




ETXERITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



Informe sobre necesidades de primer acceso a la vivienda en la CAE

Índice

Presentación	4
1. Principales indicadores del contexto socio-económico	5
2. Las necesidades de acceso a vivienda: aproximaciones conceptuales a partir de la ENDV y Etxebide	10
3. Análisis de las necesidades de acceso a la primera vivienda en la CAE según la ENDV	12
3.1.- Evolución de las necesidades y demanda de acceso a la primera vivienda	12
3.2.- Perfil del demandante de acceso a una vivienda	13
3.3.- Estimación de la demanda de viviendas	15
3.4.- Tiempo en situación de necesidad de acceso a primera vivienda y horizonte de demanda	17
3.5.- Motivos de la necesidad de acceso a la primera vivienda y situación de la población	18
3.6.- La demanda de vivienda según el régimen de acceso	19
4. La demanda de vivienda protegida	21
4.1.- Evolución de la demanda vivienda protegida en la CAE	21
4.2.- Caracterización de la demanda de vivienda protegida según el régimen de acceso	22
5.- Diagnóstico de necesidades de los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda	26
5.1. Una aproximación cuantitativa a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda	26
5.2. Un diagnóstico cualitativo a partir de la visión de responsables municipales de políticas sociales y de vivienda.	33
6. Conclusiones	37



Índice Gráficos

Gráfico 1:	Evolución de la tasa de paro. 2001-2015 global y de la población más joven (16 a 14 años y 25 a 44 años).....	5
Gráfico 2:	Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta. Evolución 2000-2015.....	6
Gráfico 3:	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler, 2002-2015.....	7
Gráfico 3:	Número de hogares según tipología. CAE. 2015	8
Gráfico 4:	Número de hogares según tipología. CAE. 2013-2015.....	9
Gráfico 5:	Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. Evolución 2008 - 2015.....	12
Gráfico 6:	Índice de Necesidad de acceso a la primera vivienda según los diversos colectivos de análisis 2013-2015.....	12
Gráfico 7:	Evolución del número de personas que manifiestan la necesidad de acceso según la situación laboral 2007-2015.....	15
Gráfico 8:	Cuantificación del volumen de viviendas demandadas e índice de necesidad de acceso a primera vivienda en relación al número de viviendas principales de la CAE. Evolución 2005 – 2015	16
Gráfico 9:	Cuantificación del índice de necesidad de acceso a primera vivienda según Territorio Histórico. Comparativa 2011-2015.....	16
Gráfico 10:	Motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda. 2015	18
Gráfico 11:	Opción del régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2007-2015.....	19
Gráfico 12:	Demanda de vivienda según régimen de tenencia 2007-2015	20
Gráfico 13:	Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2015.....	21
Gráfico 14:	Demanda de vivienda protegida según Territorio Histórico. Evolución del número de solicitudes 2007–2015.....	22
Gráfico 15:	Evolución de la demanda de vivienda protegida (número de solicitudes) en Etxebide por Territorio Histórico y régimen de tenencia. Tasas de variación 2014-2015	23
Gráfico 16:	Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2015.....	23
Gráfico 17:	Demanda de vivienda protegida de los colectivos con menores ingresos: personas inscritas en Etxebide y peso relativo sobre el total en cada perfil. 2015	29
Gráfico 18:	Grado de necesidad de acceder a una primera vivienda entre las personas sin ingresos o con ingresos inestables	31
Gráfico 19:	Tiempo en situación de necesidad entre las personas sin ingresos o con ingresos inestables.....	31
Gráfico 20:	Régimen de tenencia previsto entre las personas sin ingresos o con ingresos inestables	32

Índice Tablas

Tabla 1:	Viviendas de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales, tipo de vivienda	7
Tabla 2:	Proyecciones de población en Euskadi. 2015–2025. En cientos de miles de personas	9
Tabla 3:	Cuantificación de las necesidades de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y género. 2013 y 2015.....	13
Tabla 4:	Características socio demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda. Comparativa 2007-2015	14
Tabla 5:	Distribución de la demanda de vivienda según la disponibilidad de ingresos propios suficientes o insuficientes y Territorio Histórico en 2015.	17
Tabla 6:	Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2007-2015	18
Tabla 7:	Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2015	20
Tabla 8:	Evolución de la demanda protegida por Territorio Histórico 2014 y 2015.	21
Tabla 9:	Evolución de las solicitudes de vivienda protegida entre 2014 y 2015 según Territorio Histórico y régimen de tenencia	24
Tabla 10:	Características de las personas inscritas en Etxebide. 2015.	25
Tabla 11:	Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias.2015.....	27
Tabla 12:	Demanda de viviendas según régimen de tenencia y nivel de ingresos.	28
Tabla 13:	Caracterización de las personas inscritas en Etxebide según el nivel de ingresos en 2015	30

Presentación

El presente informe ofrece un diagnóstico de las necesidades y la demanda de vivienda en la CAE en 2015.

En el primer capítulo se procede a analizar algunos de los indicadores clave del contexto socio-económico mediante el estudio de variables e indicadores asociados a la evolución demográfica, el empleo o la tasa de paro, que se han mostrado como factores fundamentales a la hora de explicar el comportamiento de la demanda de vivienda en los últimos años de recesión económica.

En el segundo capítulo se describen aspectos metodológicos que son fundamentales a la hora de entender los conceptos y definiciones vinculados al análisis de las necesidades y la demanda de vivienda, a modo de marco conceptual sobre el que se articulan los capítulos centrales de este informe.

En el capítulo tercero se ofrece una panorámica de la evolución de las necesidades y demanda de vivienda en la CAE hasta 2015 a partir de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda recientemente publicada en el Observatorio Vasco de Vivienda. Asimismo se estudian también variables clave que permiten la caracterización del colectivo de personas que manifiesta la necesidad de acceso a la primera vivienda.

En el capítulo cuarto se presentan las tendencias y prospección de la demanda de vivienda protegida en la CAE a partir de Etxebide. Para ello, se analiza la evolución de esta demanda de vivienda protegida, así como los principales rasgos y variables que permiten poner de relieve la importante modificación en el perfil de la demanda desde la aplicación, en 2013, de la nueva normativa que regula el registro de demandantes-Etxebide.

El capítulo quinto se destina a analizar, de forma monográfica, aquellos colectivos que muestran una situación económica más precaria y, por tanto, se acercan en mayor medida a los perfiles que contempla la Ley 3/2015 de 18 de Junio de Vivienda. En este orden de cosas, se ofrece una primera aproximación cuantitativa a partir de la ENDV y de Etxebide para, seguidamente, proceder a recoger los principales resultados de las valoraciones y diagnósticos que las entrevistas realizadas a responsables municipales que trabajan de forma cotidiana en el impulso de programas de apoyo a estos colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Por último, se presenta el capítulo final de conclusiones, mediante el que se destacan los principales resultados de los capítulos anteriores desde una lectura transversal, incluyendo el análisis comparado de las diversas fuentes analizadas.

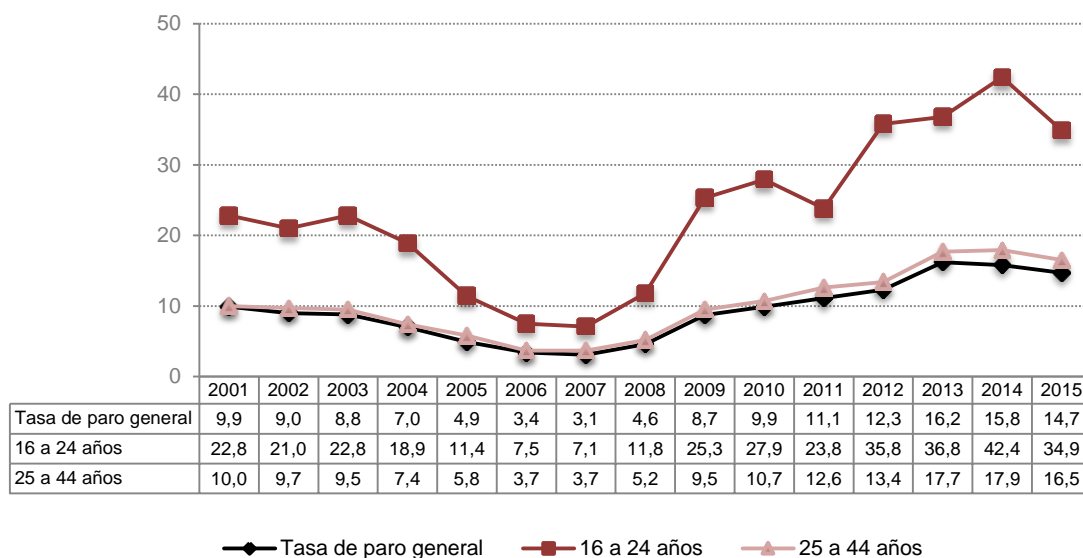
1. Principales indicadores del contexto socio-económico

El impacto de la recesión en los hogares vascos ha tenido una mayor repercusión en los colectivos de personas más jóvenes y en aquellas que se plantean su emancipación a corto y medio plazo.

El fuerte aumento de las tasas de paro entre 2010 y 2015 en estos colectivos, ha incidido negativamente en la formación de la demanda de viviendas en este período y, previsiblemente, dada la situación del mercado de trabajo, va también a ralentizar la demanda efectiva de vivienda libre en los próximos años.

La tasa de paro se ha incrementado de forma progresiva entre 2008 y 2014, experimentando una cierta mejoría en 2015. Entre el colectivo de los menores de 45 años la incidencia del desempleo ha sido superior a la media de la CAE, especialmente entre los menores de 25 años. Asimismo, la precariedad laboral de la población ocupada entre los colectivos más jóvenes con empleo es superior a la del resto de la población ocupada, con lo que se dificulta la formación de nuevos hogares y la consolidación de una demanda de vivienda sólida.

Gráfico 1: Evolución de la tasa de paro. 2001-2015 global y de la población más joven (16 a 14 años y 25 a 44 años)

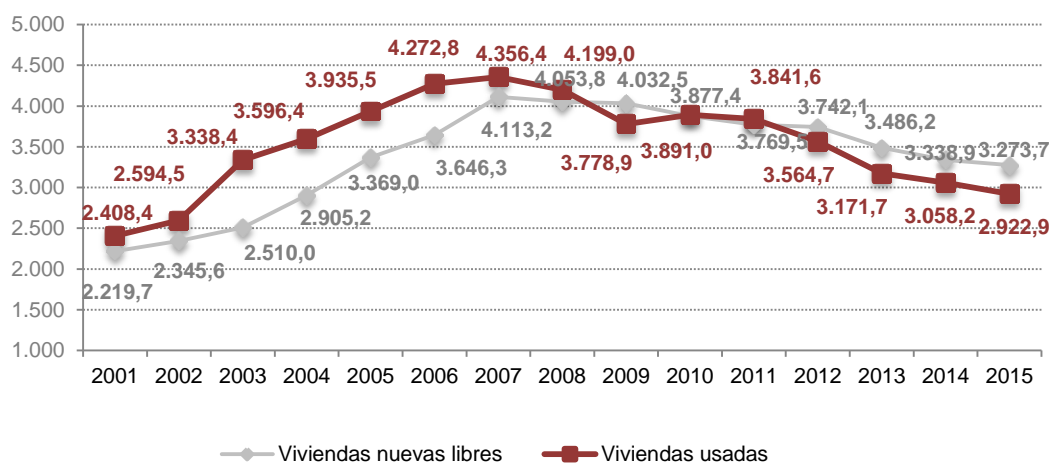


Fuente: EUSTAT. Encuesta en relación con la Actividad

Desde la vertiente de la oferta de vivienda, el ajuste registrado en el precio de la vivienda que comenzó a advertirse al comienzo de esta década, no parece haber servido para dinamizar la actividad del mercado inmobiliario en la CAE, dada la precaria situación laboral y económica de una parte considerable de la población más joven.

De este modo, aunque respecto a 2007 el precio de la vivienda se ha reducido en un 32,9% en el caso de la vivienda usada y en un 20,4% en el caso de la vivienda nueva en la CAE, el número de compraventas en la CAE en 2015 se situaba en 2.365 transacciones, lo que supone apenas un tercio de la actividad de 2009.

