

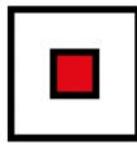
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ENCUESTA DE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CAPV 2011

Informe de Resultados

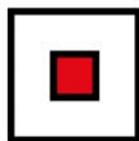


Marzo 2013



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
2. NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA	8
2.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso.....	8
2.2. Caracterización del colectivo de acceso.....	11
2.2.1. Características socio-demográficas.....	11
2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso.....	14
2.2.3. Grado subjetivo de necesidad y plazos de demanda.....	15
2.2.4. Características de las viviendas necesitadas.....	19
2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso.....	23
2.3.1. Nivel de ingresos.....	23
2.3.2. Capacidad de pago mensual.....	24
2.3.3. Precio máximo asumible.....	26
2.3.4. Fórmulas de financiación.....	27
2.4. Caracterización del colectivo de acceso con una perspectiva de género.....	29
2.5. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de acceso.....	35
3. NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA HABITUAL	39
3.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio.....	39
3.2. Caracterización de los hogares con necesidad de cambio.....	42
3.2.1. Características socio-residenciales.....	42
3.2.2. Motivos de la necesidad de cambio.....	46
3.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio de residencia.....	47
3.2.4. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda.....	49
3.2.5. Características de las viviendas necesitadas.....	52
3.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio.....	55
3.3.1. Nivel de ingresos.....	55
3.3.2. Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible.....	56
3.3.3. Fórmulas de financiación.....	57
3.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de cambio.....	59

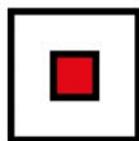


ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 2.1.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda, CAPV, 2009-2011	8
Cuadro 2.2.	Índices de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2009-2011	10
Cuadro 2.3.	Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso, 2009-2011	13
Cuadro 2.4.	Características residenciales de los hogares de las personas con necesidad de acceso, 2011	14
Cuadro 2.5.	Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda. 2009-2011	14
Cuadro 2.6.	Grado subjetivo de la necesidad de acceso, 2009-2011	15
Cuadro 2.7.	Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda, 2009-2011	16
Cuadro 2.8.	Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años, 2009-2011	17
Cuadro 2.9.	Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 2009-2011	19
Cuadro 2.10.	Régimen de tenencia demandado por las personas con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2009-2011	19
Cuadro 2.11.	Superficie requerida de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso por tipo de acceso, 2009-2011	20
Cuadro 2.12.	Localización de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 2011	22
Cuadro 2.13.	Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2011	23
Cuadro 2.14.	Número de personas que participarán en la financiación de la compra de la futura vivienda, 2009-2011	24
Cuadro 2.15.	Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2011	25
Cuadro 2.16.	Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2011	26
Cuadro 2.17.	Fórmulas de financiación previstas por las personas con necesidad de acceso, 2009-2011	28
Cuadro 2.18.	Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso según la variable sexo, 2009-2011	30
Cuadro 2.19.	Capacidad financiera de las personas necesitadas de acceso según la variable sexo, 2009-2011	31
Cuadro 2.20.	Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda según la variable sexo, 2009-2011	31
Cuadro 2.21.	Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda según la variable sexo, 2009-2011	32
Cuadro 2.22.	Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años según la variable sexo, 2009-2011	33
Cuadro 2.23.	Condición de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según la variable sexo, 2011	33
Cuadro 2.24.	Superficie útil de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según la variable sexo, 2009-2011	33
Cuadro 2.25.	Régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según la variable sexo, 2011	34
Cuadro 2.26.	Evolución de las principales características de las personas con necesidad de acceso, 2005-2011	38



Cuadro 3.1.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV, 2009-2011	39
Cuadro 3.2.	Cuantificación de necesidad de cambio por Territorios Histórico, 2009-2011	41
Cuadro 3.3.	Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio, 2009-2011	43
Cuadro 3.4.	Características residenciales de los hogares necesitados de cambio, 2009-2011	45
Cuadro 3.5.	Motivo de la necesidad de cambio, 2009-2011	47
Cuadro 3.6.	Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia, 2011	47
Cuadro 3.7.	Existencia en el entorno de alguno de los siguientes problemas, 2011	48
Cuadro 3.8.	Grado subjetivo de la necesidad de cambio, 2009-2011	49
Cuadro 3.9.	Tiempo en situación de necesidad de cambio, 2009-2011	50
Cuadro 3.10.	Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio, 2009-2011	52
Cuadro 3.11.	Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio, 2011	54
Cuadro 3.12.	Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 2009-2011	55
Cuadro 3.13.	Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio, 2009-2011	58
Cuadro 3.14.	Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2011	61



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 2.1.	Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda, CAPV, 1996-2011	9
Gráfico 2.2.	Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda. CAPV 2005-2011	9
Gráfico 2.3.	Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2005-2011	10
Gráfico 2.4.	Evolución de la edad media de las personas necesitadas de acceso 1997-2011	11
Gráfico 2.5.	Evolución de los principales motivos de acceso a una vivienda. 1997-2011	15
Gráfico 2.6.	Evolución del grado de necesidad de acceso 1997-2011	16
Gráfico 2.7.	Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso, 1997-2011	17
Gráfico 2.8.	Evolución de la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años, 1996-2011	18
Gráfico 2.9.	Evolución de la población con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda, 1997-2011	18
Gráfico 2.10.	Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta) entre las personas con necesidad de acceso, 1997-2011	20
Gráfico 2.11.	Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 1997-2011	21
Gráfico 2.12.	Evolución de los ingresos de la población con necesidad de acceso, 1997-2011	24
Gráfico 2.13.	Evolución del esfuerzo financiero de las personas con necesidad de acceso, 1997-2011	25
Gráfico 2.14.	Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de acceso según su condición de demandante y plazo, 2011	27
Gráfico 2.15.	Personas necesitadas de acceso según sexo, 2009-2011	29
Gráfico 2.16.	Grado subjetivo de la necesidad de acceso según la variable sexo, 2009-2011	32
Gráfico 3.1.	Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2011	39
Gráfico 3.2.	Evolución de las necesidades de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2011	40
Gráfico 3.3.	Evolución de los índices de necesidades de cambio por Territorios Históricos 2005-2011	41
Gráfico 3.4.	Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011	43
Gráfico 3.5.	Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011	44
Gráfico 3.6.	Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011	45
Gráfico 3.7.	Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011	46
Gráfico 3.8.	Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2011	46
Gráfico 3.9.	Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio, 2008-2011	47
Gráfico 3.10.	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2011	48

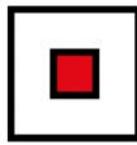


Gráfico 3.11.	Evolución del grado de necesidad de cambio, 1997-2011.....	49
Gráfico 3.12.	Evolución del tiempo en situación de necesidad de cambio, 1007-2011.....	50
Gráfico 3.13.	Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años, 1998-2011	51
Gráfico 3.14.	Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda, 1998-2011	51
Gráfico 3.15.	Evolución de la superficie media deseada por lo hogares con necesidad de cambio, 1997-2011	53
Gráfico 3.16.	Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) entre los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011	54
Gráfico 3.17.	Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2011	55
Gráfico 3.18.	Evolución de la capacidad de pago mensual y del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2011	56
Gráfico 3.19.	Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2011	57



1. INTRODUCCIÓN

El informe que se presenta a continuación se ha elaborado en base a los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2011 realizada por el Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

A lo largo de este documento se realiza un recorrido por los principales indicadores cuantitativos y cualitativos de las necesidades individuales de acceso a la primera vivienda y de las necesidades familiares de cambio de vivienda principal.

Adicionalmente se incluyen análisis evolutivos destinados a ofrecer una visión dinámica del comportamiento a lo largo de los últimos años de los principales indicadores y variables destinados a ilustrar la evolución de las necesidades de vivienda de la población vasca.

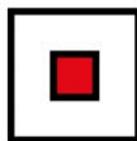
Tras esta introducción, en el capítulo 2 de este informe se procede a la cuantificación de la necesidad y de la demanda de acceso, así como a la caracterización del colectivo de las personas que muestran esta necesidad, estudiando la capacidad financiera para cubrir la necesidad de acceso.

El colectivo objeto de estudio en este capítulo 2 se corresponde con las personas de 18 a 44 años de edad residentes en la CAPV, que disponen de ingresos propios y que precisan acceder a su primera vivienda.

En el capítulo 3 se procede a analizar la necesidad de cambio de vivienda habitual en los hogares vascos. Para ello, se cuantifica la importancia relativa de esta demanda y los plazos de demanda previstos.

De forma adicional, en este capítulo 3 se profundiza en el estudio de estos hogares y de las viviendas que ocupan, analizando los motivos que explican la necesidad de cambio y su intensidad, así como el tipo de vivienda que necesitan y la capacidad financiera poder hacer efectivo el cambio.

Al final de cada uno de estos dos grandes capítulos se procede a recoger una síntesis de los principales resultados de los mismos, adjuntando un cuadro sintético de la evolución de los principales indicadores de la necesidad de acceso y de cambio, respectivamente, para el periodo 2005-2011.



2. NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA

2.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso

Según los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV del año 2011, en el 9% de los hogares vascos hay personas jóvenes que necesitan acceder a su primera vivienda.

En cifras absolutas en 2011 se necesitarían 76.360 viviendas en el conjunto de la CAPV para los próximos 4 años con el objeto de cubrir las necesidades de este colectivo de personas de entre 18 y 44 años.

