitados considerados maduros (más de 4 años) suponen sólo un 19% de estos demandantes, frente a un mayoritario 33% que declara un plazo entre 1 y 2 años y otro 22% lleva menos de un año.

Cuadro 2.8. Tiempo en situación de necesidad de acceso

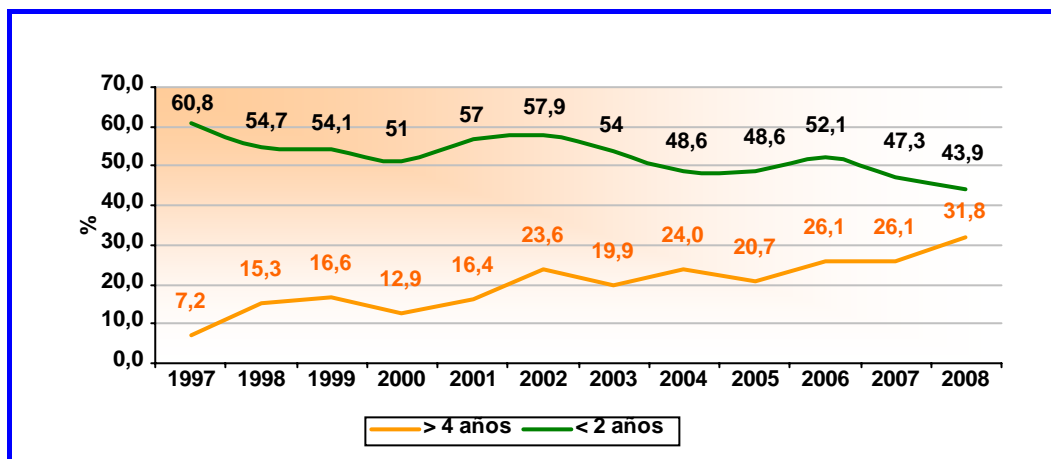
TIEMPO SITUACIÓN NECESIDAD	Acceso individual	Acceso en pareja	TOTAL ACCESO(*)
Menos de 1 año	11,2	22,0	16,1
De 1 a 2 años	23,1	32,9	27,5
De 2 a 4 años	23,6	25,2	24,3
Más de 4 años	42,1	19,2	31,8

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

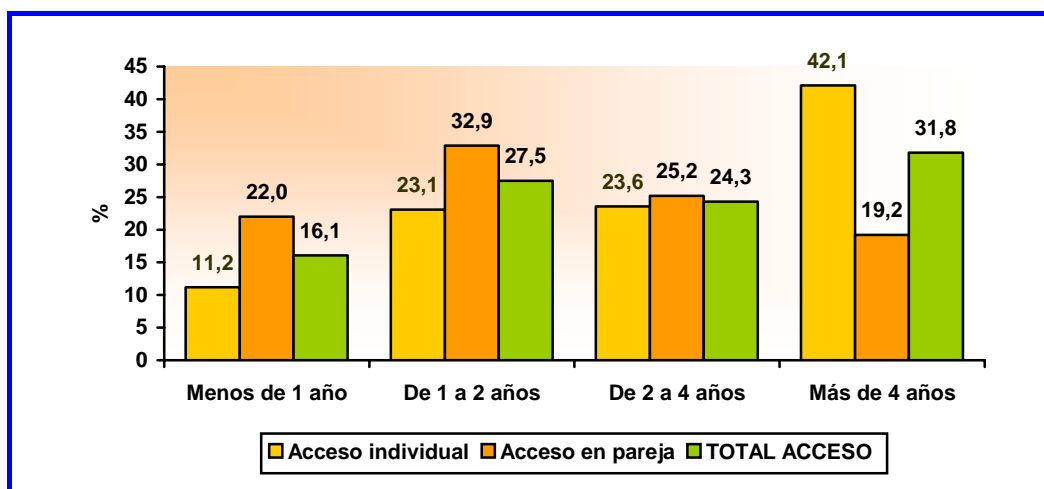
- El análisis de la evolución a largo plazo del tiempo en situación de necesidad de acceso ofrece resultados interesantes. En el gráfico adjunto puede observarse un movimiento contrapuesto. Por un lado, el segmento de personas que llevan más de cuatro años en esta situación viene aumentando proporcionalmente de manera progresiva (aunque con altibajos) a lo largo de la última década hasta el casi 32% actual (el mayor porcentaje hasta ahora), reflejando que un proceso que se podría calificar de “enquistamiento” de las necesidades de determinados colectivos que no consiguen materializar su acceso a la primera vivienda por un tiempo prolongado.
- Por el contrario, el segmento que lleva menos de dos años en situación de necesidad va reduciendo su peso relativo en el mismo periodo (aunque a menor ritmo que el de aumento del otro grupo) hasta el 43,9% actual, en este caso el menor de todo el periodo. Este dato vuelve a mostrar una incorporación decreciente de nuevos jóvenes a la situación de necesidad de vivienda.

Gráfico 2.10. Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

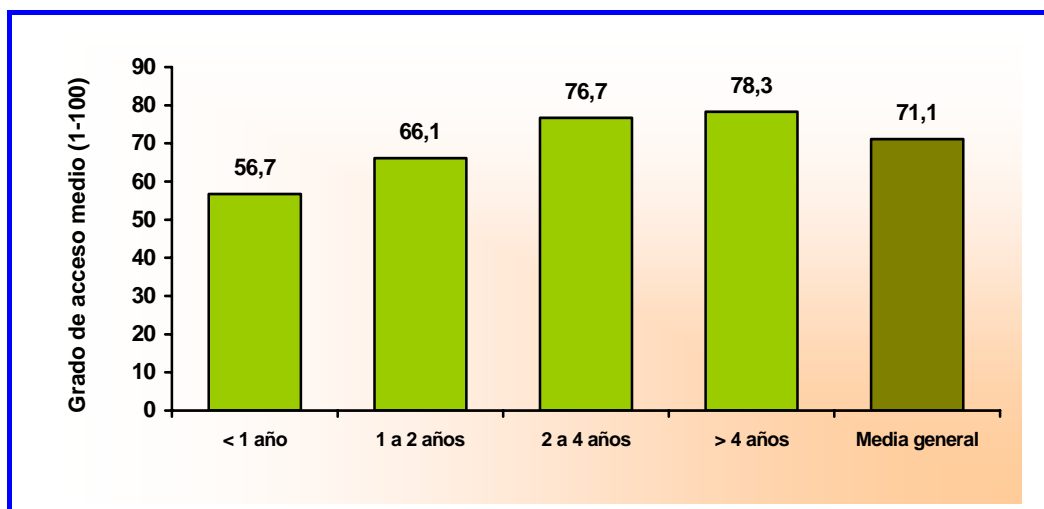
Gráfico 2.11. Tiempo en situación de necesidad de acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La variable tiempo mantiene una estrecha relación con la valoración que se hace de la necesidad de manera que según transcurren los años crece la intensidad; si los necesitados recién incorporados obtienen 57 puntos en la escala de grado medio de necesidad (de 1 a 100), los que llevan más de cuatro años obtienen 78 puntos.

Gráfico 2.12. Grado de necesidad medio según tiempo en situación de necesidad



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Mirando a futuro, un 68,2% de las personas con necesidad considera muy o bastante probable materializar el acceso a una primera vivienda en los próximos cuatro años, frente al 31,8% restante que lo cree poco o nada probable. El nivel de confianza o demanda efectiva desciende lógicamente al acortar el plazo a dos

años, ya que las proporciones se invierten y por cada necesitado que cree muy o bastante probable que lo hará en ese horizonte (32,6%), dos opinan que es poco o nada probable (67,4%).

Cuadro 2.9. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso según plazos

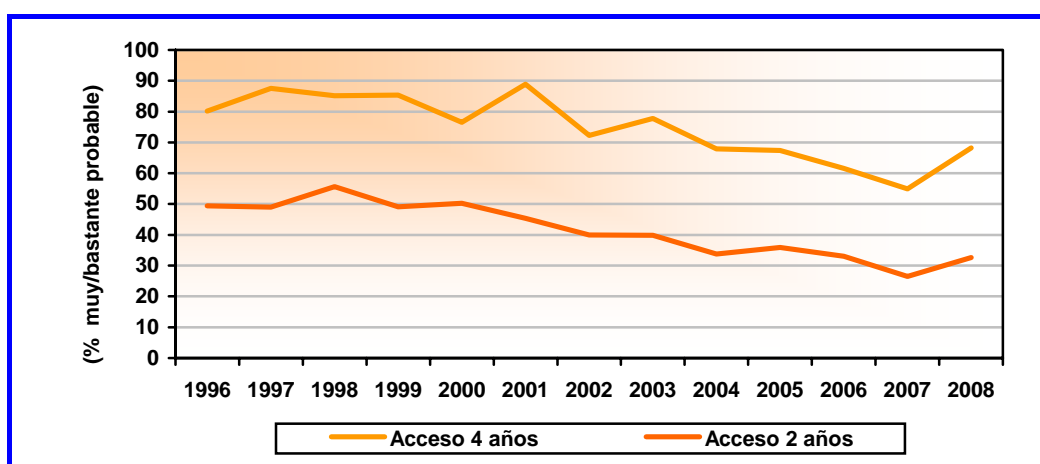
PROBABILIDAD DE COBERTURA	ACCESO (*)	
	2 AÑOS	4 AÑOS
Muy probable	6,7	34,2
Bastante probable	25,9	34,0
Poco probable	53,4	25,3
Nada probable	14,0	6,5

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Desde una perspectiva evolutiva, sin embargo, se ve que tras unos años de descenso de la demanda a 2 y 4 años, en 2008 se rompe esta tendencia y aumentan los necesitados que sí estiman muy o bastante probable hacerlo en esos plazos. Este resultado parece un tanto paradójico dado el empeoramiento general de las condiciones económicas experimentado ya en 2008. Únicamente cabe argumentar que, por un lado y según se ha analizado anteriormente, se ha observado una reducción del colectivo global de necesitados, hecho que, al menos parcialmente, puede responder a un cierto retraimiento de la demanda menos solvente a causa de la crisis. Por otro lado, algunos necesitados pueden pensar que la crisis inmobiliaria se va a traducir (como de hecho está sucediendo) en un descenso de los precios reales a niveles más razonables que en el pasado, lo cual facilitaría lógicamente sus posibilidades de acceso.

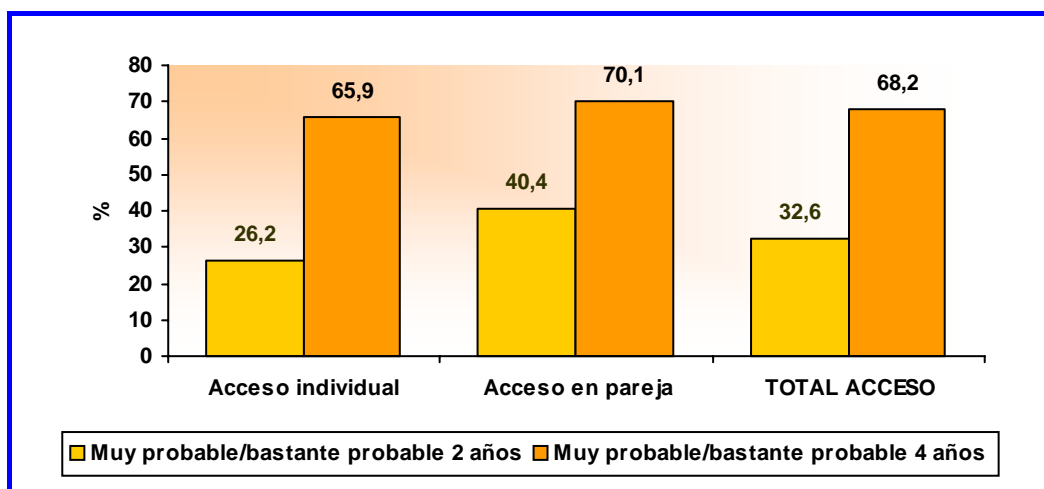
Gráfico 2.13. Personas con necesidad de acceso: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Por tipología de demandantes, aquellos que quieren acceder en pareja se otorgan mayores probabilidades de hacerlo que los que lo harán en solitario, lo que vuelve a poner de relieve su mayor grado de solvencia.

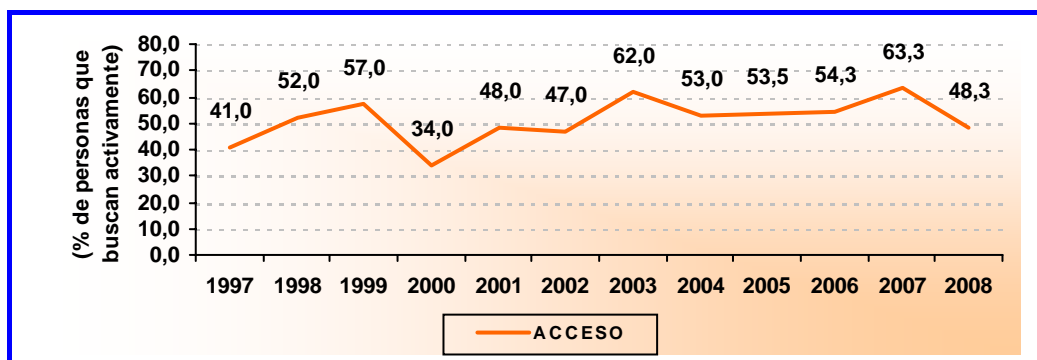
Gráfico 2.14. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso según plazos



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La mayor probabilidad de hacer efectivo el acceso en los próximos años no se traduce sin embargo en un incremento de la proporción de necesitados buscando activamente vivienda; al contrario, la prospección de soluciones reales en el mercado se ha enfriado respecto a 2007 y pasa de un 63% de necesitados que lo hacían hace un año, a un 48% en la actualidad.

Gráfico 2.15. Evolución de la población con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

2.2.4. Características de las viviendas necesitadas

- Es evidente que las posibilidades económicas particulares delimitan las características de la vivienda a la que acceder; de ahí que en un intento de conocer qué tipo de viviendas se van a demandar, de qué características son, se solicitaba a las personas encuestadas que tuviesen en cuenta su situación económica.
- A la vista de los resultados cabe decir que la condición de vivienda nueva o usada no es una característica determinante de la demanda, ya que de forma mayoritaria las personas necesitadas manifiestan que les es indistinto (79,4% del total). Entre los que sí concretan una opción, predominan los que optan por vivienda nueva, 17,5% de los necesitados frente a 3% que prefiere usada, sin que haya grandes diferencias para el acceso individual o en pareja.

Cuadro 2.10. Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso

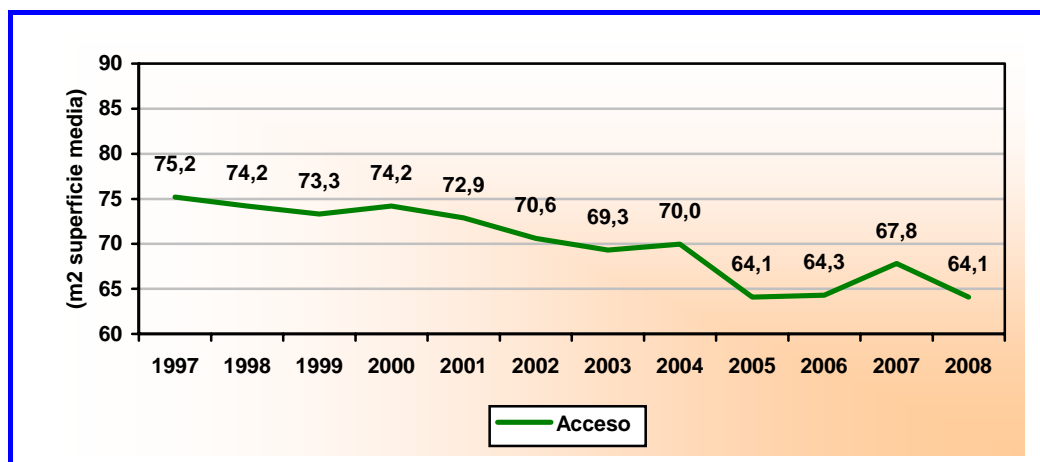
CARACTERÍSTICAS	Acceso individual	Acceso en pareja	TOTAL ACCESO(*)
CONDICIÓN			
Nueva	17,3	17,8	17,5
Usada	2,0	4,3	3,1
Indistintamente	80,7	77,9	79,4
SUPERFICIE ÚTIL			
Menos de 40 m ²	5,6	1,9	4,0
De 41 a 60 m ²	40,8	23,3	33,0
De 61 a 75 m ²	34,4	43,3	38,4
De 76 a 90 m ²	13,9	26,3	19,5
De 91 a 120 m ²	0,7	1,3	1,0
Ns/Nc	4,5	3,8	4,2
Superficie media (m²)	61,1	68,7	64,1
RÉGIMEN TENENCIA			
Propiedad	57,6	62,0	59,6
Alquiler	9,2	10,7	9,8
Indistintamente	33,2	27,3	30,6

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La vivienda a la que aspiran las personas jóvenes tiene 64 m² de superficie media, pero referido sólo a los de acceso individual el tamaño medio baja a 61 m² y aumenta hasta 68,7 m² en el caso de los demandantes en pareja.
- Por tramos porcentuales, la superficie más señalada por los que van a acceder en pareja es la que oscila entre 61 y 75 m² (43%) mientras que los que lo harán de forma individual se inclinan más (41%) por una vivienda más pequeña, cuya superficie oscila entre 41 y 60 m².

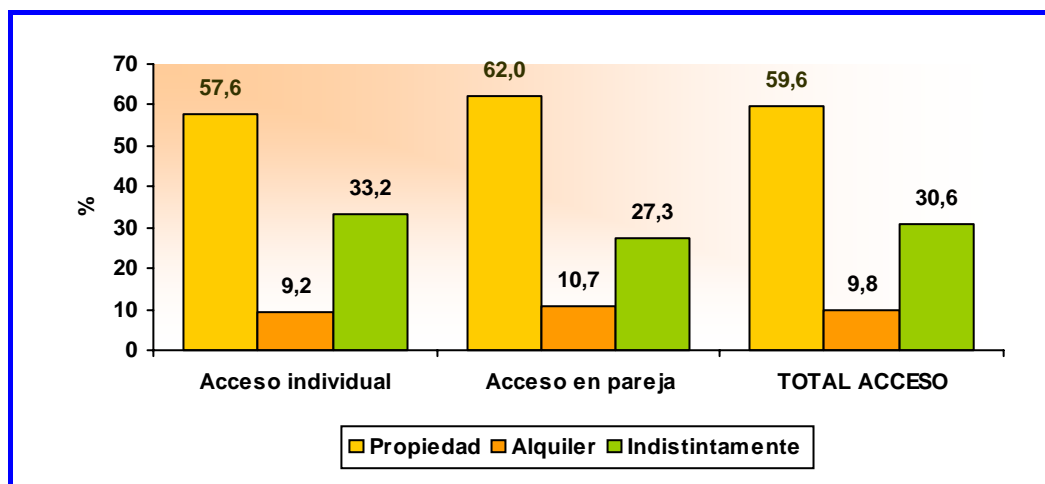
Gráfico 2.16. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- El tamaño medio general resulta inferior al de 2007 (67,8 m²) pero muy similar a los que se obtuvieron en 2005 y 2006 que son los promedios más bajos desde 1997, como resultado de una clara tendencia a la reducción de esta variable. Comparando con el tamaño medio de la vivienda a la que aspiraban los jóvenes con necesidad de acceso hace diez años (1998) -74,2 m²-, la superficie de la vivienda actual (64 m²) supone una reducción de casi un -14%.
- En cuanto al régimen de tenencia, la aspiración de tener una vivienda en propiedad sigue siendo mayoritaria, con casi un 60% de los necesitados que expresamente señalan esta opción; se trata de una preferencia algo más extendida entre los que accederán en pareja (62%).
- Por otro lado, cerca de un 10% de las personas con necesidad han elegido como primera opción el alquiler, proporción que aumenta ligeramente su importancia respecto a 2007 (8%). También en este caso se trata de una elección más extendida entre los que quieren acceder en pareja (10,7%), que en general parecen tener más claras sus preferencias que quienes accederán individualmente. Así, entre éstos aumenta comparativamente el peso de los que les es indistinta una u otra fórmula (33% frente a la media del 30% o el 25,7% de las parejas).

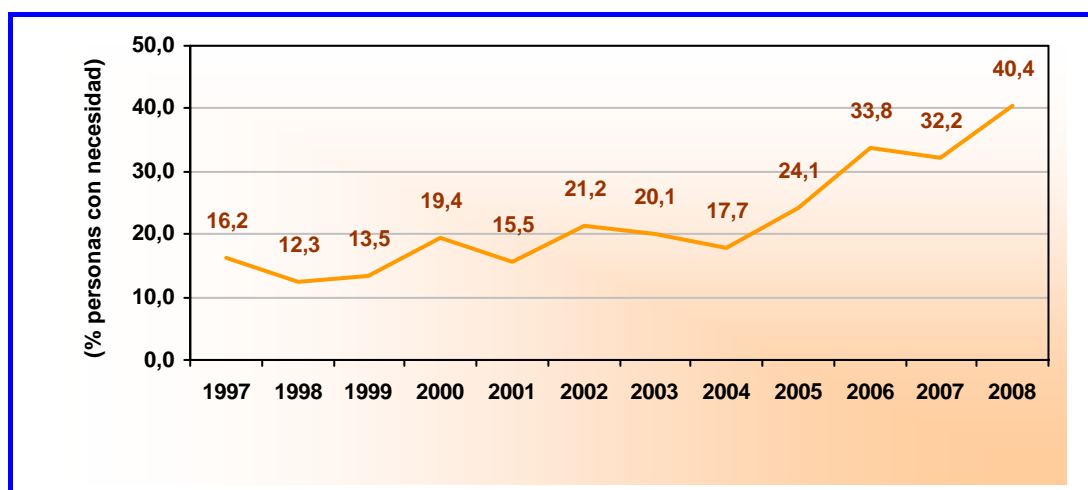
Gráfico 2.17. Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda por las personas con necesidad de acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La opción del alquiler prosigue en 2008 su evolución al alza y la proporción de necesitados que lo señalan bien como primera opción o indistinta crece con claridad respecto a 2007 y pasa de un 32% a un 40%. Resulta el máximo valor desde 1997 cuando apenas el 16% de los jóvenes lo señalaban como una posibilidad aceptable para acceder a su primera vivienda.

Gráfico 2.18. Personas con necesidad de acceso: evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta)



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- El propio municipio de residencia se mantiene para una amplia mayoría de los jóvenes (71%) como localización preferente para esa nueva vivienda, elección que se ve reforzada aún más entre los que quieren acceder en pareja (74%). Con todo casi tres de cada cuatro necesitados estarían dispuestos a cambiar de muni-

cipio para poder acceder a una vivienda de las características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades.

Cuadro 2.11. Localización de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso

	<i>Acceso individual</i>	<i>Acceso en pareja</i>	<i>TOTAL ACCESO(*)</i>
LUGAR DE TRASLADO			
<i>Mismo barrio</i>	9,4	9,6	9,5
<i>Mismo municipio</i>	60,1	64,2	61,9
<i>Misma comarca</i>	29,5	25,3	27,6
<i>Otra comarca</i>	1,0	1,0	1,0
<i>Ns/nc</i>			
DISPOSICIÓN A CAMBIAR MUNICIPIO (**)			
<i>Sí</i>	74,6	71,5	73,2
<i>No</i>	19,3	25,8	22,3
<i>Ns/nc</i>	6,1	2,7	4,5

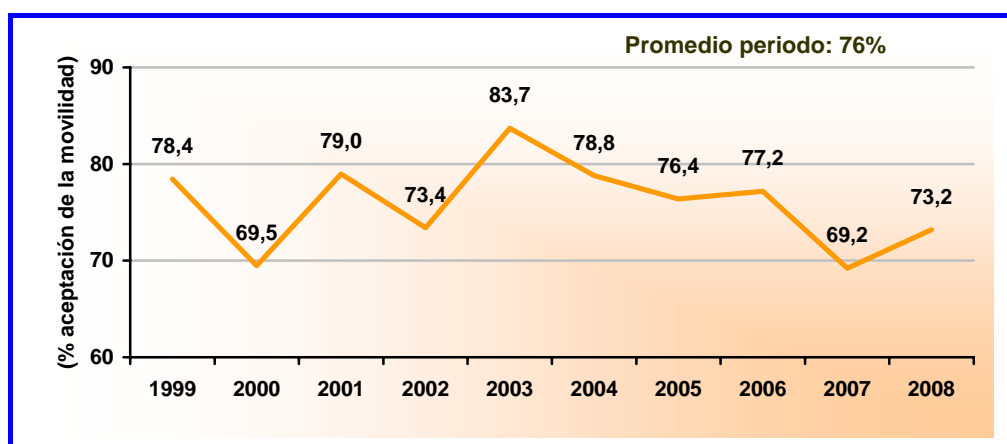
(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de acceso).

(**): % vertical (s/total de las y los necesitados de acceso que inicialmente piensa residir en el mismo municipio)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- A distancia considerable (28%) aparecen aquellos necesitados cuya vivienda se localizará en otro municipio de la misma comarca mientras otro escaso 1% manifiesta que la vivienda se localizará en otra comarca distinta de la actual.
- La evolución del índice de disposición a cambiar de municipio se ha movido con bastantes altibajos a lo largo del periodo de análisis. Tras unos años en que descendía con cierta claridad, en 2008 vuelve a aumentar respecto al obtenido en 2007 (69%).