Gráfico 2: Precio medio por m² útil de las viviendas en venta. Evolución 2000-2015

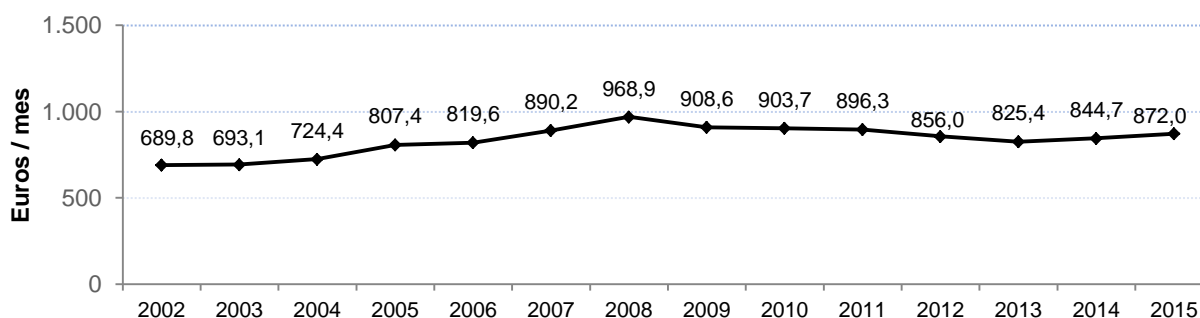


Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

En el caso del mercado de alquiler, especialmente relevante para los colectivos con necesidad de acceso a una primera vivienda, la renta media de la oferta de vivienda libre apenas se ha reducido un 10% a pesar de la crisis.

De este modo, según datos de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, la renta media de las viviendas ofertadas en el mercado libre del último trimestre de 2015 se situaba en 872 € mensuales, cuando en 2008 alcanzaba un promedio de 969 € mensuales.

Gráfico 3: Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler, 2002-2015



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Finalmente, uno de los factores clave a la hora de proyectar a medio y largo plazo la demanda de vivienda futura es la vertiente demográfica y la previsible formación de nuevos hogares.

La Estadística Municipal de Vivienda elaborada por Eustat muestra cómo, entre 2010 y 2015, el número de viviendas familiares en la CAE se ha incrementado en un 3,4%, por encima del crecimiento de la población en el período (+0,2%). El crecimiento del número de viviendas se ha producido en los tres Territorios, si bien ha presentado una mayor intensidad en Álava (+7,5%).

Tabla 1: Viviendas de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales, tipo de vivienda

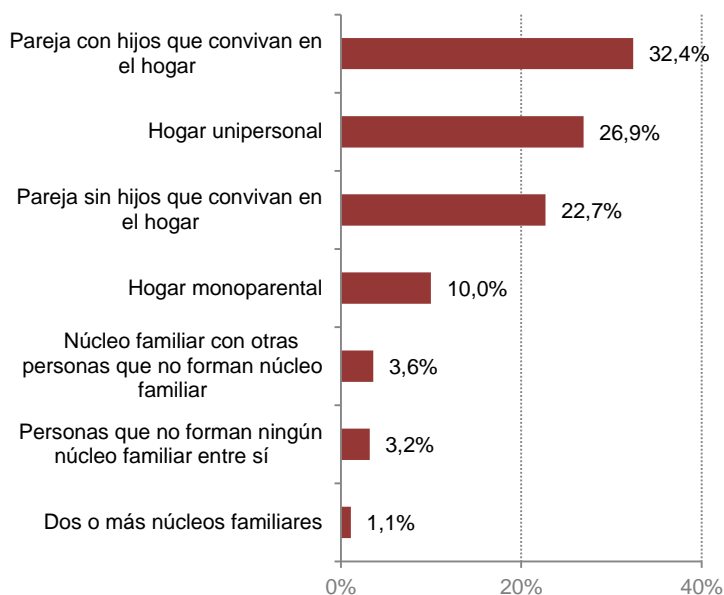
		2010	2015	
C.A. de Euskadi	Vivienda familiar	1.004.740	1.039.136	3,4%
	Vivienda principal	843.321	882.032	4,6%
	Resto	161.419	157.104	-2,7%
Araba/Álava	Vivienda familiar	151.342	162.700	7,5%
	Vivienda principal	124.848	134.689	7,9%
	Resto	26.494	28.011	5,7%
Bizkaia	Vivienda familiar	524.842	538.018	2,5%
	Vivienda principal	447.117	459.768	2,8%
	Resto	77.725	78.250	0,7%
Gipuzkoa	Vivienda familiar	328.556	338.418	3,0%
	Vivienda principal	271.356	287.575	6,0%
	Resto	57.200	50.843	-11,1%
Total Población		2.169.038	2.173.210	

Fuente: Estadística Municipal de Vivienda. Eustat.

Asimismo, la información que proporciona la Encuesta Continua de los Hogares elaborada por el INE, permite profundizar en la caracterización de los hogares vascos y la creciente diversidad en los tipos de familias y modos de convivencia, aspecto éste fundamental a la hora de diseñar y adaptar las políticas de vivienda a las necesidades de la población.

Este retrato del INE confirma la creciente importancia relativa de los hogares unipersonales o de las familias monoparentales, tipologías de convivencia hasta hace unos años menos habituales y que explican la cada vez menor dimensión media de los hogares vascos. En 2015 el 26,9% de los hogares de la CAE eran unipersonales, mientras que el 10% correspondían a familias mono-parentales. En apenas dos años (2013-2015) se aprecia un fuerte aumento de ambas tipologías (+3,7% y +14,5%, respectivamente).

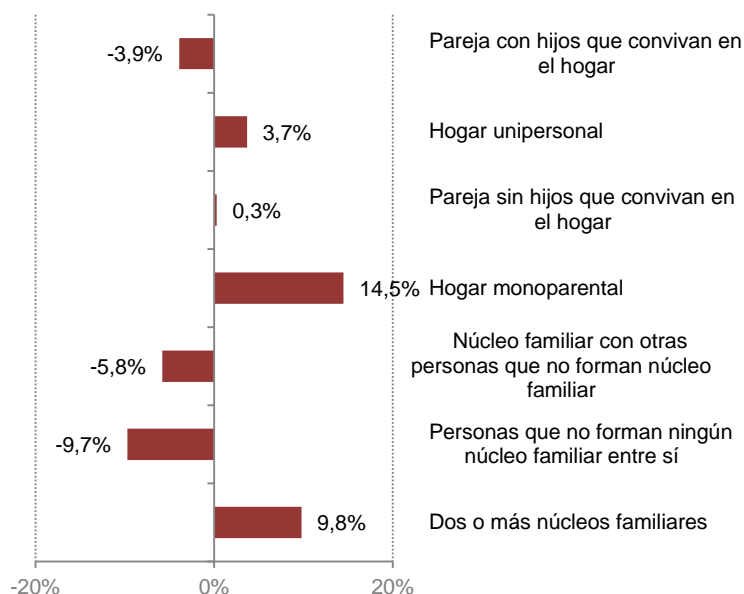
Gráfico 4: Número de hogares según tipología. CAE. 2015



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

En cambio, las parejas con hijos que viven en el hogar se han reducido en un 3,9% en este bienio, hasta suponer el 32,4% del total de hogares de la CAE, mientras que las parejas sin hijos que viven en el hogar representan el 22,7% de los hogares.

Gráfico 5: Número de hogares según tipología. CAE. 2013-2015



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

Con el fin de proyectar las necesidades de vivienda a medio y largo plazo, resulta imprescindible recurrir a las proyecciones demográficas elaboradas por los institutos de estadística oficiales. Bien es cierto que estas proyecciones deben entenderse desde la creciente dificultad para realizar previsiones que superen el corto plazo en un contexto socio-económico tan volátil como el presente. En todo caso, las tendencias demográficas de fondo en la población vasca evidencian un proceso intenso de envejecimiento de la población que incidirán si duda en la cuantía de la demanda y la tipología de viviendas requeridas a medio y largo plazo.

Las proyecciones demográficas de Eustat para 2026, apuntan a una notable reducción del número de personas de entre 25 y 44 años (-33,7%), mientras que el colectivo mayor de 65 años se incrementaría en un 22,6% en la CAE. Esta situación solamente sería susceptible de corregirse a través de los procesos migratorios que ya se han analizado en un reciente informe del Observatorio sobre movimientos migratorios y vivienda. Así, el impacto de la recesión ha supuesto el aumento de la emigración de nacionales y el retorno a los países de origen de población extranjera, todo ello en un sentido opuesto al necesario para compensar el proceso de envejecimiento de la población vasca.

Tabla 2: Proyecciones de población en Euskadi. 2015–2025. En cientos de miles de personas

	2015	2026	Tasa de variación%
Menos de 25	482,0	466,4	-3,2%
25 a 44 años	620,4	411,1	-33,7%
45 años a 65 años	623,3	648,2	4,0%
Mas 65 años	449,8	551,3	22,6%
Total	2.175,5	2.077,0	-4,5%

Fuente: Proyecciones demográficas. Eustat.

2. Las necesidades de acceso a vivienda: aproximaciones conceptuales a partir de la ENDV y Etxebide

La ENDV es el estudio estadístico de referencia en la CAE que permite ofrecer una serie histórica bienal que cuantifica y caracteriza tres tipos de necesidades de vivienda: las necesidades de acceso a una primera vivienda de las personas que no se encuentran emancipadas, las necesidades de cambio de vivienda entre las familias que ya habitan una vivienda y las necesidades de rehabilitación de sus viviendas actuales.

La reciente publicación de la Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en Junio de 2016, permite presentar en este capítulo un diagnóstico actualizado de la evolución de las necesidades de vivienda en la CAE.

En la siguiente tabla se presenta una síntesis de la metodología, requisitos y conceptos de la ENDV con el fin de enmarcar los resultados presentados en el siguiente capítulo.

Preguntas clave para el análisis de los resultados de la ENDV

¿Quiénes son los informantes?

- *En el caso de las necesidades de acceso a una primera vivienda los informantes son las personas de 18 a 44 años de edad, no emancipadas y residentes en hogares con progenitores o tutores en viviendas familiares principales de la CAE (viviendas utilizadas como residencia habitual más de 6 meses al año).*
- *Es importante destacar que, hasta 2013, para contemplar en la encuesta la existencia de esa necesidad era necesario disponer de rentas o ingresos propios. A partir de la edición de 2015 se incluye un cuestionario más reducido para recoger información del grupo de población con necesidad de emancipación que no disponga de ingresos.*

¿Qué se entiende por necesidad de vivienda? ¿Y por demanda de vivienda?

- *Se entiende por necesidad individual de acceso a primera vivienda la correspondiente a miembros residentes en el hogar (mayoritariamente hijos e hijas), de 18 y más años y menores de 45 años, que quieren independizarse de la unidad familiar o de sus tutores para constituir su propio hogar.*
- *Se establece el requisito de que las personas interesadas cuenten con rentas o ingresos propios **para contemplar la existencia de una necesidad efectiva en términos de demanda potencial** (sin perjuicio de considerar la necesidad no traducible en demanda potencial de las personas sin rentas o ingresos propios).*

¿Cómo se proyecta esta demanda de vivienda en el tiempo?

- *La ENDV ofrece una prospección de la demanda de efectiva de vivienda en términos del número de personas que muestran esta necesidad de acceso a corto (1 año) y medio plazo (2 y 4 años) según su situación económica. Mediante la misma se ofrece una prospección de demanda efectiva a partir de las propias valoraciones de las personas encuestadas en relación a la previsión de poder acceder a una vivienda en los plazos indicados.*

La otra fuente clave a la hora de abordar este Informe es Etxebide. Este Registro de demandantes de viviendas protegidas tiene la virtud de proporcionar un retrato censal de la demanda de vivienda protegida en la CAE, de suma utilidad para realizar un diagnóstico detallado de las necesidades de vivienda, aunque vinculadas de forma específica a la vivienda protegida.

Como se viene indicando en informes recientes publicados por el OVV, esta fuente ha adquirido una mayor utilidad para la realización de este tipo de diagnósticos al facilitar una imagen más fiel de la demanda efectiva de vivienda protegida, evitando el mantenimiento de solicitudes que no se renuevan o no cumplen los requisitos de inscripción, así como al requerir la opción demandada de forma excluyente, por la compra o por el alquiler, evitando la duplicidad en la cuantificación de la demanda de viviendas.

Etxebide: características requeridas a la población inscrita

Los requisitos generales de acceso al registro de solicitantes de vivienda que permiten definir a este colectivo son los siguientes.