Cuadro 2.1. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda, CAPV, 2009-2011

	2009		2010		2011	
	Índice (% hogares)	Viviendas	Índice (% hogares)	Viviendas	Índice (% hogares)	Viviendas
Necesidad*	13,2	110.677	11,7	97.800	9,0	76.360
Demanda 4 años**	51,6	57.091	64,7	63.254	59,3	45.288
Demanda 2 años **	38,1	42.215	36,6	35.843	33,4	25.535
Demanda 1 año **	20,5	22.648	21,2	20.746	6,3	4.786

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

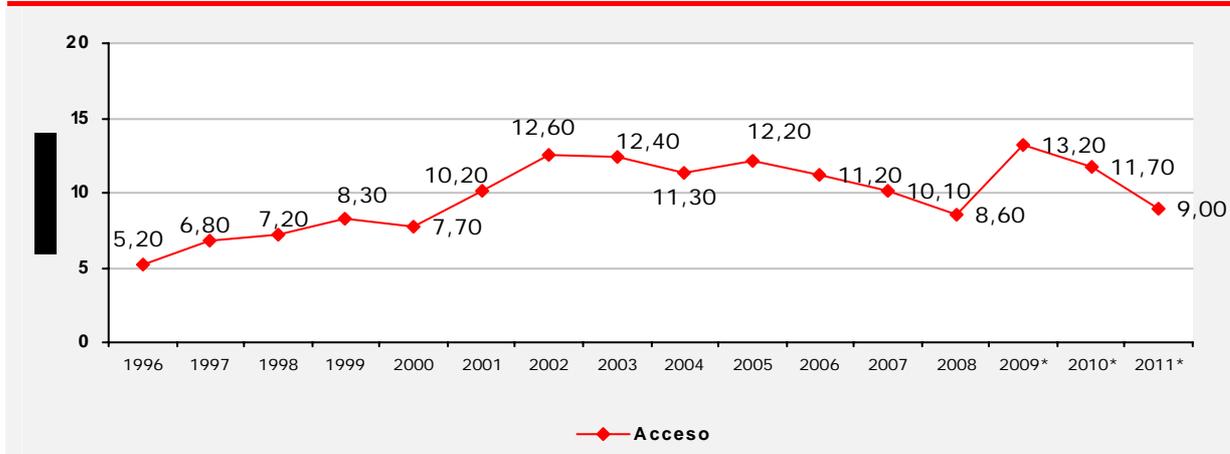
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2011.

En términos evolutivos, se mantiene la tendencia a la reducción del índice de hogares con necesidad de acceso que se viene observando desde 2009, cuando se alcanzó en la CAPV el máximo histórico (13,2%).

Desde 2009 hasta 2011 se ha registrado una caída de 4,2 puntos porcentuales de este índice de necesidad de acceso. En una perspectiva de largo plazo, cabe destacar que en 2011 este índice de necesidad de acceso se ha situado en su nivel más bajo desde el año 2000.

Analizando la evolución del indicador del número total de viviendas demandadas en la CAPV se confirma esta tendencia al decremento de las necesidades de acceso a la vivienda observada en 2011. De esta forma, en relación a 2010 se produce un decremento del 22% en el número total de viviendas demandas, reducción que alcanza el 31% si se realiza un análisis comparado con 2009.

Gráfico 2.1. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda, CAPV, 1996-2011

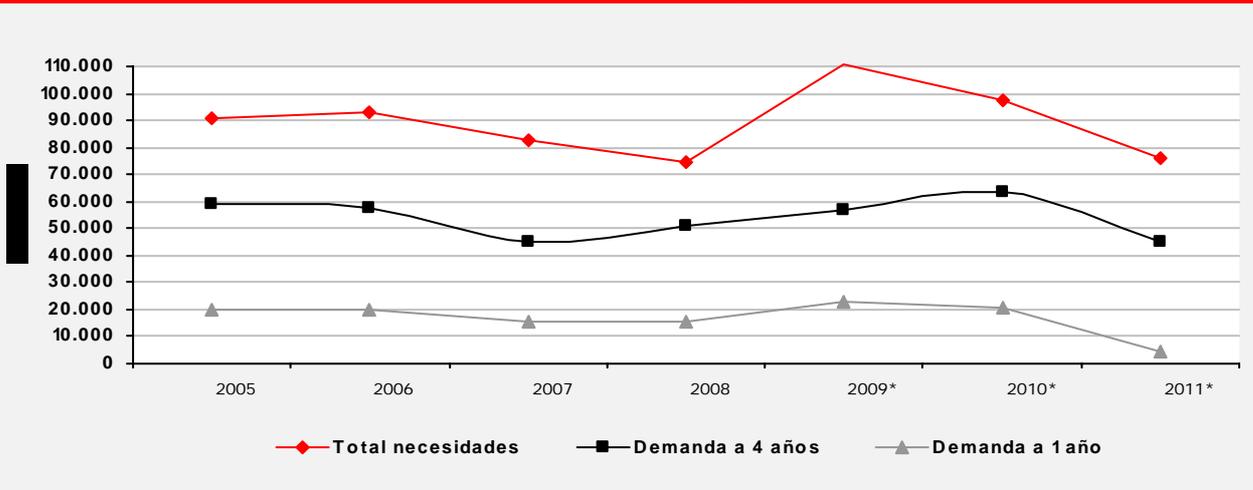


* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2011.

Los resultados de la Encuesta muestran que el acceso a la primera vivienda es una necesidad que se requiere satisfacer en un periodo de tiempo prolongado. Mientras que el 6,3% de la población con necesidad de acceso prevé que accederá a la vivienda en el plazo de 1 año, un 33,4% estima que lo hará en 2 años y un 59,3% en un plazo de 4 años.

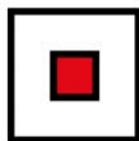
En relación a 2010, se advierte un decremento notable en la demanda prevista a 1 año (-76,9%), mientras que la demanda prevista a 4 años experimenta una reducción más moderada (-28,4%).

Gráfico 2.2. Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda. CAPV 2005-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2011.



El análisis por Territorios Históricos pone de relieve la diversa incidencia de la demanda de vivienda en la CAPV. Destaca el mayor índice de necesidad en Gipuzkoa (10,4%) frente al resto de territorios: Álava (6,6%) y Bizkaia (7,8%).

Cuadro 2.2. Índices de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2009-2011

	2009		2010		2011	
	Índice (% hogares)	Viviendas	Índice (% hogares)	Viviendas	Índice (% hogares)	Viviendas
CAPV*	13,2	110.677	11,7	97.800	9,0	76.360
ARABA	9,3	11.476	12,3	15.246	6,6	8.306
BIZKAIA	14,8	66.418	12,1	54.157	7,8	21.246
GIPUZKOA	12,2	32.783	10,6	28.397	10,4	46.808

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2011.

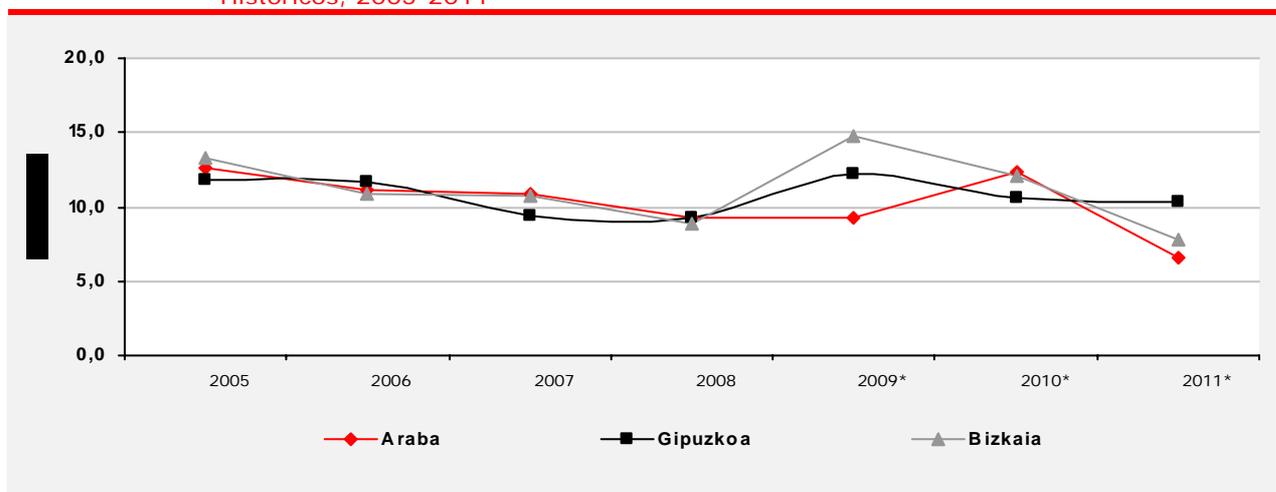
La dinámica territorial observada en relación a 2010 permite apreciar un descenso considerable del índice de necesidad en el territorio alavés y en el bizkaino. En cambio, en Gipuzkoa esta reducción resulta muy moderada.

De este modo, mientras que en 2010 en el territorio alavés se registraba el mayor índice de necesidad de toda la CAPV (12,3%), en 2011 este índice se ha reducido de forma muy considerable (hasta el 6,6%).

Asimismo, en Bizkaia se ha producido un fuerte descenso del índice de necesidad en relación a 2010, pasando del 12,1% en 2010 al 7,8% en 2011. Este descenso viene a suponer el mantenimiento de la tendencia decreciente ya observada entre 2009 y 2010, adquiriendo esta tendencia durante 2011 una mayor intensidad.

Por su parte, en el territorio gipuzkoano en 2011 se mantiene el índice de necesidad en un nivel muy similar al registrado en 2010 (10,6% en 2010 frente a 10,4% en 2011).

Gráfico 2.3. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 2005-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

2.2. Caracterización del colectivo de acceso

A continuación se procede a presentar los principales resultados que permiten caracterizar el colectivo de personas que muestra la necesidad de acceso a su primera vivienda.

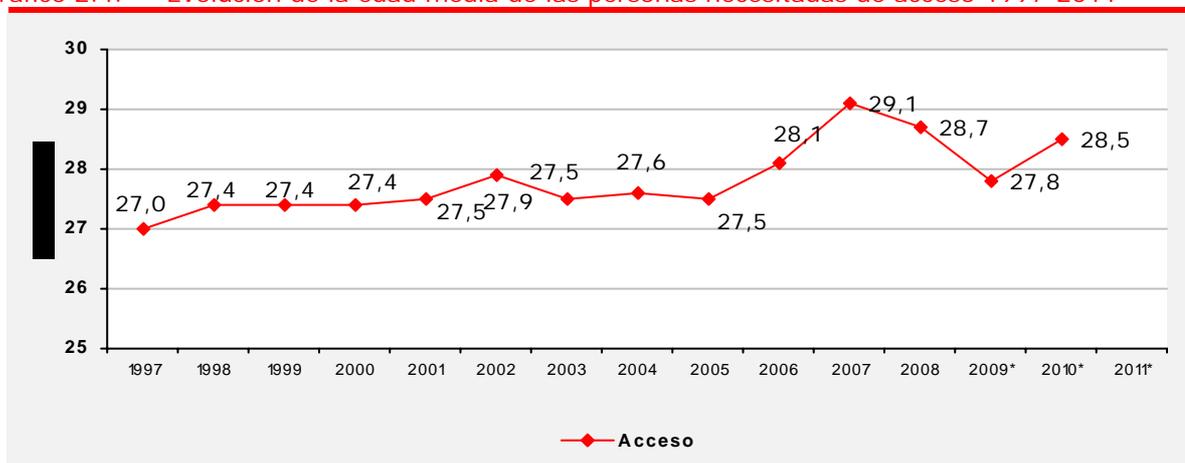
2.2.1. Características socio-demográficas

En 2011 la edad media de la población con necesidad de acceso a la primera vivienda se sitúa en 28,8 años dentro del colectivo de personas objeto de estudio (18 a 44 años). Como puede apreciarse en el gráfico que se presenta más abajo, esta edad media apenas ha variado significativamente en los últimos 15 años, habiendo oscilado en una horquilla entre los 27 años en 1997 y los 29,1 años en 2007.

