

LAS NECESIDADES DE ACCESO A UNA PRIMERA VIVIENDA CONTINÚAN EN NIVELES ELEVADOS

De acuerdo con los resultados de la [Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV 2006](#), realizada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, el volumen de necesidades de acceso a una primera vivienda por parte de la juventud vasca se mantiene en niveles elevados, a pesar de la importante actividad constructiva de los últimos años, en el segmento protegido en particular.

La Encuesta sigue reflejando que alrededor de 90.000 jóvenes plantean la necesidad de acceder a su primera vivienda, de los que 20.000 demandan vivienda a corto plazo. Los indicadores financieros señalan que, aunque los niveles de ingresos de las personas demandantes han mejorado significativamente, el nivel de precios en el mercado libre y la subida de los tipos de interés hacen que las dificultades de acceso persistan.

Los resultados de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV de 2006 refleja que la proporción de familias con personas que manifiestan tener [necesidad de acceso a su primera vivienda](#) se sitúa en el 11%, cifra que se ubica en la parte baja de la banda de fluctuación del último quinquenio.

En cifras absolutas, se estima que el número de personas que expresan necesidad de acceso asciende a 93.300 jóvenes¹. En términos de demanda se estima 57.500 viviendas en el plazo de cuatro años y 19.735 en el plazo de un año. Estas cifras vuelven a reflejar una relativa estabilización de la demanda ya señalada en ediciones precedentes.

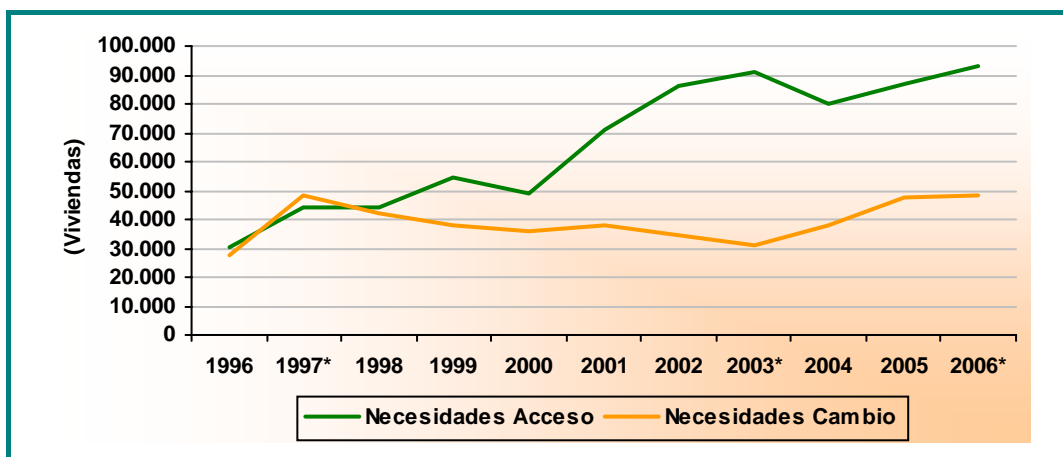
Resumen de necesidades y demanda de primer acceso y de cambio. Capv 2006

	<i>ACCESO 1º VIVIENDA</i>	<i>CAMBIO</i>
NECESIDADES (% hogares)	11,2	6,1
VIVIENDAS NECESARIAS	93.308	48.119
DEMANDADA DE VIVIENDAS A 1 AÑO	19.735	8.137

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

¹ En la presente edición los índices de necesidad y demanda se aplican a la cifra total de hogares de la CAPV de 2005 según los datos facilitados por el Eustat. Esta cifra muestra el aumento en el número de hogares vascos entre 2001 (Censo de Población) y el año 2005 del 6,2% (+46.283 hogares), lo que lleva implícito un incremento en la misma proporción de las necesidades absolutas estimadas

Evolución de las necesidades demanda de primer acceso y de cambio. CAPV 1997-2006



(*) Años con cambio de base de estimación.