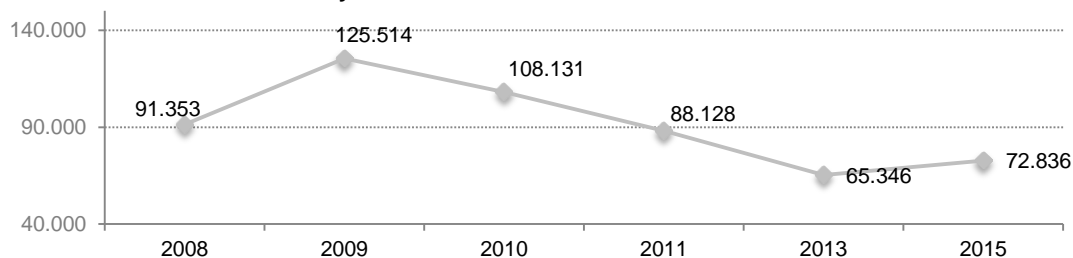
- Ser mayor de edad o menor emancipado o emancipada.
- Alguna de las futuras personas titulares de la vivienda debe estar empadronada en un municipio del País Vasco.
- Las personas de nacionalidad extranjera con autorización de residencia temporal solo podrán inscribirse en régimen de arrendamiento. Si la autorización es de larga duración podrán optar entre régimen de compra o régimen de arrendamiento.
- Las personas que vayan a ser titulares de la vivienda deben acreditar que en el último año fiscal vencido, la totalidad de los ingresos ponderados se sitúa entre los 3.000 y los 50.000 euros, siendo el mínimo exigido distinto según el régimen de acceso a la vivienda que se demanda (alquiler 3.000 euros y compra 9.000 euros).
- Todas las personas de la unidad convivencial deben carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad (si se desea acceder en compra), derecho de superficie o usufructo a la fecha en que se formalice la solicitud de inscripción. Además, en caso de que se haya tenido en propiedad una vivienda con anterioridad, será requisito para obtener la adjudicación que hayan pasado más de dos años desde la transmisión de la misma.
- Adicionalmente, a la hora de realizar la inscripción, se debe optar por uno de los dos regímenes de acceso, alquiler protegido o compra.

3. Análisis de las necesidades de acceso a la primera vivienda en la CAE según la ENDV.

3.1. – Evolución de las necesidades y demanda de acceso a la primera vivienda

En 2015 un total de 72.836 personas se encontraban en situación de necesidad de acceso a su primera vivienda disponiendo de ingresos suficientes para plantearse su emancipación. En relación a 2013, se advierte un incremento del 11,5% del número de personas que muestran la necesidad de acceso a la vivienda en el conjunto de la CAE.

Gráfico 6: Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. Evolución

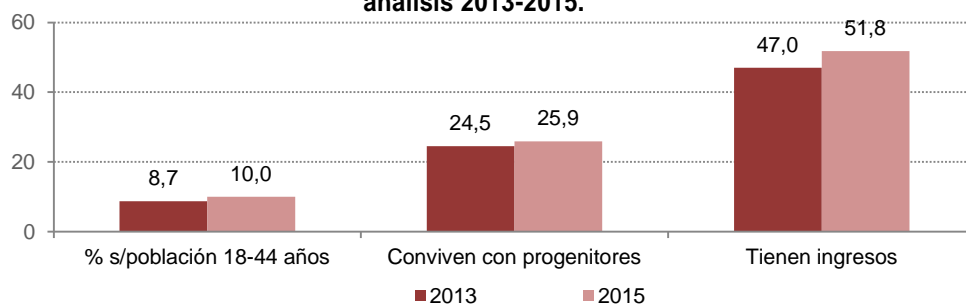


Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

El ejercicio 2015 es el primero desde 2009 en el que el número de personas con necesidad de acceso a la primera vivienda aumenta en la CAE. Así, durante la recesión se venía advirtiendo una caída constante de la necesidad de vivienda, desde las 125.514 personas contabilizadas en 2009 hasta las 65.346 personas en 2013.

De forma coherente, el índice de necesidad de acceso a la vivienda en relación a la población de 18 a 44 años, aumenta de forma significativa desde el 8,7% en 2013 al 10% en 2015. Este porcentaje se amplía hasta el 25,9% tomando como referencia la población entre 18 y 44 años que convive con progenitores o tutores (24,5% en 2013) y se eleva hasta el 51,8% si se tiene en cuenta la población que dispone de ingresos o rentas propias (47,0% en 2013).

Gráfico 7: Índice de Necesidad de acceso a la primera vivienda según los diversos colectivos de análisis 2013-2015.



Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Entre el colectivo analizado, son las personas de 25 a 34 años las que presentan un mayor índice de necesidad. El 20,1% de las personas de 25 a 34 años manifiestan esta necesidad de acceso a la primera vivienda, frente al 7,0% en el estrato de menos de 25 años y el 4,1% en el grupo de edad de 35 a 44 años.

Según el género, el índice de necesidad es superior entre los hombres (11,3%) que entre las mujeres (8,6%). Es de reseñar que en términos evolutivos, en relación a 2013, se constata un incremento en el índice de necesidad masculino, mientras que el femenino se mantiene estable.

Tabla 3: Cuantificación de las necesidades de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y género. 2013 y 2015

	Personas con necesidad de acceso		% necesidad/ población 18 a 44 años		% necesidad/ población que convive con progenitores		% necesidad/ población que tiene ingresos o rentas propias	
	2013	2015	2013	2015	2013	2015	2013	2015
Total	65.346	72.836	8,7	10,0	24,5	25,9	51,8	47,0
18 a 24	8.431	8.692	6,8	7,0	7,7	7,8	34,7	32,7
25 a 34	47.861	49.687	18,2	20,1	36,7	40,4	56,1	54,4
35 a 44	9.053	14.456	2,5	4,1	33,0	30,9	54,9	38,9
Mujer	31.777	30.812	8,7	8,6	25,6	25,4	54,1	48,4
Hombre	33.569	42.024	8,7	11,3	23,5	26,3	49,8	45,9

Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

3.2. - Perfil del demandante de acceso a una vivienda

La edad media de las personas que manifiestan presentar necesidad de acceso a la primera vivienda y disponen de ingresos, ha aumentado entre 2013 y 2015, pasando de 28 años a 30,3 años.

El colectivo comprendido entre los 25 y 34 años es el que supone el grueso de la demanda de acceso a la primera vivienda en 2015 (68,2%). El peso relativo en esta demanda de acceso del estrato de 35 a 44 años se ha incrementado desde el 13,9% en 2013 a 19,8% a 2015.

Según el género, se constata cómo en 2015 el incremento de la necesidad de vivienda en relación a 2013, ha provenido en gran medida del aumento de los hombres que manifiestan esta necesidad de acceso, llegando a suponer el 57,5% del total frente al 51,4% en 2013. En coherencia, en 2015 se aprecia una disminución de la proporción de mujeres con necesidad de acceso a la primera vivienda y que disponen de ingresos, hasta situarse en el 42,5% del total frente al 48,6% en 2013.

Es de destacar que son las personas con mayor formación las que conforman la mayor parte de la demanda de acceso a la vivienda en la CAE. Así, las personas que disponen de estudios universitarios representan el 44,9% del total.

Tabla 4: Características socio demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda. Comparativa 2007-2015

	2007		2013		2015	
	Nº viviendas	%	Nº viviendas	%	Nº viviendas	%
Total	92.365	100,0%	65.346	100,0%	72.836	100,0%
Edad persona con necesidad						
De 18 a 24 años	27.894	30,2%	8.431	12,9%	8.692	11,9%
De 25 a 34 años	47.938	51,9%	47.861	73,2%	49.687	68,2%
De 35 a 44 años	16.533	17,9%	9.053	13,9%	14.456	19,8%
Edad media (años)	29,1		28,0		30,3	
Sexo						
Mujer	41.287	44,7%	31.777	48,6%	30.957	42,5%
Varón	51.078	55,3%	33.569	51,4%	41.879	57,5%
Nivel de estudios						
Sin estudios/primarios	15.240	16,5%	7.451	11,4%	8.292	11,4%
Estudios profesionales	28.633	31,0%	21.248	32,5%	25.644	35,2%
Estudios secundarios	9.698	10,5%	6.917	10,6%	6.203	8,5%
Estudios universitarios	38.793	42,0%	29.730	45,5%	32.698	44,9%
Situación laboral						
No asalariado/a (*)	5.810	6,3%	7.161	11,0%	9.695	13,3%
Ocupado/a contrato fijo	47.162	51,1%	28.821	44,1%	27.472	37,7%
Ocupado/a contrato temporal	33.307	36,1%	23.885	36,6%	32.556	44,7%
Parado/a	4.332	4,7%	3.608	5,5%	2.162	3,0%
Otra situación	1.755	1,9%	1.341	2,1%	952	1,3%
Ns/Nc	--	--	530	0,8%	--	--

* Se incluyen personas que trabajan por cuenta ajena y socios/as cooperativistas

Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

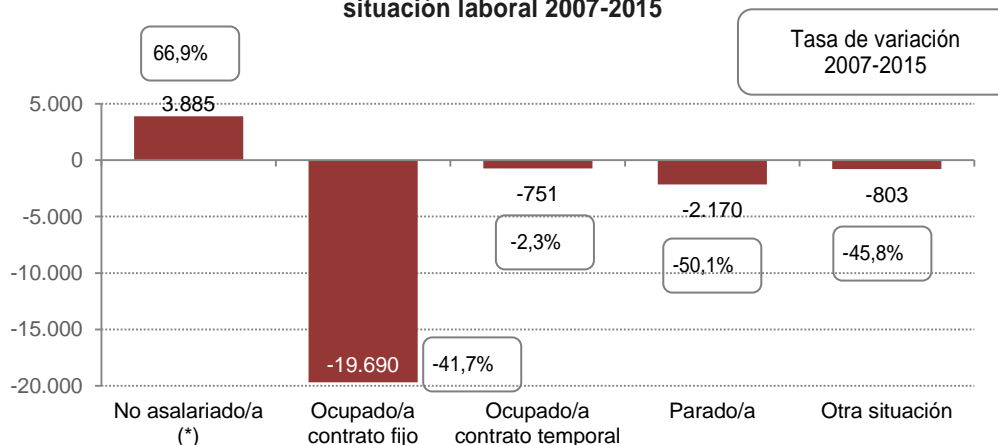
El análisis de la situación laboral de las personas que plantean esta necesidad de acceso, resulta especialmente relevante de cara a estudiar el nivel de solidez de la demanda efectiva. Son las personas ocupadas las que agrupan al 85% de la demanda de vivienda detectada en la ENDV.

En este sentido, se debe recordar que la metodología de la ENDV requiere la disposición de ingresos para poder contabilizarse como tal la necesidad de vivienda manifestada por las personas encuestadas.

Pues bien, incluso dentro de este colectivo de personas ocupadas que manifiestan la necesidad de acceso a la primera vivienda, se advierte un aumento de la importancia relativa de los colectivos con un mayor nivel de precariedad laboral, de forma que la demanda asociada a personas que disponen de contrato fijo se ha reducido intensamente a lo largo de la crisis. La importancia relativa de las personas ocupadas con contrato fijo se ha reducido desde el 51,5% en 2013 al 37,7% en 2015. En cambio, las personas con contrato temporal representan el 44,7% en 2015 (36,6% en 2013).

En términos absolutos, la caída de la necesidad de vivienda asociada a personas con contrato fijo ha sido muy considerable (-41,7%), desde 47.162 personas en 2007 a apenas la mitad en 2015 (27.472 personas).

Gráfico 8: Evolución del número de personas que manifiestan la necesidad de acceso según la situación laboral 2007-2015



* Se incluyen personas que trabajan por cuenta ajena y socios/as cooperativistas

Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

3.3.- Estimación de la demanda de viviendas

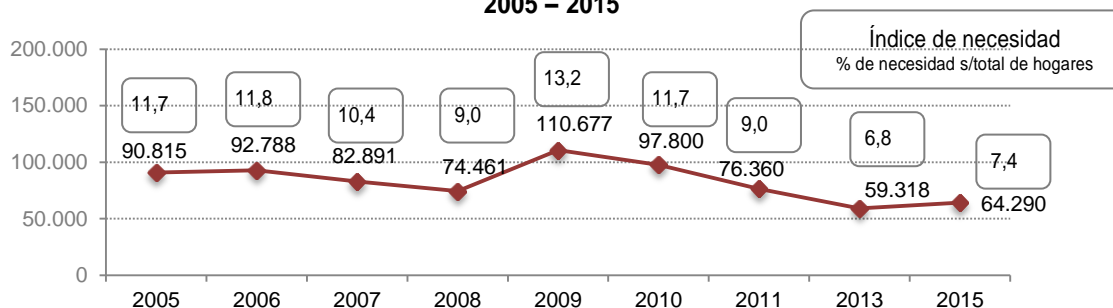
Entre 2013 y 2015 se advierte un crecimiento del 6,8% en la demanda de viviendas de primer acceso contabilizada a través de la ENDV. De este modo, la magnitud de 72.386 personas que muestran la necesidad de acceso a una primera vivienda en 2015 se traduce en un total de 64.290 viviendas demandas¹, frente a las 59.318 viviendas demandas en 2013.

Desde una perspectiva de largo plazo, se advierte un cambio en la tendencia a la disminución del número de viviendas demandadas que se venía apreciando desde 2009, cuando se alcanzó el máximo de la serie histórica de 110.677 viviendas. En todo caso, la magnitud de viviendas demandadas en este 2015 continúa en un nivel considerablemente inferior a los niveles registrados en los años previos a la recesión.

El peso relativo que supone esta demanda de vivienda en 2015 sobre el parque de viviendas principales de la CAE, se sitúa en el 7,4%, seis décimas porcentuales por encima del porcentaje registrado en 2013 (6,8%). Este indicador resulta considerablemente inferior a los porcentajes observados antes de 2010, cuando superaba ampliamente la cota del 10% (excepto en 2008 cuando este índice se situó en el 9,0%).