No obstante, la edad media en 2011 asciende a los 29,2 años cuando se trata de personas que aspiran a un acceso individual y se mantiene en una magnitud similar a la media general si se analiza el acceso en pareja.

El grueso de las personas de 18 a 44 años que desean independizarse se concentra en el segmento de 25 a 34 años (71,9%). El peso relativo de los más jóvenes es menor. Así, el 14,7% de las personas demandantes de primera vivienda tiene entre 18 y 24 años de edad, colectivo que se ha reducido alrededor de 5 puntos porcentuales respecto a 2010.

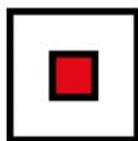
Gráfico 2.4. Evolución de la edad media de las personas necesitadas de acceso 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En cuanto a la distribución por sexo, en 2011 continúan predominando los hombres entre las personas con necesidad de una primera vivienda, con un peso relativo del 51,9% sobre el total, mientras el 48,1% restante son mujeres.



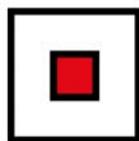
En este orden de cosas, en el caso de la emancipación individual el peso relativo de las mujeres en el conjunto de la demanda de acceso a la primera vivienda es algo superior a la de los hombres: 51,3% las mujeres frente al 48,7% los hombres. En cambio, en el caso del acceso en pareja es superior el peso relativo de los varones (54,7%) que el de las mujeres (45,3%).

En lo que respecta al nivel de instrucción, en 2011 el 45,6% de las personas con necesidad de acceso disponía de estudios universitarios y el 26,0% de estudios profesionales. La proporción de personas con formación profesional que demandan acceder a su primera vivienda ha disminuido en relación a 2010, cuando suponía el 33,8% del total de demandantes, mientras que la proporción de demandantes que cuentan con estudios superiores ha aumentado este último año, pasando del 41,9% en 2010 al 45,6% en 2011.

No se advierten diferencias reseñables respecto a 2010 en lo que respecta al peso relativo de los diversos colectivos que conforman la población ocupada, especialmente si nos atenemos a los colectivos de población ocupada y desocupada. Así, en 2011, más del 91% de quienes manifiestan necesitar una primera vivienda eran personas ocupadas, frente a casi un 6% que se encontraba en situación de desempleo.

De forma más específica, la constatación que resulta más significativa en el análisis según la situación laboral se corresponde con el notable aumento del peso relativo de las personas ocupadas que cuentan con contrato fijo entre 2010 y 2011 (49,7% y 69,1%, respectivamente).

Por su parte, el peso relativo del colectivo de los trabajadores por cuenta propia se mantiene en un orden de magnitud prácticamente estable respecto a 2010, situándose en el 7,9% en 2011, en relación al 7,4% que suponía en 2010.



Cuadro 2.3. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso, 2009-2011

Características (*)	2009	2010	2011
Edad persona con necesidad			
De 18 a 24 años	21,7	19,8	14,7
De 25 a 34 años	71,4	66,6	71,9
De 35 y más años	6,9	13,6	13,4
Edad media (años)	27,8	28,5	28,8
Sexo			
Mujer	44,0	44,4	48,1
Varón	56,0	55,6	51,9
Nivel de estudios			
Sin estudios/ primarios	16,7	14,1	18,0
Estudios profesionales	31,3	33,0	26,0
Estudios secundarios	11,4	11,0	10,4
Estudios universitarios	40,6	41,9	45,6
Situación laboral			
Ocupado/a cuenta propia	12,2	7,4	7,9
Ocupado/a contrato fijo	47,5	49,7	69,1
Ocupado/a contrato temporal	28,5	33,8	14,6
Parado/a	6,4	5,9	5,8
Otra situación (estudiante...)	5,0	3,2	2,6
Tipo de acceso			
Acceso individual	51,0	57,8	47,4
Acceso en pareja	49,0	42,2	52,6

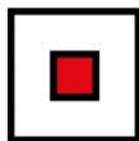
(*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Estudiando la composición del colectivo de personas necesitadas según el tipo de acceso, se pone de manifiesto que el porcentaje de personas con necesidad de acceder a la primera vivienda que se decantan por la opción de acceso individual ha descendido en el último año desde el 57,8% en 2010 hasta el 47,4% en 2011. En cambio, se ha incrementado el peso relativo del colectivo de personas que se plantean el acceso en pareja (42,2% en 2010 y 52,6% en 2011, respectivamente).

Centrando la atención en las características de los hogares en los que residen las personas con necesidad de acceso en 2011, se observa que su tamaño medio es de 3,52 personas por hogar. Así, el 43,1% de los jóvenes demandantes vive en hogares formados por 3 personas, mientras que el 39,1% lo hace en hogares de 4 miembros.

En cuanto al tamaño de las viviendas ocupadas por estos hogares, la superficie media útil es de 84,8 m², promedio que resulta algo superior en el caso de los hogares en los que residen personas con necesidad de acceso individual a la primera vivienda (86,1 m²) y algo menor en los hogares en los que los demandantes de primera vivienda optan por el acceso en pareja (83,7 m²).



Cuadro 2.4. Características residenciales de los hogares de las personas con necesidad de acceso, 2011

Características (*)	Hogares con necesidad de acceso		
	Total	Acceso individual	Acceso en pareja
2 personas	8,2	8,4	8,0
3 personas	43,1	43,0	43,1
4 personas	39,1	40,9	37,6
5 personas o más	9,6	7,7	11,3
Nº medio (personas)	3,52	3,50	3,53
Vivienda protegida (VPO o Vivienda Social)			
Sí	8,9	4,4	12,9
No	91,1	95,6	87,1
Superficie útil vivienda			
Hasta 60 m ²	8,0	8,6	7,4
De 61 a 75 m ²	20,3	17,4	22,9
De 76 a 90 m ²	40,9	41,3	40,6
Más de 90 m ²	27,9	30,3	25,7
Ns/Nc	3,0	2,5	3,4
Superficie Media (m²)	84,8	86,1	83,7

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso

El deseo de independizarse del hogar de los/as progenitores es el principal motivo que explica la necesidad de acceso a una primera vivienda. Cerca de dos de cada tres personas que manifiestan esta necesidad de acceso a su primera vivienda (65,0%) se plantean la misma con el objeto de independizarse, frente al 33,3% que declara que busca acceder a su primera vivienda debido a que desea casarse o vivir en pareja.

Cuadro 2.5. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda. 2009-2011

Motivos	2009	2010	2011
Casarse/ Vivir en pareja	25,2	23,4	33,3
Independizarse	71,8	73,5	65,0
Otro motivo	3,0	3,1	1,7
Total	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2010.

En 2011 se constata un cambio de tendencia en la importancia relativa de cada uno de estos motivos, registrándose un decremento de la proporción de personas que muestran el deseo de independizarse, proporción que venía incrementándose desde 2008. En cambio, en relación se incrementa el peso relativo de quienes identifican como motivo del acceso a su primera vivienda el casarse o vivir en pareja.

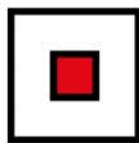
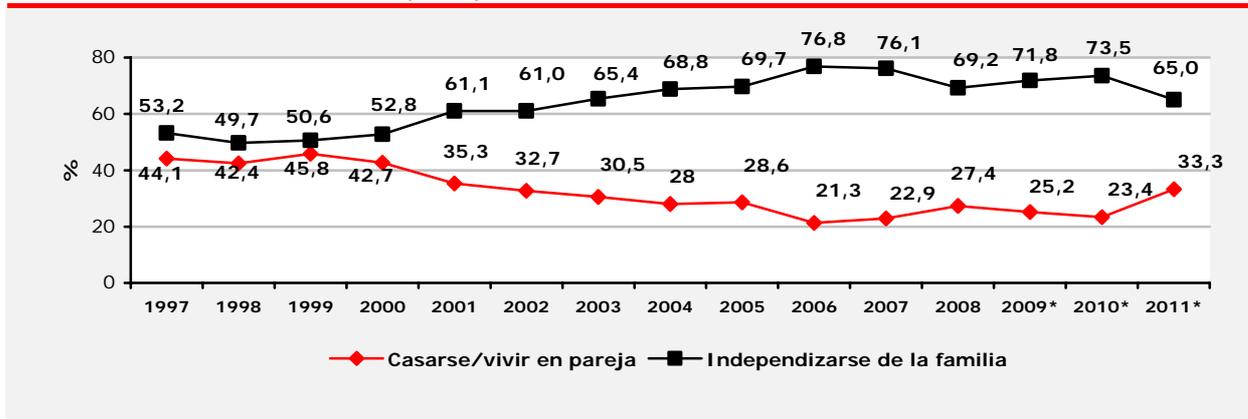


Gráfico 2.5. Evolución de los principales motivos de acceso a una vivienda. 1997-2011



(*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

2.2.3. Grado subjetivo de necesidad y plazos de demanda

El grado de intensidad con el que la población de 18 a 44 años manifiesta sentir la necesidad de acceder a la primera vivienda se ha incrementado ligeramente en el último año. En una escala de 0 a 100, el grado medio subjetivo de necesidad de acceso medio se sitúa en 70 puntos en 2011. Este registro supera el observado en 2010 (67,5 puntos) y se sitúa en un nivel semejante al correspondiente a 2009 (69,7 puntos).