Gráfico 2.19 Evolución del índice de disponibilidad a cambiar de municipio (en segunda opción) de las personas con necesidad de acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

SINTESIS DE LA CARACTERIZACION DE LAS PERSONAS CON NECESIDAD ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA

	Individual	En pareja	TOTAL ACCESO
Carácter socio-residenciales	<ul style="list-style-type: none"> • Edad media: 30 años • Situación laboral: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ocupado/a contrato fijo: 55% ⇒ Parado/a: 7,3% 	<ul style="list-style-type: none"> • Edad media: 27 años • Situación laboral: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ocupado/a contrato fijo: 47% ⇒ Parado/a: 6,6% 	<ul style="list-style-type: none"> • Edad media: 29 años • Situación laboral: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ocupado/a contrato fijo: 52% ⇒ Parado/a: 7%
Carácter de la necesidad	<ul style="list-style-type: none"> • Motivo de la necesidad: independizarse • Grado de necesidad: 69 puntos • Tiempo en situación de necesidad: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Menos de 2 años: 34% ⇒ Más de 2 años: 66% • Probabilidad de cobertura: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 26% en 2 años ⇒ 66% en 4 años 	<ul style="list-style-type: none"> • Motivo de la necesidad: Casarse o vivir en pareja • Grado de necesidad: 74 puntos • Tiempo en situación de necesidad: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Menos de 2 años: 55% ⇒ Más de 2 años: 45% • Probabilidad de cobertura: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 40% en 2 años ⇒ 71% en 4 años 	<ul style="list-style-type: none"> • Principales motivos de la necesidad <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Independizarse: 69% ⇒ Casarse/Vivir en pareja: 27,4% • Grado de necesidad: 71 puntos • Tiempo en situación de necesidad: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Menos de 2 años: 43% ⇒ Más de 2 años: 56% • Probabilidad de cobertura: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 33% en 2 años ⇒ 68% en 4 años
Viviendas necesitadas	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie media: 61 m² • Régimen de tenencia: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Propiedad: 57% ⇒ Alquiler: 9% ⇒ Indistinto: 33% 	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie media: 69 m² • Régimen de tenencia: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Propiedad: 62% ⇒ Alquiler: 11% ⇒ Indistinto: 26% 	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie media: 64 m² • Régimen de tenencia: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Propiedad: 60% ⇒ Alquiler: 10% ⇒ Indistinto: 30%

2.3. CAPACIDAD FINANCIERA DE LAS PERSONAS CON NECESIDAD DE ACCESO

2.3.1. Nivel de ingresos

- Según los resultados de la Encuesta, la suma de los **ingresos netos mensuales** que disponen las personas que participarán en la financiación de la futura vivienda ascienden a 1.603 euros mensuales⁴, que resulta 214 euros superior (+15%) que la cantidad disponible en 2007 (1.289 €/mes). El mayor nivel de solvencia del colectivo de necesitados de acceso que se ha apuntado con anterioridad queda puesto de manifiesto por estos datos.
- Atendiendo a la distribución por intervalos de ingresos (un 20% de los casos Ns/nc), hay que señalar la elevada fragmentación que presenta la distribución aunque una mirada más atenta pone de manifiesto la escasa presencia de efectivos en los niveles más bajos de ingresos. Concretamente sólo un 1,9% de los necesitados declara que dispondrá de ingresos inferiores a los 720 euros/mes cuando en 2007 este grupo representaba el 4,3%.

Cuadro 2.12. Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda

INGRESOS NETOS MENSUALES	% Total
Hasta 480 Euros	0,2
De 481 a 570 Euros	0,3
De 571 a 630 Euros	0,1
De 631 a 720 Euros	1,3
De 721 a 840 Euros	2,7
De 841 a 990 Euros	2,7
De 991 a 1.140 Euros	13,0
De 1.141 a 1.290 Euros	13,0
De 1.291 a 1.410 Euros	6,0
De 1.411 a 1.650 Euros	9,3
De 1.651 a 2.160 Euros	11,8
De 2.161 a 2.670 Euro	15,8
Más de 2.670 Euros	3,3
Ns/Nc	20,4
Media (euros)	1.603,03

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

⁴ Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirán a los pagos de la futura vivienda. Además, ha de tenerse en cuenta que la disponibilidad de ingresos constituye uno de los requisitos para considerar que existe necesidad de acceso a una vivienda (ver apartado metodológico para más información al respecto).

- Ascendiendo en la escala de los ingresos, el nivel que puede considerarse “medio-bajo” y cuyos límites oscilan entre 720 y 1.290 euros, es señalado por el 31,4% de los jóvenes (26% entre 991 y 1.290 euros). Sucede así que un 33,3% de los necesitados declara que contará con unos ingresos mensuales inferiores a los 1.300 euros cuando en 2007 lo hacían el 43,4%.
- En consecuencia aumenta considerablemente la proporción de jóvenes que dispondrán de ingresos medio-altos (entre 1.291 y 2.670 euros) y que representan el 43% de los necesitados de acceso, a los que cabría añadir otro 3,3% que reunirá ingresos mensuales superiores a los 2.670 euros.

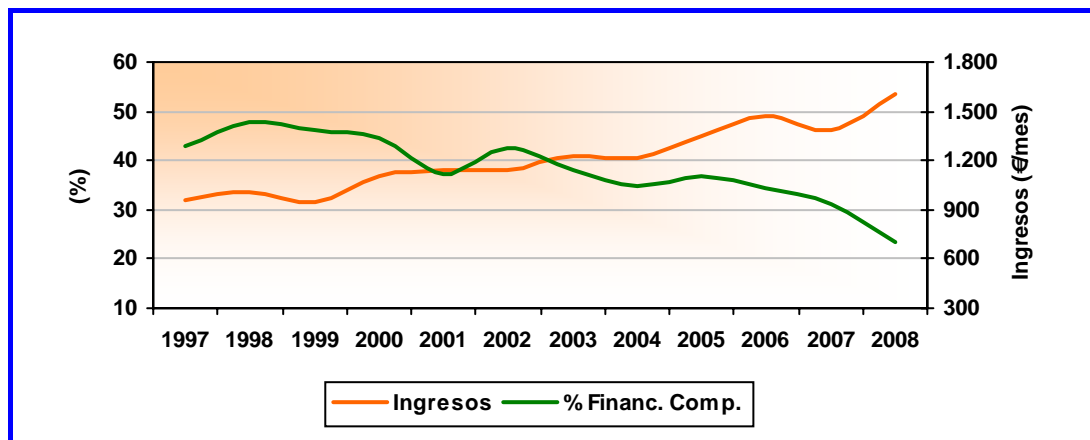
Cuadro 2.13. Número de personas que participarán en la financiación de la compra de la futura vivienda según tipo de necesidad

	<i>ACCESO</i>
<i>La persona con necesidad de acceso</i>	64,3
<i>Una persona de la pareja</i>	10,5
<i>Las dos personas de la pareja</i>	23,6
<i>Otra situación</i>	1,3
Total	0,3

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Por el número de personas que contribuirán a reunir esos ingresos mensuales, casi tres de cada cuatro necesitados (74,8%) declara que financiará la compra con un único ingreso: un 64% de los casos con los ingresos procedentes de la propia persona encuestada y casi un 11% con los procedentes del otro miembro de la pareja.
- Frente a esta financiación individual, la compartida por los dos miembros de la pareja es señalada por casi un 24% de las personas necesitadas lo que supone una reducción respecto a la proporción de 2007 (31%) dando así continuidad a la tendencia descendente de los últimos años. Ello no es ajeno a la pérdida de importancia que ha ido experimentando el matrimonio o vivir en pareja como motivo de acceso.

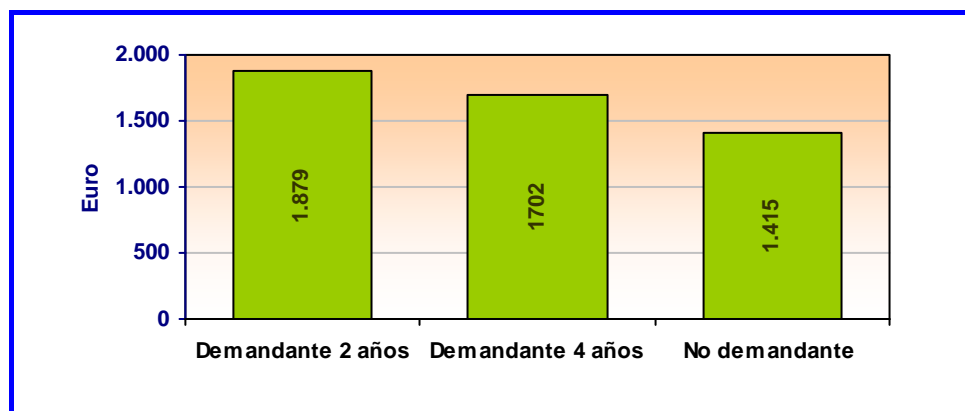
Gráfico 2.20. Evolución de los ingresos y de la proporción de casos de financiación compartida



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Frente a esta tendencia a la baja de la financiación compartida, la de los ingresos disponibles prosigue de nuevo en 2008 su tendencia creciente (+15%), tras el ligero descenso que experimentó en 2007. La media resultante para el conjunto de los necesitados ya mencionada es de 1.603 euros mensuales disponibles, pero baja a 1.343 euros si el acceso es individual y aumenta hasta casi 1.900 euros en el caso de los que plantean un acceso en pareja.
- Es también interesante observar cómo la cifra de ingresos disponibles aumenta a medida que se acorta el plazo de demanda previsto: mientras entre las personas que no prevén resolver su necesidad en los próximos cuatro años, los ingresos netos/mes son 1.415 €, la cifra sube a 1.700€ entre quienes sí tienen expectativas de hacerlo y hasta casi 1.900 entre los demandantes en un plazo de dos años.

Gráfico 2.21. Ingresos mensuales medios de las personas con necesidad de acceso según su condición de demandantes y plazo



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- El ejercicio de convertir los ingresos netos mensuales disponibles en **ingresos brutos ponderados anuales** permite determinar cómo se posicionan las personas con necesidad de acceso dentro de los límites de referencia existentes en la CAPV para acceder a una vivienda de protección pública.

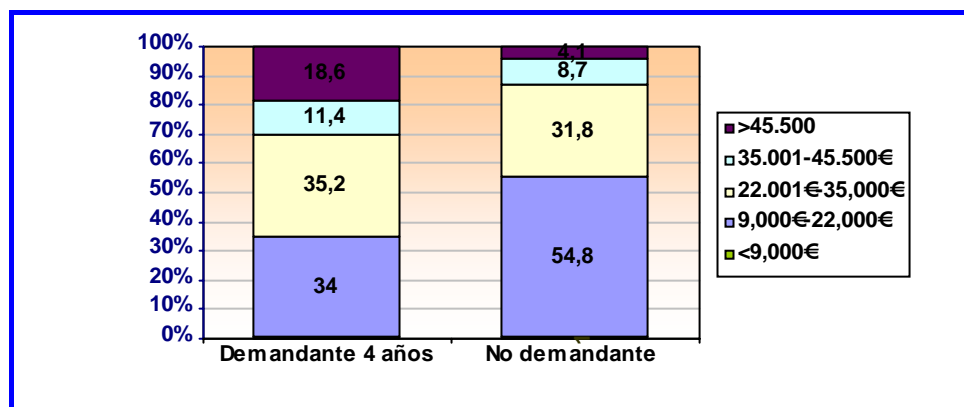
Cuadro 2.14. Ingresos brutos ponderados de las personas con necesidad de acceso a una vivienda

INGRESOS BRUTOS PONDERADOS ANUALES	% Total
<9.000 €	0,7
9.000€-22.000€	41,2
22.001-35.000€	34,0
35.001-45.500€	10,5
>45.500€	13,6

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Puede observarse que sólo una mínima parte de las personas con necesidad quedan por debajo del límite de 9.000 € requeridos para acceder a vivienda en compra, mientras que un mayoritario 41% se sitúan dentro de los límites de la vivienda de régimen especial o social (9.000€-22.000€). Un 34% adicional llega hasta los 35.000€ de límite para la vivienda de régimen general y otro 10% hasta los 45.500€ de las viviendas tasadas. Por último, un 13,6% de los casos de necesidad quedarían fuera del ámbito de la vivienda de protección pública, al superar el límite de los 45.500€.
- El gráfico adjunto muestra también la diferente distribución según ingresos ponderados del colectivo que prevé demandar su vivienda en los próximos cuatro años respecto a los necesitados que no prevén hacerlo. Mientras un 18% de los primeros superan el límite de ingresos de la vivienda de protección pública, sólo un 4% están en situación similar. Por el contrario, más de la mitad de los no demandantes (54%) están por debajo de los 22.000€, frente a un 34% de los demandantes a 4 años.

Gráfico 2.22. Distribución de las personas con necesidad de acceso según ingresos anuales ponderados, según su condición de demandante de vivienda



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

2.3.2. Capacidad de pago mensual

- De acuerdo al incremento que han experimentado los ingresos mensuales medios respecto a 2007, también la cantidad de pago mensual participa de esta tendencia y crece un +27%, al resultar ahora un promedio de 580 euros mensuales frente a los 457€ de 2007⁵.
- Atendiendo a la distribución de frecuencias se observa que un 10,5% de los necesitados dedicarán menos de 300 euros al mes, un 44% entre 301 y 600 euros mientras que casi uno de cada tres (33%) superará esos 600 euros (un 7% los 900). Un 12% de los casos no sabe o no contesta a la pregunta.

⁵ No obstante, la cifra de 2007 resultaba un tanto atípica al ser inferior a la del año precedente.

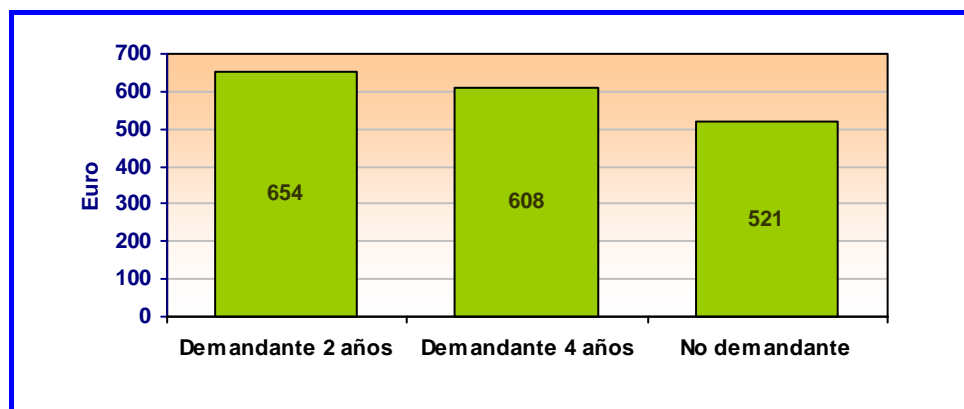
Cuadro 2.15. Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda

CAPACIDAD PAGO MENSUAL	% Total
<i>Hasta 60 Euros</i>	0,4
<i>De 61 a 120 Euros</i>	0,1
<i>De 121 a 180 Euros</i>	0,3
<i>De 181 a 240 Euros</i>	3,7
<i>De 241 a 300 Euros</i>	6,0
<i>De 301 a 450 Euros</i>	10,6
<i>De 451 a 600 Euros</i>	33,6
<i>De 601 a 750 Euros</i>	15,8
<i>De 751 a 900 Euros</i>	9,1
<i>De 901 a 1.200 Euros</i>	7,3
<i>Más de 1.200 Euros</i>	0,6
<i>Ns/Nc</i>	12,5
Media (euros/mes)	580,06

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La consideración de los plazos de demanda estimados por los necesitados reflejan cómo a medida que se acorta el plazo previsto aumenta la capacidad de pago: ésta es un 25% superior entre quienes prevén acceder a la vivienda en los próximos dos años (654 €/mes) que entre quienes no lo ven factible ni en los próximos cuatro (521 €/mes).

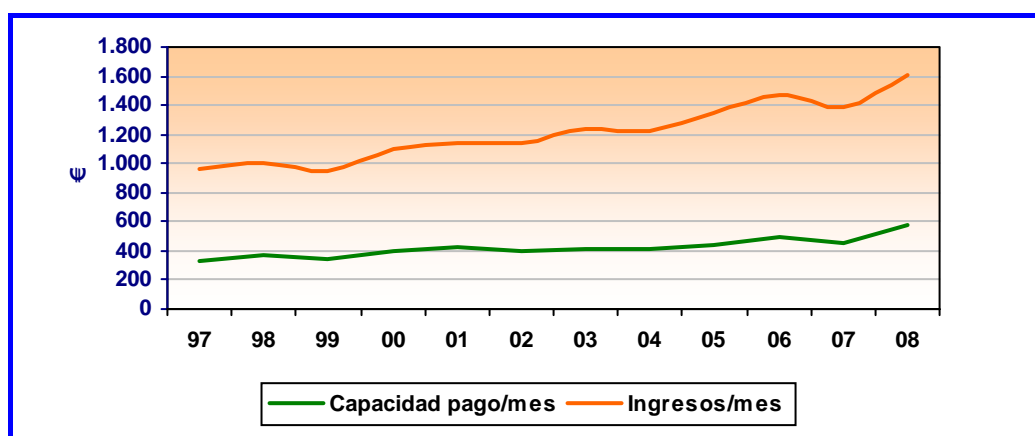
Gráfico 2.23. Capacidad de pago declarada por las personas con necesidad de acceso según su condición de demandante y plazo



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Por otro lado, en términos evolutivos, la ratio entre capacidad de pago mensual e ingresos mensuales resulta este año superior a la obtenida en años recientes cuando rondaba en torno al 33-34%. Este año el promedio de 580 euros/mes supone un 36,2% de los ingresos medios mensuales (1.603 euros), magnitud similar a la que obtenida en los primeros años de la década.

Gráfico 2.24. Evolución de la capacidad de pago declarada y los ingresos netos mensuales de las personas con necesidad de acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

2.3.3. Precio máximo asumible

- El precio máximo de la vivienda asumible por las personas necesitadas de acceso se sitúa, en 2008, en 168.072 euros de media, es decir 10.152 euros más que en 2007 (+6%). Este aumento obedece, sobre todo, a la mayor proporción de necesitados que declaran poder acceder a pisos de más de 180.000 euros.

Cuadro 2.16. Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a una vivienda

PRECIO MÁXIMO ASUMIBLE	% Total
Menos de 42.000 Euros	0,3
Entre 42.001 y 54.000 Euros	0,2
Entre 54.001 y 72.000 Euros	0,4
Entre 72.001 y 96.000 Euros	2,9
Entre 96.001 y 120.000 Euros	10,2
Entre 120.001 y 150.000 Euros	16,7
Entre 150.001 y 180.000 Euros	17,3
Entre 180.001 y 240.000 Euros	18,5
Entre 240.001 y 300.000 Euros	5,5
Entre 300.001 y 360.000 Euros	0,4
Más de 360.000 Euros	0,7
Ns/Nc	26,8
Media (Euros)	168.072

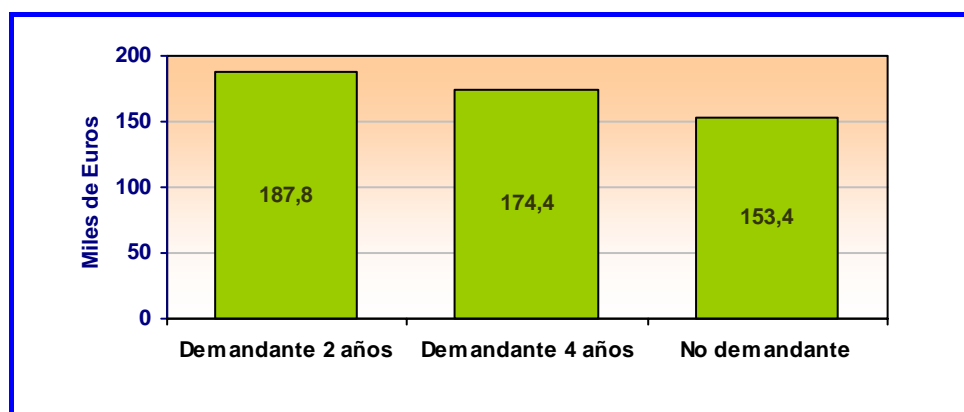
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La distribución de frecuencias muestra que algo más de la mitad de los necesitados (52,5%) sitúa el precio máximo en una cifra que oscila entre los 120.000 euros y los 240.000 euros. Aunque la distribución en los intervalos comprendidos dentro de esos límites es bastante equilibrada, el que congrega mayor proporción

de necesitados es el que oscila entre los 180 y los 240.000 euros, que aumenta casi cinco puntos porcentuales respecto a 2007 (18,5% frente a 14%).

- Por debajo de los 120.000 euros se sitúan un 14% de los necesitados (10% entre 96.000 y 120.000) mientras que un 7% podría asumir un valor superior a los 240.000 euros. Este segmento de mayor capacidad experimenta también un fuerte crecimiento relativo y ha pasado de suponer un 3,5% en 2007 al mencionado 7%. No obstante, una proporción alta de los encuestados no sabe precisar su respuesta (Ns/nc 26,8%).
- Los plazos previstos de demanda introducen de nuevo diferencias a este respecto, de modo que los precios máximos asumibles por las personas con necesidad aumentan sensiblemente al acortar dichos plazos: 187.800€ para los demandantes a un plazo de dos años frente a 153.400€ para los necesitados que no se configuran como demandantes ni siquiera a 4 años vista.

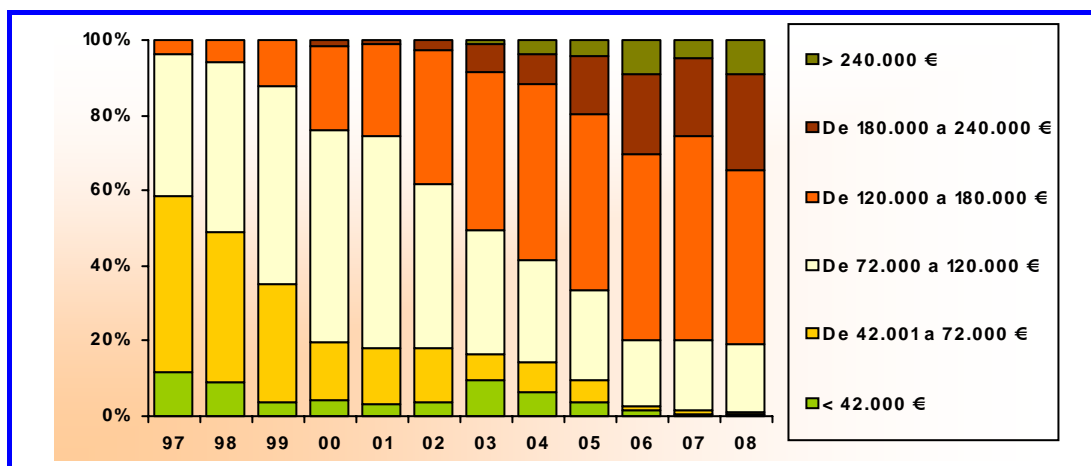
Gráfico 2.25. Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de acceso según su condición de demandante y plazo



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

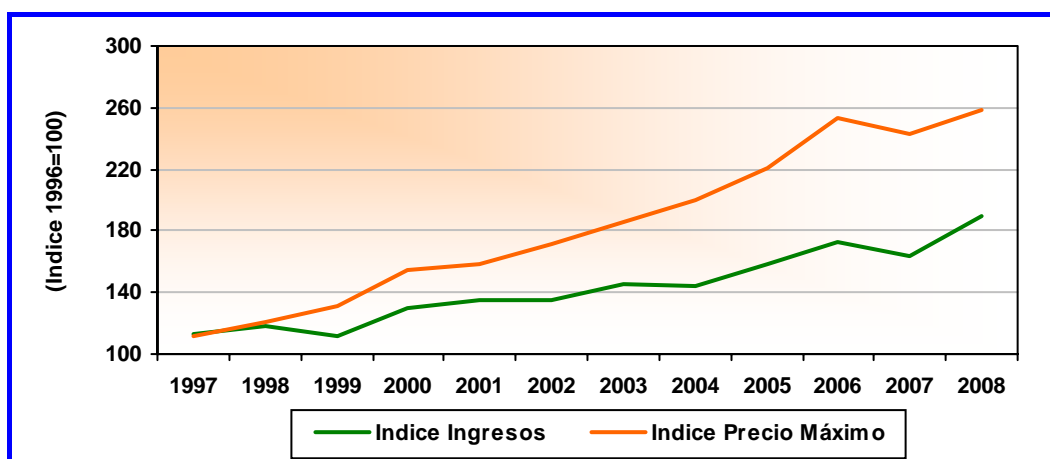
- En términos evolutivos resulta evidente el aumento de los precios máximos asumibles por los jóvenes con necesidad de acceso. Baste decir que si hace diez años prácticamente la mitad de los casos se situaban por debajo de los 72.000€, en la actualidad prácticamente nadie se encuentra a ese nivel.

Gráfico 2.26. Evolución del precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso. 1997-2008



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 2.27. Evolución comparada de los ingresos y del precio máximo asumible. 1996-2008.

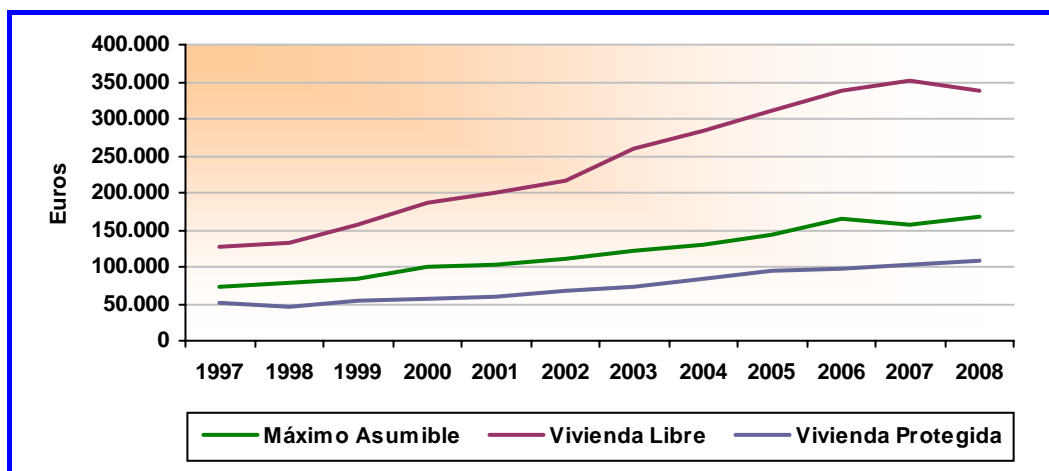


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Por otra parte, tras un largo período caracterizado por una evolución más acelerada del índice de precio máximo asumible que el de ingresos, tras la reducción de ambos en 2007, en 2008 la variación anual del de éste último (+15%) supera la que experimentan los precios (+6%) lo que contribuye a que se acorte un poco esta diferencia, cuyo valor máximo se alcanzó en 2006. Hay que tener en cuenta que en la valoración del precio máximo asumible influyen muchos factores además de los propios ingresos, especialmente las condiciones de financiación, así como la evolución de los precios reales de las viviendas o la propia situación económica general, que parecen haber actuado en un sentido de contención.