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

Con relación a la necesidad de los hogares, la Encuesta de 2006 refleja que un 6% de las familias vascas tiene **necesidad de cambiar de vivienda habitual**, lo que en cifras absolutas se cifra en 48.119 viviendas. En términos de demanda la previsión es de 19.500 viviendas en el plazo de 4 años y de 8.100 a corto plazo (1 año).

En cuanto a los colectivos de baja capacidad financiera para acceder a la vivienda, la Encuesta de 2006 muestra que sólo un 8% de las personas con necesidad de acceso pueden hacer frente a la compra de una vivienda de precio inferior a 96.000 euros, lo que representa 7.465 viviendas. La proporción es del 10% entre las familias de cambio (4.812 viviendas).

En términos evolutivos, los resultados de 2006 reflejan la mejora en la capacidad de financiación de las personas con necesidad de acceso incrementando los límites de precios máximos asumibles.

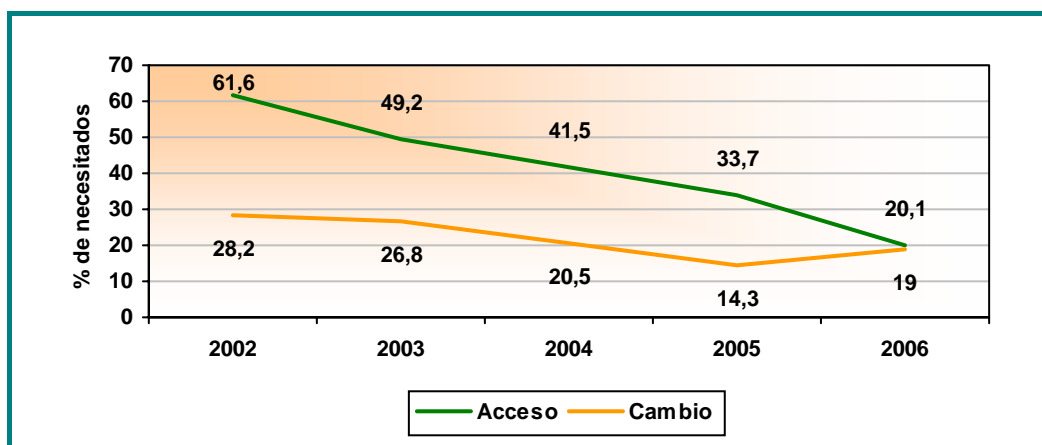
Necesidad de vivienda objeto de atención y segmento protegible. CAPV 2006.

	ACCESO		CAMBIO	
	Viviendas	%	Viviendas	%
Total Necesidades	93.308	100,0	48.119	100,0
Objeto atención	93.308	100,0	24.059	50,0
SP según precio máximo (*)				
< 72.000 euros	2.239	2,4	1.829	3,8
< 96.000 euros	7.465	8,0	4.812	10,0

(*): Cifras acumulativas. % respecto al total de necesitados de cada tipo.

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

Evolución del porcentaje de casos de necesidad con precio máximo asumible inferior a 120.000 €. CAPV 2002-2006



(*) Años de cambio en la base de estimación

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

Según la Encuesta Base 2006 la [capacidad financiera](#) de los colectivos con necesidad de vivienda se ha elevado, pese a lo cual los precios de la vivienda libre continúan en niveles difícilmente accesibles para estas personas, especialmente para quienes necesitan acceder a su primera vivienda.

En 2006 las personas con necesidad de acceso ganan en términos netos, como media, 1.469 euros/mes² (un 9,2% más que en 2005), y están dispuestas a destinar al pago de la vivienda 495 euros/mes (un 11,2% más). En línea con lo anterior, también elevan el precio máximo que consideran asumible pagar por su vivienda, que ahora sitúan en 164.455 euros (14,8% más que en 2005).