Cuadro 2.6. Grado subjetivo de la necesidad de acceso, 2009-2011

Grado de necesidad	2009	2010	2011
Mucha	36,9	35,2	42,1
Bastante	41,1	39,3	31,9
Alguna	17,2	18,9	20,6
Poca	4,9	6,5	5,4
Grado medio (0-100)	69,7	67,5	70,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Esta notable intensidad de la percepción de necesidad en 2011 se corresponde con la existencia de una mayoría de personas que indica tener mucha o bastante necesidad de acceder a su primera vivienda: el 42,1% de las personas demandantes estima que tiene mucha necesidad de acceder a la primera vivienda, mientras que un 31,9% adicional declara sentir bastante necesidad, lo que conjuntamente representa el 74,0% de las personas con necesidad de acceso en 2011.

En términos evolutivos, en 2011 se mantiene la tendencia a la disminución del peso relativo de las personas demandantes que manifiestan bastante o mucha necesidad, tendencia que se registra desde que la serie alcanzara su máximo valor en 2007 (87,8%).

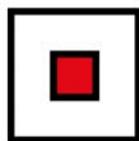
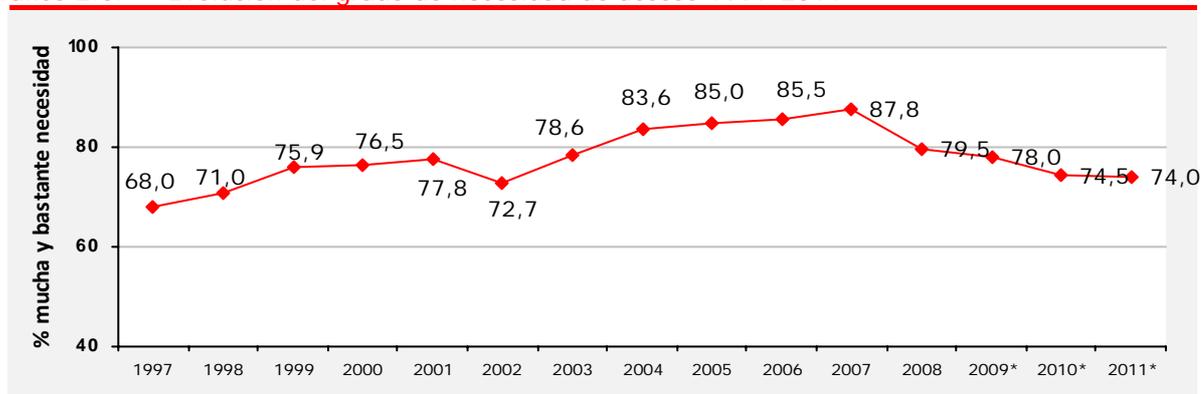


Gráfico 2.6. Evolución del grado de necesidad de acceso 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Algo más de la mitad de las personas demandantes llevan menos de dos años en situación de necesidad de acceso a su primera vivienda.

Cuadro 2.7. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda, 2009-2011

Tiempo situación necesidad	2009	2010	2011
Menos de 1 año	13,8	19,9	23,5
Entre 1 y 2 años	26,1	34,5	28,9
Entre 2 y 4 años	29,0	18,6	11,4
Más de 4 años	31,2	27,0	36,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En términos evolutivos en 2011 se advierte una cierta reducción de la proporción de personas que lleva menos de 2 años en situación de necesidad, en relación a 2010: así, mientras que alcanza el 52,4% en 2011, este porcentaje se situaba en el 54,4% en 2010.

Por el contrario, el segmento de personas que lleva más de 4 años en situación de necesidad ve incrementado su peso relativo en relación a 2010 (27,0%) hasta alcanzar el 36,3% en 2011.

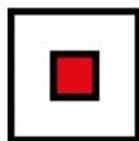
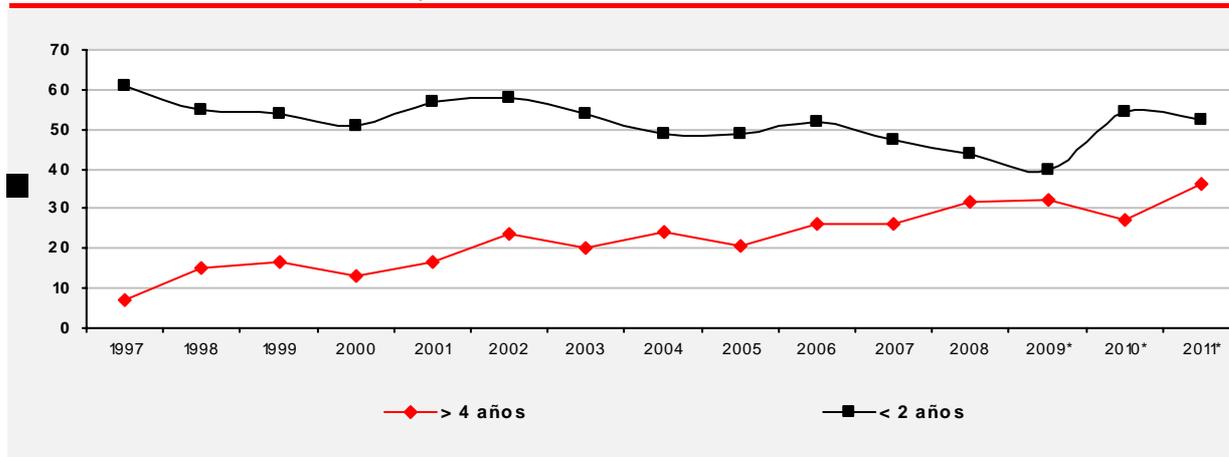


Gráfico 2.7. Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

El plazo que se lleva en la situación de necesidad parece mostrar una estrecha relación con la valoración que se hace de la necesidad de manera que según transcurren los años crece la intensidad de esta necesidad. De este modo, mientras que las personas con necesidad recién incorporadas a este colectivo (1 año en situación de necesidad) manifiestan un menor grado de necesidad (47,0 puntos en la escala de grado medio de necesidad de 1 a 100), las personas que llevan en esta situación más de cuatro años muestran un grado medio de necesidad notablemente más intenso (85,5 puntos).

Poniendo la mirada en el futuro, se aprecia cómo el 33,5% de las personas con necesidad considera muy o bastante probable materializar el acceso a una primera vivienda en el plazo de dos años, proporción que se eleva al 59,3% cuando este lapso de tiempo se amplía a un plazo de 4 años.

Cuadro 2.8. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años, 2009-2011

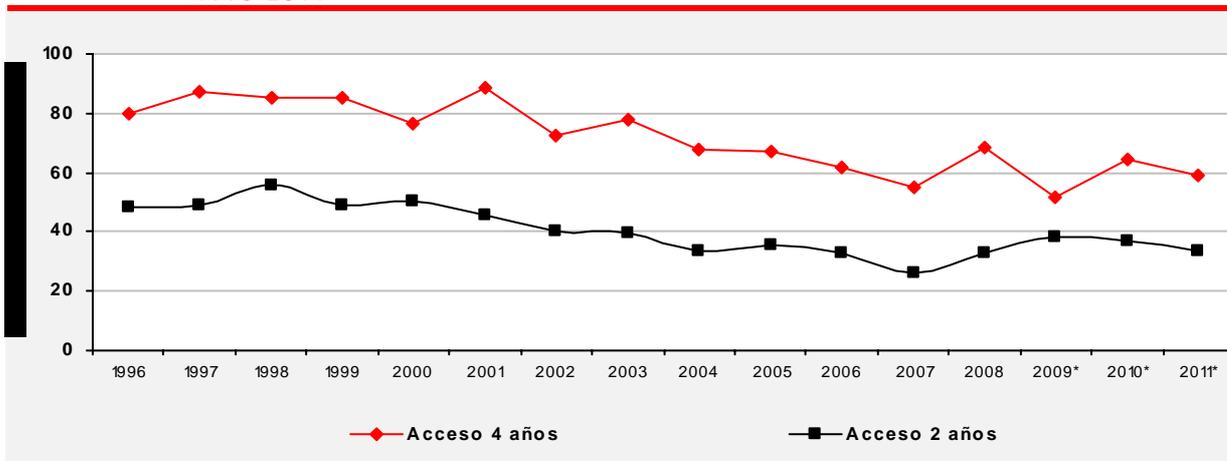
Tiempo	2009	2010	2011
Probabilidad a 2 años			
Muy probable	12,2	14,4	10,9
Bastante probable	25,9	22,2	22,6
Poco probable	54,6	46,8	56,3
Nada probable	7,2	16,5	10,2
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Probabilidad a 4 años			
Muy probable	12,7	15,2	34,1
Bastante probable	38,9	49,4	25,2
Poco probable	42,5	28,7	34,5
Nada probable	6,0	6,6	6,2
TOTAL	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Esta situación supone, en términos relativos a 2010, una disminución del colectivo de personas que prevé poder satisfacer su necesidad de acceso a la primera vivienda tanto en el plazo de dos años, como en un plazo más amplio (4 años).

Gráfico 2.8. Evolución de la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años, 1996-2011



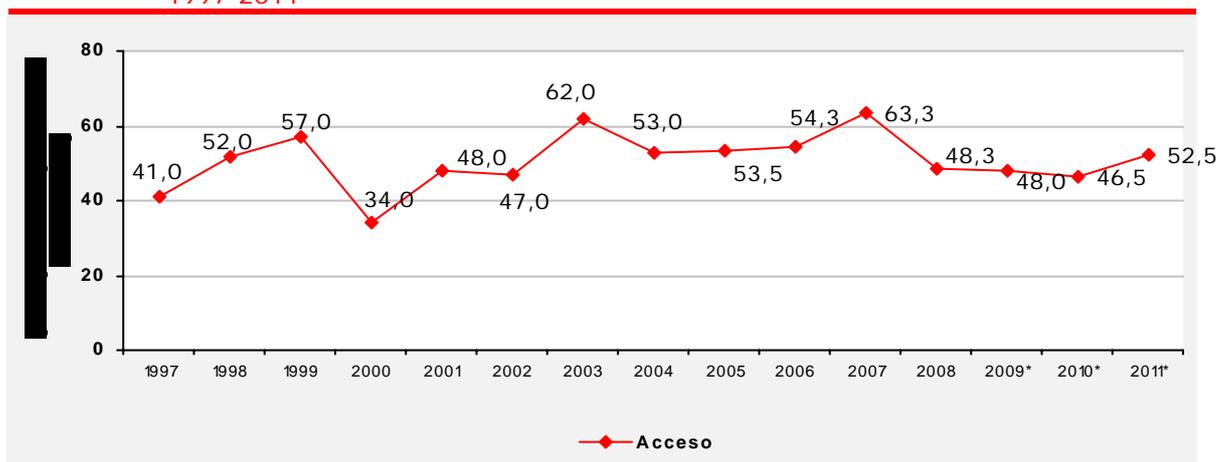
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Centrando la atención en la población que efectivamente prevé acceder a su primera vivienda en el plazo de 4 años, los resultados de 2011 permiten comprobar que el 52,5% de este colectivo se encuentra buscando activamente una vivienda.