- En este sentido, al comparar el precio máximo asumible con los precios de mercado de la vivienda libre se pone de manifiesto la persistencia de la gran diferencia existente entre ambos, con un precio medio de la vivienda libre (338.900 euros en 2008) que duplica el máximo asumible. No obstante, en el gráfico adjunto puede apreciarse que en el último año esa diferencia se ha atenuado, al reducirse el precio medio de la vivienda libre.
- Por otro lado, referido al precio de la vivienda protegida, el máximo asumible por el conjunto de personas con necesidad es un 55% superior al precio medio de la VPP en 2008 (108.100€), sin que en el último año se haya alterado apenas la relación.

Gráfico 2.28. Evolución de los precios de mercado de las viviendas libres y protegidas y de los precios máximos asumibles declarados



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008. Estadística de oferta Inmobiliaria 2008.

2.3.4. Fórmulas de financiación

- De entre las fórmulas de financiación posibles, la más generalizada es el crédito, a la que recurren prácticamente casi todos los jóvenes que quieren acceder a una primera vivienda (94%). Los ahorros propios son la segunda fuente de financiación más utilizada, en casi el 40% de los casos, mientras que un 17% de los jóvenes reconoce que además recibirá ayuda familiar.
- Comparando con los resultados de 2007, en la presente edición de la Encuesta aumenta el porcentaje de jóvenes que utilizarán tanto ahorros propios como ayuda familiar, lo que supone necesitar un crédito de menor cuantía respecto al valor de la vivienda, circunstancia que los resultados de 2008 reflejan doblemente.

Cuadro 2.17. Fórmulas de financiación previstas por las personas con necesidad de acceso

	<i>% Total</i>
FUENTES DE FINANCIACIÓN(*)	
<i>Créditos</i>	93,7
<i>Ahorros propios</i>	39,3
<i>Ayuda familiar</i>	17,3
<i>Venta otro patrimonio</i>	0,9
<i>Ayudas públicas</i>	1,8
% CRÉDITO/PRECIO	
<i>0% (no solicita crédito)</i>	2,0
<i>1% - 25%</i>	1,0
<i>De 25% a 49%</i>	2,9
<i>De 50% a 74%</i>	14,5
<i>De 75% a 100%</i>	53,0
<i>Ns/Nc</i>	26,6

(*): % multi-respuesta

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Por una lado disminuye respecto a 2007 el porcentaje de jóvenes que piensan solicitar un crédito de máxima cobertura, es decir de entre el 75% y el 100% del valor de la vivienda. Si en 2007 ésta era la opción del 60% de los jóvenes con necesidad, en 2008 lo es del 53%. Por otro, aumenta la proporción de los que solicitarán un crédito con una cobertura entre el 50% y el 74% del valor de la vivienda. Representan el 15% frente al 10% en 2007.

Cuadro 2.18. Apertura de cuenta ahorro vivienda por parte de las personas jóvenes con necesidad de acceso

	<i>% Total</i>
<i>Sí</i>	26,1
<i>No, pero piensa hacerlo</i>	26,6
<i>No, no piensa hacerlo</i>	37,9
<i>No conoce lo que es</i>	4,0
<i>Ns/Nc</i>	5,5

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- En cuanto a la cuenta de ahorro vivienda, su extensión se mantiene estable en 2008 con un 26% de las personas con necesidad que ya disponen de este recurso y casi otro 27% que piensa tenerla en breve, lo que supone que algo más de la mitad (52%) recurrirá a esta figura de ahorro.

2.3.5. Esfuerzo financiero de la adquisición

- Los resultados de 2008 siguen ilustrando el esfuerzo a realizar por las personas jóvenes que quieren acceder a una primera vivienda.

- El precio medio asumible de la vivienda a la que acceder es, como se recordará, de 168.072 euros. Para su financiación se piensa solicitar un crédito por un importe equivalente por término medio al 79,2% del precio de adquisición de la vivienda⁶. En números absolutos supone un crédito de 133.113 euros.
- De acuerdo al tipo de interés del conjunto de préstamos hipotecarios vigente en diciembre de 2008 (5,891%)⁷ y a un plazo de 25 años, el importe de este crédito supondría una cuota mensual de 849 euros.
- Relacionando esta cuota con los ingresos medios mensuales (1.603 euros) resulta un porcentaje del 53% que habría que destinar para la adquisición de la vivienda (similar al 55% en 2007), muy alejado del 36% previsto como media por los jóvenes necesitados, según su intención de pago declarada (580 euros mes). Hay por tanto un claro desajuste entre el nivel de esfuerzo financiero considerado asumible por las personas con necesidad y la realidad derivada de tener que financiar viviendas de los precios indicados. Dicho de otro modo, la capacidad de pago declarada no es suficiente para financiar viviendas del precio máximo que consideran asumible, que requieren un esfuerzo financiero mucho mayor.

Cuadro 2.19. Estimación del esfuerzo financiero de las personas con necesidad de acceso

	2008
A. Crédito/Precio (%)*	79,2
<i>Capacidad declarada pago/mes (Euros) (1)</i>	580
<i>Ingresos medios/mes(Euros) (2)</i>	1.603
B. Capacidad pago/Ingresos (% (1)/(2))	36,2
<i>Crédito/precio (%)*</i>	79,2
<i>Precio medio asumible (Euros) (3)</i>	168.072
<i>Crédito a solicitar (Euros)</i>	133.113
<i>Cuota mensual crédito (Euros) (4)**</i>	849
C. Cuota crédito/Ingresos (%) (4)/(2)	53,0
D. Precio/Ingresos (3)/(2) (años)	7,5

* Este porcentaje es el promedio resultante para el conjunto total de necesitados, considerando también a quienes no van a solicitar un préstamo.

** Préstamo al tipo de interés del conjunto de préstamos hipotecarios vigente en diciembre de 2008 (5,891%) y un plazo de 25 años.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

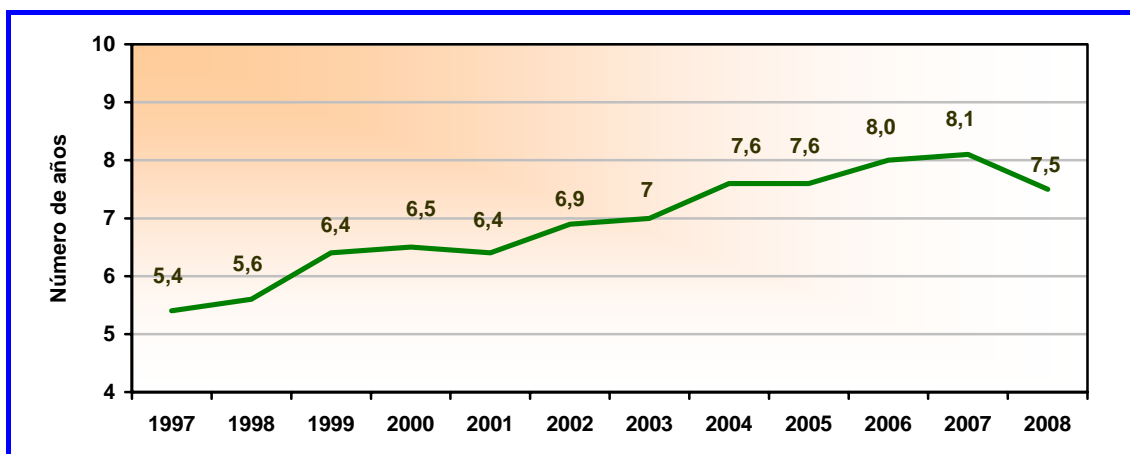
- Un ejercicio teórico, orientado a calcular el número de años que una persona joven tendría que dedicar a pagar su vivienda, si destinase a ello la totalidad de

⁶ Considerando también a quienes no piensan solicitar un crédito

⁷ Se utiliza el tipo oficial de referencia para en conjunto de entidades financieras vigente en el momento de realización de la encuesta. Los tipos hipotecarios se han venido reduciendo desde entonces (3,411% en Mayo 2009) con el consiguiente descenso del esfuerzo financiero asociado. No está claro, sin embargo, que las posibilidades reales de acceso al crédito hayan mejorado, más bien al contrario.

sus ingresos, pone de manifiesto que este plazo, de acuerdo a las cifras de 2008, sería de 7,5 años reduciendo un tanto el promedio de 8,1 años obtenido en 2007. Esta ligera reducción responde tanto al incremento de los ingresos disponibles como a la contención en los niveles de precios máximos asumibles.

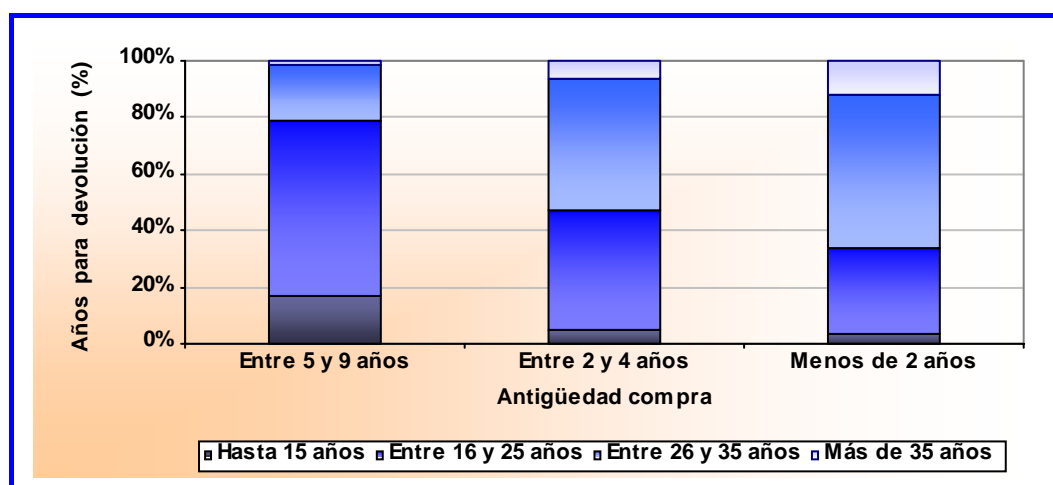
Gráfico 2.29. Número de años durante los cuales habría que destinar íntegramente el salario para la compra de una vivienda*



* Sin tener en cuenta las cantidades a destinar en concepto de intereses del préstamo hipotecario.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Otro indicador del importante esfuerzo financiero que requiere la compra de una vivienda lo constituye el alargamiento del plazo de amortización del crédito, de tal manera que, si entre las personas que compraron su vivienda entre 1999 y 2003, es decir hace entre 5 y 9 años, el plazo más frecuente (62%) se situaba entre los 16 y los 25 años, entre los que compraron hace menos de dos años, el plazo más señalado (54%) oscila entre los 26 y 35 años.

Gráfico 2.30. Evolución del plazo solicitado para la devolución del préstamo según años transcurridos desde la adquisición de la vivienda



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Por último hay que señalar que los hogares que han adquirido una vivienda en la última década mantienen una sensibilidad elevada ante las posibles repercusiones que la subida de los tipos de interés puede tener en la economía familiar; al menos así lo ponen de manifiesto casi un 61% de estos hogares y, en mayor medida, quienes lo han hecho hace 2-4 años (66%).

Cuadro 2.20. Valoración de la influencia de la subida de tipos de interés sobre la economía familiar

	Tiempo desde la adquisición			TOTAL
	Menos de 2 años	2 a 4 años	5 a 9 años	
Mucho	33,2	41,4	20,8	28,9
Bastante	28,3	24,8	37,3	32,1
Poco	28,7	29,5	29,7	29,4
Nada	9,7	4,3	12,3	9,7

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

2.3.6. Segmentación según capacidad financiera

- La atención a los segmentos de baja capacidad financiera constituye uno de los objetivos fundamentales de las políticas públicas de vivienda, ya que con su intervención pretenden resolver los impedimentos de este colectivo para acceder a su vivienda.
- La extensión de estos colectivos es por tanto una información relevante a la hora de concretar la intervención pública. No obstante, su delimitación puede acometerse con arreglo a diversos criterios. A continuación se tomarán en consideración

dos tipos de datos recogidos en la Encuesta Base: por un lado, los ingresos brutos ponderados (que realmente es el criterio básico de acuerdo con la normativa legal de acceso a vivienda de protección pública) y, por otro, a partir del precio máximo asumible por las personas con necesidad (precio que cabe comparar con los precios máximos establecidos para la VPP).

- En el primer caso, es decir, atendiendo a los ingresos brutos ponderados, se toman en consideración los segmentos determinados por la normativa vigente⁸ para viviendas de protección pública:
 - para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial: desde 3.000 a 22.000 euros;
 - para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general y de alojamientos dotacionales: desde 3.000 a 35.000 euros
 - para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: desde 9.000 a 22.000 euros;
 - para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: desde 9.000 a 35.000 euros;
 - para compra de viviendas tasadas: desde 12.000 a 45.500 euros.
- De acuerdo con los resultados de la encuesta, un 41,2% de los jóvenes con necesidad de acceso se encuentran en niveles de ingresos acordes con la vivienda social en venta (9.000-22.000 €), proporción prácticamente equivalente para la vivienda social en alquiler, dado que son muy pocos los casos (0,7%) por debajo de 9.000€.
- La proporción que crece hasta un 75,2% al elevar el límite hasta los 35.000€ máximos de la vivienda de régimen general. Finalmente, un 76,2% de las personas con necesidad tiene niveles de ingresos que les cualifican para acceder a una vivienda tasada (entre 12.000-45.500 €), mientras que un 13,6% se sitúan ya por encima del límite máximo requerido para estas viviendas.

Cuadro 2.21. Segmentación del colectivo con necesidad de acceso, según tramos de ingresos brutos ponderados

<i>INGRESOS BRUTOS PONDERADOS ANUALES (*)</i>	<i>% Total</i>
9.000€-22.000€	41,2
9.000€-35.000€	75,2
12.000€-45.500€	76,2
>45.500€	13,6

(*) Segmentos solapados.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

⁸ Orden de 8 de septiembre de 2008

- Considerando ahora el precio máximo asumible por los jóvenes con necesidad, se toman como referencia los grandes segmentos determinados por la normativa de precios de vivienda de protección pública según tipos, esto es⁹:
 - Vivienda social (o de régimen especial): precio máximo aproximado de 60.000 €
 - Vivienda de protección oficial (régimen general): precio máximo aproximado de 120.000 €
 - Vivienda tasada: precio máximo aproximado de 200.000 €

Cuadro 2.22. Segmentación del colectivo con necesidad de acceso, según tramos de precios máximos asumibles

<i>Precio Máximo Asumible</i>	<i>% Total</i>
<i>< 60.000 €</i>	0,9
<i>60.000-120.000 €</i>	18,3
<i>120.000-200.000 €</i>	54,9
<i>>200.000€</i>	25,9

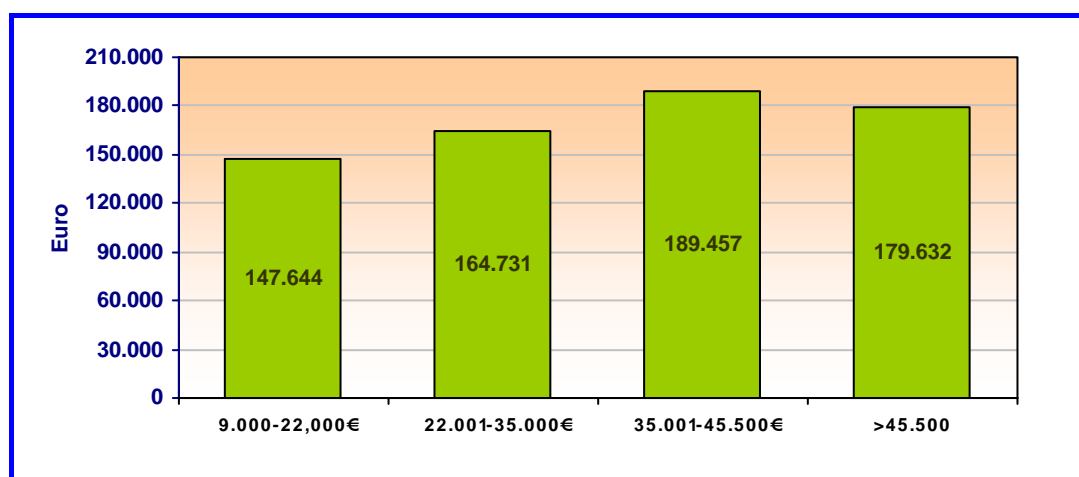
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Como resultado, se observa que el segmento que declara precios asumibles dentro del nivel de vivienda social tendría un peso relativo muy reducido en el conjunto de personas con necesidad (0,9%), mientras que el de vivienda protegida de régimen general comprendería un 18,3% de los casos. Si se considera el intervalo de precios de las viviendas tasada, se incluye a un 54,9% de los casos, mientras que queda un 25,9% que se sitúa ya por encima de del máximo aproximado de 200.000 € para este tipo de viviendas.
- Al comparar los resultados obtenidos del análisis de ambas variables (precio máximo e ingresos) se pone de manifiesto que la variable de ingresos brutos define un segmento de baja capacidad financiera más extenso que el resultante de considerar los precios máximos asumibles declarados por las personas con necesidad. No obstante, como se ha analizado antes, estos precios no son coherentes con la capacidad de pago declarada por las personas con necesidad, sino que requieren un esfuerzo financiero mayor que el permitido por sus niveles de ingresos.
- Por último, en el gráfico adjunto puede observarse cómo el precio máximo que señalan los jóvenes va creciendo según su nivel de ingresos brutos ponderados.

⁹ Se han estimado los siguientes precios máximos como media de los módulos vigentes por m2 para cada tipo de vivienda y zona (según Orden de 15 de mayo de 2008 y actualización de septiembre de 2008) multiplicados por una superficie media de 79 m2, resultante de la Estadística de Oferta Inmobiliaria como media de la VPP en oferta en 2008.

Si para quienes se sitúan en el intervalo de 9.000-22.000€ el precio es de 147.600 euros (claramente inferior a la media), en el grupo de entre 35.001-45.500€ el precio máximo asumible crece hasta 189.400€ (un 28% superior).

Gráfico 2.31. Precio máximo asumible por las personas necesitadas de acceso según nivel de ingresos brutos ponderados



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Cuadro 2.23. Evolución de las principales características de las personas con necesidad de acceso, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Evolución de las características socioresidenciales					
Edad media (años)	27,6	27,5	28,1	29,1	28,7
Tamaño medio hogar (Nº miembros/Hogar)	3,8	3,7	3,8	3,8	3,7
Superficie media (m2)	79,5	79,1	84,1	78,5	82,5
Evolución de la satisfacción y necesidad de acceso					
Motivo: matrimonio - vivir en pareja (%)	28,0	28,6	21,3	22,9	27,4
Motivo: independencia (%)	68,8	69,7	76,8	76,1	69,2
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	83,6	85,0	85,5	87,8	79,5
Tiempo necesitado: > 2 años (%)	51,4	51,4	47,9	52,7	56,1
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	24,0	20,7	26,1	26,1	31,8
Muy/bastante probable cobertura 4 años	68,0	67,4	61,6	54,9	68,2
Características de las viviendas deseadas					
Superficie media deseada (m2)	70,0	64,1	64,3	67,8	64,1
Régimen de tenencia (alquiler + indistint.)	17,7	24,1	33,8	32,2	39,6
Disponibilidad a cambiar de municipio (%)	78,8	76,4	77,2	69,2	73,2
Situación económica-financiera					
Ingresos medios mensuales netos (€)	1.220	1.345	1.469	1.389	1.603
% con más de 1 ingreso	34,6	36,9	34,4	31,1	23,6
% Ingresos anuales ponderados < 33.000€	81,4	72,8	70,3	74,6	61,0
Mensualidad destinable a vivienda	419	445	495	457	580
Precio máximo asumible	130.207	143.215	164.455	157.920	168.072
% Precio máximo < 72.000€	14,1	9,4	2,5	1,6	1,5
% Precio máximo < 150.000€	69,4	55,2	41,3	47,6	38,1

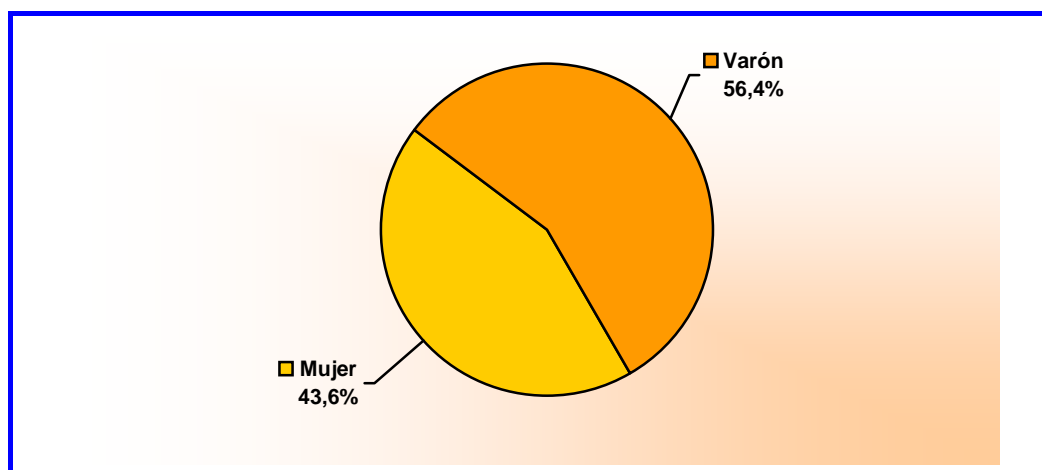
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

2.4. CARACTERIZACIÓN DEL COLECTIVO DE ACCESO CON UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO

2.4.1. Características socioeconómicas

- Este apartado se centra en conocer las diferencias entre hombres y mujeres con necesidad de acceso tanto desde la perspectiva de sus características demográficas (edad, estudios, relación con la actividad, etc.) como atendiendo a las características de la propia necesidad.
- Empezando por la distribución de los jóvenes necesitados según **sexo**, en 2008 el 56% de las personas encuestadas son hombres y el 44% mujeres, dando así continuidad al habitual predominio masculino que se observa año tras año entre los necesitados.

Gráfico 2.32. Personas necesitadas de acceso según sexo



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La distribución por **edades** muestra que la mayor concentración de efectivos se da, tanto en uno y otro sexo, en el intervalo de 25 a 34 años, pero su importancia aumenta entre las mujeres con una ventaja de cinco puntos porcentuales sobre los hombres (57% frente a 52%); éstos últimos lo compensan con una mayor presencia de necesitados mayores de 35 años (15%)
- Estas diferencias de la distribución de frecuencia se disipan al calcular la edad media que tanto en uno como en otro sexo se sitúa en torno a los 28-29 años.
- En cuanto a la **formación**, también en 2008 las mujeres muestran un nivel de estudios superior al de los hombres, con un 53% de las mismas con estudios universitarios frente a un 24% en el caso de los hombres. En éstos últimos, la for-

mación más señalada ha sido la de los estudios profesionales (42%) mientras otro 19% declara estudios primarios (9% las mujeres).

Cuadro 2.24. Características socioeconómicas de las personas necesitadas de acceso según sexo

CARACTERÍSTICAS	ACCESO (*)	
	Mujer	Varón
EDAD PERSONA CON NECESIDAD		
De 18 a 24 años	31,4	32,2
De 25 a 34 años	57,4	52,3
De 35 y más años	11,2	15,0
Edad Media	28,58	28,87
NIVEL DE ESTUDIOS		
Sin estudios/Primarios	8,7	18,9
Estudios profesionales	30,4	42,4
Estudios secundarios	7,5	13,8
Estudios universitarios	52,7	24,4
SITUACIÓN LABORAL		
Ocupado/a cuenta propia	5,7	7,1
Ocupado/a contrato fijo	53,4	50,2
Ocupado/a contrato temporal	33,3	31,8
Parado/a	7,2	6,9
Otra (estudiante, ...)	0,5	3,0

(*): % vertical (s/total de Personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Atendiendo a la **situación laboral**, la ocupación estable es la circunstancia más señalada pero en 2008 está algo más extendida entre las mujeres (53%) que entre los hombres (50%), observándose en ambos casos trayectorias contrapuestas respecto a 2007; es decir se ha producido un importante aumento de mujeres necesitadas con contrato fijo (de 46% en 2007 a 53%) y han descendido los hombres (de 55% hace un año a 50%).
- Este aumento de la estabilidad laboral de las mujeres se ve reforzado al comprobar el importante descenso que ha experimentado la temporalidad en el colectivo femenino. Si en 2007 afectaba al 41% de las mujeres, en 2008 afecta al 33%, lo que supone una situación más pareja con los hombres (32%).
- Tanto en un colectivo como en el otro ha aumentado la presencia de parados, con una ventaja de tres décimas del colectivo femenino (7,2%) sobre el masculino (6,9%).
- Las condiciones y circunstancias para hacer frente a las obligaciones financieras derivadas de la compra de la vivienda también presenta algunas diferencias entre hombres y mujeres.
- Si bien el punto de partida, es decir el **nivel de ingresos** de hombres y mujeres, es prácticamente idéntico, 1.600 las mujeres y 1.605 los hombres, éstos últimos

reconocen un precio máximo asumible superior en 7.000 euros (+4%) al de las mujeres. Si el de éstas es de 164.000 euros, el asumible por los hombres es de 170.991.

- Sin embargo respecto a 2007 se ha acortado notablemente la diferencia que existía entre los precios asumibles por ambos sexos (+11% masculino) ya que la tasa de variación anual del precio máximo es más elevada en el caso de las mujeres (+10%) que de los hombres (+3%).