¹ Para realizar esta estimación se utiliza el ratio asociado al modo de acceso a la vivienda de las personas que plantean esta necesidad, en función de que se planteen el acceso de forma individual o en pareja.

Gráfico 9: Cuantificación del volumen de viviendas demandadas e índice de necesidad de acceso a primera vivienda en relación al número de viviendas principales de la CAE. Evolución 2005 – 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

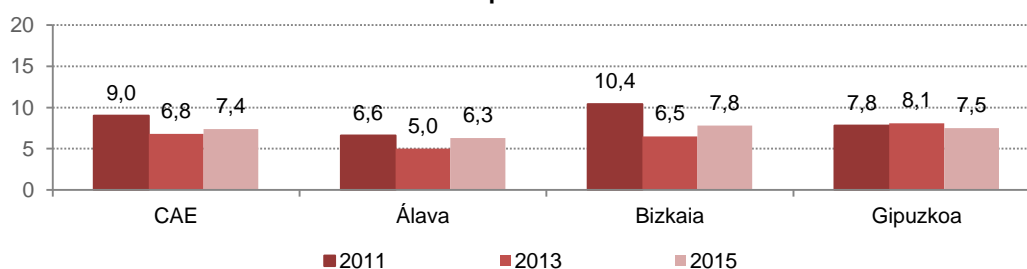
El análisis de la evolución en la incidencia de las necesidades de vivienda de la población a nivel territorial muestra cómo el crecimiento de la demanda de vivienda en la CAE, entre 2013 y 2015, se concentra en Bizkaia y Araba. En cambio, en Gipuzkoa se produce un decremento de la demanda de vivienda.

En 2013 el número de viviendas que se demandaban en Gipuzkoa como primer acceso se situaba en un total de 22.707 viviendas, en 2015 esta magnitud decrece en un 7,6% hasta las 20.979 viviendas, con lo que el peso relativo de esta demanda sobre el parque de viviendas principales de Gipuzkoa se reduce también desde el 8,1% en 2013 al 7,5% en 2015.

En cambio, en Araba se registra un aumento notable de la demanda de viviendas, hasta situarse en 2015 en un total de 8.362 unidades (+25,4%) en relación a 2013. Con ello, el indicador de necesidad sobre el parque de vivienda alavés se sitúa en el 6,3%, 1,3 puntos porcentuales por encima de 2013 (5,0%). Este aumento contrasta con la marcada tendencia decreciente apreciada desde 2009 (13,2%) hasta 2011 (5,0%) en este territorio.

En Bizkaia la demanda de vivienda también se incrementa en un 16,7% en el bienio 2013-2015, desde 29.945 viviendas en 2013 a 34.949 viviendas en 2015. El indicador de necesidad de vivienda sobre el parque bizkaino aumenta de forma significativa, hasta situarse en el 7,8% en 2015, la ratio mayor del conjunto de Territorios Históricos de la CAE.

Gráfico 10: Cuantificación del índice de necesidad de acceso a primera vivienda según Territorio Histórico. Comparativa 2011-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Como se ha indicado, la metodología de la ENDV requiere la disposición de ingresos para su contabilización como demanda. Sin embargo, esta estadística permite discernir una variable de suma importancia para la proyección de la demanda efectiva de vivienda, como es el nivel de suficiencia de estos ingresos, a juicio de la propia persona encuestada.

En la siguiente tabla se aprecia cómo, ocho de cada diez demandas de primer acceso en la CAE, no constituyen una demanda solvente, esto es, no cuentan con ingresos suficientes en 2015. Es en Gipuzkoa donde el peso relativo de la demanda con ingresos suficientes es inferior (17,1% de las viviendas demandadas), mientras que en Araba resulta superior al resto de territorios (29,4%).

Tabla 5: Distribución de la demanda de vivienda según la disponibilidad de ingresos propios suficientes o insuficientes y Territorio Histórico en 2015.

	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes o irregulares		Total con ingresos
CAE	13.338	20,7%	50.951	79,3%	64.290
Araba/Álava	2.458	29,4%	5.904	70,6%	8.362
Bizkaia	7.293	20,9%	27.656	79,1%	34.949
Gipuzkoa	3.587	17,1%	17.392	82,9%	20.979

Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

3.4.- Tiempo en situación de necesidad de acceso a primera vivienda y horizonte de demanda

La precaria situación, en términos de estabilidad de los ingresos y rentas propias, que muestra el análisis realizado en el apartado anterior, se confirma también al estudiar el horizonte en el que las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda se plantean poder satisfacer la misma.

Los resultados de la ENDV para 2015, permiten apreciar el aumento notable del plazo en que estas personas encuestadas se plantean satisfacer la necesidad de acceso a la primera vivienda. Especialmente significativo resulta la reducción del peso relativo de la demanda de vivienda a corto plazo (1 año) respecto a 2013. Solamente el 3,3% de la demanda de vivienda en 2015 se prevé satisfacer en un plazo de 1 año, un total de 1.745 viviendas. Esta magnitud cae fuertemente en relación a 2013, cuando se contabilizaba una demanda de 5.843 viviendas en este plazo de 1 año (9,9%).

De forma coherente, la demanda a más largo plazo (4 años) se incrementa notablemente, desde 33.954 viviendas en 2013 hasta 42.233 viviendas en 2015. Mientras que en 2013 el 57,2% de la demanda correspondía a este horizonte de compra, en 2015 este porcentaje asciende hasta el 72,8%.

Tabla 6: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2007-2015

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015	
	Nº viv.	%	Nº viv.	%	Nº viv.	%	Nº viv.	%	Nº viv.	%	Nº viv.	%	Nº viv.	%
Necesidad*	82.891	10,4	74.461	9,0	110.677	13,2	97.800	11,7	76.360	9,0	59.318	6,8	64.290	7,4
Demanda 4 años(**)	45.073	54,4	50.954	68,4	57.091	51,6	63.254	64,7	45.288	59,3	33.954	57,2	42.233	72,8
Demanda 2 años(**)	21.708	26,2	24.378	32,7	42.215	38,1	35.843	36,6	25.535	33,4	21.111	35,6	29.356	50,6
Demanda 1 años(**)	15.298	18,5	15.547	20,9	22.648	20,5	20.746	21,2	4.786	6,3	5.843	9,9	1.745	3,0

(*) % s/total hogares

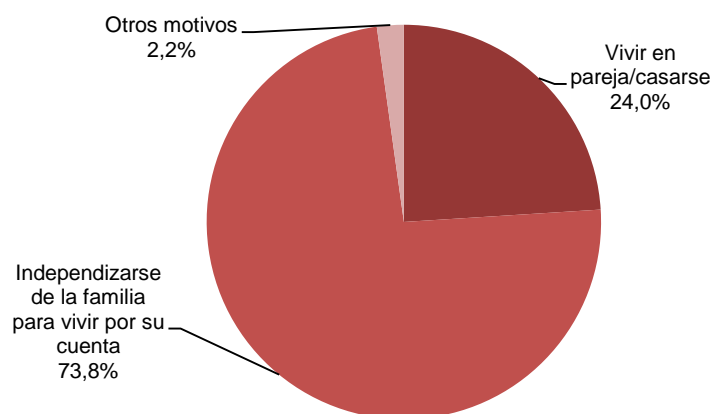
(**) % s/hogares con necesidad

Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

3.5.- Motivos de la necesidad de acceso a la primera vivienda y situación de la población

El motivo principal que explica la necesidad de acceso continúa asociándose al deseo de independizarse del hogar de los/as progenitores, tal y como sucedía en anteriores ediciones. El 73,8% de las personas que demandan una primera vivienda lo vinculan a su deseo de emanciparse, mientras que un 24,0% lo pone en relación con el deseo de independizarse para formar pareja. En 2013 estos porcentajes se situaban en un 74,7% y un 22,2%, respectivamente.

Gráfico 11: Motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda. 2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

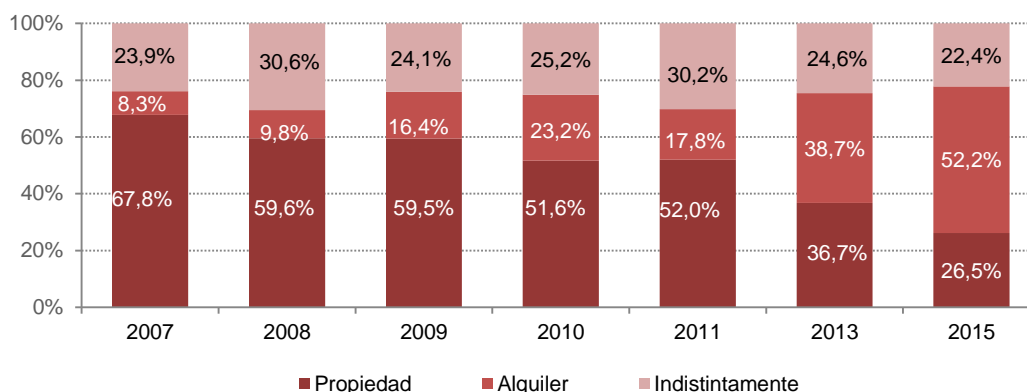
3.6.- La demanda de vivienda según el régimen de acceso

Uno de los elementos de mayor interés que proporciona la ENDV se asocia al régimen de acceso demandado, al ser ésta una variable estratégica para el diseño de las políticas de vivienda. Los resultados de 2015 vienen a confirmar la clara tendencia al aumento de la opción por el alquiler frente a la compra.

El 52,2% de la demanda de vivienda en 2015 se asocia a la opción por el alquiler (38,7% en 2013), frente al 26,5% (36,7% en 2013) que sigue optando por la compra, mientras que el 22,4% manifiesta que les es indistinto el tipo de acceso (24,6% en 2013).

Desde una perspectiva de largo plazo, se produce una fuerte caída de la demanda de propiedad en relación a los años previos a la recesión, mientras la demanda de alquiler se incrementa. Desde 2007 el peso relativo de la demanda de alquiler se ha multiplicado por siete, pasando del 8,3% de las viviendas demandadas en 2007 al 52,2% en 2015.

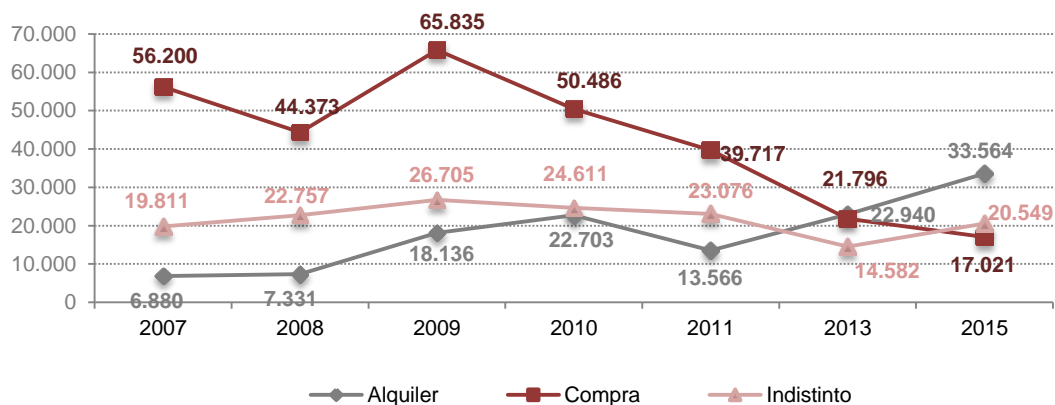
Gráfico 12: Opción del régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2007-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

En términos absolutos, tomando como referencia nuevamente 2007, la reducción de la demanda de compra va desde las 52.200 viviendas demandadas en 2007 a 17.021 viviendas en 2015, mientras que la alternativa del alquiler se multiplica por cinco en este período, pasando de 6.880 viviendas demandadas en 2007 a 33.564 en 2015.

Gráfico 13: Demanda de vivienda según régimen de tenencia 2007-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

El factor económico parece resultar clave a la hora de explicar este aumento de la opción por el alquiler en la demanda de vivienda de primer acceso en la CAE en los últimos años. Así, frente a esta tendencia general del aumento de la opción por el alquiler, en 2015 se advierte claramente cómo la demanda de viviendas en propiedad se incrementa a medida que aumentan los ingresos disponibles de las personas.

Entre las personas que indican disponer de ingresos suficientes, el 42,5% manifiesta su preferencia por la propiedad, frente al 46,7% que opta por el alquiler. Sin embargo, entre las personas con ingresos insuficientes o inestables el porcentaje que opta por la propiedad se reduce hasta suponer el 22,3%, frente al 53,7% que opta por el alquiler.