Este porcentaje registrado en 2011 supone un crecimiento significativo respecto al peso relativo de este colectivo entre 2008-2010, cuando apenas superaba un porcentaje superior al 48% de las personas que prevén acceder a una primera vivienda.

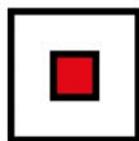
Gráfico 2.9. Evolución de la población con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

** Población que cree probable acceder en el plazo de 4 años.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.



2.2.4. Características de las viviendas necesitadas

Atendiendo al régimen de tenencia para la primera vivienda, la intención de acceder a una vivienda en régimen de propiedad sigue siendo mayoritaria entre la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso. De esta forma, el 52,0% de las personas necesitadas se decanta por esta opción, frente al 17,8% que apuesta por el alquiler. Por su parte, al 30% de las personas con necesidad les es indistinto el tipo de acceso.

Cuadro 2.9. Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 2009-2011

Características	2009	2010	2011
Condición			
Nueva	19,0	21,5	24,3
Usada	6,2	8,6	2,3
Indistintamente	72,3	68,3	72,4
Ns/Nc	2,5	1,5	1,0
Superficie útil			
Menos de 60 m ²	12,2	28,8	20,0
De 61 a 75 m ²	43,4	33,6	35,6
De 76 a 90 m ²	29,7	26,2	39,8
De 91 a 120 m ²	7,5	2,8	2,3
Ns/Nc	7,1	8,6	2,3
Superficie media (m²)	73,6	67,3	71,2
Régimen tenencia			
Propiedad	59,5	51,6	52,0
Alquiler	16,4	23,2	17,8
Indistintamente	24,1	25,2	30,3

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Tanto entre las personas que se plantean el acceso en pareja, como entre las que se lo plantean de forma individual, es mayoritaria la opción del régimen de propiedad, aunque la importancia relativa de las personas que se decantan por la propiedad resulta algo inferior en el caso del acceso en pareja (54,8% en el tipo de acceso individual, frente al 49,4% en pareja). Asimismo, el colectivo al que le es indistinto uno u otro régimen de acceso dispone de un mayor peso relativo en el caso del acceso en pareja (36,1%) frente al acceso de forma individual (23,8%).

Cuadro 2.10. Régimen de tenencia demandado por las personas con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2009-2011

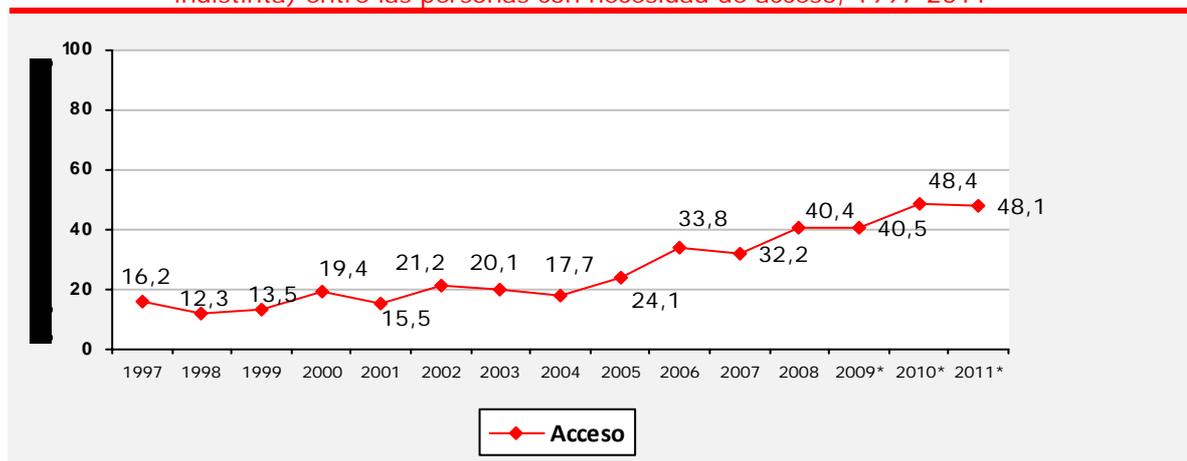
%v.	TOTAL	TIPO DE ACCESO	
		Individual	Pareja
Total	100,0	100,0	100,0
Tenencia			
En propiedad	52,0	54,8	49,4
En alquiler	17,8	21,4	14,5
Indistintamente	30,3	23,8	36,1

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En relación a 2010 se registra una moderada disminución de la proporción de personas que se plantean el acceso mediante el alquiler (pasando del 23,2% en 2010 al 17,8% en 2011), en beneficio del colectivo que considera indistinto el régimen de tenencia. La proporción de personas que demandan la vivienda en propiedad se mantiene constante en relación a 2010.

Analizando la evolución de forma agregada del colectivo que se plantea la opción del alquiler (como opción exclusiva o de forma indistinta junto a la propiedad), se aprecia una ligera disminución de su importancia relativa en relación a 2010, situándose en todo caso notablemente por encima de su incidencia a lo largo de los últimos 15 años.

Gráfico 2.10. Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta) entre las personas con necesidad de acceso, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

El tamaño de la vivienda necesitada por parte de las personas de 18 a 44 años se sitúa como promedio en 71 m² en 2011. Las viviendas cuya superficie se encuentran dentro del intervalo de 76 a 90 m² aparecen con las más requeridas por las personas que muestran la necesidad de acceso (el 39,8% así lo indica).

En el caso de las personas que van a acceder de forma individual, la superficie requerida por una mayor proporción de personas se sitúa en el tramo de 61 a 75 m² (39,9%), mientras que en el colectivo de personas que se plantean el acceso en pareja la vivienda demanda por una mayor proporción de empresas alcanza el tramo de 76 a 90 metros cuadrados. (48,8%).

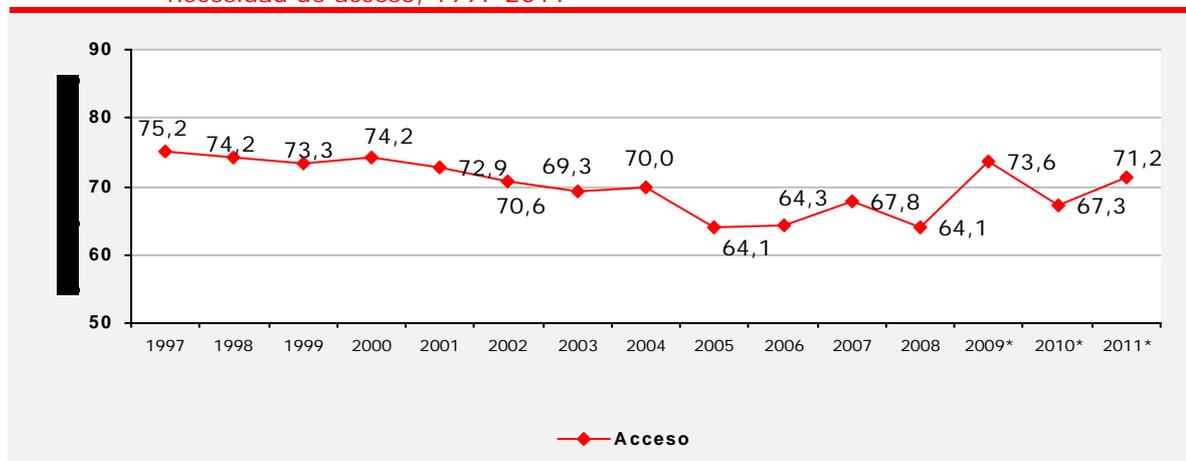
Cuadro 2.11. Superficie requerida de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso por tipo de acceso, 2009-2011

%v.	TOTAL	TIPO DE ACCESO	
		Individual	Pareja
Total	100,0	100,0	100,0
Superficie			
Hasta 60 m ²	20,0	25,0	15,5
De 61 a 75 m ²	35,6	39,9	31,7
De 76 a 90 m ²	39,8	29,7	48,8
Más de 90 m ²	2,3	1,7	2,9
Ns/Nc	2,3	3,7	1,1

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En términos evolutivos, el tamaño de la vivienda necesitada se ha vuelto a incrementar en relación a 2010 cuando se situaba en 67,3 m², de forma que alcanza en 2011 un valor medio que se aproxima al observado en 2009 cuando se situaba en 73,6 m².

Gráfico 2.11. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

La condición de vivienda nueva o usada no aparece como una característica determinante a la hora de perfilar la demanda de primera vivienda. De esta forma, en sintonía con los resultados registrados en 2010, 7 de cada 10 personas necesitadas manifiestan en 2011 que les es indistinto acceder a una vivienda usada o nueva (72,4% del total de personas necesitadas).

Entre las personas encuestadas que se decantan por una de las dos opciones predomina de forma significativa la demanda de vivienda nueva. Así, el 24,3% del total de personas necesitadas se decantan por esta opción frente al 2,3% que prefiere la vivienda usada.

Por último, analizando el ámbito territorial al que se circunscribe la demanda de vivienda se constata el claro predominio del propio municipio de residencia (55,0%). Este resultado se produce indistintamente de que el acceso sea en pareja (54,2%) o individual (55,9%).

No obstante, el 61,1% de las personas que inicialmente pensaba residir en el mismo municipio, manifiesta que estaría dispuesto a cambiar de municipio para poder acceder a una vivienda de las características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades.

Mostrando un peso relativo considerablemente menor se aprecia la existencia de personas con necesidad de acceso cuya vivienda deseada se localizaría en otro municipio de la misma comarca (18,9%).

Ampliando el ámbito territorial en el que se pudiera localizar la vivienda demanda, solamente el 4,0% de las personas necesitadas manifiesta que optaría porque la vivienda se localizara en otra comarca distinta de la actual.