Cuadro 2.25. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso según sexo

CAPACIDAD FINANCIERA	ACCESO	
	Mujeres	Hombres
<i>Ingresos netos mensuales (Euros)</i>	1.600	1.605
<i>Precio Máximo Asumible (Euros)</i>	164.073	170.991
<i>Capacidad Pago Mensual (Euros)</i>	561,24	594,38
<i>% esfuerzo financiero</i>	35,1	37,0
<i>% financiación compartida</i>	25,9	21,8
<i>% solicitan crédito</i>	95,0	92,6
<i>% crédito a solicitar (*)</i>	79,35	79,12

(*) Porcentaje sobre las personas que piensan solicitar crédito

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- También los hombres declaran una **capacidad de pago mensual**, un 6% superior a la de las mujeres. En números absolutos resulta una cifra de 594,4 euros en el caso de ellos y de 561,2 en el de ellas, con incrementos superiores ambos al 25% respecto a la expresada en 2007. Dada la igualdad de ingresos, la mayor capacidad de pago mensual de los hombres se traduce en un esfuerzo financiero mensual también superior (37% frente a 35%).
- Suele ser habitual que la financiación compartida se reconozca más entre las mujeres. Este año no es una excepción y así lo declaran un 26% de las jóvenes con necesidad de acceso mientras lo hacen un 22% de los hombres. Ahora bien comparando con los resultados de 2007, se trata de una circunstancia que pierde relevancia y lo hace, sobre todo, entre las mujeres, con una caída de casi 11 puntos porcentuales en su índice particular que pasa de un 36,7% en 2007 al 25,9% de 2008.
- Recurrir a un **crédito** para financiar la vivienda es una práctica generalizada reconocida por una amplia mayoría de las personas con necesidad. En 2008 así lo han hecho el 95% de las mujeres y el 93% de los hombres y tanto unos como otras lo harán por un importe equivalente al 79% del precio de la vivienda.

2.4.2. Caracterización de la necesidad de acceso

- El deseo de independizarse es el primer motivo para acceder a una primera vivienda y, además, con una diferencia notable respecto al inicio de una convivencia en pareja (incluido el matrimonio). Por sexos, esta ordenación se mantiene igual y además lo hace con unos valores bastante similares, sobre todo, en lo referente a la independencia, señalada por el 68% de las mujeres y el 69% de los hombres.
- Sin embargo y como en años anteriores, las mujeres aventajan ligeramente a los hombres al considerar los motivos de vivir en pareja y casarse que justifican conjuntamente considerados el 30% de las necesidades femeninas frente al 25,7% de las masculinas.

Cuadro 2.26. Motivos de la necesidad de acceso a una vivienda según sexo

MOTIVOS	ACCESO (*)	
	Mujer	Varón
<i>Casarse</i>	2,9	0,3
<i>Vivir en pareja</i>	27,1	25,4
<i>Independizarse</i>	68,3	69,2
<i>Trasladarse motivos trabajo</i>	0,6	0,9
<i>Otro motivo</i>	1,2	3,7

(*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- A la hora de calificar la necesidad de acceso, los resultados de 2008 muestran un **grado de necesidad subjetivo** algo superior entre las mujeres (72,5 puntos) que entre los hombres (69,9 puntos) pero ambos por debajo de los obtenidos hace un año (80 y 75,3 puntos respectivamente). Ello se debe a la menor proporción de necesitados que han valorado su necesidad en términos de “mucho” y el aumento de los que la sitúan en términos de “alguna”.
- Si en 2007 el 53% de las mujeres y el 42% de los hombres se posicionaron en la parte alta de la escala (mucho necesidad), este año lo han hecho el 42% y 35% respectivamente. Es decir caídas de 11 y 7 puntos porcentuales.

Cuadro 2.27. Caracterización de la necesidad de acceso según sexo

	ACCESO (*)	
	Mujer	Varón
GRADO DE NECESIDAD		
<i>Mucha</i>	42,3	34,9
<i>Bastante</i>	34,5	46,2
<i>Alguna</i>	21,2	12,6
<i>Poca</i>	1,4	5,8
<i>Ns/Nc</i>	0,7	
Grado de necesidad medio	72,5	69,9
TIEMPO EN SITUACIÓN DE NECESIDAD		
<i>Menos de 1 año</i>	18,5	14,2
<i>De 1 a 2 años</i>	28,1	27,1
<i>De 2 a 4 años</i>	20,5	26,7
<i>Más de 4 años</i>	32,3	31,4
<i>Ns/nc</i>	0,7	
PROBABILIDAD DE COBERTURA (DEMANDA)		
<i>Muy/Bastante probable 2 años (%)</i>	27,7	36,4
<i>Muy/Bastante probable 4 años (%)</i>	60,4	74,2

(*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La aparición de nuevas necesidades (último año) está algo más extendida entre las mujeres (18,5%) que entre los hombres (14%) mientras que no hay diferencias en las consideradas necesidades maduras con más de 4 años de antigüedad. En ambos sexos representan casi un tercio de las personas con necesidad.
- Donde sí se aprecian diferencias es en el **índice de demanda prevista**, aspecto éste en el que los hombres se otorgan más probabilidades de acceder a una vivienda. Concretamente un 36% de los hombres creen que solucionarán su necesidad en los próximos dos años y un 74% lo cree también así cuando el plazo se amplía a los 4 años. En el caso de las mujeres los índices de demanda a medio y largo plazo son, sin embargo, del 28% y 60% respectivamente. Respecto a 2007, se observa un aumento de la confianza generalizado, más evidente en el largo plazo.
- Centrando la atención en las **características de las viviendas** a las que aspiran acceder, y empezando por su condición de nueva o usada, tanto unas como otros manifiestan mayoritariamente, y además en un orden de magnitud similar, su falta de condicionamiento al respecto. Pero cuando sí se opta, las mujeres prefieren algo más que los hombres que sea una vivienda nueva en una relación de 19%-16%.
- En cuanto a la **superficie**, las mujeres tienden a elegir viviendas más pequeñas que los hombres y en 2008 también se repite esta tendencia. En términos de superficie media, la vivienda a la que aspiran las mujeres con necesidad tiene 62,7 m² frente a 65,2 m² la de los hombres.

Cuadro 2.28. Características de las viviendas necesitadas según sexo

CARACTERÍSTICAS	ACCESO (*)	
	Mujer	Varón
CONDICIÓN		
<i>Nueva</i>	19,4	16,0
<i>Usada</i>	2,0	3,8
<i>Indistintamente</i>	78,5	79,1
SUPERFICIE ÚTIL		
<i>Menos de 40 m²</i>	5,1	3,1
<i>De 41 a 60 m²</i>	38,3	28,8
<i>De 61 a 75 m²</i>	34,3	41,5
<i>De 76 a 90 m²</i>	17,7	20,8
<i>De 91 a 120 m²</i>	1,4	0,6
<i>Ns/Nc</i>	3,2	4,5
Superficie media (m²)	62,7	65,2
RÉGIMEN TENENCIA		
<i>Propiedad</i>	58,6	60,4
<i>Alquiler</i>	13,4	7,1
<i>Indistintamente</i>	28,0	31,3

(*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Aunque tener una vivienda en propiedad es la preferencia más extendida en ambos sexos, el alquiler aparece como una opción algo más extendida entre las mujeres. Respecto a 2007 la vivienda en propiedad pierde peso como opción excluyente tanto entre las mujeres como entre los hombres.
- Finalmente, en cuanto a la localización de la vivienda, hay una tendencia compartida por hombres y mujeres a ubicarla en el mismo municipio, pero las mujeres refuerzan aún más esta preferencia (75,5% frente a 67,8%).
- Sucede, por tanto, que los hombres amplían comparativamente más su horizonte hacia la comarca o incluso a otra comarca de la CAPV a la hora de ubicar su vivienda e igualmente están algo más dispuestos a cambiar de municipio, si se plantease esta circunstancia (76,2% frente a 69,5% las mujeres).

Cuadro 2.29. Localización de las viviendas necesitadas según sexo

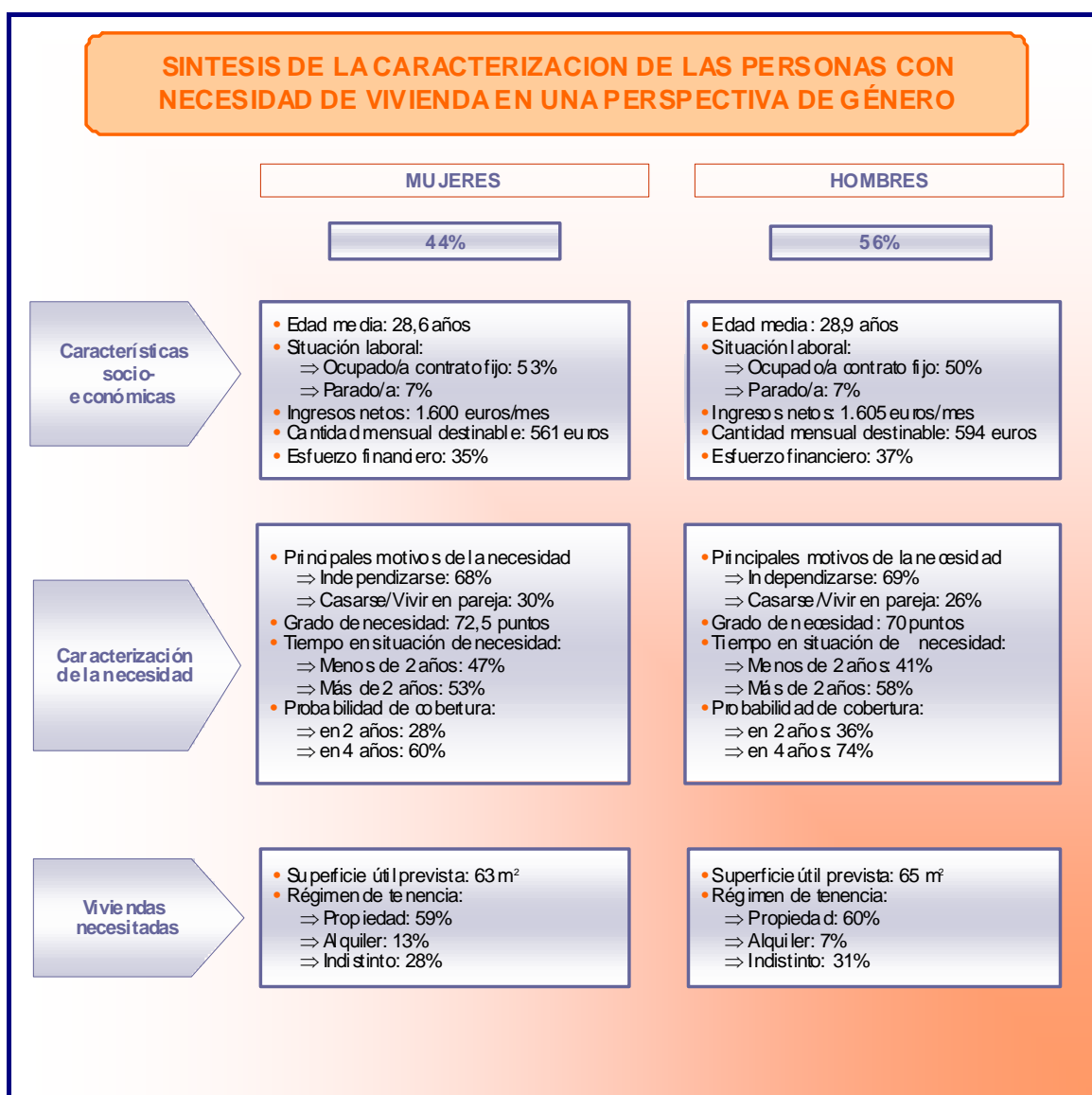
	ACCESO (*)	
	Mujer	Varón
LUGAR DE TRASLADO		
Mismo barrio	10,4	8,8
Mismo municipio	65,1	59,0
Misma comarca	24,5	30,0
Otra comarca CAPV		1,8
DISPOSICIÓN A CAMBIAR MUNICIPIO **		
Sí	69,5	76,2
No	24,0	20,1
Ns/nc	6,4	2,9

*: % vertical (s/total de personas necesitadas).

** : % vertical (s/total de personas necesitadas que inicialmente piensa residir en el mismo municipio)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

SINTESIS DE LA CARACTERIZACION DE LAS PERSONAS CON NECESIDAD DE VIVIENDA EN UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO





3



**NECESIDADES DE CAMBIO DE
VIVIENDA HABITUAL**



3. NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA HABITUAL

3.1. CUANTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y LA DEMANDA DE CAMBIO

- De acuerdo con los resultados de la Encuesta, casi el 5% de los hogares vascos declaran en 2008 tener **necesidad de cambiar su vivienda habitual**. En cifras absolutas, esto implica unas 40.900 viviendas¹⁰.
- El índice de 2008 rompe la trayectoria ascendente que se observaba desde 2003 (4,1%), con una reducción de tres puntos porcentuales respecto al índice de necesidad de 2007 (7,95%) y como resultado la cifra absoluta de hogares con necesidad se reduce más de un tercio respecto a 2007. De hecho, es el índice de necesidad es uno de los más bajos de los últimos diez años.

Cuadro 3.1. Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV 2008

	CAMBIO DE VIVIENDA	
	Índice (% hogares)	Viviendas
NECESIDAD*	4,93	40.894
DEMANDA 4 AÑOS**	48,12	19.678
DEMANDA 2 AÑOS**	28,78	11.769
DEMANDA 1 AÑO**	20,07	8.207

(*) % s/total hogares; (**) % s/hogares con necesidad.

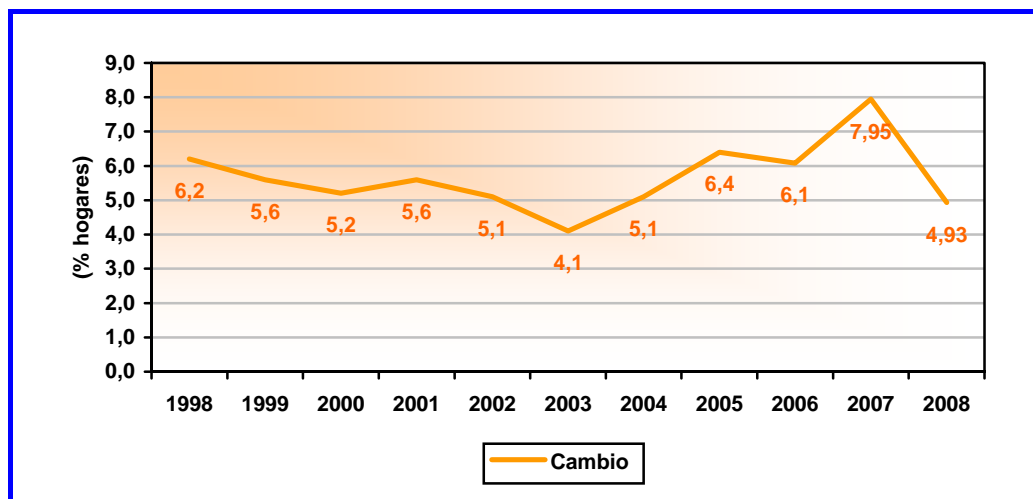
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Como explicación de este resultado, y como ya se apuntaba en el caso de las necesidades de acceso, cabe señalar la posible influencia de la crisis económica y financiera a la hora de retraer la expresión de necesidades subjetivas de vivienda: en un contexto económico negativo, la percepción de la necesidad de cambiar de vivienda se ve muy matizada por las posibilidades reales de hacerlo o la oportunidad del momento.
- Es interesante destacar que los resultados de la encuesta reflejan además un aumento paralelo en las necesidades de rehabilitación, las cuales alcanzan a un 15,5% de los hogares, casi 129.000 unidades, 15.000 más que hace un año. Estos datos ponen de manifiesto que, en la presente coyuntura económica, en nu-

¹⁰ Estimación realizada sobre una base de 829.255 hogares en 2008, según los datos más recientes de Eustat.

merosos hogares la alternativa cambio de vivienda-rehabilitación de la actual se decanta por la segunda opción¹¹.

Gráfico 3.1. Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAPV, 1998-2007

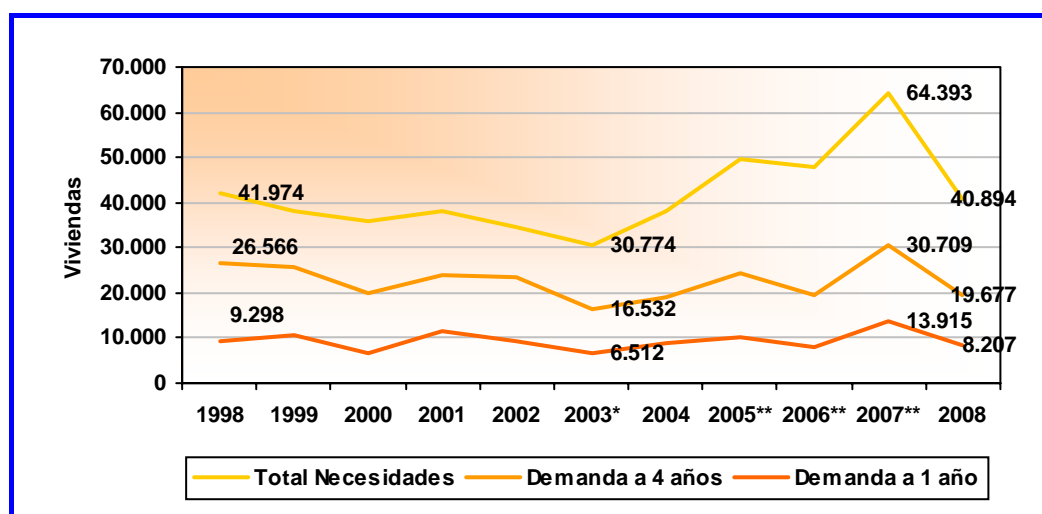


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- No obstante, los plazos previstos por estos hogares para hacer efectivo el cambio tienden a mantenerse bastante estables respecto al pasado año. Así, tanto en 2007 como ahora el 20% de los hogares con necesidad creían muy o bastante probable cambiar de vivienda en los siguientes 12 meses. En una perspectiva a cuatro años, la proporción de hogares que prevé cambiar efectivamente de vivienda se mantiene en el 48%.
- Ahora bien, como se parte de una cifra de hogares necesitados claramente inferior a la de 2007 (40.900 frente a 63.757), la traducción de estos porcentajes de resolución a datos absolutos ilustra, también claramente, la contracción de la demanda a 1 año y a 4 años vista. De las 13.700 hogares que en 2007 pensaban cambiar de vivienda en el plazo de un año se pasa a las 8.200 en 2008. Y referido a la demanda de cuatro años la caída es de 30.400 hogares a 19.700 aproximadamente.

¹¹ El análisis de las necesidades de rehabilitación de vivienda será objeto de un informe específico próximamente.

Gráfico 3.2. Evolución de las necesidades de cambio de vivienda de la CAPV, 1998-2008



(*) Años de cambio en la base de estimación.

(**) Se han reestimado los valores de 2005 a 2007 en función de los nuevos datos de hogares disponibles

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

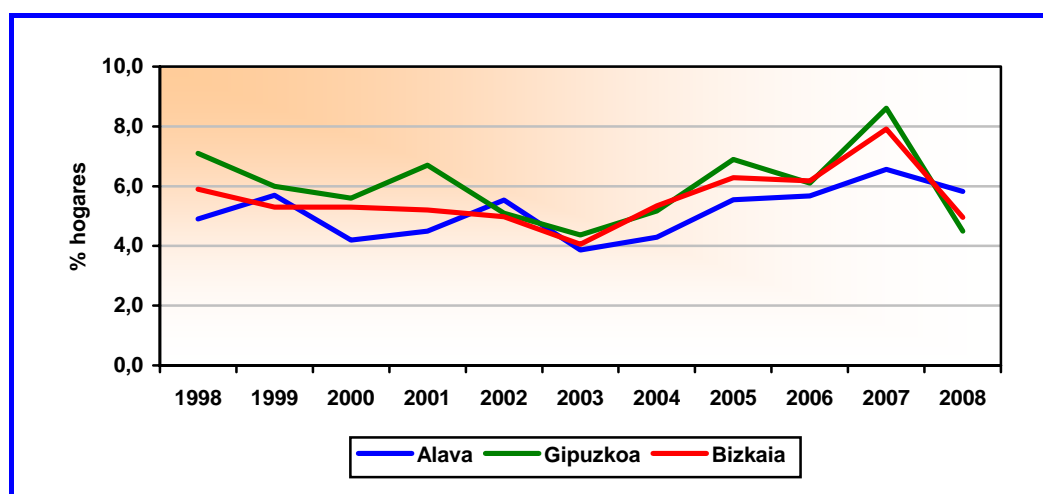
- Por Territorios de residencia, los índices de necesidad de cambio oscilan entre un 4,5% de los hogares en el caso de Gipuzkoa a un 5,8% en Alava mientras en Bizkaia se sitúa en un 5%. Los tres comparten la evolución a la baja del índice pero la tasa de variación negativa es mayor en Gipuzkoa y Bizkaia que en Alava.

Cuadro 3.2. Índices de necesidad de cambio de vivienda por Territorios Históricos, 2008

ÍNDICES (% hogares)	CAMBIO
CAPV	4,93
ÁLAVA	5,82
GIPUZKOA	4,50
BIZKAIA	4,96

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 3.3. Evolución de los índices de necesidades de cambio por Territorios Históricos 1998-2008



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- En cifras absolutas, Bizkaia concentra más de la mitad de los hogares vascos con necesidad de cambiar de vivienda (21.700 casos, 4.350 de los cuales prevén cambiar efectivamente en el plazo de un año), Gipuzkoa algo menos de la tercera parte (12.360 hogares, 2.480 de los cuales son demandantes a corto plazo) y Alava un 16,7% (6.800 hogares, 1.360 demandantes a corto plazo)

Cuadro 3.3. Cuantificación de la necesidad y la demanda de vivienda por Territorios Históricos 2008.

VIVIENDAS	CAMBIO		
	Necesidad	Demanda a 1 año	%
CAPV	40.894	8.207	100,0
ÁLAVA	6.813	1.367	16,7
BIZKAIA	21.714	4.358	53,1
GIPUZKOA	12.367	2.482	30,2

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

3.2. CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO

3.2.1. Características socio-residenciales

- La necesidad de cambio no es ajena a las características del núcleo familiar y de la propia vivienda habitual. Empezando por las primeras, es decir por las características del núcleo familiar, la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008 pone de manifiesto que el índice de necesidad disminuye a medida que aumenta la edad de la persona principal.

- Los hogares cuya persona principal tiene entre **35 y 44 años** concentran la mayor parte de los casos, representando el 14% de todos los hogares consultados pero casi el 32% de los hogares con necesidad de cambio. De este modo, su índice de necesidad (10,9%) dobla el índice medio (4,9%). Por el contrario, los hogares encabezados por una persona de más de 55 años pasan de representar el 58% de todos los hogares al 33% entre los necesitados. Resulta llamativo que, a pesar de su escaso peso relativo en el total, el mayor índice de necesidad de cambio se produce entre los hogares más jóvenes, lo que cabe atribuir a la existencia de un amplio número de situaciones de primer acceso a la vivienda en condiciones no satisfactorias.
- Esta mayor juventud de los hogares necesitados se pone de manifiesto al comparar la **edad media de la persona principal**. En el conjunto de hogares es de 56,2 años y entre los necesitados es de 48,6 años.
- El índice de necesidad de cambio tiende a crecer con el tamaño de los hogares. El **tamaño** más frecuente de los hogares con necesidad es el de 2 personas (26%), pero si se compara con la distribución general de los hogares se observa que aumenta comparativamente la proporción de hogares de 4 y más personas, que pasan de representar un 24% a un 33% entre los necesitados. En consecuencia, el tamaño medio familiar también crece y de un promedio de 2,55 personas en el conjunto de hogares de la CAPV se pasa a un tamaño de 2,81 personas en el caso de los necesitados.

Cuadro 3.4. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio

	Hogares con necesidad de cambio		TOTAL HOGARES***
	%*	Índice**	
EDAD PERSONA PRINCIPAL			
Hasta 24 años	1,0	17,8	0,3
De 25 a 34 años	10,6	9,9	5,3
De 35 a 44 años	31,6	10,9	14,3
De 45 a 54 años	23,1	5,2	21,8
De 55 a 64 años	21,2	3,9	27,1
De 65 años y más	12,4	2,0	31,2
Edad Media (años)	48,6	4,9	56,2
NACIONALIDAD			
Española	90,6	4,5	98,4
Extranjera	7,4	27,2	1,3
Ambas	2,0	34,2	0,3
Nº PERSONAS HOGAR			
1 persona	21,7	4,4	24,2
2 personas	25,6	4,4	28,5
3 personas	19,6	4,2	23,3
4 personas	19,8	5,6	17,5
5 personas	10,4	10,2	5,0
6 o más personas	2,9	9,9	1,4
Nº Medio (personas)	2,81	4,9	2,55
TIPOLOGÍA DE LOS HOGARES			
Unipersonal	21,7	4,5	24,0
Nuclear sin hijos/as	12,1	2,7	22,0
Nuclear con hijos/as	41,0	5,4	37,5
Nuclear con hijos/as y otros	5,3	6,6	4,0
Monoparental con hijos/as menores a su cargo	4,3	20,4	1,0
Monoparental con hijos/as mayores	6,9	7,1	4,7
Compuesta (amigos/as)	0,6	14,0	0,2
Compuesta (hermanos)	1,4	7,3	0,9
Otra situación	6,3	8,1	3,8
Ns/Nc	0,3	1,0	1,7
SITUACIÓN LABORAL (P.P.)			
Ocupado/a cuenta propia	8,9	4,9	6,4
Ocupado/a contrato fijo	28,3	6,9	25,8
Ocupado/a contrato temporal	8,9	5,4	4,4
Parado/a	9,3	10,0	4,7
Labores del hogar	16,4	9,8	18,6
Jubilado/a	11,7	4,4	21,0
Pensionista	12,2	2,7	17,6
Estudiante	1,3	3,4	0,2
Otra	3,1	32,1	1,1
Ns/Nc	---	13,4	0,2

*: % vertical (s/total de hogares con necesidad);

** : % hogares con necesidad s/total de hogares de cada segmento.

***: % vertical (s/total de hogares)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Otra característica de los hogares necesitados de cambio es que aumenta la proporción de hogares con **persona principal extranjera** (índice de necesidad del 27%) y atendiendo a su tipología, también aumenta la presencia de **hogares nucleares con hijos/as** y de **hogares monoparentales**. Referido a los nucleares con hijos/as –independientemente de que haya otras personas– suponen el 46% de los hogares con necesidad (41,5% en el total de hogares) y otro 11% son

hogares monoparentales con hijos/as, sea cual sea la edad de éstos (5,7% en el total).