Tabla 7: Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2015

	Con algún ingreso o rentas propias					
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables		Total ingresos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total	13.338	100,0	50.951	100,0	64.290	100,0
Propiedad	5.668	42,5	11.354	22,3	17.021	26,5
Alquiler	6.224	46,7	27.341	53,7	33.564	52,2
<i>Sin opción a compra</i>	2.580	19,3	15.989	31,4	18.569	28,9
<i>Con opción a compra</i>	3.644	27,3	11.352	22,3	14.996	23,3
Indistintamente	1.447	10,8	12.257	24,1	13.704	21,3

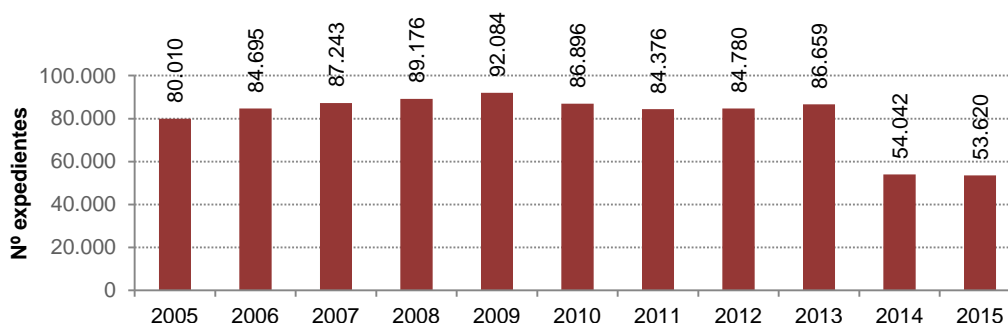
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

4. La demanda de vivienda protegida

4.1.- Evolución de la demanda vivienda protegida en la CAE

La demanda de vivienda protegida en la CAE se ha reducido de forma significativa en los dos últimos ejercicios 2014 y 2015². En Diciembre de 2015, el número de solicitudes que se contabilizaban en Etxebide ascendía a un total de 53.620, lo que representaba una ligera reducción (- 0,8%) respecto a los 54.042 expedientes registrados en 2014.

Gráfico 14: Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2015



Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

La evolución entre 2014 y 2015 muestra un perfil diferente a nivel territorial. Mientras que en Araba se produce una significativa reducción de la demanda de vivienda protegida (-9,2%), en Gipuzkoa esta demanda registrada apenas disminuye en un 0,6%. En cambio, en Bizkaia se observa un incremento del 1,1% de la demanda de vivienda protegida en relación a 2014.

Tabla 8: Evolución de la demanda protegida por Territorio Histórico 2014 y 2015.

	2014	2015	
TOTAL	54.042	53.620	-0,8%
Álava	7.105	6.449	-9,2%
Bizkaia	30.062	30.393	1,1%
Gipuzkoa	16.875	16.778	-0,6%

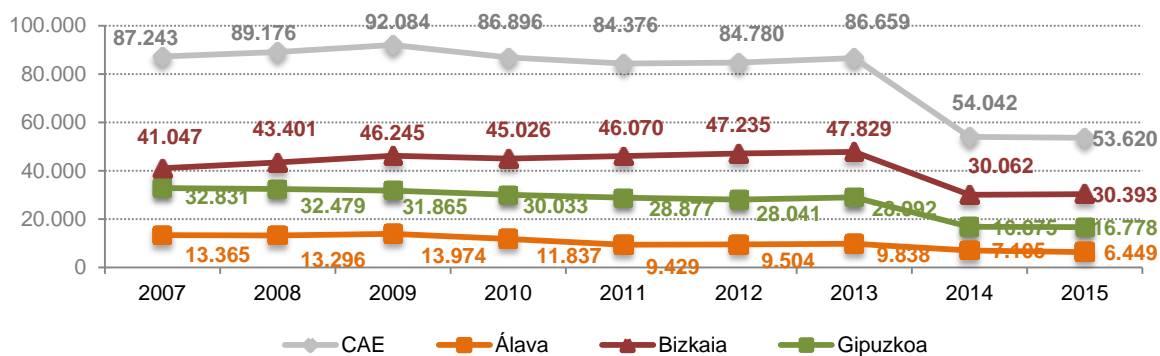
Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

En una perspectiva de largo plazo, se constata cómo en los años previos a la crisis (entre 2005 y 2009) se registró una clara tendencia al aumento de la demanda de vivienda protegida en la CAE, para cambiar de signo esta tendencia con la llegada de la recesión. Desde 2010 se observa una tendencia a la reducción de la demanda registrada en Etxebide que tuvo continuidad hasta 2013.

² Como se viene indicando en los sucesivos informes del Observatorio Vasco de la Vivienda destinados a analizar la demanda de vivienda no resulta posible comparar de forma homogénea la demanda registrada en 2013 con la de años sucesivos debido a la modificación en el sistema de inscripción de Etxebide conforme a la Orden de 15 de octubre de 2012 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Según Territorio Histórico, hasta 2013 se produjo una notable caída de la demanda de vivienda protegida en Álava, desde 13.365 solicitudes en 2007 hasta 9.838 solicitudes en 2013. En Gipuzkoa la caída de la demanda entre 2007 y 2013 fue más moderada, (-11,7%), mientras que en Bizkaia se produjo un aumento de la demanda protegida en ese período mismo (+16,8%).

Gráfico 15: Demanda de vivienda protegida según Territorio Histórico. Evolución del número de solicitudes 2007- 2015



Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

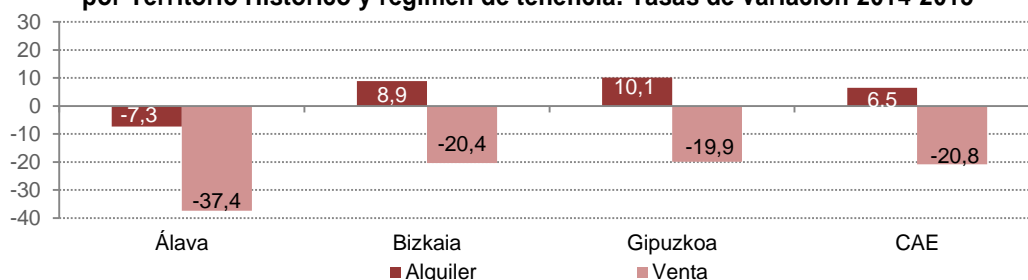
4.2.- Caracterización de la demanda de vivienda protegida según el régimen de acceso

De forma coherente con los resultados analizados de la ENDV, la información que proporciona Etxebide también permite constatar el fuerte aumento de la demanda de alquiler en detrimento de la de compra.

En 2009, en los albores de la recesión, se comenzó a atisbar una creciente importancia relativa de la demanda de alquiler y, la consiguiente disminución de la opción por la compra, de forma que entre el año 2005 y 2013 se multiplicó el número de solicitudes de alquiler en toda la CAE en un 118,4%. Por tanto, con carácter previo a la referida modificación del Registro, con efectos en 2013, la demanda de alquiler ya duplicaba la de compra en la CAE.

Con la implementación de la nueva regulación del Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide y la necesidad de optar por el alquiler o en compra, esta creciente apuesta por el alquiler se intensificó en este período 2005-2013.

Gráfico 16: Evolución de la demanda de vivienda protegida (número de solicitudes) en Etxebide por Territorio Histórico y régimen de tenencia. Tasas de variación 2014-2015

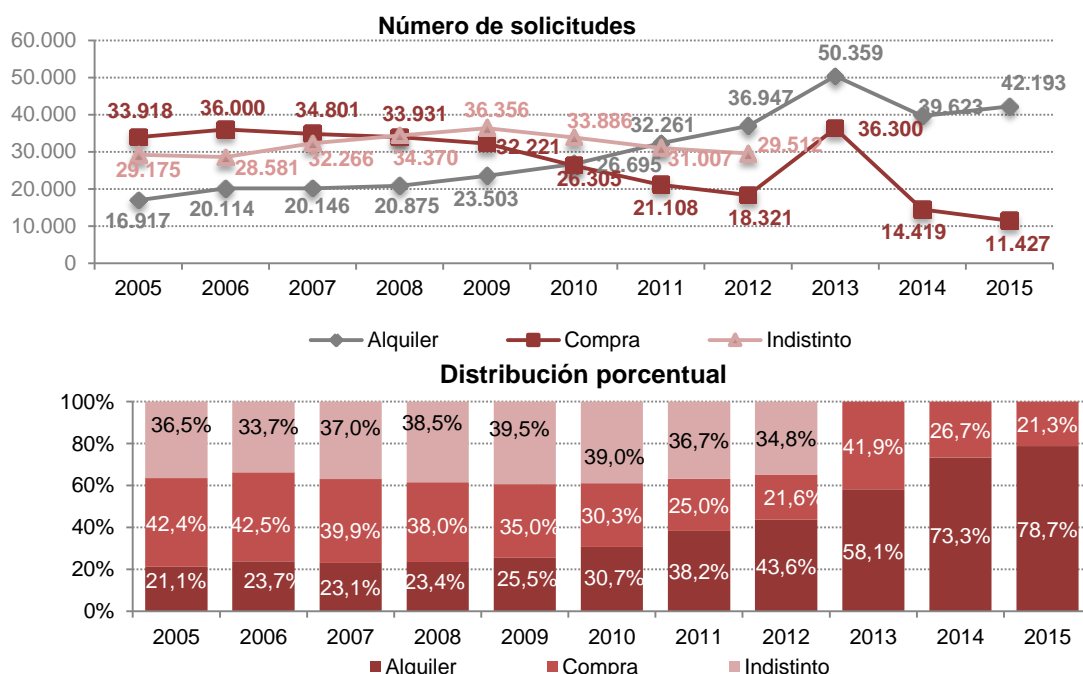


Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

Tras la implementación de las modificaciones introducidas en la normativa de Etxebide, la evolución registrada en la demanda de vivienda protegida entre 2014 y 2015, permite constatar el mantenimiento de la tendencia al aumento de la opción por el alquiler (+6,3%) y la fuerte caída de la opción de compra (-20,8%).

De este modo, resulta especialmente significativo el reducido nivel de la demanda de compra en 2015, que se sitúa en 11.427 solicitudes en toda la CAE, con lo que la importancia relativa de las solicitudes de alquiler asciende al 78,7% del total de la demanda de vivienda protegida registrada en este 2015, representando la demanda de vivienda en compra el 21,3% del total.

Gráfico 17: Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2015³



Nota: Desde 2013 la población inscrita en Etxebide debe escoger entre la demanda de alquiler o de compra.

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

³ "En el proceso de modificación de expedientes llevado a cabo, la gran mayoría de las modificaciones registradas por los demandantes ha consistido en que el 88,0% de expedientes (8.793) que con anterioridad eran demandantes de compra o compra/alquiler y que habían sido auto clasificados como demanda de compra, solicitan el régimen de alquiler.

Entre 2014 y 2015 el aumento de la demanda de alquiler protegido se ha concentrado en los territorios de Bizkaia (+8,9%) y Gipuzkoa (+10,1%). En ambos territorios la demanda en régimen de compra se reduce de forma intensa (en un -20,4% y -19,9%, respectivamente).

En Araba, en cambio, la caída global de la demanda es de tal dimensión que la opción por el alquiler también disminuye entre 2014 y 2015 (-7,3%), aunque con una intensidad notablemente inferior a la compra (-37,4%). De hecho, en 2015 la demanda de vivienda protegida en compra en el territorio alavés resulta especialmente reducida en términos absolutos, contabilizándose 291 expedientes que solicitan este tipo de régimen de acceso.

Tabla 9: Evolución de las solicitudes de vivienda protegida entre 2014 y 2015 según Territorio Histórico y régimen de tenencia

	2015		2014		2014-2015	
	Alquiler	Venta	Alquiler	Venta	Alquiler	Venta
Araba	6.158	291	6.640	465	-7,3%	-37,4%
Bizkaia	24.057	6.336	22.099	7.963	8,9%	-20,4%
Gipuzkoa	11.978	4.800	10.884	5.991	10,1%	-19,9%
CAE	42.193	11.427	39.623	14.419	6,5%	-20,8%

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

El número total de personas inscritas en Etxebide en 2015 en las 53.620 solicitudes analizadas asciende a 65.792 personas, lo que supone una ligera reducción (-1,3%) en relación a las 66.629 personas inscritas en 2014.

En el cuadro de la página siguiente se presenta el detalle de la distribución de las personas inscritas en Etxebide en 2015 según las principales características que presentan. Como se puede apreciar en el mismo, se advierte una distribución equilibrado por género de forma que el 51,9% son hombres y el 48,1% restante mujeres⁴.

El análisis según la edad de las personas inscritas resulta más significativo, de forma que la edad media de las personas inscritas es notablemente alto (40 años) y dos de cada tres personas inscritas (63,9%) dispone de más de 35 años.