Cuadro 2.12. Localización de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 2011

	Acceso individual	Acceso en pareja	Total Acceso (*)
Lugar de traslado			
Mismo barrio	21,5	20,1	20,8
Mismo municipio	55,9	54,2	55,0
Misma comarca	17,1	20,4	18,9
Otra comarca	4,5	3,5	4,0
Ns/Nc	1,0	1,8	1,4
Disposición a cambiar de municipio (**)			
Sí	58,0	64,0	61,1
No	31,9	28,1	29,9
Ns/Nc	10,1	7,9	9,0

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

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso

2.3.1. Nivel de ingresos

En 2011, el nivel de ingresos netos mensuales de las personas que participarían en la financiación de la futura vivienda asciende, como promedio, a 1.564 euros¹. Este ingreso medio registrado en 2011 supone un incremento significativo (de orden del 25%) respecto al observado en 2010 cuando se alcanzaba un valor medio de 1.251 €/mes.

Cuadro 2.13. Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2011

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011
Hasta 840 euros	17,1	24,9	12,6
De 841 a 1.140 euros	20,1	24,5	16,3
De 1.141 a 1.410 euros	19,7	18,3	27,5
De 1.411 a 1.650 euros	13,7	11,7	12,2
De 1.651 a 2.160 euros	15,6	13,5	17,3
Más de 2.160 euros	13,8	7,2	14,2
Media (euros)	1.427,2	1.251,2	1.564,4

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En relación a 2010 se aprecia una significativa reducción de la proporción de personas necesitadas que se sitúan en el tramo de ingresos de menor magnitud. Concretamente, el 12,6% de este colectivo de personas que busca acceder a su primera vivienda dispondría de unos ingresos medios inferiores a 840 euros mensuales. En 2010, el peso relativo de este colectivo ascendía al 24,9%.

En cambio, en el tramo de ingresos más elevados, se constata un incremento del peso relativo de las personas que disponen de más de 1.411 euros/mes en comparación con 2010. Mientras que en 2010 el peso relativo de las personas que se sitúan por encima de este nivel de ingresos alcanzaba el 32,4%, en 2011 asciende hasta el 43,7%.

En cuanto al número de personas que contribuirán a reunir los ingresos mensuales necesarios para la financiación de la compra de la futura vivienda en 2011, el 57,1% afirma que una sola persona aportaría dichos ingresos, proporción inferior a la registrada el año anterior (62,8% en 2010).

En este orden de cosas, se incrementa en relación a 2010 la proporción de personas con necesidad de acceso que manifiesta que la compra se financiaría con los ingresos procedentes de ambos miembros de la pareja (36,2% en 2011 frente al 31,0% en 2010).

¹ Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirán a los pagos de la futura vivienda. Además, ha de tenerse en cuenta que la disponibilidad de ingresos constituye uno de los requisitos para considerar que existe necesidad de acceso a una vivienda.

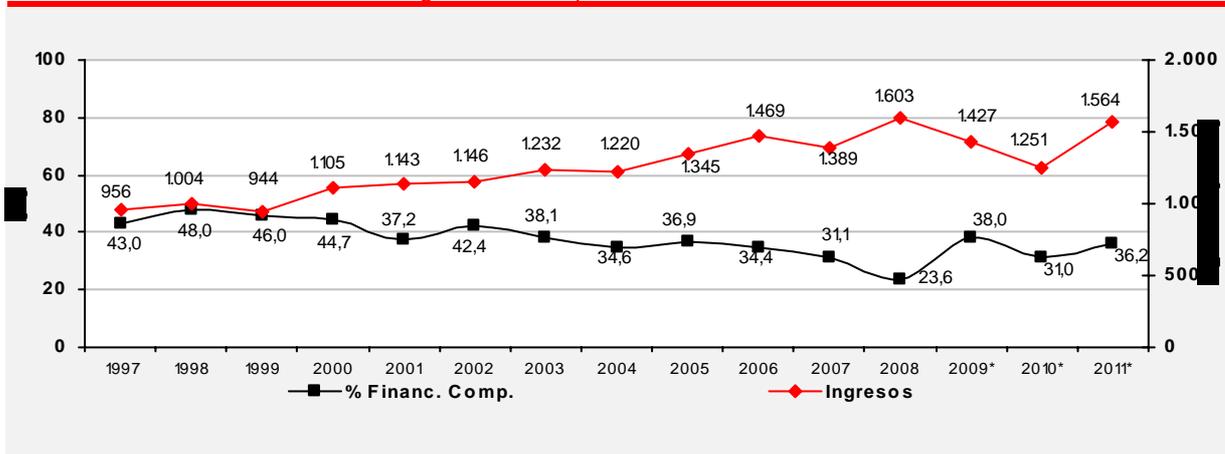
Cuadro 2.14. Número de personas que participarán en la financiación de la compra de la futura vivienda, 2009-2011

	2009	2010	2011
La persona con necesidad de acceso	54,1	62,8	57,1
Una persona de la pareja	6,0	5,1	4,3
Las dos personas de la pareja	38,0	31,0	36,2
Otra situación	2,0	1,1	2,4
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Estudiando la magnitud de ingresos disponibles en relación al plazo de demanda previsto, se constata cómo, mientras que entre las personas que prevén resolver su necesidad en el próximo año el nivel de ingresos netos/mes se sitúa en un promedio de 1.349 €, este importe se eleva hasta los 1.617 € entre quienes tienen previsto hacerlo en un plazo de dos años.

Gráfico 2.12. Evolución de los ingresos de la población con necesidad de acceso, 1997-2011



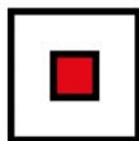
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

2.3.2. Capacidad de pago mensual

Tal y como se ha descrito en el anterior apartado, los ingresos mensuales medios de las personas que cuentan con algún tipo de ingreso y necesitan acceder a su primera vivienda experimentan un incremento en 2011 respecto a 2010. Sin embargo, la capacidad de pago mensual que manifiesta disponer este colectivo para poder acceder a la vivienda no parece haberse incrementado, de forma que se mantiene en valores similares a 2010.

En 2011, las personas con necesidad de acceso señalan que pueden hacer frente a un pago mensual de 434,6 euros de media para la compra o el alquiler de una vivienda. Esta cifra se sitúa en una magnitud muy similar al promedio registrado en 2010 (435,4 euros).



Cuadro 2.15. Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2011

Capacidad de pago mensual	2009	2010	2011
Hasta 240 euros	11,7	16,0	5,1
De 241 a 300 euros	17,6	17,5	25,3
De 301 a 450 euros	22,1	22,5	33,3
De 451 a 600 euros	26,0	26,4	19,9
De 601 a 750 euros	10,4	9,7	11,4
De 751 a 900 euros	7,7	5,0	3,5
Más de 900 euros	4,5	3,0	1,5
Media (euros/mes)	470,3	435,4	434,6

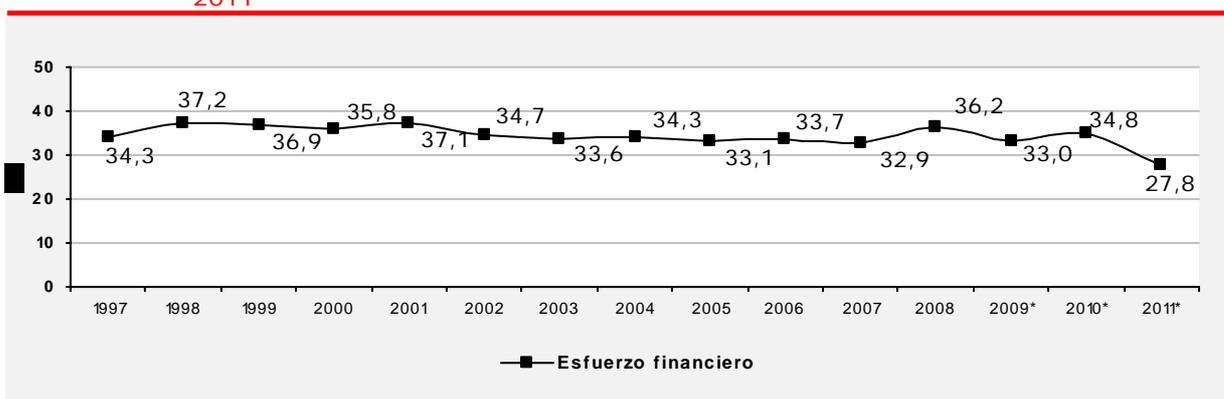
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Atendiendo a la distribución de las personas necesitadas de acceder a su primera vivienda según la capacidad de pago mensual que indican disponer² se observa que la mayoría de las personas que conforman este colectivo estima posible destinar al pago mensual de la vivienda una cuantía media que oscila entre 301 y 600 euros mensuales (53,2%).

Por su parte, en el 30,4% de los casos de acceso indica que podría dedicar a la vivienda un importe inferior a 300 euros al mes, mientras que el 16,4% dispone de una capacidad económica que supera el nivel de los 600 euros mensuales.

La relación entre la capacidad de pago y el nivel de ingresos mensuales muestra que las personas con necesidad de acceso a una primera vivienda estiman que destinarán el 27,8% de sus ingresos al pago de la compra o el alquiler de una vivienda, promedio que ha descendido siete puntos porcentuales respecto al año 2010.

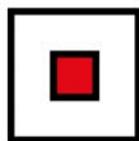
Gráfico 2.13. Evolución del esfuerzo financiero de las personas con necesidad de acceso, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

² Se presenta también la distribución de frecuencias una vez eliminada la opción de Ns/nc que suponen el 5% de las respuestas en 2009, el 7,5% en 2010 y el 5,3% en 2011.



2.3.3. Precio máximo asumible

El precio máximo de la vivienda asumible por las personas con necesidad de acceso alcanza en 2011 en 143.349 euros, lo que representa un importe medio inferior al registrado en 2010 (en concreto, un 2,6% inferior).

La mayor parte de las personas necesitadas (59,2%) manifiesta que no podrían asumir un precio superior a los 150.000 euros. De este modo, en 2011 continúa siendo muy relevante el peso relativo de las personas que solamente podrían asumir el pago de una vivienda cuyo precio se situara por debajo de los 120.000 € (36,2% del total de personas necesitadas).

Por su parte, la proporción de personas que podría asumir el acceso a una vivienda cuyo precio se sitúa por encima de los 180.000 euros asciende al 17,2 % del total.