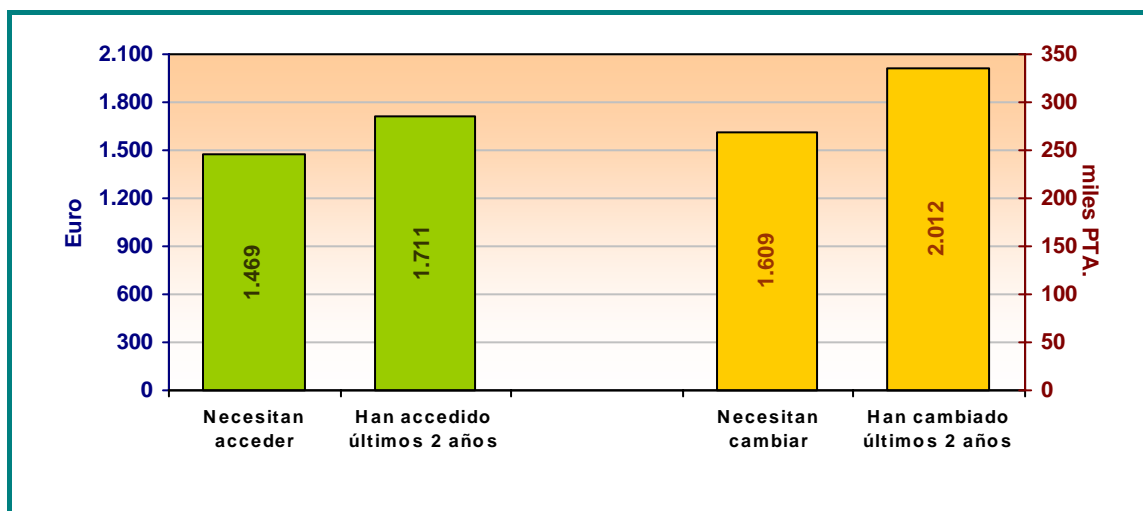
Por su parte, los hogares con necesidad de cambiar de vivienda ingresan 1.609 euros/mes (6,3% más que en 2005), están dispuestos a pagar 471 euros/mes (13,2% más que en 2005), y fijan su límite asumible en 209.220 euros (6,8% más que un año antes).

Comparativamente, la Encuesta permite observar que quienes han accedido recientemente a una vivienda (últimos 2 años) ganan en realidad un 16,5% más que las personas con necesidad de acceder, y los hogares que han cambiado un 25% más que los que necesitan cambiar. De tal forma, se comprueba que existe una brecha significativa en los ingresos para poder resolver la necesidad de vivienda a través de la oferta de vivienda libre.

Estas diferencias se deben en gran medida a la disponibilidad de un segundo salario para pagar la vivienda. Así, mientras un 55-60% de las familias que han adquirido una vivienda recientemente cuentan con una segunda fuente de ingresos, sólo un 34,4% de las personas con necesidad de acceso y un 45,8% de los hogares con necesidad de cambio tienen estos recursos adicionales.

² Los ingresos de los colectivos de necesidad hacen referencia al conjunto de personas que contribuirán a los pagos de la nueva 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).

Ingresos mensuales según situación de necesidad respecto a la vivienda



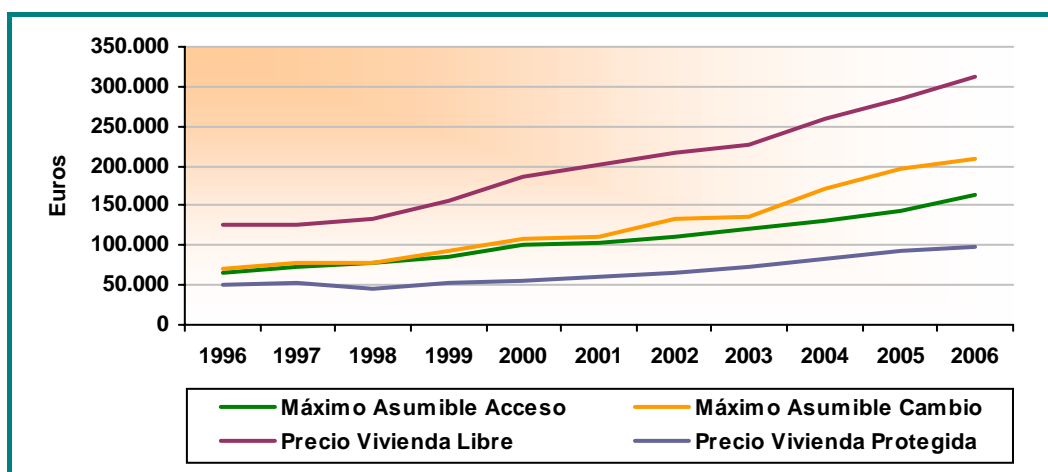
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