El peso relativo en la demanda registrada en Etxebide de las personas con más de 50 años supone el 19,0% del total, porcentaje que supera al que presentan las personas de menos de 30 años inscritas en Etxebide (16,5%), lo que resulta especialmente significativo.

⁴ Dada la relevancia del diagnóstico de necesidades de acceso a la vivienda según el género se destinará un próximo informe ad hoc monográfico a su estudio.

Tabla 10: Características de las personas inscritas en Etxebide. 2015.

	Nº	%
TOTAL	65.792	100,0
Sexo		
Femenino	34.161	51,9
Masculino	31.631	48,1
Edad		
< 18 años	73	0,1
18-24 años	1.825	2,8
25-29 años	8.977	13,6
30-34 años	12.897	19,6
35-39 años	12.622	19,2
40-49 años	16.948	25,8
50-59 años	8.195	12,5
60 o más años	4.255	6,5
Ingresos		
Sin ingresos	12.635	19,2
Hasta 9.000 euros	14.622	22,2
De 9.001 a 25.000	32.033	48,7
De 25.001 a 39.000	5.719	8,7
De 39.001 a 50.000	703	1,1
Más de 50.000 euros	80	0,1

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

Finalmente, por lo que respecta al nivel de ingresos de las personas inscritas, se puede apreciar cómo cerca de la mitad de las personas inscritas (48,7%), disponen de una renta personal en 2015 que se sitúa entre los 9.000 y los 25.000 euros. En un nivel de ingresos todavía inferior, resulta muy significativo constatar cómo el 22,2% de las personas inscritas ha dispuesto en 2015 de un nivel de ingresos inferior a los 9.000 euros.

Dada la especial relevancia de los colectivos con un menor nivel de ingresos y mayores dificultades para el diseño y gestión de las políticas sociales y de vivienda, se ha optado por destinar el capítulo quinto a abordar el análisis más detallado de estos colectivos, que presentan una problemática especialmente compleja para satisfacer su necesidad y demanda de acceso a la vivienda.

5.- Diagnóstico de necesidades de los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda

El presente capítulo se destina a estudiar los colectivos y grupos de personas que muestran una necesidad de vivienda y presentan mayores dificultades económicas (según su nivel de ingresos) para poder satisfacer esta necesidad.

El primero de los apartados trata de realizar una aproximación a su cuantificación y tipificación a través de la explotación de la ENDV y de Etxebide. En el segundo apartado se procede a presentar los resultados de un diagnóstico y prospección cualitativa realizada entre una muestra de responsables municipales de las políticas de vivienda y servicios sociales, así como entidades del tercer sector que atienden cotidianamente a estos colectivos.

5.1. Una aproximación cuantitativa a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda

En las últimas ediciones de la ENDV se ha avanzado en un interesante proceso de caracterización y análisis de las necesidades y la demanda, no solo de las personas que dispone de ingresos (sean suficientes o no), sino también de aquellas que necesitando una vivienda no poseen ningún tipo de ingresos. Este tipo de análisis permite profundizar en la consistencia económica de la demanda de vivienda en la CAE.

Según los datos de 2015, además de las 72.836 personas (ya analizadas en el capítulo 3) que manifiestan esta necesidad y disponen de algún tipo de ingreso (aunque no sea suficientes para acceder a una vivienda), también se contabilizan un total de 31.340 personas sin ingresos que manifestaban presentar esta necesidad de acceso a una primera vivienda.

Por tanto, un total de 104.176 personas muestran una necesidad de acceso a la primera vivienda en 2015 en toda la CAE, independientemente de que dispongan de ingresos para abordar la satisfacción de esta necesidad.

Tabla 11: Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias.2015.

	Con algún ingreso o rentas propias						Sin ingresos		Total con necesidad	
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes o irregulares		Total con ingresos					
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total	15.645	100	57.191	100	72.836	100	31.340	100	104.176	100
Edad										
De 18 a 24 años	1.400	8,9	7.292	12,8	8.692	11,9	13.117	41,9	21.809	20,9
De 25 a 34 años	9.788	62,6	39.899	69,8	49.687	68,2	14.190	45,3	63.877	61,3
De 35 a 44 años	4.456	28,5	10.000	17,5	14.456	19,8	4.033	12,9	18.489	17,7
Edad media	31,4		30,0		30,3		27,2		29,3	
Sexo										
Mujer	5.578	35,7	25.379	44,4	30.957	42,5	13.681	43,7	44.638	42,8
Hombre	10.067	64,3	31.812	55,6	41.879	57,5	17.659	56,3	59.538	57,2
Nivel de estudios										
Sin estudios / primarios	1.825	11,7	6.467	11,3	8.292	11,4	6.819	21,8	15.111	14,5
Profesionales	5.761	36,8	19.883	34,8	25.644	35,2	8.757	27,9	34.401	33,0
Secundarios	1.052	6,7	5.151	9,0	6.203	8,5	5.294	16,9	11.497	11,0
Universitarios	7.007	44,8	25.691	44,9	32.698	44,9	10.470	33,4	43.168	41,4
Situación laboral										
No asalariado/a	3.230	20,6	6.465	11,3	9.695	13,3	--	--	9.695	9,3
Ocupado/a contrato fijo	8.780	56,1	18.692	32,7	27.472	37,7	--	--	27.472	26,4
Ocupado/a contrato temporal	3.635	23,2	28.921	50,6	32.556	44,7	--	--	32.556	31,3
Parado/a	0	0,0	2.162	3,8	2.162	3,0	19.306	61,6	21.468	20,6
Otra situación	0	0,0	952	1,7	952	1,3	11.014	35,1	11.966	11,5

Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Entre las 104.176 personas con necesidad de acceso, solamente 15.645 personas manifiestan contar con ingresos suficientes para abordar en los próximos años su emancipación, mientras que 88.531 personas (el 78,5% de las 104.176 personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a la vivienda) no dispone de ingresos suficientes o estos son inestables.

Esta situación detectada por la ENDV en 2015, resulta de especial relevancia a la hora de diseñar las políticas de vivienda de los próximos años, poniendo el énfasis en el papel clave que las administraciones públicas van a tener que asumir para satisfacer las necesidades de estos colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda. A la hora de profundizar en este diagnóstico de necesidades de acceso a la vivienda según la disponibilidad de ingresos de los colectivos analizados, se pueden destacar los siguientes resultados:

- Entre las personas que forman parte de la demanda pero no disponen de ingresos suficientes, resulta mayoritaria la presencia de personas ocupadas con contrato temporal (50,6%), mientras que el 32,7% cuenta con contrato fijo.
- Entre el colectivo de personas sin ingresos (y que, por tanto, no forman parte de la demanda contabilizada en ENDV), que manifiestan la necesidad de acceso a la vivienda, destaca la importancia relativa de las personas en situación de desempleo (61,6% de los casos).

- Entre las personas con ingresos suficientes para abordar el acceso a la vivienda predominan las que tiene un contrato fijo (56,1%) o trabajan por cuenta ajena (20,6%). Asimismo, es de destacar que en este colectivo la presencia masculina (64,3%) es superior a la observada en los anteriores dos grupos de personas con necesidad de acceso.

Por lo que concierne al régimen de tenencia demandado, las personas que no cuentan con ingresos suficientes y aquellas que no disponen ingresos, se decantan de forma claramente mayoritaria por el alquiler.

En términos del número de viviendas demandadas, el 61,4% de la demanda de vivienda proveniente de las personas sin ingresos se orienta al alquiler (frente al 13,6% de la compra), mientras que entre las personas con ingresos suficientes, este porcentaje se sitúa en el 52,2% (frente al 26,5% de la compra).

Tabla 12: Demanda de viviendas según régimen de tenencia y nivel de ingresos.

	Con algún ingreso o rentas propias						Sin ingresos		Total con necesidad	
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables		Total ingresos					
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total	13.338	100,0	50.951	100,0	64.290	100,0	27.405	100,0	91.694	100,0
Propiedad	5.668	42,5	11.354	22,3	17.021	26,5	3.733	13,6	20.754	22,6
Alquiler	6.224	46,7	27.341	53,7	33.564	52,2	16.827	61,4	50.391	55,0
<i>Sin opción a compra</i>	2.580	19,3	15.989	31,4	18.569	28,9	10.924	39,9	29.493	32,2
<i>Con opción a compra</i>	3.644	27,3	11.352	22,3	14.996	23,3	5.902	21,5	20.898	22,8
Indistintamente	1.447	10,8	12.257	24,1	13.704	21,3	6.845	25,0	20.549	22,4

Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

De forma complementaria a la ENDV, Etxebide es la otra fuente básica de información que permite profundizar en la caracterización de las personas y colectivos que presentan una situación más precaria para poder acceder a una vivienda. Para abordar el análisis de estos colectivos, se ha procedido a realizar un proceso de explotación y análisis estadístico de Etxebide, distribuyendo el total de personas inscritas en 2015 en función de grupos según su nivel de ingresos.

El resultado de este análisis pone de relieve el notable peso relativo de las personas inscritas que o bien, no tienen ingresos, o bien ingresaron en el ejercicio 2015 una renta personal inferior a 12.000 euros brutos anuales. Este colectivo asciende a 36.465 personas, el 52,5% del total de personas inscritas en Etxebide este año.

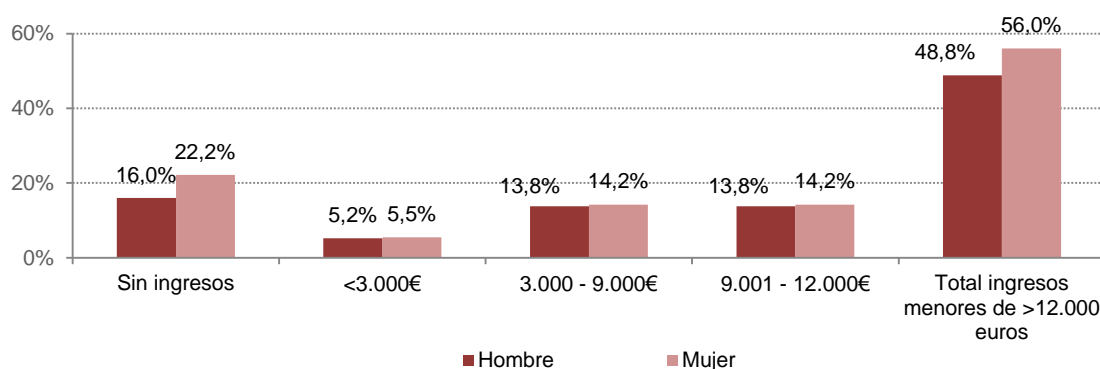
La importancia relativa de este perfil de personas demandantes de vivienda protegida y menor nivel de ingresos, es superior entre las mujeres (56,0% frente al 48,8% entre los hombres), así como entre las personas de mayor edad.

De este modo, el 56,7% de las personas de 50 a 59 años dispone de menos de 12.000 euros anuales, situándose este porcentaje en el 66,8% entre las mayores de 60 años. En términos absolutos, un total de 7.673 personas de más de 50 años se encuentran inscritas en 2015 como demandantes de vivienda protegida en la CAE, disponiendo de menos de 12.000 euros para responder a su demanda de vivienda protegida.

En el caso de las personas de entre 18 a 24 años, este porcentaje se sitúa en el 61,1%. Entre los 24 y 35 años, conforme se incrementa la edad de las personas inscritas en Etxebide, se aprecia la menor importancia relativa de este colectivo con ingresos anuales inferiores a 12.000 euros (situándose por debajo del 50%).

En cambio, a partir de los 35 años vuelve a incrementarse el peso relativo de este colectivo que dispone de menos de 12.000 euros de ingresos en 2015.

Gráfico 18: Demanda de vivienda protegida de los colectivos con menores ingresos: personas inscritas en Etxebide y peso relativo sobre el total en cada perfil. 2015



	Sin ingresos	<3.000€	3.000 - 9.000€	9.001 - 12.000€	Total ingresos menores de 12.000 euros
<18 años	24,7	6,8	5,5	5,5	42,5
18-24 años	27,9	9,2	12,0	12,0	61,1
25-29 años	16,2	5,0	13,6	13,6	48,4
30-34 años	16,7	5,2	12,6	12,6	47,2
35-39 años	18,2	6,0	13,2	13,2	50,5
40-49 años	20,7	5,7	13,7	13,7	53,8
50-59 años	22,7	4,5	14,8	14,8	56,7
60 o más años	19,6	3,2	22,0	22,0	66,8
TOTAL	19,2	5,3	14,0	14,0	52,5

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

Con el objeto de profundizar en el análisis comparado de los principales rasgos de las personas inscritas en Etxebide con un menor nivel de ingresos en comparación con el resto de personas, se presenta un cuadro resumen según algunas de las variables clave que permiten la caracterización de estas personas.