Cuadro 2.16. Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2011

Precio máximo asumible	2009	2010	2011
Menos de 120.000 euros	32,1	37,3	36,2
Entre 120.001 y 150.000 euros	20,5	17,6	23,0
Entre 150.001 y 180.000 euros	21,9	20,1	23,6
Entre 180.001 y 240.000 euros	16,7	12,3	13,2
Entre 240.001 y 300.000 euros	4,3	8,0	3,1
Más de 300.000 euros	4,4	4,7	0,9
Media (euros)	151.813,0	147.220,6	143.348,6

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

A la hora de analizar el precio máximo asumible por parte de la población que muestra la necesidad de acceso a la vivienda, se debe poner de relieve que una proporción considerable de personas manifiesta desconocer cuál puede ser el precio máximo asumible de forma similar a lo observado en ediciones anteriores de la Encuesta. Así, mientras que este colectivo suponía el 27% del total de personas con necesidad de acceso en 2009, en 2010 se redujo al 21,5% y en 2011 asciende al 27%.

Se debe subrayar que no se constata una diferencia significativa en el precio máximo asumible por estas personas en función del plazo previsto de demanda. De esta forma, el precio máximo asumible por las personas con necesidad a un plazo de 2 años alcanza 156.191 €, mientras que en el caso de demanda a 4 años se sitúa en 154.062 €.

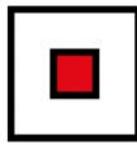


Gráfico 2.14. Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de acceso según su condición de demandante y plazo, 2011



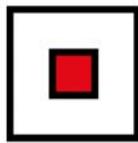
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

2.3.4. Fórmulas de financiación

De entre las diversas fórmulas de financiación posibles para la financiación de la compra de la vivienda principal la más generalizada continúa siendo el crédito. En 2011 la gran mayoría de las personas con necesidad de acceso recurriría al mismo para la compra de su primera vivienda (93,0%).

En relación a 2010 se aprecia un ligero incremento de la proporción de personas con necesidad de acceso a su primera vivienda que deberían disponer de un crédito para financiar su vivienda (90,8% en 2010), si bien este indicador ha descendido si se compara con el porcentaje detectado en 2009 (97,9%).

Por su parte, más de la mitad de las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda manifiesta que recurriría a los ahorros propios y a la ayuda familiar para financiar la compra de la futura vivienda, habiéndose registrado en el último año un importante incremento en la proporción de personas que se plantean utilizar este tipo de fórmulas.



Cuadro 2.17. Fórmulas de financiación previstas por las personas con necesidad de acceso, 2009-2011

	2009	2010	2011
Fuentes de financiación (*)			
Créditos	97,9	90,8	93,0
Ahorros propios	77,9	45,1	58,4
Ayuda familiar	56,8	46,6	59,8
Venta otro patrimonio	5,3	1,8	2,0
Ayudas públicas	52,5	29,0	20,0
Otros medios	31,2	1,7	4,6
% Crédito / precio			
0% (no solicita crédito)	2,1	9,1	4,0
1% - 25%	0,9	3,3	0,2
De 25% a 49%	6,1	9,2	3,2
De 50% a 74 %	23,4	21,6	24,4
De 75% a 100 %	54,5	40,5	60,0
Ns/Nc	13,0	16,2	8,2

(*): % multi-respuesta

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

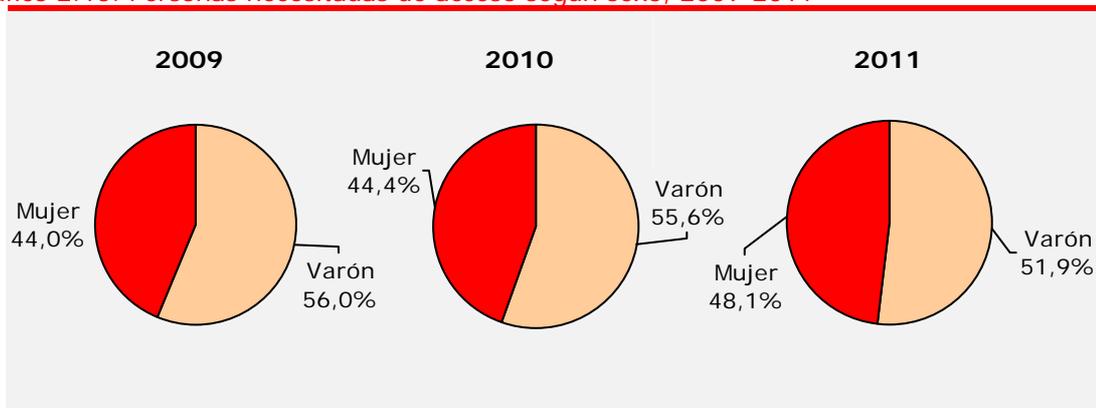
La proporción de personas que prevé solicitar un crédito de máxima cobertura que suponga más del 75% del precio de la vivienda se ha incrementado significativamente en relación a 2010, de forma que mientras en 2010 suponía el 40,5% del total de personas, en 2011 asciende al 60,0%.

2.4. Caracterización del colectivo de acceso con una perspectiva de género

Por último, en el presente apartado se presenta un análisis detallado del colectivo de personas que se plantean el acceso a su primera vivienda en la CAPV en 2011 según el género, a través de los principales indicadores y variables que permiten profundizar en su caracterización.

La distribución de las personas necesitadas según el género en 2011 resulta equilibrada, de modo que del total de personas con necesidad de acceso en 2011, el 51,9% eran varones y el 48,1% eran mujeres.

Gráfico 2.15. Personas necesitadas de acceso según sexo, 2009-2011

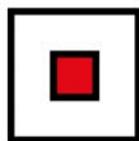


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2010.

La edad media de las personas que muestran la necesidad de acceso a la primera vivienda se asemeja considerablemente en ambos sexos, de forma que se sitúa en 29,1 años en el caso de los hombres y 28,5 años en el de las mujeres.

En todo caso, la distribución de este colectivo según la edad muestra un mayor peso relativo de las mujeres menores de 24 años sobre el total de mujeres que muestran la necesidad de acceso (17,4%) en comparación con lo que se observa entre los hombres (12,2%). Por el contrario, el estrato de 35 años o más dispone de un mayor peso específico entre los hombres (14,4%) que entre las mujeres (12,2%).

Atendiendo al nivel formativo de las personas con necesidad de acceso, se advierte que la importancia relativa de las personas con un nivel de estudios superior es mayor entre las mujeres (55,6%) que entre los hombres (36,2%). En cambio, entre los varones se detecta una mayor proporción de personas con estudios profesionales (30,1%) que entre las mujeres (21,6%).



El peso relativo de las mujeres ocupadas (92,6%) resulta ligeramente superior al observado entre los hombres (90,6%). De forma coherente, el porcentaje de mujeres paradas (3,9%) sobre el total de personas que muestran necesidad de acceso a la vivienda supone algo menos de la mitad del observado entre los hombres (7,5%),

La ocupación con contrato fijo sigue siendo en 2011 la situación laboral señalada por una mayor proporción de personas que muestra la necesidad de acceso a su primera vivienda tanto entre las mujeres (70,2%) como entre los hombres (68,0%). El peso relativo de las personas ocupadas con contrato temporal se sitúa en el 15,9% en el caso de las mujeres y del 13,3% en el de los hombres

Cuadro 2.18. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso según la variable sexo, 2009-2011

CARACTERÍSTICAS (*)	2009		2010		2011	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Edad persona con necesidad						
De 18 a 24 años	23,8	20,1	17,4	21,7	17,4	12,2
De 25 a 34 años	71,8	71,1	66,3	66,9	70,2	73,4
De 35 y más años	4,4	8,8	16,3	11,4	12,4	14,4
Edad media (años)	27,4	28,1	28,7	28,4	28,5	29,1
Nivel de estudios						
Sin estudios/ primarios	12,1	20,3	8,8	18,4	15,0	20,7
Estudios profesionales	27,6	34,3	27,3	37,6	21,6	30,1
Estudios secundarios	10,5	12,1	9,2	12,4	7,7	13,0
Estudios universitarios	49,9	33,3	54,8	31,5	55,6	36,2
Relación con la actividad						
Ocupado/a cuenta propia	7,4	15,9	6,7	7,9	6,5	9,3
Ocupado/a contrato fijo	44,5	49,8	45,4	53,1	70,2	68,0
Ocupado/a contrato temporal	35,9	22,6	38,0	30,5	15,9	13,3
Parado/a	4,3	8,1	5,6	6,2	3,9	7,5
Otra (estudiante...)	6,8	3,5	4,4	2,3	3,5	1,9

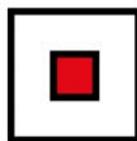
(*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Adicionalmente, las condiciones y circunstancias para hacer frente a las obligaciones financieras derivadas de la compra de la vivienda permiten poner de relieve ciertas diferencias relevantes entre hombres y mujeres. Así, el nivel de ingresos de las mujeres (1.513 euros mensuales) es menor que el correspondiente a los varones (1.613 euros).

De forma coherente, la capacidad económica de las mujeres para asumir el pago mensual de la vivienda (401 euros mensuales) resulta significativamente inferior a la de los hombres (465 euros mensuales). De esta manera, mientras las mujeres declaran que podrían destinar el 26,5% de sus ingresos al pago de la vivienda, en el caso de los hombres esta cifra se eleva al 28,9%.

En este orden de cosas, el precio máximo de compra para la primera vivienda que se plantean los hombres resulta más elevado que el que se aprecia entre las mujeres: este precio máximo asciende a un total de 145.393 euros por vivienda entre los hombres, situándose un 4% por encima del precio máximo señalado por las mujeres (140.199 euros).



Cuadro 2.19. Capacidad financiera de las personas necesitadas de acceso según la variable sexo, 2009-2011

	2009		2010		2011	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Ingresos medios	1.468,4	1.395,6	1.191,2	1.296,3	1.512,7	1.612,9
Capacidad de pago mensual medio	442,66	491,75	419,0	447,5	401,4	465,4
Esfuerzo financiero previsto (% sobre ingresos)	30,1	35,2	35,2	34,5	26,5	28,9
Precio máximo asumible medio	144.047,3	158.235,2	136.155,3	155.604,3	140.199,1	145.392,6

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Es común tanto entre los hombres como entre las mujeres considerar el deseo de independizarse de la familia para vivir por su cuenta como el motivo más frecuente para acceder a una primera vivienda: así lo indican la mayoría de las mujeres (65,7%) y de los hombres (64,3%).