Al poner en contexto los precios máximos declarados por los colectivos de necesidad con los precios de la vivienda libre y los de la vivienda protegida, se aprecia que los límites asumibles quedan en una situación intermedia, claramente por debajo de los niveles de la vivienda libre y bastante por encima de los de la vivienda protegida.

Así, pese al esfuerzo de las personas con necesidad de acceder a su primera vivienda, la brecha con los precios de la vivienda libre se va ampliando paulatinamente: casi 150.000 euros en 2006, frente a 100.000 euros en 2001 y a 60.000 euros en 1996. Simultáneamente, también aumenta el margen entre los precios asumibles y los precios de la vivienda protegida, aunque este diferencial es más pequeño (65.000 euros en 2006), y se amplía de forma más moderada.

Por su parte, en el caso de los hogares con necesidad de cambio, la diferencia entre el precio máximo declarado y los precios de la vivienda libre se amplía más lentamente (100.000 euros en 2006), y crece más rápidamente el margen respecto a los precios de la vivienda protegida (110.000 euros en 2006).

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

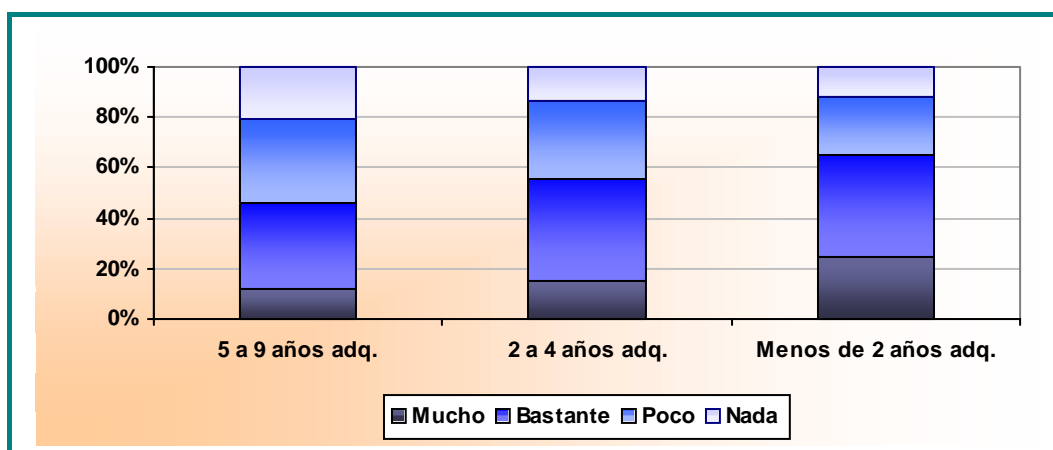


Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006). Estadística de oferta Inmobiliaria (III-2006).

Finalmente, atendiendo al efecto coyuntural más reciente de la subida registrada en los tipos de interés durante el último año, todavía parece pronto para saber cuál puede ser su efecto sobre el esfuerzo financiero a realizar por las personas que necesitan una vivienda (dependerá de su mayor o menor incidencia sobre la evolución de los precios de la vivienda libre).

Sin embargo, a través de los resultados de la encuesta se puede constatar que esta subida ha tenido un efecto considerable sobre la economía familiar de los hogares que han adquirido una vivienda en los últimos años, muy especialmente sobre las economías de los hogares que han adquirido su vivienda más recientemente (los más endeudados previsiblemente).

Valoración de la influencia de la subida de tipos de interés sobre la economía familiar según el número de años desde la adquisición de la vivienda



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

[Caracterización de personas y hogares necesitados](#)

[Necesidades objeto de atención](#)

[Necesidades de rehabilitación](#)

[Hogares de especial atención](#)

[Necesidades desde una perspectiva de género](#)