- Atendiendo a la situación laboral de la persona principal, se observan tres circunstancias en los hogares con necesidad, que les diferencian del total de hogares. Por un lado, disminuye la proporción de hogares con persona principal inactiva (jubilado/a, pensionista, labores de hogar) que si en el total suponen un 57%, entre los necesitados representan el 40%.
- En compensación aumenta la presencia de hogares con persona principal ocupada (y consecuentemente sus índices de necesidad). Considerados conjuntamente, es decir personas ocupadas por cuenta propia, con contrato fijo o con contrato temporal, estos hogares representan el 46% del colectivo necesitado (37% en el total de hogares). Finalmente hay también una mayor presencia de hogares presididos por una persona en paro (de un 4,7% a un 9,3%).
- Por último, cabe señalar que atendiendo a la presencia de personas principales en paro, los hogares afectados presentan también un índice de necesidad superior a la media /10% frente a 4,9%).
- Poniendo ahora la mirada en las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de cambio, se observan también algunas diferencias reseñables respecto al total de viviendas de la CAPV.
- Como suele ser habitual, estos hogares ocupan **viviendas más pequeñas y también más antiguas**. Respecto al tamaño, tienen una superficie media de casi 68 m² frente a los 80 m² que resulta para el conjunto de los hogares encuestados. De este modo, el índice de necesidad de cambio disminuye con al tamaño de la vivienda. Por intervalos, el tamaño más frecuente, señalado por el 33% de los hogares necesitados, es el que oscila entre los 40 y 60 m² y, en segundo lugar, el situado entre los 61 y 75 m²(28%).
- Atendiendo a la antigüedad, se trata de viviendas construidas por término medio hace 39 años mientras el promedio para el total de hogares es de 36 años. Por intervalos las diferencias se concretan sobre todo en la menor presencia de viviendas de menos de 25 años (18% frente a 23,6%) y en el aumento de viviendas de más de 40 años.
- Aunque casi el 65% de los hogares necesitados llevan residiendo 10 o más años en la vivienda, se trata de un colectivo de **ocupación más reciente**, con un 34,5% que lleva menos de 10 años en la vivienda, plazo que en el conjunto de los hogares lo reconocen sólo el 21% de los núcleos familiares. Se observa cómo de

hecho el mayor índice de necesidad de cambio corresponde a los hogares que llevan entre 1-2 años en su vivienda actual (9,3% frente a la media del 4,9%).

- Al igual que en el total de hogares, en un 58% de los casos con necesidad la vivienda ocupada es la primera vivienda del hogar pero, a diferencia de aquéllos, predomina la **vivienda usada** (78% frente a 50%).
- Sin diferencias notables cuando se considera su condición mayoritaria de **vivienda no protegida y ubicada en un edificio colectivo**, los hogares necesitados de cambio destacan sobre todo por la mayor presencia del **régimen de alquiler** (37% del total, con un índice de necesidad del 34% frente a la media del 4,9%) y, en consecuencia, su menor condición de propietarios, y más específicamente de propietarios sin pagos pendientes. Si en el total de hogares esta circunstancia (propietario sin deudas) la manifiestan el 68%, entre los necesitados de cambio sólo lo hacen el 34%.



Cuadro 3.5. Características residenciales de los hogares necesitados de cambio

	Hogares con necesidad de cambio		TOTAL HOGARES (***)
	% (*)	Índice (**)	
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA			
<i>Menos de 40 m²</i>	0,8	12,9	0,3
<i>De 40 a 60 m²</i>	33,3	11,0	14,9
<i>De 61 a 75 m²</i>	28,2	5,3	26,4
<i>De 76 a 90 m²</i>	21,3	3,6	28,8
<i>De 91 a 120 m²</i>	5,4	1,6	16,2
<i>Más de 120 m²</i>	1,7	1,2	7,2
<i>Ns/Nc</i>	9,4	7,5	6,1
Superficie media (m²)	67,89	4,9	80,15
ANTIGÜEDAD VIVIENDA			
<i>Más de 60 años</i>	13,7	5,7	11,9
<i>Entre 41 y 60 años</i>	29,1	6,2	23,1
<i>Entre 26 y 40 años</i>	29,5	3,9	36,9
<i>Entre 16 y 25 años</i>	7,5	3,7	10,1
<i>Entre 6 y 15 años</i>	10,3	5,7	9,0
<i>5 años y menos</i>	0,7	0,8	4,5
<i>Ns/Nc</i>	9,2	9,9	4,6
Antigüedad media (años)	39,0	4,9	36,0
Nº DE AÑOS EN LA VIVIENDA			
<i>1 año o menos</i>	2,2	6,1	1,8
<i>De 1 a 2 años</i>	7,2	9,3	3,8
<i>De 2 a 4 años</i>	8,0	7,6	5,2
<i>De 5 a 9 años</i>	17,1	7,7	11,0
<i>10 y más años</i>	64,7	4,1	78,0
PRIMERA VIVIENDA			
<i>Sí</i>	58,1	5,0	57,5
<i>No</i>	41,9	4,9	42,1
<i>Ns/Nc</i>	--	--	0,4
VIVIENDA NUEVA O USADA			
<i>Nueva</i>	21,6	2,2	49,2
<i>Usada</i>	78,0	7,6	50,4
VIVIENDA PROTEGIDA (VPO o VIVIENDA SOCIAL)			
<i>Sí</i>	9,6	6,4	7,4
<i>No</i>	90,4	4,8	92,6
TIPO DE VIVIENDA			
<i>Edificio colectivo</i>	96,2	5,1	93,5
<i>Edificio unifamiliar</i>	3,8	2,9	6,5
RÉGIMEN DE TENENCIA			
<i>En propiedad totalmente pagada</i>	34,2	2,5	68,1
<i>En propiedad con pagos pendientes</i>	19,2	5,0	19,1
<i>En propiedad (herencia o donación)</i>	3,2	2,9	5,5
<i>En alquiler</i>	36,6	34,2	5,3
<i>Otra situación (cedida)</i>	6,7	16,1	2,1

*: % vertical (s/total de hogares con necesidad);

** : % hogares con necesidad s/total de hogares de cada segmento.

***: % vertical (s/total de hogares)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- La mayor o menor antigüedad de las viviendas supone también diferencias en la presencia/ausencia de otras prestaciones de la vivienda como son anejos como el trastero y el garaje, o la solución a las barreras arquitectónicas para mejorar la accesibilidad al edificio y a la vivienda.
- En relación a estas cuestiones, y empezando por los anejos, el 38% de los hogares con necesidad de cambio tienen trastero y el 22% garaje pero en ambos casos son niveles de dotación inferiores a los del conjunto de hogares, y que hace que aquéllos hogares que carecen de estas prestaciones presenten índices de cambio ligeramente superiores al promedio general (4,9%).

Cuadro 3.6. Anejos y nivel de accesibilidad de los edificios de las viviendas de los hogares necesitados de cambio

	Hogares con necesidad de cambio		TOTAL
	% (*)	Índice (**)	HOGARES (***)
LA VIVIENDA DISPONE DE ...			
Trastero			
Sí	38,0	3,9	48,5
No	62,0	5,9	51,5
Garaje			
Sí	22,3	2,9	37,8
No	77,7	6,2	62,2
Ascensor			
Sí	49,6	3,7	48,5
No	50,4	7,3	51,5
¿EL VIAL ES ACCESIBLE?			
Sí	38,8	4,3	44,1
No	61,2	5,4	55,9
¿EL EDIFICIO ES ACCESIBLE?			
Sí	27,2	3,8	35,4
No	72,8	5,6	64,6
¿LA VIVIENDA ES ACCESIBLE?			
Sí	23,0	3,0	38,2
No	77,0	6,1	61,8
¿LA VIVIENDA ESTÁ ADAPTADA?			
Sí	1,6	2,0	4,1
No	98,4	5,1	95,9

*: % vertical (s/total de hogares con necesidad);

** : % hogares con necesidad s/total de hogares de cada segmento.

***: % vertical (s/total de hogares)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- En cuanto a la accesibilidad, se observan diferencias tanto en lo que se refiere a la disponibilidad o no del ascensor (más necesidad si no se dispone de ascensor) como en cuanto las situaciones de accesibilidad más deficiente que la media, tan-

to en lo relativo a los accesos desde el vial hasta el portal como dentro de éste y en la vivienda.

3.2.2. Satisfacción con la vivienda actual y motivos de la necesidad

- Reconocer que se necesita cambiar de vivienda lleva a valorar la actualmente ocupada en unos términos más negativos que los que expresan el conjunto de los hogares cuando se les interroga sobre esta cuestión. De hecho, los índices de necesidad se disparan cuando las valoraciones son más desfavorables: casi la mitad de quienes expresan un grado de satisfacción bajo con su vivienda, manifiestan que desean cambiar.
- Si en el total de hogares consultados, un 93% expresa un nivel alto o más bien alto de satisfacción con su vivienda y sólo un 7% lo califica de más bien bajo o bajo, en los hogares necesitados de cambio los descontentos representan un 45% mientras sólo el 55% restante se expresa en términos positivos.
- Expresado en términos de grado de satisfacción medio con la vivienda (escala de 1 a 100), la nota media para los hogares necesitados de cambio es de 55,1 frente al 84,3 que obtienen el total de hogares.

Cuadro 3.7. Grado de satisfacción con la vivienda ocupada

GRADO DE SATISFACCIÓN	Hogares con necesidad de cambio		TOTAL HOGARES (***)
	% (*)	Índice (**)	
Alto	23,3	1,9	61,6
Más bien alto	31,9	5,0	31,4
Más bien bajo	31,1	27,9	5,5
Bajo	12,9	48,9	1,3
Grado de Satisfacción medio	55,1	4,9	84,3

*: % vertical (s/total de hogares con necesidad);

** : % hogares con necesidad s/total de hogares de cada segmento.

***: % vertical (s/total de hogares)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- El tamaño sigue siendo el primer motivo generador de necesidad de cambio y, además, en un orden de magnitud estable respecto a 2007 (30%) y le sigue como segundo motivo el mal estado de la vivienda (16,6%, superior al del año anterior). Conjuntamente, estos motivos se vienen moviendo en torno a un 40% e los últimos años.
- Tras él aparece el deseo de tener una vivienda en propiedad (15,4%), motivo éste que, tras unos años de retroceso, experimenta un cambio de tendencia y crece respecto a 2007.

- Mientras, la falta de ascensor, esgrimida por casi un 15% de los necesitados de cambio, pierde protagonismo y se sitúa en un orden de importancia más parecido al de los años 2002-2003 que al de los últimos cinco años.

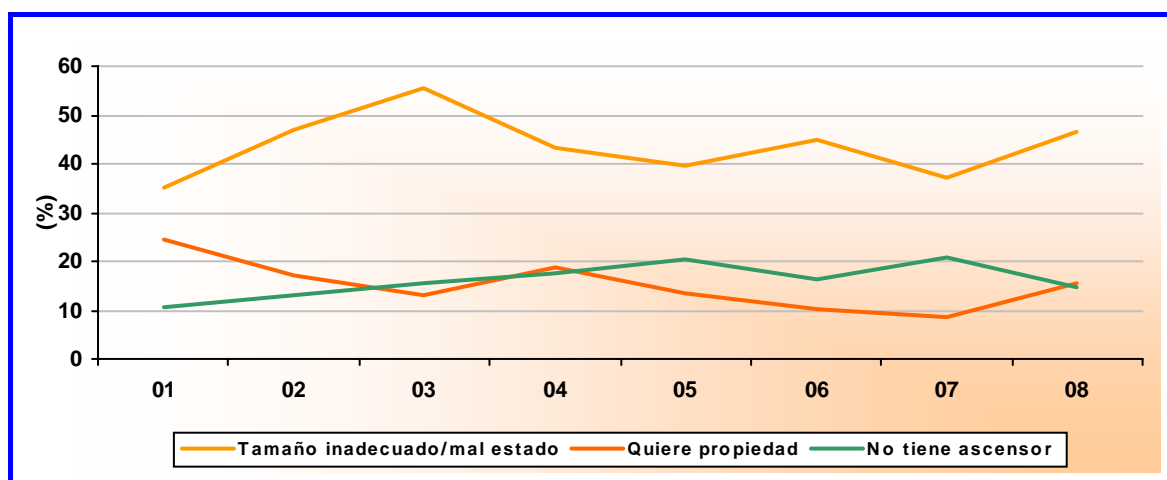
Cuadro 3.8. Motivo de la necesidad de cambio

MOTIVOS	CAMBIO (*)
Tamaño inadecuado	30,0
Mal estado	16,6
No tiene ascensor	14,5
Mala ubicación	6,3
Quiere propiedad	15,4
Divorcio, separación	2,2
Quiero un alquiler más barato	5,3
Otro motivo	9,8

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 3.4. Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

3.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio de residencia

- Si en vez de poner el acento en la satisfacción que suscita la vivienda, se pone en el entorno o barrio, se observa que una amplia mayoría de necesitados de cambio mantienen una opinión favorable al respecto (84,4%) aunque en términos comparativos con el total de hogares (94%) es algo menos generalizada y hay una mayor presencia de valoraciones negativas.
- Si sólo un 5% de los hogares reconoce que su nivel de satisfacción con el barrio/entorno es más bien bajo o bajo, ese porcentaje referido a los hogares nece-

sitados de cambio asciende hasta un 13,6%, lo que supone un ligero empeoramiento respecto a 2007 (9%).

Cuadro 3.9. Grado de satisfacción con el entorno/barrio de residencia

GRADO DE SATISFACCIÓN	Hogares con necesidad de cambio		TOTAL HOGARES (***)
	% (*)	Índice (**)	
Alto	44,3	3,5	63,1
Más bien alto	40,1	6,3	31,3
Más bien bajo	10,4	12,0	4,3
Bajo	3,2	16,8	0,9
Grado de Satisfacción medio	75,5	--	85,5

*: % vertical (s/total de hogares con necesidad);

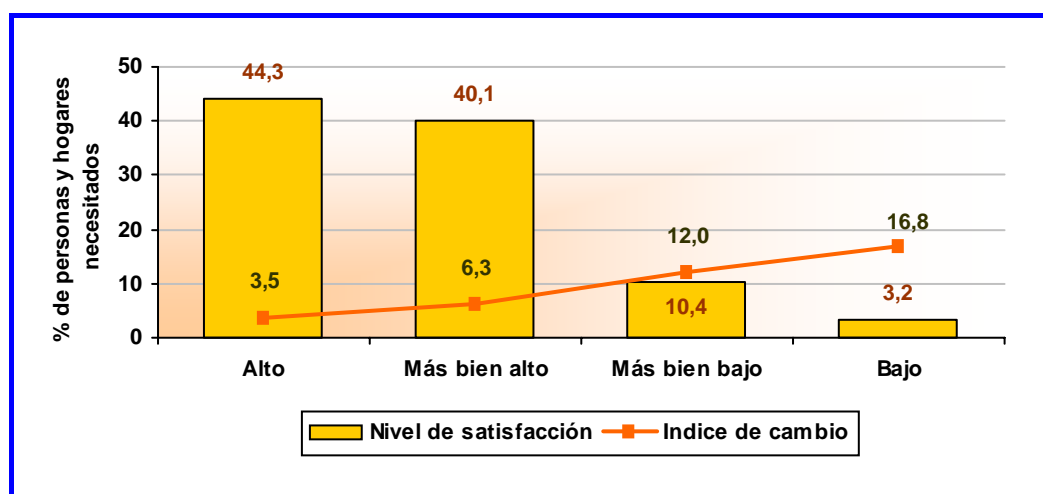
** : % hogares con necesidad s/total de hogares de cada segmento.

***: % vertical (s/total de hogares)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Expresado en términos de grado de satisfacción medio con el entorno, hay una diferencia de 10 puntos a la baja en la puntuación correspondiente a los hogares necesitados de cambio respecto a la obtenida para el total de hogares: 75,5 frente a 85,5.
- La relación entre valoración del entorno y necesidad de cambio se pone claramente de manifiesto en el gráfico siguiente donde se observa cómo a medida que disminuye el grado de satisfacción va aumentando la proporción de hogares que expresan querer cambiar de vivienda.
- Así se pasa de un índice de cambio del 3,5% en los hogares con un alto grado de satisfacción con el entorno o barrio a un índice de casi el 17% en los hogares con un nivel de satisfacción bajo.

Gráfico 3.5. Índice de necesidad de cambio según nivel de satisfacción con el entorno/barrio de residencia



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Ahondando en las problemáticas que pueden explicar los índices de (in)satisfacción, se observa que la falta de aparcamiento es el más señalado (78%) seguido a distancia por la falta de accesibilidad (34%) aunque como problemática que suscita mayor índice de cambio aparece la falta de limpieza/recogida de basuras.

Cuadro 3.10. Existencia en el entorno de alguno de los siguientes problemas

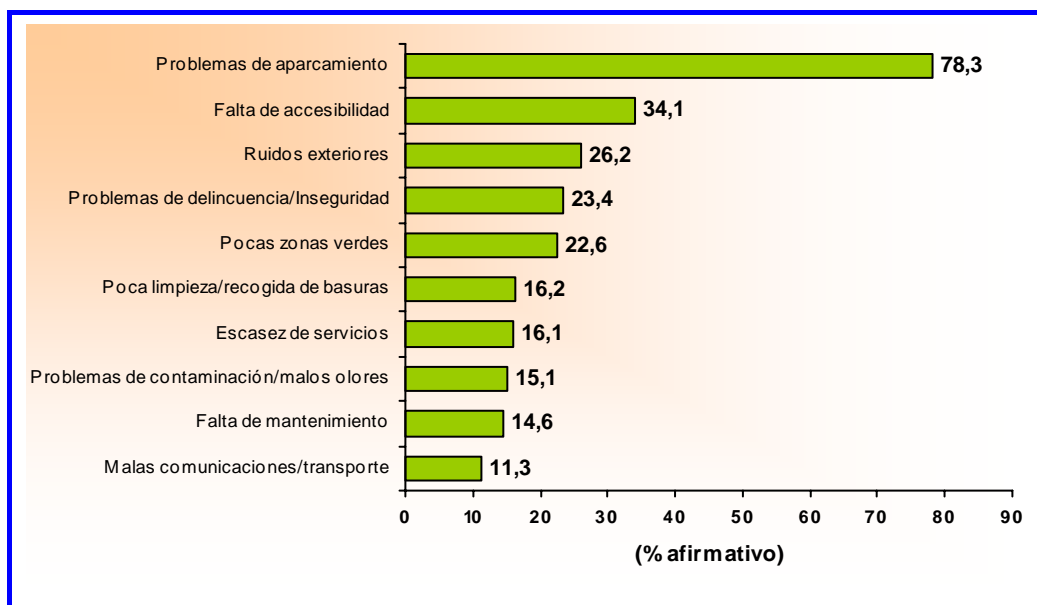
PROBLEMAS EN EL ENTORNO/BARRIO	HOGARES CAMBIO		TOTAL HOGARES (*)
	% (*)	Índice (**)	
<i>Ruidos exteriores</i>	26,2	5,7	22,5
<i>Problemas de contaminación/malos olores</i>	15,1	5,7	13,1
<i>Falta de mantenimiento</i>	14,6	5,9	12,2
<i>Poca limpieza/recogida de basuras</i>	16,2	9,0	8,9
<i>Malas comunicaciones/transporte</i>	11,3	6,3	8,9
<i>Pocas zonas verdes</i>	22,6	5,4	20,8
<i>Problemas de aparcamiento</i>	78,3	5,5	70,0
<i>Escasez de servicios</i>	16,1	5,5	14,3
<i>Falta de accesibilidad</i>	34,1	7,2	23,5
<i>Problemas de delincuencia/Inseguridad</i>	23,4	5,4	21,3

*: Es posible más de una respuesta. Porcentaje de hogares de cada tipo que afirman que existe dicho problema.

** : % de hogares con necesidad s/total de hogares de cada segmento

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 3.6. Valoración de los problemas detectados en el entorno/barrio de los hogares con necesidad de cambio



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

3.2.4. Grado subjetivo de necesidad de cambio y plazos de demanda

- Este apartado centra su atención en determinar el grado subjetivo de necesidad de cambio que se otorgan los hogares y los plazos estimados en que piensan efectuar el mismo.
- A la vista de los resultados se puede concluir que se trata de un colectivo bastante segmentado por el grado de necesidad expresado, aunque lo más frecuente ha sido valorarla como "mucho" (38%) seguido por "bastante" (35%).

Cuadro 3.11. Grado subjetivo de la necesidad de cambio

GRADO DE NECESIDAD	HOGARES CAMBIO (*)
<i>Mucha</i>	38,0
<i>Bastante</i>	35,0
<i>Alguna</i>	22,2
<i>Poca</i>	4,5
Grado de necesidad medio	68,7

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados).

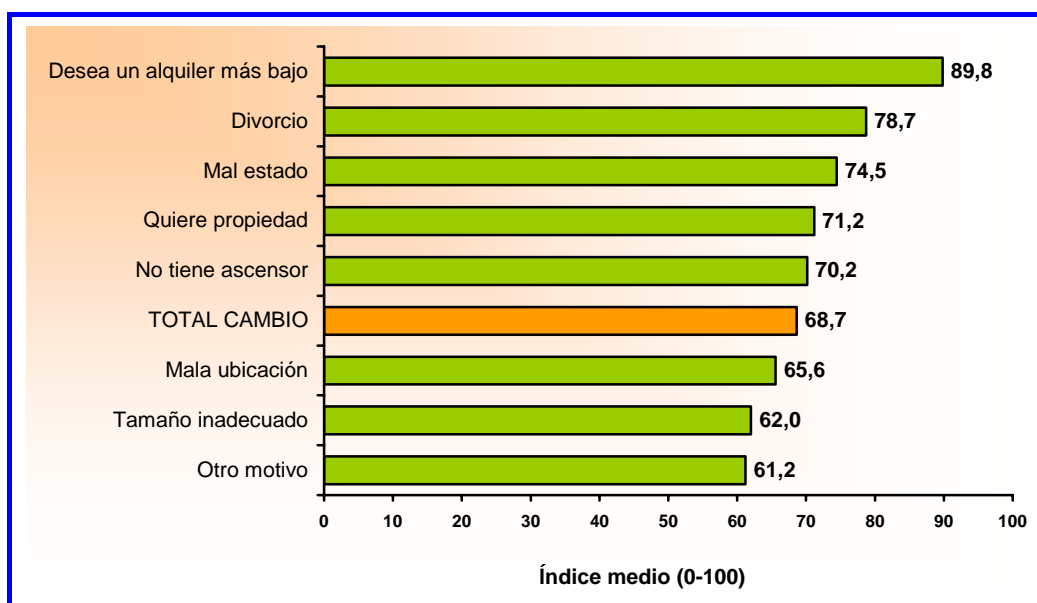
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Comparando con 2007 se aprecia un descenso en la intensidad percibida de la necesidad de tal manera que, si entonces el grado de necesidad medio fue de 79,2, en 2008 ha sido de 68,7. Por otro lado, se trata también de una necesidad

percibida ligeramente inferior a la que manifiestan los necesitados de acceso (71,1).

- Sin embargo, la intensidad/urgencia varía según el motivo que la origina y, en este sentido la máxima necesidad se deriva del deseo de aligerar la presión económica que supone el alquiler vigente. Se recuerda que casi el 37% de los hogares que necesitan cambiar están en régimen de alquiler.
- Otros motivos que llevan a incrementar la intensidad de la necesidad son: divorcio, vivienda en mal estado, querer acceder a una vivienda en propiedad y no tener ascensor. Por el contrario, el tamaño inadecuado (recuérdese que es el motivo más habitual) y la mala ubicación suscitan valoraciones algo más atenuadas.

Gráfico 3.7. Grado de necesidad de cambio según motivo de la necesidad



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- En cuanto al **tiempo o antigüedad de la necesidad**, el plazo señalado con mayor frecuencia (53%) es el de más de cuatro años lo que convierte a 2008 en un año con mayor predominio de hogares maduros que lo que venía observándose desde 2005.
- Este incremento de la madurez del colectivo derivado de la antigüedad se ve, además, reforzado por el ligero descenso que experimenta el índice de aparición de nuevas necesidades en el último año. Si en 2007 las necesidades recientes de cambio suponían un 19% del colectivo, en 2008 han bajado a un 17%.

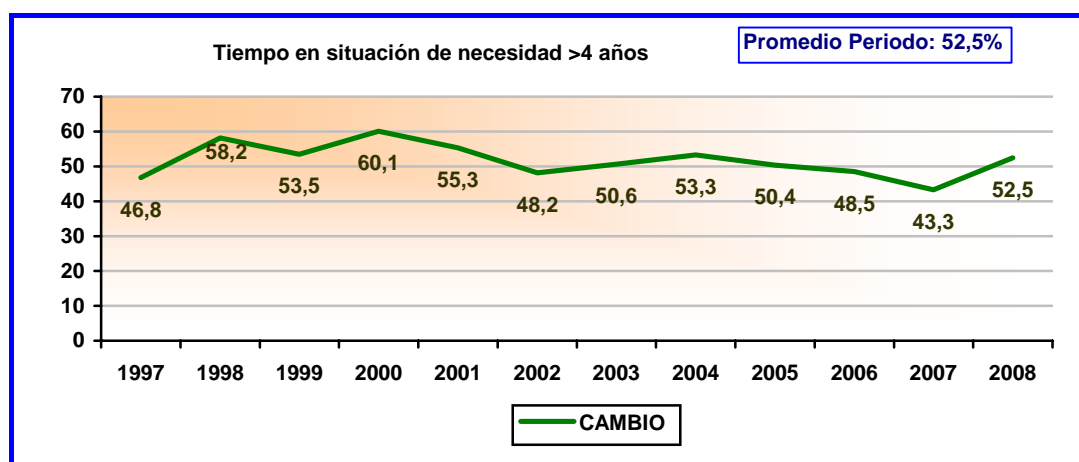
Cuadro 3.12. Tiempo en situación de necesidad de cambio

TIEMPO SITUACIÓN NECESIDAD	HOGARES CAMBIO (*)
Menos de 1 año	17,4
De 1 a 2 años	13,9
De 2 a 4 años	15,3
Más de 4 años	52,5

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 3.8. Evolución del tiempo en situación de necesidad de cambio



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Mirando a futuro, es decir, tratando de hacer una **previsión del plazo** en el que se prevé hacer efectivo el cambio, un 28% de los hogares creen muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años. Esta proporción crece hasta un 48% si el horizonte se amplía hasta los próximos 4 años.