Tabla 13: Caracterización de las personas inscritas en Etxebide según el nivel de ingresos en 2015

	Sin ingresos	<3.000€	3.000 – 9.000€	9.001 – 12.000€	12.001 – 22.000€	22.001 – 28.000€	28.001 – 35.000€	>35.000€
Sexo								
Hombre	40,0	46,5	47,7	47,4	47,9	58,6	59,7	69,8
Mujer	60,0	53,5	52,3	52,6	52,1	41,4	40,3	30,2
Edad								
<18 años	0,1	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1	0,2	0,1
18-24 años	4,0	4,8	4,2	2,4	2,0	0,7	0,4	0,2
25-29 años	11,5	12,7	14,7	13,3	15,3	14,3	12,7	7,3
30-34 años	17,1	19,2	17,9	17,7	21,4	24,0	22,7	22,3
35-39 años	18,2	21,5	17,7	18,0	19,4	21,3	22,9	23,1
40-49 años	27,8	27,3	24,4	25,3	25,0	25,7	25,9	27,8
50-59 años	14,7	10,4	13,8	13,2	10,8	10,4	11,2	15,4
60 o más años	6,6	3,9	7,2	10,2	6,0	3,5	4,1	3,9
Edad media	40,7	38,8	40,2	41,6	39,5	38,8	39,5	40,8
Territorio								
Álava	9,4	18,6	16,3	18,7	11,8	5,9	4,5	3,9
Bizkaia	68,2	55,1	52,3	52,1	53,9	51,2	48,9	49,9
Gipuzkoa	21,8	25,9	31,0	29,1	34,1	42,8	46,4	46,0
Sin territorio	0,6	0,4	0,4	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1
Régimen								
Alquiler	94,1	88,3	89,7	87,6	75,0	54,9	38,5	29,6
Compra	5,9	11,7	10,3	12,4	25,0	45,1	61,5	70,4

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

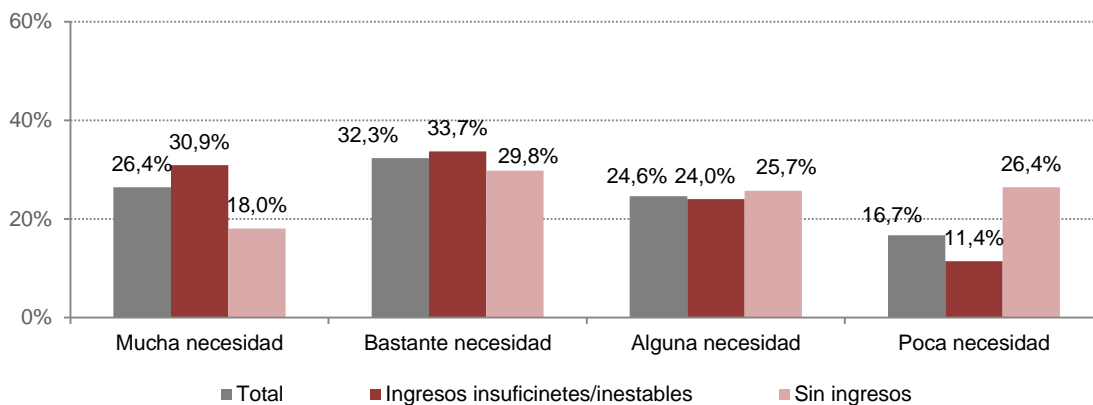
Según el género, destaca la mayor presencia relativa de las mujeres entre las personas inscritas con menor nivel de ingreso. En cambio, entre las personas que ingresan más de 22.000 euros anuales es mayoritaria la presencia masculina.

Territorialmente es de reseñar el mayor nivel de ingresos entre las personas inscritas en Gipuzkoa. El peso relativo sobre el total de la demanda de la CAE, de los y las gipuzkoanas inscritas en Etxebide en los estratos de ingreso superiores (a partir de 22.000 euros) es considerablemente superior al que presenta este territorio en los estratos de menor nivel de ingreso.

El análisis según el régimen de tenencia por el que optan las personas inscritas en Etxebide, evidencia la considerable mayor demanda de alquiler entre las personas con menores ingresos en 2015. Solamente la opción por la compra supera a la de alquiler entre las personas inscritas con un ingreso anual superior a los 28.000 euros.

Según datos de la ENDV, entre los colectivos con mayores dificultades de acceso a la primera vivienda, como son las personas sin ingresos y aquellas con ingresos inestables, solamente el 15,4% se encuentran actualmente inscritas en Etxebide. Esta estadística permite profundizar en estos colectivos de personas con especiales dificultades de acceso a la vivienda, de forma que pone en evidencia que más de la mitad de las personas sin ingresos o con ingresos inestables muestra un elevado nivel de necesidad de acceso a la primera vivienda, especialmente entre los que manifiestan contar con ingresos insuficientes (64,6%).

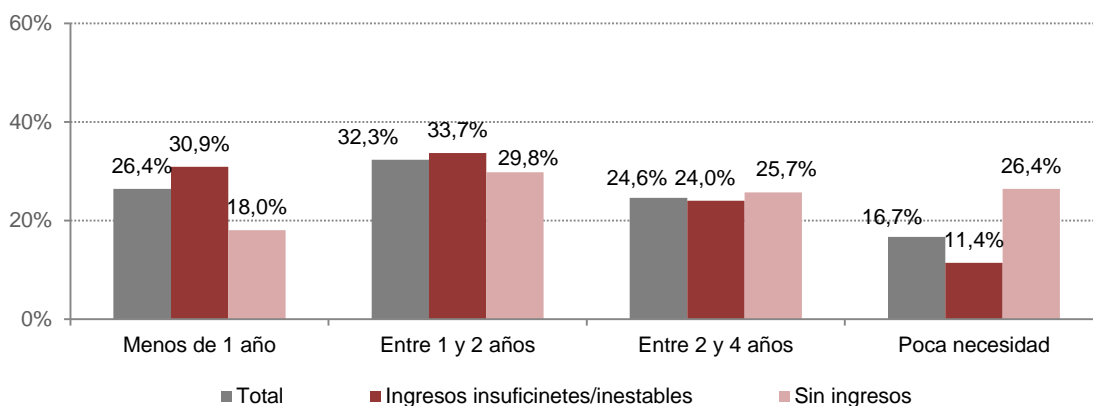
Gráfico 19: Grado de necesidad de acceder a una primera vivienda entre las personas sin ingresos o con ingresos inestables



Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

El plazo que estas personas, con necesidad de acceso a la primera vivienda e ingresos inestables o sin ingresos, llevan en esta situación es significativamente prolongado en uno de cada cinco casos: el 21% lleva más de cuatro años en esta situación.

Gráfico 20: Tiempo en situación de necesidad entre las personas sin ingresos o con ingresos inestables

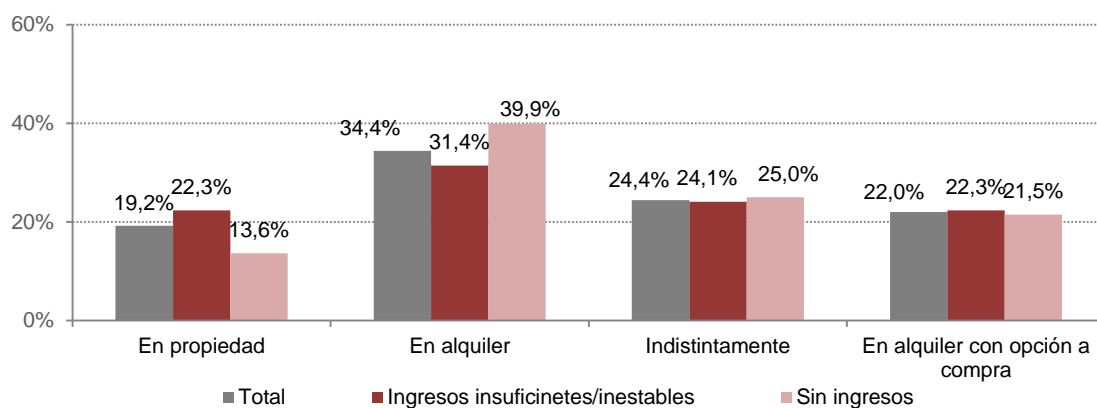


Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Asimismo, la mayor parte de este colectivo considera que, en caso de emanciparse, será el régimen de alquiler el régimen de acceso a la vivienda: así lo creen el 56,4% de estas personas (alquiler o alquiler con opción de compra). Esta proporción se eleva al 61,4% en el caso de las personas sin ingresos.

En todo caso, resulta llamativo que, a pesar de su precaria situación, una de cada cuatro personas que no cuentan con ingresos o estos son insuficientes prevea que va a acceder en régimen de propiedad a su vivienda en un futuro.

Gráfico 21: Régimen de tenencia previsto entre las personas sin ingresos o con ingresos inestables



Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

5.2. Un diagnóstico cualitativo a partir de la visión de responsables municipales de políticas sociales y de vivienda

El resumen diagnóstico que se presenta a continuación se realiza a partir de las valoraciones y opiniones de responsables municipales de servicios sociales de una muestra de Ayuntamientos de la CAE.

Un diagnóstico compartido sobre los colectivos y nuevos grupos con necesidad de vivienda.

Estas valoraciones se sustentan en gran medida en su experiencia en la gestión de los programas sociales y de vivienda a nivel local, de forma que no se ha podido disponer de informes o evaluaciones que permitan ofrecer un retrato pormenorizado de una realidad tan compleja como el diagnóstico de las necesidades sociales de los colectivos con especiales dificultades de acceso a la primera vivienda.

En todo caso, estos responsables coinciden en identificar una serie de grupos y colectivos que se han quedado en estos años de crisis sin poder acceder al mercado de la vivienda. Entre estos colectivos, las personas jóvenes son citadas como el grupo que, transversalmente, se suele asociar en mayor medida a esta necesidad de primer acceso a la vivienda. Sin embargo, con el impacto de la crisis también aparecen identificados otra serie de colectivos y grupos que se citan más adelante.

En un porcentaje considerable de estos jóvenes no emancipados, se detecta un problema estructural asociado al propio mercado de alquiler de la CAE. Según alguno de los responsables consultados, este mercado se caracteriza por una escasa oferta y unos niveles de precio o renta requeridos significativamente elevados para la renta media de la población. En cambio, la situación económica de una parte importante de los jóvenes ha empeorado, de forma que los niveles de desempleo y la precariedad laboral es un factor crítico a la hora del acceso a la vivienda para estas personas.

En este aspecto se indica las dificultades de los jóvenes para acceder a la oferta de vivienda en alquiler libre, más aún en los casos que se requiere de nóminas y contratos laborales estables. En algunos Ayuntamientos se plantea fortalecer la apuesta de fomento del alquiler protegido, de forma coordinada con el Gobierno Vasco, a través de los programas existentes, y fundamentalmente mediante el impulso de la oferta y el trabajo con los y las propietarias de estas viviendas para tratar de movilizar viviendas.

En todo caso, como se ha indicado, el impacto de la crisis ha llevado a que aparezcan también otros colectivos que hasta 2007 no eran tan frecuentes en los servicios sociales. Entre ellos se destaca el caso de las familias monomarentales con hijos a cargo.

Adicionalmente, es destacable que en un ámbito de mayor precariedad, desde el Ayuntamiento de Bilbao, apuntan a la existencia de otros colectivos que se encuentran en una situación especialmente frágil o precaria en relación a la vivienda:

- Personas sin hogar, atendidas en los centros de acogida municipal y que deben alargar las estancias en estos centros debido a las dificultades para acceder a una vivienda.
- Parados de larga duración, unidades familiares de diverso número de miembros.
- Personas que no acceden a la Renta de Garantía de Ingresos.
- Personas que no acceden a las AES porque están entrando y saliendo de un mercado laboral extremadamente precario.

Desde otros Ayuntamientos de menor dimensión como es el de Andoain, se coincide en identificar a estos colectivos, a los que se añaden las mujeres al frente de hogares monoparentales, así como personas divorciadas (generalmente varones) que han tenido que volver al hogar familiar tras la separación.

De forma más general, se apunta a la situación de los más jóvenes que, a veces, no acuden a los servicios sociales o por desconocimiento o por cierta aprensión a considerarse potencial beneficiario del sistema de ayudas. Asimismo, desde este Ayuntamiento se pone de relieve el fuerte impacto de la crisis entre hogares que se encuentran en alquiler o que han comprado sus viviendas a través de un crédito hipotecario y que tienen grandes dificultades para mantenerse en su vivienda dada la elevada proporción de ingresos que destinan a pagar su vivienda.

Estos responsables subrayan la existencia de los colectivos que no pueden ni si quiera inscribirse en Etxebide al no contar con ingresos mínimos suficientes para estar inscrito. En este ámbito se destaca la existencia de *muchas unidades familiares en las que ningún miembro está en el mercado laboral, y otras muchas que, aunque tengan alguna actividad en economía sumergida, no pueden demostrar ingresos.* (Ayuntamiento de Bilbao).