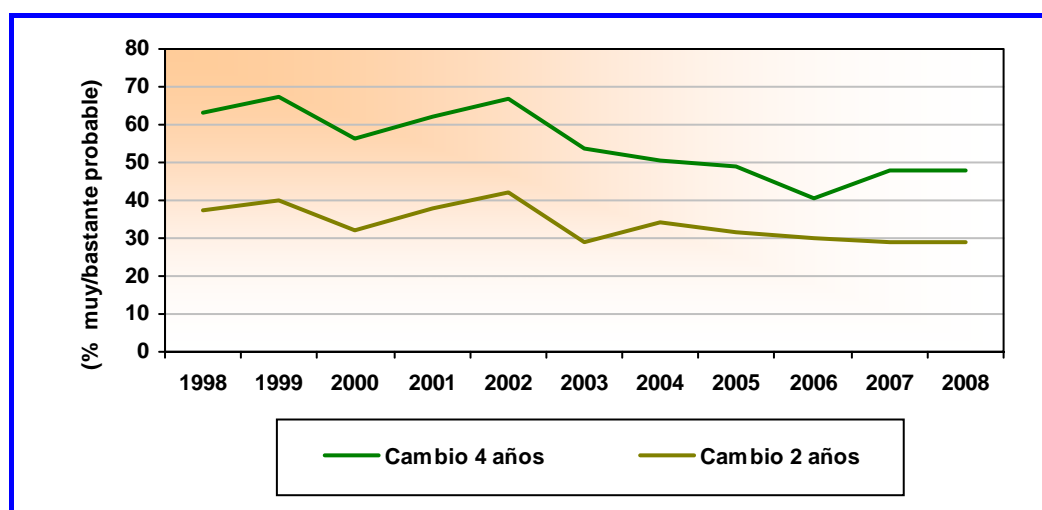
Cuadro 3.13. Probabilidad de cobertura de la necesidad de cambio según plazos

PROBABILIDAD DE COBERTURA	HOGARES CAMBIO (*)	
	2 AÑOS	4 AÑOS
Muy probable	13,9	29,5
Bastante probable	14,9	18,6
Poco probable	43,3	30,3
Nada probable	28,0	21,6

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

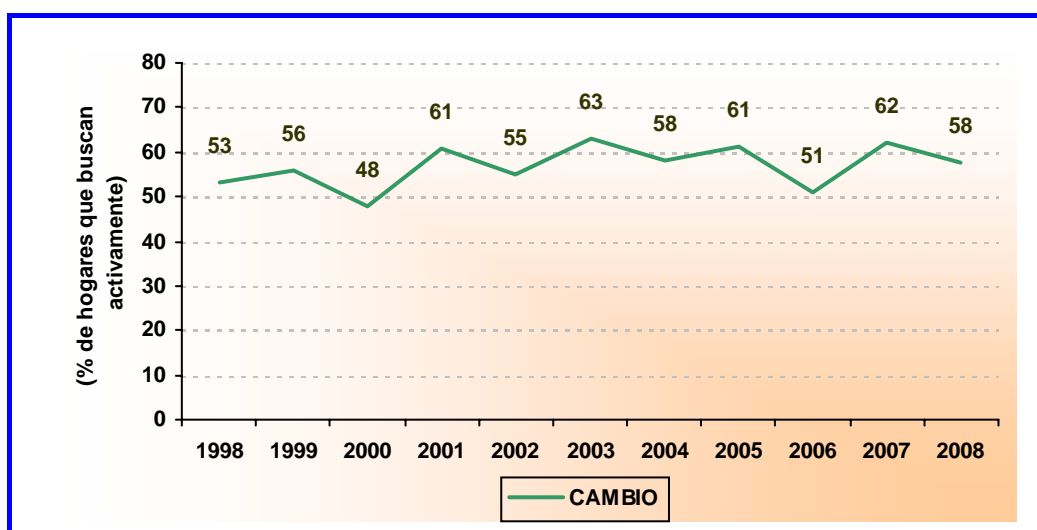
Gráfico 3.9. Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Por el contrario, un 71% cree poco o nada probable realizar este cambio en los próximos dos años pero también un 52% estima que tampoco lo hará en los próximos 4 años.
- Comparando con 2007, las previsiones de materialización de la necesidad tanto a dos años como a cuatro se mantienen prácticamente sin cambios, dando continuidad así a una tendencia más contenida del mercado que la existente hace 10 años o incluso hasta el año 2002.
- Finalmente y referido a los hogares que creen muy o bastante probable realizar el cambio en los próximos cuatro años, (48% de los hogares necesitados) hay que señalar que un 58% de los mismos está haciendo ya una búsqueda activa de la vivienda. Se trata de un índice algo inferior al de 2007 (62%) y que da continuidad a la tendencia oscilante que anualmente presenta de crecimiento-decrecimiento.

Gráfico 3.10. Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

3.2.5. Características de las viviendas necesitadas

- Como se ha puesto de manifiesto al considerar los motivos que originan una necesidad de cambio de vivienda, características como el tamaño, el estado de mantenimiento, el régimen de tenencia o la falta de ascensor son los que más se aluden.
- La importancia que se le conceden a las características de la vivienda aconseja también abordar esta cuestión pensando en la futura vivienda siempre en el marco de las posibilidades económicas actuales.
- Comenzando por la condición de **vivienda nueva o usada**, un año más se pone de manifiesto, y además en 2008 de forma todavía más generalizada, que es una cuestión que a priori no condiciona, o al menos así lo expresan el 70% de los hogares necesitados. Cuando sí se ha optado por un tipo de vivienda, la preferencia por vivienda nueva (21%) prevalece claramente sobre la usada (5%).
- Respecto al tamaño, la superficie media de la vivienda prevista aumenta un +5% respecto a la actual. Si ésta mide, por término medio, casi 67,9m², la pretendida lo hará 71,3m².
- Desde una perspectiva temporal, sin embargo, la superficie de 2008 es algo inferior a la que resultó en 2007 (74,8m²), dando así continuidad a la tendencia a demandar viviendas cada vez más pequeñas.

Cuadro 3.14. Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio

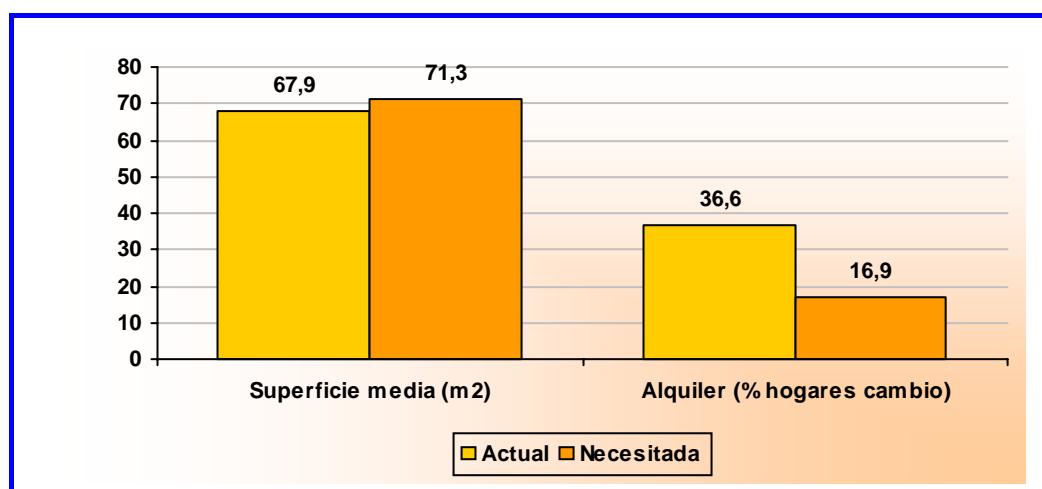
CARACTERÍSTICAS	HOGARES CAMBIO (*)
CONDICIÓN	
Nueva	21,0
Usada	4,7
Indistintamente	70,2
Ns/Nc	4,1
SUPERFICIE ÚTIL	
Menos de 40 m ²	2,9
De 41a 60 m ²	27,1
De 61 a 75 m ²	28,3
De 76 a 90 m ²	26,6
De 91 a 120 m ²	9,4
Más de 120 m ²	2,6
Ns/Nc	3,1
Superficie media (m²)	71,3
RÉGIMEN TENENCIA	
Propiedad	63,5
Alquiler	16,9
Indistintamente	19,6

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Se trata de una superficie media que, sin embargo, varía según el motivo aducido y así entre aquellos hogares que han aludido al tamaño inadecuado como razón de cambio (30%), la superficie de la nueva vivienda aumenta hasta los 82,8m² y a 74,3m² si la razón es el divorcio o separación. En el resto de los motivos, la superficie media es inferior al promedio y oscila entre los 61m² (no tiene ascensor) y los 69,6m² (quiere propiedad).
- En cuanto al **régimen de tenencia**, la propiedad se mantiene como opción mayoritaria (64%) aunque con menos intensidad que en 2007 (75%), lo que significa que aumenta tanto la opción del alquiler (de un 11% a un 17%) como la importancia de los hogares que les resulta indistinto (de un 13% a casi un 20%).

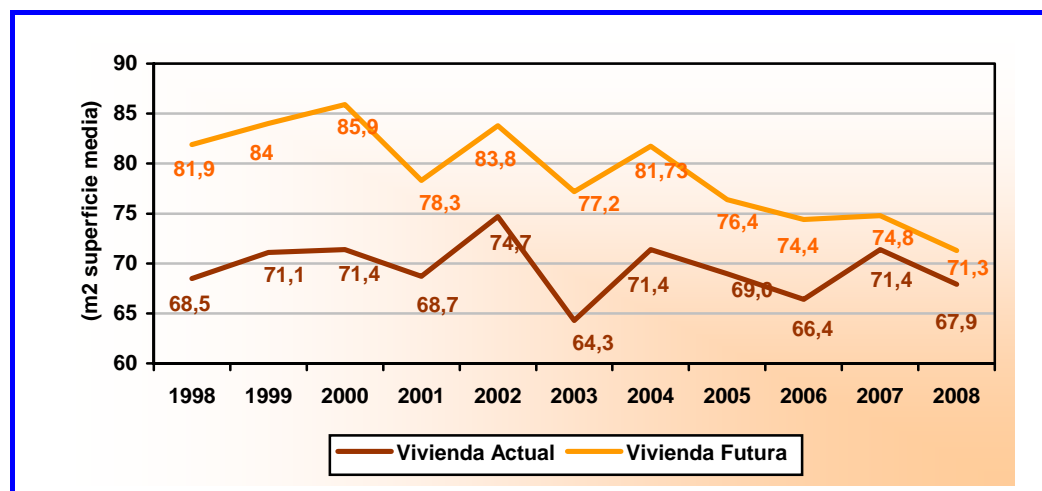
Gráfico 3.11. Hogares necesitados de cambio. Vivienda actual y vivienda necesitada



* Proporción de hogares necesitados que desea una vivienda nueva.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 3.12. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por los hogares necesitados



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Finalmente y en relación a la ubicación de la futura vivienda, una amplia mayoría de los hogares (88,5%) señala el mismo municipio (39% el mismo barrio) y sólo un 11% lo hace fuera de éste, aunque mayoritariamente sin que ello signifique cambiar de comarca.
- Sin embargo, planteada la cuestión de si estarían dispuestos a cambiar de municipio, el 37% de los hogares que no contemplaban espontáneamente esta opción reconocen que sí lo harían si fuera preciso para conseguir la vivienda deseada. Se trata de un proporción similar a la de 2007.

Cuadro 3.15. Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio

	HOGARES CAMBIO*
LUGAR DE TRASLADO	
<i>Mismo barrio</i>	39,1
<i>Mismo municipio</i>	49,4
<i>Misma comarca</i>	9,9
<i>Otra comarca</i>	1,0
<i>Ns/nc</i>	0,5
DISPOSICIÓN A CAMBIAR MUNICIPIO**	
<i>Sí</i>	37,0
<i>No</i>	52,1
<i>Ns/nc</i>	11,0

*: % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

** : % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo que inicialmente piensa residir en el mismo municipio)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

3.3. CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO

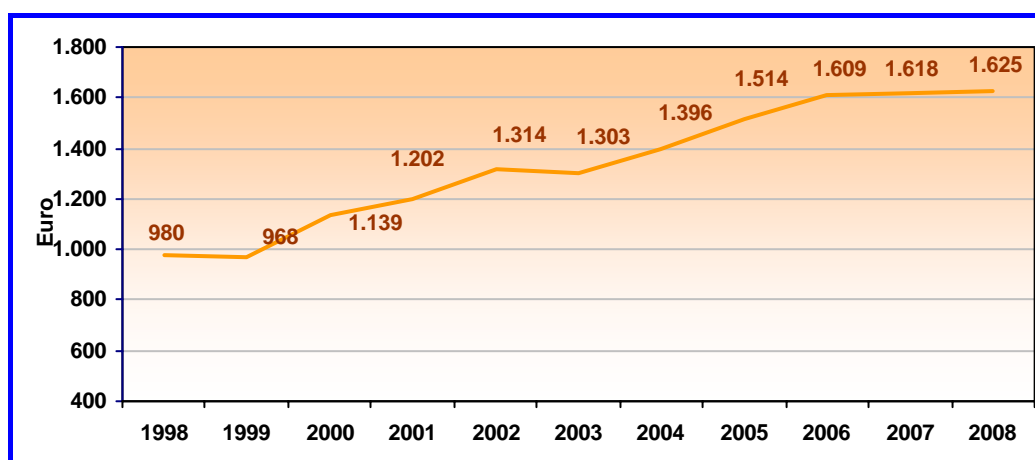
3.3.1. Ingresos, capacidad de pago y precios máximos

- Los ingresos constituyen el punto de arranque del análisis de la capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio. Según los resultados de la Encuesta 2008, los ingresos netos al mes se sitúan por término medio en 1.625 euros¹², cifra que apenas crece un +0,4% respecto a 2007 (1.618€).
- Atendiendo a la distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarado, se pone de manifiesto que casi un 9% no supera los 720 euros/mes¹³ mientras otro 12% se sitúa por encima de los 2.670 mensuales. Con todo el intervalo que congrega mayor porcentaje de hogares (14,3%) es el que oscila entre los 1.650 y 2.150 euros/mes.

¹² Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirían a los pagos de la nueva vivienda

¹³ Porcentajes calculados una vez eliminada la proporción de no respuesta (29% de casos).

Gráfico 3.13. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Aunque la cifra media de ingresos apenas ha variado, no cabe decir lo mismo de la capacidad de pago mensual que declaran los hogares. Si en 2007, la media mensual era de 477 euros, en la presente edición crece un +9,4% y alcanza los 522 euros.
- Referidos a la cifra media de ingresos supone dedicar un 32% de los ingresos netos al pago de la vivienda, es decir un esfuerzo superior al que resultaba en ediciones anteriores, cuando la cuantía mensual representaba en torno al 29% de los ingresos.
- En términos de precio máximo asumible, el promedio para el conjunto de los hogares con necesidad de cambio es de 214.369 euros, reduciendo en un -3,8% la cifra que resultó en 2007 (229.085 euros). Es el primer año en el que la cifra respecto al del año precedente¹⁴.
- Por intervalos de precios, un 1% de los hogares se ha posicionado en el extremo inferior de la escala, es decir declara un precio máximo por debajo de los 72.000 euros mientras que en el extremo opuesto se sitúan el 5% de los hogares con un precio por encima de los 360.000 euros.
- Con todo, el intervalo más señalado por los hogares (16,4%) es el que oscila entre los 180.000 euros y los 240.000 euros.

¹⁴ No obstante, hay que tener en cuenta que en más de la mitad de los casos las personas encuestadas no han sabido responder a esta cuestión.

Cuadro 3.16. Capacidad de pago y precio máximo de compra declarado por los hogares con necesidad de cambio (medias)

(euros)

	<i>Capacidad de pago</i>	<i>Precio Máximo</i>
1998	286	78.130
1999	305	92.560
2000	335	107.580
2001	361	111.685
2002	404	133.110
2003	360	134.745
2004	490	171.010
2005	416	195.900
2006	471	209.220
2007	477	229.085
2008	522	214.369

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

3.3.2. Fórmulas de financiación

- El crédito sigue siendo la fórmula de financiación con mayor índice de utilización entre los hogares con necesidad de cambio, aunque comparando con 2007, la proporción de los que van a recurrir al mismo experimenta un fuerte descenso y pasa de un 96% a un 55%. A la hora de interpretar este datos es preciso tener en cuenta varias cuestiones
- Por un lado, de nuevo la tasa de no respuesta a esta pregunta ha sido bastante elevada (20%), el doble que el año anterior. Por otro, el recurso al crédito que resultaba de la encuesta 2007 marcaba el nivel más alto de toda la serie estadística, que con anterioridad se situaba por lo general en cifras de entre el 65%-85% (aunque el resultado actual marca el mínimo). Finalmente, le encuesta puede estar reflejando también un retraimiento respecto al endeudamiento hipotecario, en un momento de gran dificultad financiera y crediticia. La ligera reducción en los precios máximos asumibles declarados por los hogares con necesidad apuntan en la misma dirección.
- Este descenso del crédito como fórmula de financiación prevista se ve compensado con el aumento de la proporción de hogares que tienen ahorros propios, que pasan de un 16% en 2007 a un 22%.

Cuadro 3.17. Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio

	<i>% Total</i>
FUENTES DE FINANCIACIÓN(*)	
<i>Créditos</i>	54,9
<i>Ahorros propios</i>	22,4
<i>Ayuda familiar</i>	2,4
<i>Venta vivienda anterior</i>	41,1
<i>Venta otro patrimonio</i>	2,7
<i>Alquiler viv. anterior</i>	2,9
<i>Ayudas públicas</i>	
<i>Otros medios</i>	1,2
<i>Ns/Nc</i>	20,6
% CRÉDITO/PRECIO(**)	
<i>0% (no solicita crédito)</i>	45,1
<i>1%- 25%</i>	6,1
<i>De 25% a 49%</i>	8,2
<i>De 50% a 74%</i>	7,3
<i>De 75% a 100%</i>	16,3
<i>Ns/Nc</i>	17,0

(*): % multi-respuesta

(**): % vertical, ambos s/total de las y los necesitados.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Con todo, la vivienda actual constituye un patrimonio de partida importante para afrontar el cambio y así lo pone de manifiesto un 41% de los hogares con necesidad, que han reconocido que financiará la próxima mediante la venta de la actual. A este grupo se agrega otro 3% que en vez de vender la vivienda anterior, está pensando en alquilarla.
- Finalmente y en relación a qué porcentaje del precio se piensa cubrir con el crédito a solicitar, si bien se mantiene estable la proporción de los hogares que piensan solicitar créditos por un importe equivalente al 75%-100% del precio de la vivienda (16% de los casos), se aprecia también un aumento de hogares que declaran coberturas más bajas.

3.3.3. Segmentación según capacidad financiera

- Los hogares objeto de especial interés para las políticas públicas de vivienda son aquéllos cuyas situaciones de habitabilidad son las más deficientes¹⁵ y también aquellos que no tienen su vivienda en propiedad.

¹⁵ A efectos de esta análisis, hogares en los que se aduce como motivo de cambio el Mal estado o Tamaño inadecuado de las viviendas y que, además, han declarado tener un grado de necesidad muy alto.

- Teniendo en cuenta estas premisas, este colectivo de especial atención supone un 51,5% de los hogares que declaran necesidad de cambiar (41% en 2007 y 50,2% en 2006).
- Un análisis de los ingresos familiares y los precios máximos asumibles declarados permite también segmentar este colectivo de hogares objeto de atención en función de su capacidad financiera.
- Comenzando por los ingresos familiares ponderados, se observa en primer lugar que un 10,7% de estos hogares se sitúa por debajo del límite de 9.000€ para acceder a vivienda de protección pública en compra¹⁶, mientras que un casi un 35% está entre 9.000€-22.000€, para viviendas de régimen especial. Si se sube el intervalo hasta los 35.000€ máximos de la vivienda de protección oficial se incluye ya un 63,6% de los hogares necesitados objeto de atención.
- Una proporción algo mayor (66,4%) engloba los casos que están dentro de los límites de la vivienda tasada (12.000€-45.500€), mientras que un 14,9% superan el límite máximo.
- Es interesante comprobar cómo el perfil de ingresos de los hogares objeto de atención no resulta muy distante del conjunto de hogares con necesidad, aunque es ligeramente más bajo.

Cuadro 3.18. Segmentación del colectivo de hogares con necesidad de cambio objeto de atención, según tramos de ingresos brutos ponderados

<i>INGRESOS BRUTOS PONDERADOS ANUALES</i>	<i>% Total Hogares Necesitados</i>	<i>% Hogares objeto atención</i>
< 9.000 €	8,1	10,7
9.000€-22.000€	31,1	34,8
9.000€-35.000€	62,9	63,6
12.000€-45.500€	68,2	66,4
> 45.500€	16,7	14,9

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

¹⁶ Orden de 8 de septiembre de 2008

Cuadro 3.19. Segmento objeto de atención de baja capacidad financiera según tramos de precios asumibles

Precio Máximo Asumible	% Total Hogares Necesitados	% Hogares objeto atención
< 60.000 €	2,4	0,0
60.000-120.000 €	10,4	14,1
120.000-200.000 €	33,7	42,6
>200.000€	53,5	43,3

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Si se considera ahora el precio máximo asumible declarado¹⁷ resulta que un 14% de los hogares con necesidad de cambio objeto de atención se sitúan por debajo de los 120.000€ aproximados que se pueden asociar a las viviendas de protección oficial de régimen general¹⁸, mientras que 42,6% considera poder hacer frente a precios de entre 120.000 y 200.000 euros, es decir, niveles ya de vivienda tasada. Por encima de ese límite se sitúan el 43% restante.
- Hay que recordar a este respecto que, como sucedía en el caso de las personas con necesidad de acceso a primera vivienda, la estimación del precio máximo asumible no siempre es acorde con la capacidad real de pago de los hogares afectados, sino que con frecuencia implica un esfuerzo financiero desproporcionado con los niveles de ingresos disponibles.
- De nuevo el perfil de conjunto de hogares con necesidad es superior al de aquellos considerados objeto de atención específica.

¹⁷ Y recordando el alto nivel de no respuesta a esta pregunta.

¹⁸ Se han estimado estos precios máximos como media de los módulos vigentes por m² para cada tipo de vivienda y zona (según Orden de 15 de mayo de 2008 y actualización de septiembre de 2008) multiplicados por una superficie media de 79 m², resultante de la Estadística de Oferta Inmobiliaria como media de la VPP en oferta en 2008.

Cuadro 3.20. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2004-08

	2004	2005	2006	2007	2008
EVOLUCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS SOCIO-RESIDENCIALES					
<i>Edad media de la persona principal (años)</i>	46,0	46,1	46,2	48,3	48,6
<i>Tamaño medio hogar (Nº miembros/Hogar)</i>	3,3	3,2	3,1	3,1	2,8
<i>Antigüedad media (años)</i>	37,8	36,2	41,7	39,4	39,0
<i>Superficie media (m2)</i>	71,4	69,0	66,4	71,4	67,9
<i>% régimen de alquiler</i>	26,8	26,6	32,8	23,0	36,6
EVOLUCIÓN DE LA SATISFACCIÓN Y NECESIDAD DE CAMBIO					
<i>Satisfacción baja y más bien baja (%)</i>	43,8	38,8	84,8	28,2	44,0
<i>Motivo: tamaño y mal estado (%)</i>	43,2	39,5	44,7	37,0	46,6
<i>Motivo: quiere propiedad (%)</i>	18,8	13,6	9,1	8,4	15,4
<i>Necesidad: mucha y más bien mucha (%)</i>	77,2	84,2	83,4	82,9	73,0
<i>Tiempo necesitado: > 4 años (%)</i>	53,3	50,4	48,5	43,1	52,5
<i>Muy/bastante probable cobertura 4 años</i>	50,4	48,9	40,6	47,7	48,1
CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS DESEADAS					
<i>Superficie media deseada (m2)</i>	81,7	76,4	74,4	74,8	71,3
<i>Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)</i>	14,5	17,1	26,6	24,7	36,5
<i>Disponibilidad a cambiar de municipio (%)</i>	49,7	53,2	35,6	36,8	37,0
SITUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA					
<i>Ingresos medios</i>	1.396	1.514	1.609	1.618	1.625
<i>% con más de 1 ingreso</i>	41,1	48,5	45,8	55,0	39,6
<i>% Ingresos < 33.000€</i>	76,7	66,0	66,3	64,7	55,0
<i>Mensualidad destinable a vivienda</i>	490	416	471	477	522
<i>Precio máximo asumible</i>	171.010	195.900	209.220	229.085	214.369
<i>% Precio máximo < 72.000€</i>	9,8	6,7	3,3	0,0	1,1
<i>% Precio máximo < 150.000€</i>	45,3	31,9	25,0	13,9	11,0

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

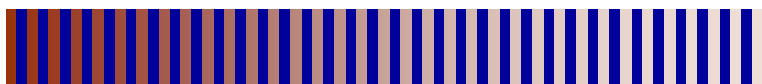
SINTESIS DE LA CARACTERIZACION DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO VS. TOTAL HOGARES

	HOGARES NECESITADOS DE CAMBIO	TOTAL HOGARES
Características socio-residenciales	<ul style="list-style-type: none"> • Edad media P.P: 48,6 años • Nº miembros//Hogar: 2,8 • Situación laboral: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ocupado/a contrato fijo: 28,3% ⇒ Parado/a: 9,3% • Superficie media: 68 m² • Antigüedad media: 39 años • Régimen de tenencia: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Propiedad: 57% ⇒ Alquiler: 37% 	<ul style="list-style-type: none"> • Edad media P.P: 56 años • Nº miembros//Hogar: 2,6 • Situación laboral: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ocupado/a contrato fijo: 26% ⇒ Parado/a: 5% • Superficie media: 80m² • Antigüedad media: 36 años • Régimen de tenencia: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Propiedad: 93% ⇒ Alquiler: 5%
Satisfacción con la vivienda y el entorno	<ul style="list-style-type: none"> • Grado de satisfacción con vivienda ocupada: 55 puntos • Grado de satisfacción con entorno-barrio: 75,5 puntos 	<ul style="list-style-type: none"> • Grado de satisfacción con vivienda ocupada: 84 puntos • Grado de satisfacción con entorno-barrio: 85,5 puntos
Caracterización de la necesidad	<ul style="list-style-type: none"> • Principales motivos de la necesidad <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tamaño inadecuado: 30% ⇒ No tiene ascensor: 14,5% • Grado de necesidad: 69 puntos • Tiempo en situación de necesidad: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Menos de 2 años: 31% ⇒ Más de 2 años: 68% • Probabilidad de cobertura: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 29% en 2 años ⇒ 48% en 4 años • Superficie media deseada: 71 m² • Régimen de tenencia: <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Propiedad: 63,5% ⇒ Alquiler: 17% ⇒ Indistinto: 20% 	





4



RESUMEN Y CONCLUSIONES



4. RESUMEN Y CONCLUSIONES

4.1. CUANTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES Y LA DEMANDA DE VIVIENDA

- La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV del año 2008, en el 8,65% de los hogares vascos hay personas jóvenes con necesidad de acceso a una primera vivienda. El índice de necesidad desciende por cuarto año consecutivo (10,1% en 2007) y su valor actual es el más bajo desde 2001.
- Estas cifras parecen confirmar, por tanto, la tendencia a la reducción en las necesidades de acceso, fruto tanto de la propia evolución demográfica como del intenso proceso de acceso a la primera vivienda experimentado en los últimos años. La difícil situación económica actual y sus consecuencias en el empleo, en la renta y en el propio mercado inmobiliario también parecen haber incidido en este resultado, con un efecto de retraimiento en la manifestación de necesidades subjetivas de vivienda menos solventes.
- Aplicado este índice a la cifra total de hogares de la CAPV¹⁹, el número de viviendas precisas para las personas jóvenes que plantean la necesidad de acceder a su primera vivienda puede estimarse en 74.461. Si se compara con la máxima dimensión alcanzada por este colectivo hace pocos años, en torno a las 90.000 unidades, se observa un descenso importante en la cifra total de viviendas necesarias para jóvenes en primer acceso en los dos últimos años (18.000 personas respecto a los niveles máximos, -20%).
- Aunque con algunos altibajos, la evolución de las cifras de demanda también reflejan la reducción de este colectivo. Comparando con 2007 la demanda a corto plazo (1 año) se mantiene numéricamente estable (aprox. 15.000 viviendas), pero respecto a los niveles máximos de 2003 se reduce en torno a 10.000 viviendas.

¹⁹ 829.255 hogares en 2008, según los datos más recientes de Eustat. Además del índice de necesidad de acceso, la estimación del número de viviendas necesarias tiene en cuenta otros indicadores como el número de medio de casos de necesidad declarados por hogar (1,15 personas), el motivo de la necesidad matrimonio/pareja (27% de los casos) y, en estos casos, la disposición compartida de ingresos (1,51 personas con ingresos como media).

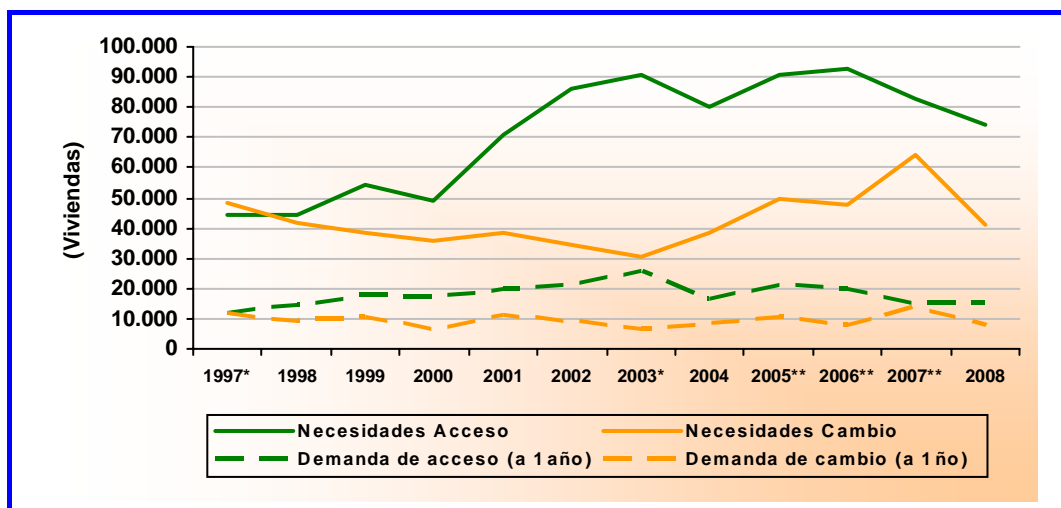
Cuadro 4.1. Resumen de necesidades y demanda de primer acceso y de cambio de vivienda. CAPV 2008

	ACCESO 1º VIVIENDA	CAMBIO
NECESIDADES (% hogares)	8,65	4,93
VIVIENDAS NECESARIAS	74.461	40.894
DEMANDADA DE VIVIENDAS A 1 AÑOS	15.547	8.207

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008..

- En cuanto a las necesidades de los hogares, casi el 5% de los hogares vascos declaran en 2008 tener necesidad de cambiar su vivienda habitual. En cifras absolutas, esto implica unas 40.900 viviendas. El índice de 2008 rompe la trayectoria ascendente que se observaba desde 2003 (4,1%), con una reducción de tres puntos porcentuales respecto al índice de necesidad de 2007 (7,95%). De hecho, es el segundo índice más bajo desde 1998.
- Como explicación de este resultado, y como ya se apuntaba en el caso de las necesidades de acceso, cabe señalar la posible influencia de la crisis económica y financiera a la hora de retraer la expresión de necesidades subjetivas de vivienda. Además, le encuesta refleja un aumento de las necesidades de rehabilitación de la vivienda actual, opción por la que se decantan numerosos hogares vascos, ante las dificultades y riesgos del cambio en la coyuntura actual²⁰.

Gráfico 4.1. Evolución de las necesidades y la demanda de primer acceso y de cambio de vivienda. CAPV 1998-2008



(*) Años con cambio de base de estimación.

(**) Se han reestimado los valores de 2005 a 2007 en función de los nuevos datos de hogares disponibles

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008..

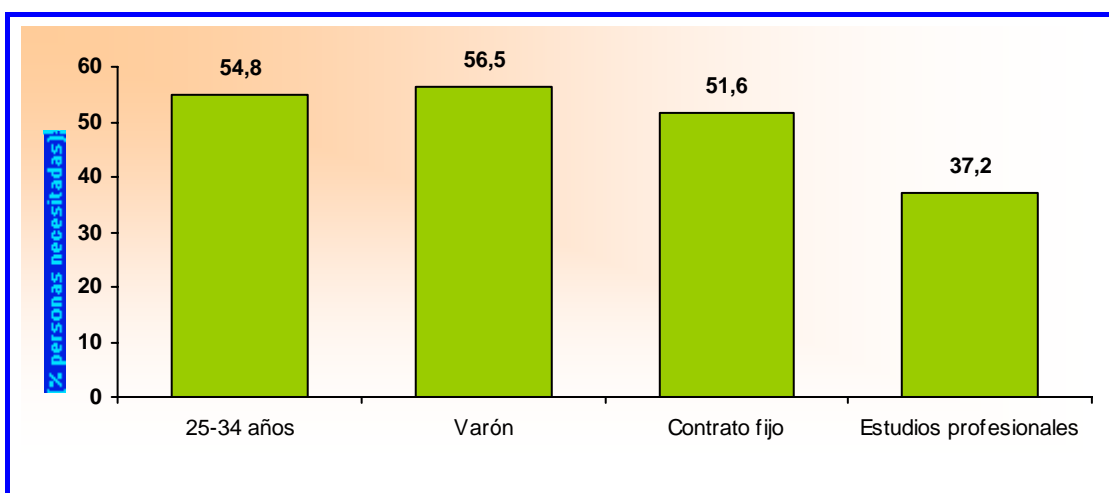
²⁰ El análisis de las necesidades de rehabilitación será objeto de un informe específico próximamente.

4.2. NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA

4.2.1. Características y motivos de la necesidad

- El perfil socioeconómico de las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda se mantiene relativamente estable respecto a años precedentes. La edad media resultante para el conjunto de necesitados (28,7 años) parece estabilizar la tendencia al aumento observada últimamente. Los varones expresan esta necesidad en una proporción algo mayor que las mujeres.

Gráfico 4.2. Principales rasgos socio-económicos las personas necesitadas de acceso

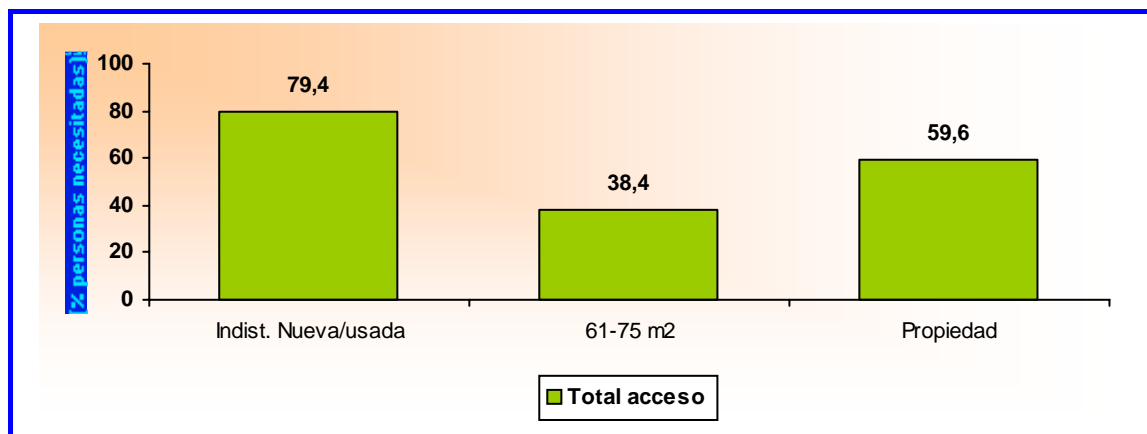


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008..

- Por otro lado, las personas con necesidad de acceso residen en núcleos familiares de mayor tamaño que la media y ocupan viviendas de tamaño similar, con la consiguiente menor superficie disponible por residente. Así, si en 2008 los hogares vascos tienen un tamaño medio de 2,55 personas, el de los hogares de las personas con necesidad es de 3,72 personas.
- El deseo de independizarse del núcleo familiar originario es ampliamente la primera razón para querer acceder a una primera vivienda (69% del total). No obstante, la tendencia al aumento relativo de este motivo en detrimento del deseo expreso de vivir en pareja/casarse (27%), se trunca un tanto en los dos últimos años.

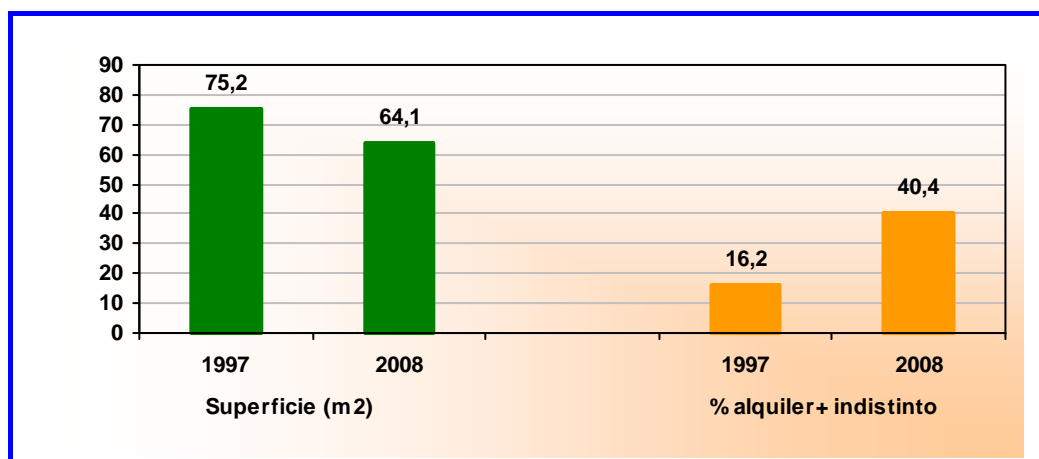
la aspiración de tener una vivienda en propiedad sigue siendo mayoritaria (60% del total), pero la opción del alquiler prosigue su evolución al alza y la proporción de necesitados que lo señalan bien como primera opción (10%) o indistinta (30%) crece hasta casi un 40%, el máximo valor desde 1997 cuando apenas sumaba un 16%.

Gráfico 4.4. Principales características de las viviendas necesitadas en primer acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008..

Gráfico 4.5. Evolución de la superficie media y el régimen de tenencia de las viviendas necesitadas en primer de acceso

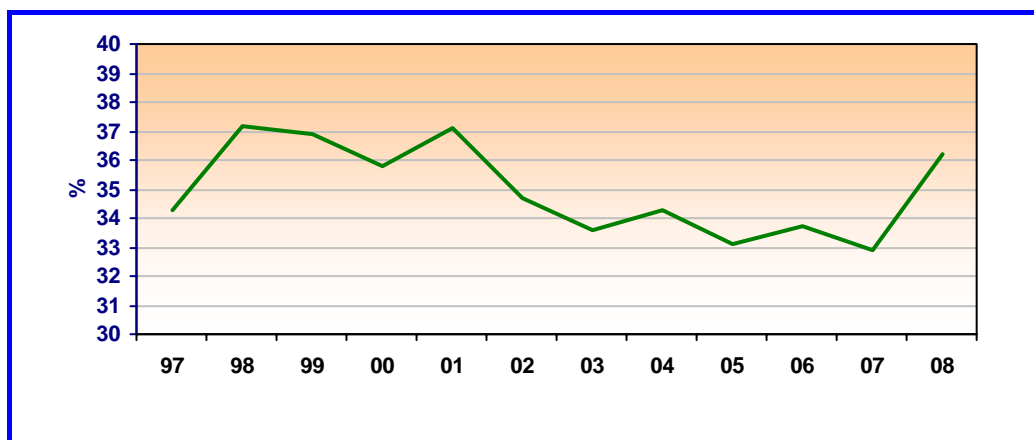


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

4.2.4. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso

- Los ingresos medios de las personas con necesidad de acceder a su primera vivienda se cifran en 1.603 euros mensuales, lo que refleja un mayor nivel de solvencia del colectivo que en años anteriores. La distribución por intervalos de ingresos presenta una alta fragmentación, aunque se pone de manifiesto la escasa presencia de efectivos en los niveles más bajos de ingresos, que como ya se ha comentando parecen haberse retraído a la hora de expresar su necesidad subjetiva.
- De acuerdo con incremento de los ingresos mensuales medios respecto a 2007, también la cantidad de pago mensual participa de esta tendencia y crece todavía más (+27%), resultando ahora un promedio de 580€ mensuales.
- El mayor incremento de la capacidad de pago en relación a los ingresos mensuales, hace que en términos evolutivos el ratio entre ambos factores (36,2%) resulte superior al obtenido en años recientes cuando rondaba en torno al 33-34%.

Gráfico 4.6. Evolución del ratio entre capacidad de pago declarada e ingresos netos mensuales de las personas con necesidad de acceso

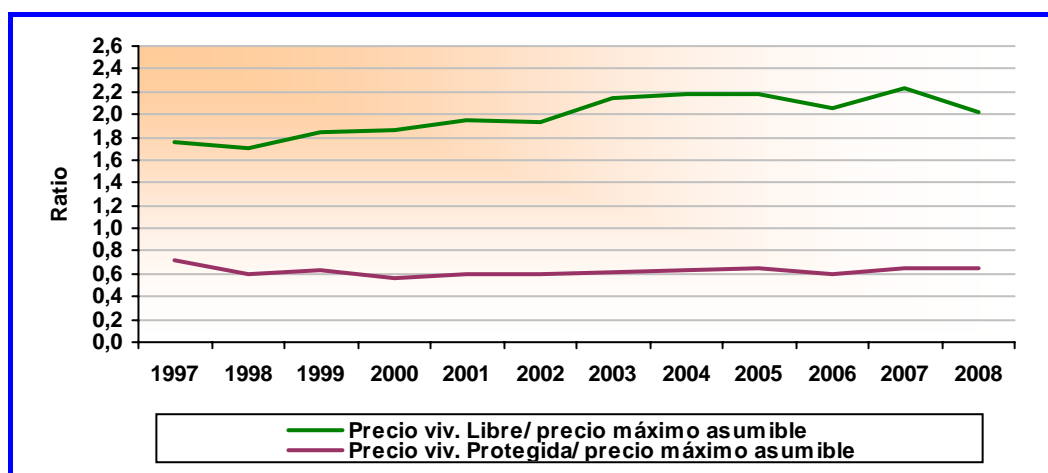


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- El precio máximo de la vivienda asumible por las personas necesitadas de acceso se sitúa en 168.072 euros de media, es decir 10.152 euros más que en 2007 (+6%). Este aumento obedece, sobre todo, a la mayor proporción de necesitados que declaran poder acceder a pisos de más de 180.000 euros.
- En términos evolutivos a l/p resulta evidente el aumento de los precios máximos asumibles por los jóvenes con necesidad de acceso. Baste decir que si hace diez años prácticamente la mitad de los casos se situaban por debajo de los 72.000€, en la actualidad prácticamente nadie se encuentra a ese nivel.

- No obstante, al comparar el precio máximo asumible con los precios de mercado de la vivienda libre se pone de manifiesto la persistencia de la gran diferencia existente entre ambos, con un precio medio de la vivienda libre (338.900 euros en 2008) que duplica el máximo asumible

Gráfico 4.7. Evolución de los ratios de los precios de las viviendas libres y protegidas respecto a los precios máximos asumibles declarados por las personas con necesidad



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008. Estadística de oferta Inmobiliaria 2008.

4.2.5. Financiación de la vivienda y esfuerzo financiero

- De entre las fórmulas de financiación posibles, la más generalizada es el crédito, a la que recurren prácticamente casi todos los jóvenes que quieren acceder a una primera vivienda (94%). Por otro lado, aumenta el porcentaje de jóvenes que utilizarán tanto ahorros propios (40%) como ayuda familiar (17%), lo que supone necesitar un crédito de menor cuantía respecto al valor de la vivienda. Disminuye así el porcentaje de jóvenes (53%) que piensan solicitar un crédito de máxima cobertura, es decir de entre el 75% y el 100% del precio.
- En términos de esfuerzo financiero, Los resultados de 2008 siguen ilustrando las dificultades de las personas jóvenes que quieren acceder a una primera vivienda. Del análisis de los planes de financiación de estas personas resulta que, considerando las condiciones actuales de financiación hipotecaria²¹ (tipos de interés y plazos de amortización), deberían destinar un porcentaje del 53% de sus ingre-

²¹ Se han utilizado los tipos de referencia para el conjunto de entidades financieras en el momento de realización de la encuesta (Diciembre 2009). Los tipos se han reducido desde entonces de manera significativa.

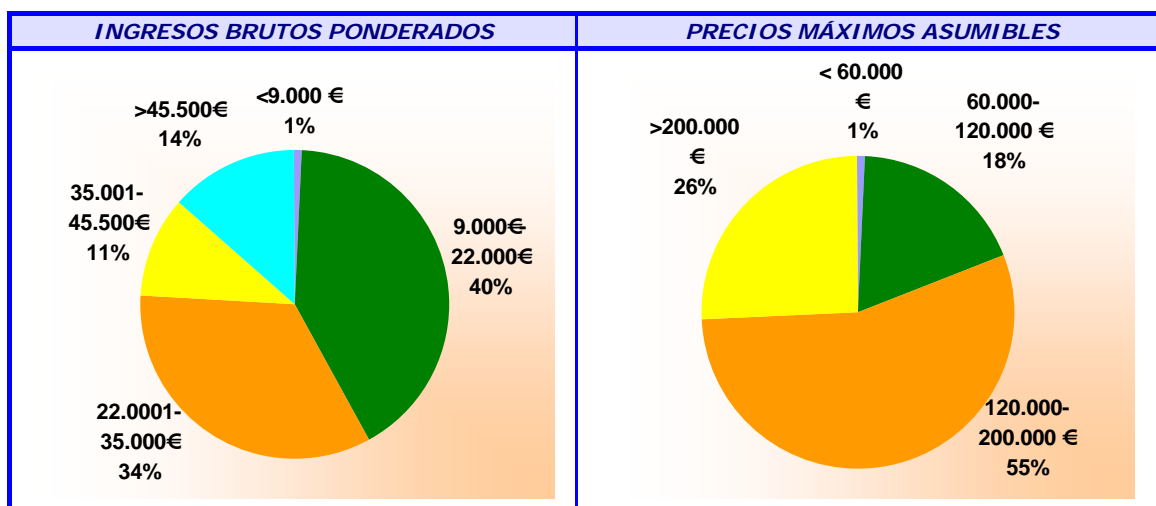
mentos mensuales para la adquisición de la vivienda, muy alejado del 36% previsto como media por los jóvenes necesitados, según su intención de pago declarada.

- Hay por tanto un claro desajuste entre el nivel de esfuerzo financiero considerado asumible por las personas con necesidad y la realidad derivada de tener que financiar viviendas de los precios indicados. Dicho de otro modo, la capacidad de pago declarada no es suficiente para financiar viviendas del precio máximo que consideran asumible, que requieren un esfuerzo financiero mucho mayor.

4.2.6. Segmentación según capacidad financiera

- De acuerdo con los resultados de la encuesta, un 41,2% de los jóvenes con necesidad de acceso se encuentran en niveles de ingresos acordes con la vivienda social en venta (9.000-22.000 €), proporción que crece hasta un 75,2% al elevar el límite hasta los 35.000€ máximos de la vivienda de régimen general. Finalmente, un 76,2% de las personas con necesidad tiene niveles de ingresos que les cualifican para acceder a una vivienda tasada (entre 12.000-45.500 €), mientras que un 13,6% se sitúan ya por encima del límite máximo requerido para estas viviendas.

Gráfico 4.8 Segmentación del colectivo con necesidad de acceso, según tramos de ingresos brutos ponderados y precios máximos asumibles



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Considerando ahora el precio máximo asumible por los jóvenes con necesidad, se observa que el segmento que declara precios dentro del nivel de vivienda social tendría un peso relativo muy reducido (0,9%), mientras que el de vivienda protegida de régimen general comprendería un 18,3% de los casos. El intervalo de

precios de las viviendas tasada incluye a un 54,9% de los casos, mientras que queda un 25,9% que se sitúa ya por encima de del máximo aproximado de 200.000 € para este tipo de viviendas.

- Al comparar los resultados obtenidos del análisis de ambas variables (precio máximo e ingresos) se pone de manifiesto que la variable de ingresos brutos define un segmento de baja capacidad financiera más extenso que el resultante de considerar los precios máximos asumibles declarados por las personas con necesidad. No obstante, como se ha analizado antes, estos precios no son coherentes con la capacidad de pago declarada por las personas con necesidad, sino que requieren un esfuerzo financiero mayor que el permitido por sus niveles de ingresos.

4.2.7. Perspectiva de género en las necesidades de acceso

- Ya se ha señalado que los varones representan un 56% de las personas que manifiestan necesidad de acceso a la primera vivienda frente a un 44% de mujeres. La edad media tanto en uno como en otro sexo se sitúa en torno a los 28-29 años. Hay un mayor peso de mujeres con estudios universitarios que entre los hombres (más estudios profesionales) y atendiendo a la situación laboral, la ocupación estable es la circunstancia más señalada en ambos colectivos pero está algo más extendida entre las mujeres (53%) que entre los hombres (50%).
- En cuanto a la capacidad de financiera, el nivel de ingresos de hombres y mujeres, es prácticamente idéntico (aprox. 1.600€), pero los hombres señalan un precio máximo asumible algo superior al de las mujeres (170.991€ frente a 164.000€, +4%). Del mismo modo, los hombres también se atribuyen una capacidad de pago mensual un 6% superior a la de las mujeres (594,4€ frente a 561,2€). Dada la igualdad de ingresos, la mayor capacidad de pago mensual de los hombres se traduciría en un esfuerzo financiero mensual también superior (37% frente a 35%).
- Suele ser habitual que la financiación compartida de la futura vivienda se reconozca más entre las mujeres. Del mismo modo, aunque el deseo de independizarse del hogar paterno es el primer motivo para acceder a una primera vivienda para ambos sexos, las mujeres aventajan ligeramente a los hombres al considerar los motivos de vivir en pareja y casarse.
- También se aprecian diferencias en cuanto a los índices de demanda prevista, aspecto éste en el que los hombres se otorgan más probabilidades de acceder a una vivienda, tanto a corto como a largo plazo: un 36% cree probable que solu-

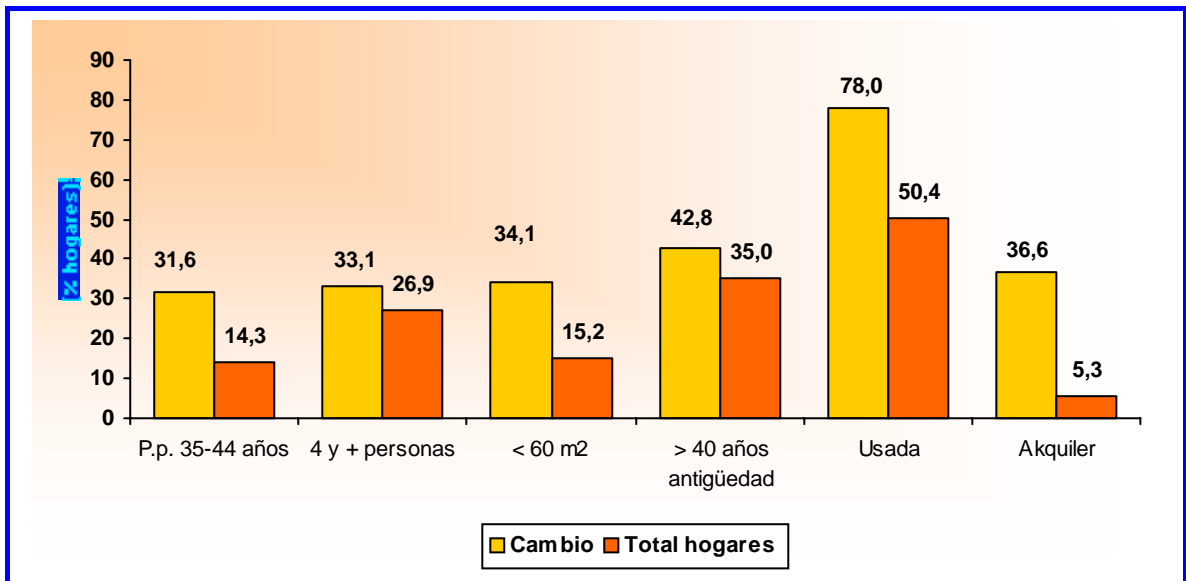
cionarán su necesidad en los próximos dos años y un 74% lo cree también así cuando el plazo se amplía a los 4 años. En el caso de las mujeres los índices son, sin embargo, del 28% y 60% respectivamente. Respecto a 2007, se observa un aumento de la confianza generalizado, más evidente en el largo plazo.