Mirando al futuro: la Ley 3/2015 de 18 de Junio de Vivienda y otras medidas de interés a escala local.

Por lo que respecta específicamente a la valoración de la aplicación de la Ley 3/2015 de 18 de Junio de Vivienda, se advierte un posicionamiento general favorable a su necesaria aplicación. En todo caso, algunos de los responsables municipales de vivienda consideran que debería hacerse un esfuerzo en operativizar y desarrollar lo recogido en la ley de forma rápida y eficaz.

En este orden de cosas, se cita específicamente la necesidad de desarrollar/clarificar lo indicado en la disposición Transitoria Cuarta, que plantea el derecho efectivo para colectivos con un reducido nivel de ingresos, de forma progresiva en los próximos años.

En este sentido, algunos de los responsables subrayan la incertidumbre y falta de claridad de la situación que queda tras la entrada en vigor de esta norma, de forma que:

- No queda claro el papel que va a jugar la Prestación Complementaria de Vivienda-PCV. Tampoco se conoce la repercusión que el desarrollo reglamentario del derecho subjetivo a la vivienda puede tener en la gestión de las Ayudas de Emergencia Social (AES) y en particular en los supuestos de denegación del derecho subjetivo.
- Parece que se establecen unos requisitos más restrictivos respecto a los previstos para ser titular de la PCV en lo referente a :
 - Ingresos anuales mínimos.
 - Antigüedad en Etxebide (4 años). La PCV establece 3 años.
 - Duración del procedimiento (6 meses).
 - No se establece limitación en el plazo de volver a solicitar en caso de extinción de la prestación. En el Sistema de Garantía de Ingresos es 1 año.

Por tanto, en un primer análisis de la nueva prestación parece que, según indican estos responsables, algunos de los colectivos que actualmente son beneficiarios de la PCV pueden quedar sin cobertura económica al no cumplir con los requisitos que plantea la nueva ley.

Asimismo, se valora negativamente que la Prestación Complementaria de Vivienda sea gestionada por Lanbide y se encuentre vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos, de forma que debería pasar a los departamentos que gestionan la política de vivienda en el Gobierno Vasco, con el fin de que disponga de un mayor grado de coherencia y complementariedad con el resto de las líneas de actuación en materia de vivienda.

Adicionalmente, algunos de estos responsables plantean la necesidad de aprender de anteriores experiencias a la hora de evitar que las modificaciones en los sistemas de prestaciones generen un impacto negativo en la situación, ya de por sí precaria de algunos de estos colectivos. En concreto, se cita la experiencia en las modificaciones que hace unos años se introdujo en las condiciones de acceso a la RGI y en la propia gestión de la misma.

Finalmente, parece existir un consenso notable en torno a que la vivienda protegida en alquiler debe ser la apuesta más importante de la política de vivienda, tanto a través de la construcción de un parque de viviendas protegidas en este régimen de mayor magnitud, como mediante la puesta en el mercado de la vivienda vacía.

Al respecto, se indica la importancia de que se fomente la salida de vivienda vacía gestionable en los municipios que tienen un importante censo de vacías, para lo que es primordial disponer de un censo de viviendas vacías.

De forma específica, en el caso de los responsables del Ayuntamiento de Bilbao, se apunta a la pertinencia de aplicar programas de acceso a vivienda con acompañamiento destinados a personas con más dificultades. Se trata de programas a caballo entre el Sistema de Vivienda y el Sistema de Servicios Sociales. Estos programas ofrecen resultados positivos tanto en el aspecto de acceso como en el mantenimiento de la vivienda. El nivel o intensidad del acompañamiento vendrá establecido por prescripción técnica en base a criterios de necesidad de la persona o familia.

En esta misma línea de trabajo, alguno de los responsables municipales plantea la necesidad de avanzar en la realización de diagnósticos personalizados de las necesidades sociales y de vivienda de los colectivos con mayores dificultades de acceso, con el objeto de implementar itinerarios de inserción individualizados y coordinar la aplicación de las líneas de ayuda existentes.

En una línea de trabajo complementaria, desde otros Ayuntamientos como el de Andoain, se apuesta por trabajar en el ámbito de la movilización de la vivienda vacía. Para ello, ha creado una mesa de trabajo específica destinada al fomento del alquiler y se va a realizar una ordenanza específica, así como crear un pequeño parque de viviendas protegidas. Esta línea de trabajo va a incluir el estudio de poder financiar ayudas al pago de las fianzas requeridas por los propietarios, así como la realización de un proceso de seguimiento de estos beneficiarios desde los Servicios Sociales de Base del Ayuntamiento.

También se considera que debería avanzarse en la coordinación del sistema de ayudas (AEs, PCV, nueva prestación de la Ley 3/2015 del 18 de Junio de Vivienda, etc.) entre los diferentes niveles de la Administración Pública. Al respecto, algunos responsables indican que considera que el área de vivienda del Gobierno Vasco debe ser el referente a la hora de marcar el modelo y las reglas de funcionamiento para la gestión de estas ayudas de forma integral. Los Ayuntamientos deberían realizar el diagnóstico y el seguimiento de las personas con necesidad de acceso y aplicar este modelo.

6. Conclusiones

- **El impacto de la recesión ha sido especialmente intenso sobre algunos de los colectivos con mayor necesidad de acceso a la primera vivienda:**
 - La tasa de desempleo resulta especialmente elevada entre los menores de 35 años, colectivo clave para la formación de una demanda de vivienda solvente en el corto y medio plazo.
 - Otro factor clave para el acceso a la vivienda se asocia, según los responsables municipales consultados, a la escasa oferta y el elevado precio del alquiler libre. Según datos de la Estadística sobre la Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, desde 2008 apenas se ha reducido en un 10% el precio del alquiler en la CAE a pesar de la crisis inmobiliaria, de forma que supera los 870 euros de media en 2015 en la CAE.
 - Estos responsables coinciden en situar a los jóvenes como el colectivo que, de forma transversal, y tras el impacto de la crisis, debe resultar central a la hora de diseñar las políticas de vivienda al haber tenido especiales dificultades para acceder a la vivienda en estos años de crisis.
 - Adicionalmente se citan otros grupos que han aparecido con el impacto de la crisis y que anteriormente no formaban parte del trabajo cotidiano de los Servicios Sociales, como personas ocupadas pero con un alto nivel de precariedad y/o ingresos reducidos, familias monoparentales, así como los divorciados o separados que han vuelto al antiguo hogar familiar.
- **Desde una perspectiva cuantitativa, la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV) del Gobierno Vasco muestra, por primera vez desde 2009, un incremento en el número de personas que manifiestan la necesidad de acceso a la primera vivienda en la CAE, tras el fuerte decremento registrado a lo largo de la recesión económica.**
 - Se cuantifica esta necesidad de acceso en un total de 72.836 personas entre 18 y 44 años que disponen de ingresos para asumir esta necesidad. Adicionalmente la ENDV 2015 ha identificado 31.340 personas con esta necesidad pero que no cuentan con ningún tipo de ingreso.

- Desde una perspectiva evolutiva, entre 2013 y 2015 aumenta en un 11,5% el número de personas que manifiesta esta necesidad de acceso a la primera vivienda, lo que contrasta con la intensa reducción apreciada en el bienio precedente 2009-2011 (-25,9%).
- La importancia relativa de este colectivo que muestra necesidad de acceso alcanza el 10% de la población de la CAE entre 18 a 44 años (8,7% en 2013), así como el 25,9% si lo ponemos en relación con la población de entre 18 y 44 años y que convive con progenitores o tutores (24,5% en 2013).
- **En términos del número de viviendas demandas, la ENDV confirma el cambio de tendencia respecto a la caída de la demanda que se viene observando desde el comienzo de la crisis.**
 - Entre 2013 y 2015 se advierte un crecimiento del 6,8% en la demanda de viviendas hasta contabilizarse 64.290 viviendas demandas en 2015 frente a las 59.318 viviendas demandas en 2013. Este aumento contrasta con la fuerte reducción observada en el bienio 2011-2013 (-22,3%).
 - El número de viviendas demandadas en 2015 resulta todavía considerablemente inferior a las magnitudes alcanzadas los años previos a la crisis (en 2009 se llegó a estimar una demanda de 110.677 viviendas en la CAE).
 - Este incremento del número de personas que muestran la necesidad de acceso a la primera vivienda detectado en 2015 debe matizarse desde la perspectiva de la consistencia económica de la misma de forma que:
 - Es muy notable la demanda asociada a personas con ingresos insuficientes o irregulares (79,3% sobre el total de personas con necesidad en 2015).
 - Se produce un incremento de plazo previsto en el que las personas con necesidad de acceso se plantean satisfacer esta necesidad: el 72,4% se plantea acceder en 4 años (13 puntos por encima del porcentaje observado en 2013).
 - La opción por el alquiler se incrementa alcanzando al 52,2% de las viviendas demandas en 2015 (38,7% en 2013), frente al 26,5% que supone la opción por la compra.



- **Etxebide permite ofrecer una imagen complementaria a la ENDV, al suponer un retrato censal de la demanda de vivienda protegida en la CAE. En 2015 se contabilizaban un total de 53.620 solicitudes en toda la CAE, lo que supone una ligera reducción (-0,8%) respecto a 2014. La información que proporciona Etxebide permite confirmar las tendencias más relevantes apuntadas a través de la ENDV, destacando:**
 - La apuesta por el alquiler es manifiesta: el 78,7% de las solicitudes optan por este régimen de acceso frente al 21,3% que se decanta por la compra. Este diagnóstico se ve reforzado por el posicionamiento de los responsables de vivienda y asuntos sociales consultados en indicar que el alquiler protegido debe ser el objetivo fundamental de las políticas de promoción de vivienda.
 - A nivel territorial se confirma el menor nivel de demanda en el territorio alavés (de forma coherente con el menor índice de necesidad detectado en la ENDV), siendo el único territorio en el que decrece la demanda de Etxebide. En 2015 se contabilizan apenas 6.500 solicitudes en Araba de los cuales solamente 291 corresponden a la opción de compra.
- **Desde una perspectiva de medio y largo plazo, las estadísticas de proyección demográfica muestran también cambios estructurales en el perfil de las necesidades de vivienda.**
 - Cada vez se advierte una mayor importancia relativa de hogares unipersonales y monoparentales en la CAE, lo que supone una menor dimensión media de los hogares y un reto para la adaptación de las políticas de vivienda en los próximos años.
 - Las proyecciones de población a medio y largo plazo confirman la reducción de la población vasca en los próximos diez años (-3,4% entre 2015 y 2026), y el proceso de envejecimiento que hasta la llegada de la crisis era parcialmente compensando por la llegada de población extranjera más joven.
 - La creciente importancia de población de mayor edad supondrá sin duda un cambio en las necesidades asociadas al tipo de vivienda y las características de las viviendas demandadas en variables como la accesibilidad, la dimensión de las viviendas, etc.



- **Finalmente, el impacto de la recesión pone de manifiesto el enorme reto para las administraciones públicas a la hora de atender las necesidades de los colectivos de demandantes de acceso a la vivienda que no disponen de ingresos suficientes.**
 - Según los responsables consultados, el impacto de la crisis ha llevado al aumento del número de hogares en los que ningún miembro tiene empleo o que se encuentran en la llamada economía sumergida.
 - Tanto la ENDV como los datos de Etxebide, confirman el reducido nivel de renta de una proporción muy importante de las personas con necesidad de acceso a la vivienda.
 - En este sentido, los responsables municipales del ámbito social apuntan a la importancia de los colectivos que ni siquiera pueden inscribirse en Etxebide a pesar de la reducida renta requerida para ello. Según datos de la ENDV 2015, entre los colectivos con mayores dificultades de acceso a la primera vivienda como son las personas sin ingresos y aquellas con ingresos inestables, solamente el 15,4% se encuentran actualmente inscritas en Etxebide. Asimismo, únicamente 15.645 personas que manifiestan la necesidad de acceso a la primera vivienda cuenta con ingresos suficientes para responder efectivamente a esta necesidad en los próximos años.
 - Dada esta situación, algunos de los responsables municipales del ámbito social consultados consideran que deberían estudiarse la aplicación de programas de acceso a la vivienda con acompañamiento social, que partan de un trabajo coordinado entre el sistema de vivienda y el de servicios sociales, para dar respuesta adaptada a las necesidades especialmente intensas de estos colectivos.
 - Asimismo, se considera necesario fortalecer los mecanismos de coordinación del sistema de prestaciones vinculadas a la vivienda, de forma que la Prestación Complementaria de Vivienda- PCV, forme parte del sistema integral de ayudas y líneas de actuación en materia de vivienda. En este mismo orden de cosas, la regulación de la nueva prestación de vivienda contemplada en la Ley 3/2015 de 18 de Junio, de Vivienda, ha generado una situación de incertidumbre en cuanto a los requisitos que plantea y su complementariedad con la PCV y las Ayudas de Emergencia Social.