4.3. NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA

4.3.1. Características y motivos de las necesidades

- Los hogares con necesidad de cambio de vivienda presentan unas características socio-residenciales bastante similares a las de ediciones anteriores. El tamaño medio de estos hogares (2,81 miembros) sigue disminuyendo en paralelo al promedio global de las familias vascas (2,55 miembros). El índice de necesidad (es decir, la proporción de hogares que quieren cambiar de vivienda) aumenta a medida que aumenta su tamaño (10% en hogares de 5 o más personas frente a la media del 4,9%).
- La persona principal en los hogares de cambio es algo más joven (48,6 años frente a 56,2) y el índice de necesidad disminuye con la edad. Un 7% de estas personas son de nacionalidad extranjera, colectivo en el que el índice de necesidad sube hasta un 27%.
- Las viviendas ocupadas por las familias con necesidad de cambio son más pequeñas (68 m² frente a 80 m²) y de mayor antigüedad (39 años y 36 años) que las del conjunto de hogares vascos. De este modo, el índice de necesidad disminuye con el tamaño de la vivienda 11% en viviendas de menos de 60 m²) y aumenta con su antigüedad (6% en viviendas de más de 40 años). También hay más necesidades en los hogares que ocupan vivienda usadas.
- Una parte muy importante de los hogares que manifiestan con necesidad de cambio residen en una vivienda arrendada (36% de los casos frente a un 5% en el conjunto de hogares), lo que empuja el índice de necesidad expresada por estos hogares en alquiler hasta el 34%.

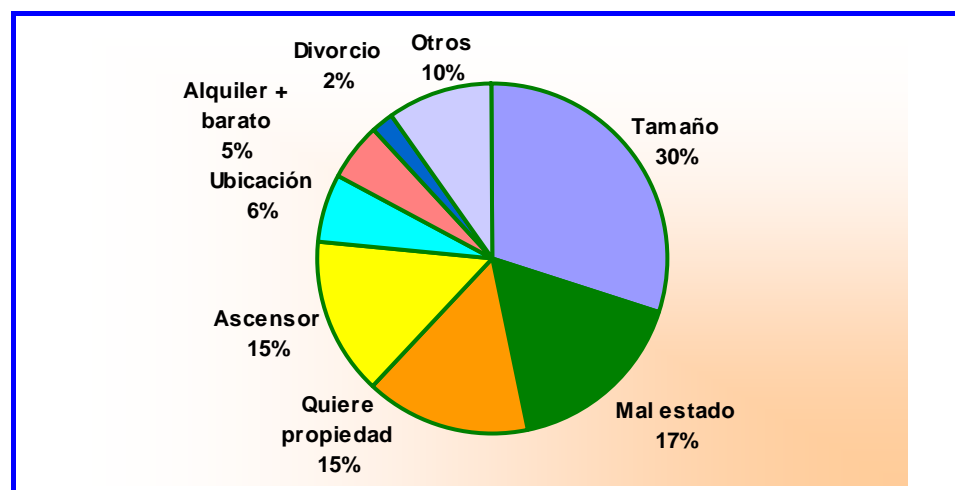
Gráfico 4.9. Principales rasgos socio-residenciales de los hogares con necesidad de cambio



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

- Si las viviendas ocupadas por estos hogares son bastante menores que la media, no es extraño que el tamaño inadecuado siga siendo el primer motivo explicativo de la necesidad de cambio, respuesta señalada por el 30% de los casos, seguido por el mal estado de la vivienda (17%). El hecho de no tener ascensor y el deseo de acceder a una vivienda en propiedad son también motivos importantes.

Gráfico 4.10. Principales motivos de la necesidad de cambio



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

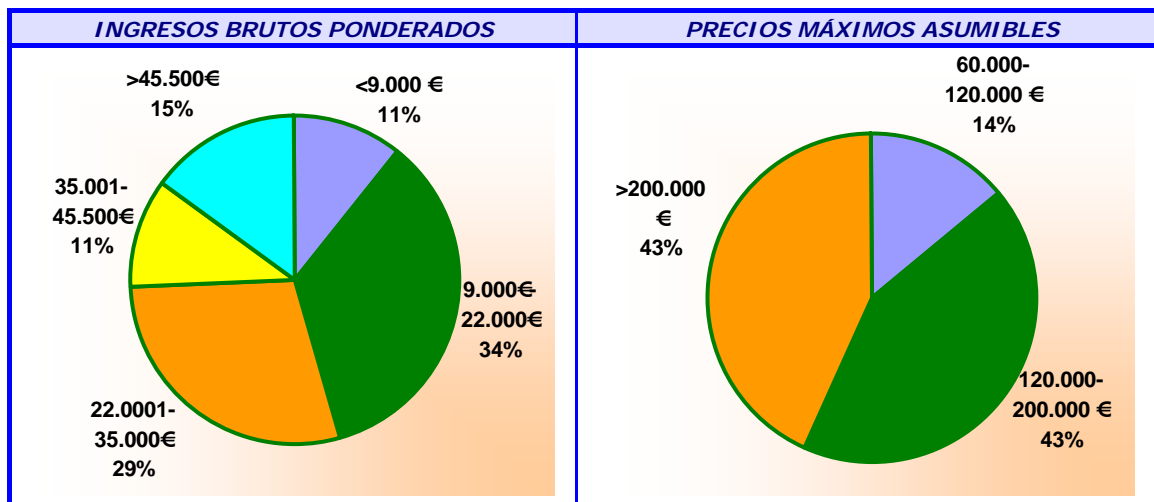
- Finalmente, cabe decir que el grado de necesidad medio expresado por los hogares de cambio es de 69 puntos, un 53% del colectivo lleva más de 4 años en si-

tuación de necesidad y prácticamente la mitad de las familias de cambio (48%) cree muy o bastante probable efectuar el cambio en el plazo de 4 años. La vivienda deseada es indistintamente nueva o usada (70%) y su superficie media es de 71 m², cifra que viene reduciéndose desde hace años. En la mayoría de los casos (64%) se pretende una vivienda en propiedad, aunque respecto a años anteriores aumenta la opción del alquiler y la indistinta.

4.3.2. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio

- En 2007 los ingresos medios de los hogares con necesidad de cambio se sitúan en 1.625 euros netos/mes, cifra ésta muy similar a la de los últimos años. Sin embargo, la cuantía mensual que estos hogares consideran poder destinar a los pagos para financiar la vivienda crecen de manera importante hasta los 522€ (32% de los ingresos).
- En términos de precio máximo asumible, el promedio para el conjunto de los hogares con necesidad de cambio es de 214.369 euros, algo inferior al del año precedente.
- El crédito sigue siendo la fórmula de financiación con mayor índice de utilización, aunque la proporción de los que van a recurrir al mismo (55% del total) experimenta un fuerte descenso respecto a años anteriores. Esta reducción puede estar reflejando un retraimiento (subjetivo) respecto al endeudamiento hipotecario, en un momento de gran dificultad financiera y crediticia. La ligera reducción en los precios máximos asumibles declarados por los hogares con necesidad apuntan en la misma dirección.

Gráfico 4.11 Segmentación de los hogares con necesidad de cambio, según tramos de ingresos brutos ponderados y precios máximos asumibles



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

4.4. CONCLUSIÓN

Los resultados de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008 reflejan en buena medida los efectos de la crisis económica. La percepción subjetiva de la población vasca respecto a sus necesidades de vivienda se muestra muy sensible al efecto del deterioro del empleo y de las expectativas.

De este modo, resulta patente el descenso en la expresión de necesidades y demanda de acceso a una primera vivienda, que si bien se ven afectadas por otras cuestiones de índole demográfica o del intenso proceso de acceso de los últimos años, no deja de reflejar un retraimiento de los jóvenes a la hora de concretar sus proyectos de emancipación del hogar familiar en un próximo futuro, derivado de la incertidumbre actual y del empeoramiento objetivo del empleo, la renta y el acceso efectivo al crédito.

Algo similar sucede con las necesidades de cambio de vivienda. En este caso, muchos hogares parecen experimentar el mismo tipo de inhibición ante la posibilidad de trasladarse a otra residencia, condicionados por los mismos factores negativos de la coyuntura económica. Por el contrario, se incrementa la preferencia por los proyectos de rehabilitación, que en muchos casos aparece como una alternativa más viable para resolver elementos insatisfactorios de la vivienda actual.

En cualquier caso, el volumen de necesidades de uno y otro tipo, pero especialmente el de primer acceso (más relevante para la política de vivienda) sigue siendo muy

importante: se estiman en casi 75.000 viviendas las precisas para cubrir las necesidades actuales de acceso, 15.000 de las cuales se demandan a corto plazo.

Además, aunque la evolución demográfica está implicando una incorporación decreciente de nuevos jóvenes a la “bolsa” de necesitados de vivienda, dentro del colectivo se observa un cierto proceso de enquistamiento en las necesidades de determinados grupos que por más que pasa el tiempo no consiguen independizarse del hogar familiar (una tercera parte del total lleva más de 4 años en esta situación).

No en vano, los datos relativos a la capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso siguen reflejando las grandes dificultades que tienen para hacer frente a los precios del mercado libre de vivienda. Aunque el crecimiento de los precios se haya revertido y los tipos de interés hayan bajado, el desnivel entre la capacidad financiera real y el esfuerzo financiero preciso sigue siendo importante: las cifras medias continúan situándose claramente por encima del 30% del conjunto de los ingresos que puede considerarse razonable.

No obstante, ello no quiere decir que en el colectivo de personas con necesidad de acceso no coexistan segmentos con capacidad financiera bastante diferenciada. Aunque sólo una mínima parte de estas personas quedan por debajo del límite requerido para acceder a vivienda de protección pública en compra, un mayoritario 40% se sitúan dentro de los límites de la vivienda de régimen especial o social. En el otro extremo, casi un 15% quedarían fuera del ámbito de la vivienda de protección, al superar el límite de los 45.500€.

Por otro lado, es interesante recordar que, aunque los jóvenes encuestados tienden a sobrevalorar su capacidad financiera, los precios que consideran poder asumir se sitúan como media claramente por encima de los niveles actuales de precios de la vivienda de protección pública.



Anexo

METODOLOGÍA



Anexo METODOLOGÍA

La metodología empleada para la realización de la Encuesta de necesidades y Demanda de Vivienda 2008 mantiene básicamente los elementos utilizados en las anteriores ediciones: tanto el tamaño y distribución de la muestra, como el método de encuesta, el cuestionario y los criterios de estimación empleados son esencialmente los mismos que entonces, con pequeñas variaciones y mejoras.

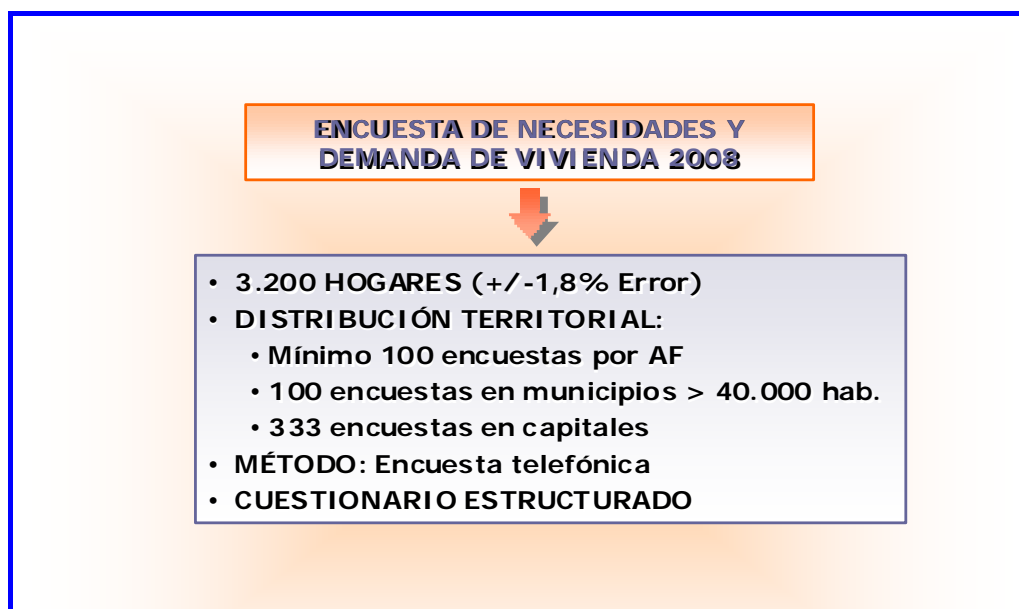
Es importante destacar que la presente edición de la Encuesta se ha desarrollado bajo la dirección del Órgano Estadístico del Departamento.

El trabajo de campo se desarrolló entre los meses de Noviembre y Diciembre de 2008

A.1. CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA

La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda se dirige a todas las viviendas principales del País Vasco y trata de identificar por un lado las necesidades familiares en relación con la vivienda y por otro las necesidades individuales de aquellas personas de 18 a 44 años que precisan acceder a su primera vivienda y por tanto formar un nuevo núcleo familiar.

La muestra representativa base del trabajo se extrae del marco de las viviendas principales, con algún residente empadronado) existentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Se resume en la siguiente tabla la ficha metodológica de la presente Encuesta.



Población objeto de estudio y selección de informantes

La población objeto de análisis está constituida por los hogares de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de entre los cuales se consideran dos tipos de informantes:

- por un lado, los hogares en cuanto sujetos que pueden verse afectados por la necesidad de cambio/mejora o rehabilitación/reforma de vivienda.
- por otro, los jóvenes mayores de 18 años residentes en el hogar familiar, como individuos potencialmente afectados por la necesidad de acceso a una primera vivienda.

En el caso de las necesidades de los hogares en su conjunto se encuesta a la persona de referencia. En el caso de las encuestas de acceso, se entrevista a individuos de entre 18 y 44 años con ingresos propios residentes en los hogares contactados que necesitan acceder a una vivienda nueva.

Tamaño de la muestra

El tamaño de muestra que trata de garantizar el logro de dos objetivos de significación:

- en primer lugar, identificar los indicadores de incidencia de las situaciones de necesidad y demanda de vivienda en los ámbitos territoriales requeridos por las Bases Técnicas y, en base a los mismos;
- en segundo lugar, cualificar las situaciones de necesidad y ahondar en sus características.

Es sabido que, de cara al segundo objetivo, la dificultad de este tipo de encuestas radica en que es preciso hacer un número elevado de entrevistas para retener un número de casos de necesidad que permita, no sólo cuantificar, sino también cualificar.

Se realiza por ello una muestra mínima de **3.200 viviendas familiares principales**, la cual permite una adecuada representatividad: un error del +/-1,8% con un nivel de confianza del 95,5%, en el supuesto de $p/q=50/50$, para la estimación y cuantificación de las necesidades de vivienda a nivel CAE.

Distribución muestral

La muestra se estratifica por Territorio Histórico, áreas funcionales y municipios según tamaño, además de edad de la persona encuestada en el hogar y tamaño familiar.

La distribución tentativa de la muestra por Áreas Funcionales se encuentra reflejada en los cuadros adjuntos. Tal distribución garantiza:

- un mínimo de 100 encuestas por Área Funcional
- un mínimo de 100 encuestas en cada municipio de más de 40.000 habitantes
- un mínimo de 333 encuestas en cada capital territorial.

Además de tales requisitos, la selección de la muestra en cada Área Funcional combina criterios de cobertura poblacional con una cierta representatividad de los diferentes tamaños municipales.

DISTRIBUCIÓN PROPUESTA DE LA MUESTRA POR TERRITORIOS Y TAMAÑOS MUNICIPALES	
Territorios	Nº ENCUESTAS
ARABA	633
BIZKAIA	1.433
GIPUZKOA	1.133
TOTAL CAPV	3.200
Tamaño/ámbito municipal	Nº ENCUESTAS
Capitales territoriales	999
Municipios > 40.000 habitantes	700
Municipios 10.000-40.000 habitantes	670
Municipios < 10.000 habitantes	830
TOTAL CAPV	3.200

DISTRIBUCIÓN PROPUESTA DE LA MUESTRA POR ÁREAS FUNCIONALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	
AREAS FUNCIONALES PRINCIPALES MUNICIPIOS	Nº DE ENCUESTAS
Área funcional 1-BALMASEDA-ZALLA	100
Área funcional 2-BEASAIN-ZUMARRAGA	100
Área funcional 3 – BILBAO METROPOLITANO	
• Barakaldo	100
• Getxo	100
• Portugalete	100
• Santurtzi	100
• Basauri	100
• Bilbao	333
• Resto área	100
TOTAL ÁREA	933
Área funcional 4 – DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	
• Irún	100
• Rentería	100
• San Sebastián	333
• Resto área	100
TOTAL ÁREA	633
Área funcional 5- DURANGO	100
Área funcional 6 EIBAR	100
Área funcional 7- GERNIKA-MARKINA	100
Área funcional 8- IGORRE	100
Área funcional 9-LAGUARDIA	100
Área funcional 10-LLODIO	100
Área funcional 11-MONDRAGÓN-BERGARA	100
Área funcional 12-MUNGIA	100
Área funcional 13-TOLOSA	100
Área funcional 14 – VITORIA-GASTEIZ	
• Vitoria	333
• Resto área	100
TOTAL ÁREA	433
Área funcional 15-ZARAUZ-AZPEITIA	100
TOTAL CAPV	3.199

Por otro lado, se establecen cuotas de edad y sexo de las personas entrevistadas y una distribución por tamaño del hogar, de cara a garantizar una adecuada representatividad global. La muestra se distribuye de manera aproximada a la dis-

tribución de estas variables del Censo de 2001. Bajo los parámetros anteriores, la selección de la muestra es aleatoria.

A.2. EL MÉTODO DE ENCUESTACIÓN

Se describe a continuación el proceso de encuestación de la Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008.

En primer lugar, cabe decir que la presente Encuesta se realiza **telefónicamente**, lo que permite obtener un amplio número de respuestas en un periodo breve de tiempo.

El **marco muestral** escogido han sido listines telefónicos que cuentan con información de 655.033 teléfonos fijos. Esta cifra supone un porcentaje de cobertura sobre el total de hogares existentes en el País Vasco del 82% según las cifras de viviendas principales del Eustat de 2006. Se detalla en la tabla adjunta el marco muestral por Territorio Histórico.

MARCO MUESTRAL DE LA ENCUESTA DE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA DE LA CAPV		
	Nº de teléfonos	% de cobertura sobre el total de hogares 2006
ARABA	83.770	73,3
GIPUZKOA	218.793	84,3
BIZKAIA	352.470	82,3
TOTAL	655.033	81,7

Partiendo de dicha base, el equipo de encuestación selecciona de forma aleatoria los registros de acuerdo con los criterios de cuotas establecidas en la hoja de ruta.

Una vez contactado con un hogar y tras la aceptación de participación:

- En primer lugar, se realiza una entrevista a la persona de referencia de la vivienda y se lleva a cabo la caracterización del hogar y se detectarán las necesidades existentes de la unidad familiar en su conjunto así como las de las personas que quieren acceder individualmente a su primera vivienda.
- Una vez concretado el tipo de necesidad dentro del hogar (no necesidad, cambio o rehabilitación), la persona de referencia responde a las preguntas correspondientes a su tipo de necesidad.
- Además de la necesidad del hogar, la Encuesta trata de identificar a algún miembro con necesidad de primer acceso; la información al respecto se obtiene directamente de las personas afectadas, para lo que se realizan los contactos necesarios (si es necesario, mediante nuevas llamadas en los momentos adecuados).

A.3. EL CUESTIONARIO

El cuestionario es la herramienta básica de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. Se utiliza un cuestionario cerrado y completamente estructurado. El cuestionario parte de una pequeña introducción en la que se explica de manera sintética y resumida a la persona a encuestar el objetivo del cuestionario, se solicita la participación en el proceso y se destaca el aspecto confidencial de la información facilitada y el secreto estadístico de la operación.

El contenido básico es el siguiente:

1. Identificación del encuestado
 - Edad
 - Sexo
 - Nacionalidad
 - Estado Civil
 - Situación Laboral
2. Caracterización del hogar
 - Tamaño del hogar (n. miembros)
 - Distribución por edades
 - Tipología familiar
 - Ingresos familiares
3. Tipo de vivienda ocupada
 - Régimen de tenencia
 - Superficie
 - Tiempo en la misma
 - Primera vivienda
 - Modo de acceso a la vivienda
 - Precio de la misma o renta
 - Grado de satisfacción con la vivienda
 - Grado de satisfacción con el entorno/barrio
4. Necesidades familiares de vivienda
 - Percepción de la necesidad
 - Necesidad de cambio y/o necesidad de rehabilitación
 - Motivos de la necesidad
 - Tiempo en situación de necesidad
 - Necesidad de cambio: características y precio de la vivienda precisa
 - Necesidad de rehabilitación: tipo y coste previsible
 - Rehabilitación vs. cambio
 - Demanda de vivienda: horizonte temporal previsto
 - Perentoriedad de la necesidad
5. Necesidades de acceso a una primera vivienda
 - Perentoriedad de la necesidad
 - Motivos de la necesidad
 - Tiempo en situación de necesidad
 - Características y precio de la vivienda precisa
 - Disposición de ingresos propios y/o ayudas familiares
 - Demanda de vivienda: Horizonte temporal previsto
 - Búsqueda efectiva de vivienda y percepción del mercado
6. Capacidad financiera
 - Autovaloración de la capacidad de endeudamiento
 - Precio máximo asumible
 - Forma de financiación prevista
 - Esfuerzo financiero máximo soportable
7. Régimen de alquiler
 - Alquiler frente a propiedad
 - Opinión respecto a este tipo de tenencia
 - Elementos positivos y aspectos negativos
 - Rentas máximas aceptables
 - Perspectiva temporal
 - Sensibilidad a la opción de compra
 - Ayudas al alquiler

8. Política de vivienda y situación del mercado

- Conocimiento de programas y actuaciones
- Valoración de la política de vivienda
- Aspectos considerados más importantes
- Conocimiento y valoración de Etxebide
- Percepción de la situación del mercado inmobiliario y factores determinantes.
- Otras cuestiones de interés

Dicha herramienta se edita tanto en castellano como en euskera con el fin de garantizar su cumplimentación en el idioma elegido por la persona encuestada.

A.4. TRATAMIENTO DE DATOS

Ponderación y elevación de resultados

- Los resultados de la encuesta han sido ponderados en base al peso poblacional de las diferentes áreas funcionales. Asimismo, en aquellas áreas que incluyen también la capital y grandes municipios, se han incluido coeficientes correctores que restablecen el peso de unos y otros a nivel interno.

Estimación de índices de necesidad

- De acuerdo a los objetivos del estudio se han determinado necesidades relativas al hogar considerado como una unidad y necesidades individuales:
 - Las necesidades del propio hogar se concretan en:
 - Necesidades de cambiar de vivienda
 - Necesidades de rehabilitar la vivienda ocupada
 - Hogares sin ninguna necesidad de cambiar o rehabilitar
 - **Las necesidades individuales se definen como necesidades de acceso a una nueva vivienda** existentes en esos mismos hogares. Es decir, necesidades correspondientes a miembros residentes en el hogar (mayoritariamente hijos/as), mayores de 18 años que quieran independizarse de la unidad familiar y constituir su propio hogar.

Requisitos para ser considerados grupo de necesidad (acceso y rehabilitación)

- En el caso de las necesidades de acceso, se ha establecido el requisito de que las personas interesadas cuenten con ingresos propios para dar carta de naturaleza a las mismas y tengan entre 18 y 44 años.

Índices de necesidad de cambio y acceso

- Los índices de necesidad se han calculado como el tanto por ciento de hogares en los que se detectan necesidades de vivienda de cada tipo en relación al total de hogares encuestados.

Estimación de la demanda a 4 años, 2 años y 1 año

- A partir de los índices de necesidad de cada ámbito espacial, la demanda se ha obtenido aplicando los indicadores de nivel CAPV respecto a la probabilidad de satisfacer la necesidad en un determinado plazo según la apreciación de los afectados:
 - **Demanda a 4 años:** % de necesidad de cada tipo (cambio y acceso) que han contestado muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
 - **Demanda a 2 años:** % de necesidad de cada tipo (cambio y acceso) que han contestado muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
 - **Demanda a 1 año:** definida como % de necesidad de cada tipo (cambio y acceso) que han contestado muy o bastante probable satisfacer su necesidad en los próximos dos años y además están buscando ya la futura vivienda.

Elevación de los resultados: cuantificación de las necesidades y la demanda

- La elevación de los resultados, es decir, la cuantificación de las cifras absolutas de necesidad y demanda se ha realizado aplicando los correspondientes índices a las cifras de hogares existentes en cada ámbito geográfico considerado, de acuerdo con los datos más reciente ofrecidos por el Eustat relativos a hogares de 2008. Así mismo, se han reestimado las cifras del periodo 2005-07, al poder disponer de nuevos datos actualizados de hogares.
- En el caso de las necesidades de acceso, las cifras de necesidades y de demanda resultantes de la aplicación directa del índice por hogar se han corregido teniendo en cuenta:
 - **el número medio de casos de necesidad de acceso por hogar**, ya que hay que tener en cuenta que hay hogares en los que hay más de una persona con necesidad.
 - **el motivo de la necesidad.** Concretamente cuando se trata de accesos debidos a matrimonio o convivencia en pareja se ha procedido a contabilizar únicamente la mitad de estos casos, ya que las viviendas van a ser compartidas por dos personas necesitadas. Adicionalmente, se han tenido en cuenta las proporciones de disposición o no de ingresos propios por las parejas de necesidad.