En un segundo nivel, aparece el motivo vinculado al deseo de iniciar una convivencia en pareja/matrimonio (32,3% de las mujeres y 34,2% de los hombres).

Cuadro 2.20. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda según la variable sexo, 2009-2011

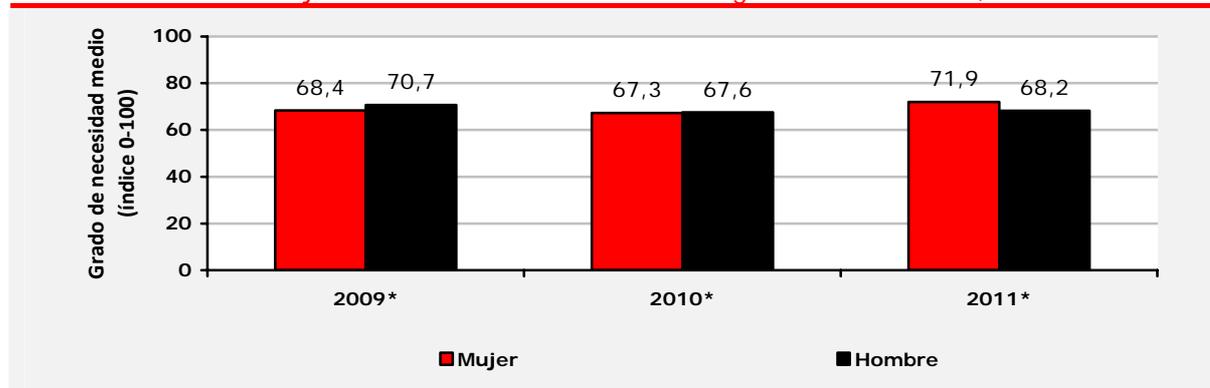
MOTIVOS (*)	2009		2010		2011	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Casarse, vivir en pareja	32,7	19,3	23,0	23,8	32,3	34,2
Independizarse de la familia para vivir por su cuenta	62,9	78,9	74,5	72,6	65,7	64,3
Otro motivo	4,5	1,8	2,5	3,6	1,9	1,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

A la hora de calificar la necesidad de acceso, los resultados de 2011 muestran un grado de necesidad subjetivo algo superior entre las mujeres (71,9 puntos) que entre los hombres (68,2 puntos).

Gráfico 2.16. Grado subjetivo de la necesidad de acceso según la variable sexo, 2009-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Atendiendo al tiempo que llevan en situación de necesidad, se aprecian diferencias significativas en las respuestas ofrecidas por mujeres y hombres. Se advierte una mayor presencia relativa de hombres que llevan más de 4 años buscando acceder a su primera vivienda (39,3%) que entre las mujeres (33,0%).

Por el contrario, es mayor el peso relativo de las mujeres en el tramo de 1 a 2 años (34,8% en las mujeres y 23,2% entre los hombres), mientras que es similar la proporción de personas que llevan menos de 1 año en situación de necesidad.

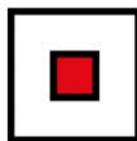
Cuadro 2.21. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda según la variable sexo, 2009-2011

	2009		2010		2011	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Menos de 1 año	15,2	12,6	22,2	18,1	22,8	24,1
De 1 a 2 años	26,8	25,5	33,8	35,0	34,8	23,4
De 2 a 4 años	30,7	27,7	18,3	18,8	9,4	13,2
Más de 4 años	27,3	34,2	25,7	28,1	33,0	39,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

La perspectiva de poder satisfacer la necesidad de acceso a la primera vivienda resulta semejante en ambos sexos. De esta forma, un 34,0% de las mujeres y un 33,0% de los hombres consideran que es muy probable o bastante probable acceder en el plazo de 2 años. Estos porcentajes se elevan al 61,0% y al 57,8%, respectivamente, si la previsión se realiza en el horizonte de 4 años.



Cuadro 2.22. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años según la variable sexo, 2009-2011

	2009		2010		2011	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Probabilidad a 2 años						
Muy probable	13,4	11,2	14,3	14,5	10,1	11,6
Bastante probable	28,7	23,8	25,0	20,0	23,9	21,4
Poco probable	50,9	57,5	42,2	50,5	58,7	54,0
Nada probable	6,9	7,4	18,5	15,0	7,3	13,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Probabilidad a 4 años						
Muy probable	13,9	11,8	14,3	16,0	34,5	33,8
Bastante probable	42,0	36,4	55,1	44,9	26,5	24,0
Poco probable	38,9	45,3	23,4	33,0	36,2	32,9
Nada probable	5,1	6,6	7,2	6,1	2,8	9,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Centrando la atención en las características de las viviendas a las que se aspira acceder, al realizar una opción de preferencia entre la vivienda nueva y la usada se observa un mayor peso relativo de las mujeres que optan porque la vivienda sea de nueva construcción en comparación con el peso relativo registrado entre los hombres.

Cuadro 2.23. Condición de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según la variable sexo, 2011

Condición de la vivienda	2011	
	Mujer	Varón
Nueva	25,5	23,3
Usada	1,8	2,7
Indistintamente	72,0	72,9
Ns/Nc	0,7	1,2
TOTAL	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

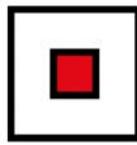
El tamaño de la vivienda que se busca es muy similar entre mujeres y hombres, con un promedio en 2011 en torno a 71 m² en ambos colectivos.

Cuadro 2.24. Superficie útil de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según la variable sexo, 2009-2011

	2009		2010		2011	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Superficie útil						
Hasta 60 m ²	15,7	9,5	9,5	28,2	19,5	20,5
De 61 a 75 m ²	43,9	42,9	42,9	34,1	37,1	34,2
De 76 a 90 m ²	28,4	30,9	30,9	25,4	36,2	43,1
Más de 90 m ²	7,1	7,9	7,9	1,9	4,0	0,8
Ns/Nc	4,9	8,8	8,8	10,5	3,3	1,4
Superficie media (m²)	72,4	74,6	74,6	67,0	71,4	71,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.



Finalmente, no se constatan diferencias significativas al estudiar el régimen de tenencia deseado según el género. En este orden de cosas, disponer de una vivienda en propiedad es la preferencia más extendida en ambos sexos, de modo que más de la mitad de personas de ambos sexos se decanta por esta opción.

En cualquier caso, es algo superior la proporción de mujeres que optan por el alquiler (18,8%) que la registrada entre los hombres (16,8%).

Cuadro 2.25. Régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según la variable sexo, 2011

Régimen de tenencia	2011	
	Mujer	Varón
Propiedad	50,3	53,5
Alquiler	18,8	16,8
Indistintamente	30,9	29,6
TOTAL	100,0	100,0

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

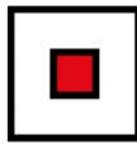
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

2.5. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de acceso

En el 9,0% de los hogares de la CAPV se detectan personas de 18 a 44 años que disponen de ingresos propios y tienen necesidad de acceder a su primera vivienda, lo que presenta en cifras absolutas 76.360 viviendas necesarias para cubrir dicha necesidad.

A partir de los resultados de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en 2011 se pueden destacar las siguientes conclusiones que permiten cuantificar y caracterizar a esta población con necesidad de acceder a la primera vivienda:

- En relación a 2010 se registra un notable decremento en el índice de necesidad de acceso y en la cuantía total de viviendas necesarias, de forma que estos indicadores se sitúan en sus niveles más bajos desde el año 2000.
- Esta reducción se produce en la totalidad de plazos de demanda (1 año, 2 años y 4 años), aunque destaca especialmente la mayor intensidad de este decremento en la demanda a 1 año (que se reduce desde 20.746 viviendas en 2010 a 4.786 viviendas en 2011).
- El mayor índice de necesidad territorial se detecta en Gipuzkoa (10,4%), territorio en el que apenas ha disminuido este índice en relación a 2010. En cambio, tanto en Araba como en Bizkaia se registran notables caídas en el índice de necesidad de acceso a la primera vivienda: en Araba desde el 12,3% en 2010 al 6,6% en 2011, en Bizkaia desde el 12,1% en 2010 al 7,8% en 2011.
- El perfil de la población con necesidad de acceso se corresponde con una edad media de 28,8 años, observándose un porcentaje semejante de hombres (51,9%) y mujeres (48,1%). Cerca de la mitad de estas personas cuentan con estudios universitarios (45,6%).
- En relación a 2010 se advierte el crecimiento del porcentaje de personas que se plantea el acceso en pareja frente al acceso individual: en 2011 el 52,6% de estas personas se plantea el acceso en pareja (42,2% en 2010).
- El principal motivo que explica la necesidad de acceso en 2011 continúa siendo el deseo de independizarse del hogar (65,0%), aunque aumenta significativamente la importancia relativa de vivir en pareja o casarse (33,0% en 2011 frente a 23,4% en 2010).
- La mayor parte de las personas necesitadas (74,0%) manifiestan que es mucha o bastante la intensidad de esta necesidad, observándose la continua disminución del peso relativo de este colectivo desde 2007 cuando alcanzó al 87,8% del total.

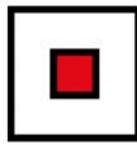


- Algo más de la mitad de las personas con necesidad de acceso lleva en esta situación menos de 2 años (52,4%). En relación a 2010 se produce un incremento tanto del colectivo que se mantiene en situación de necesidad desde hace más de 4 años (desde el 27,0% en 2010 a 36,3% en 2011), como del que acaba de incorporarse a esta situación (23,5% en 2011 lleva menos de 1 año frente al 19,9% en 2010). En cambio, en 2011 disminuye la importancia relativa de las personas que llevan entre 1 año y 4 años en esta situación de necesidad.

- En 2011 se detecta una reducción de la proporción de personas que prevé poder satisfacer su necesidad de acceso a la primera vivienda tanto en el plazo de dos años, como en un plazo más amplio (4 años). Sin embargo, se aprecia un incremento en el porcentaje personas con necesidad y que cree probable satisfacer la misma en un plazo de 4 años, que se encuentra buscando activamente una vivienda (52,5% en 2011 frente a 46,5% en 2010).

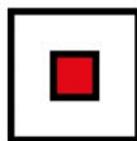
- Por lo que concierne a las principales características de las viviendas necesitadas, se pueden poner de relieve los siguientes resultados:
 - La mayoritaria opción por el régimen de propiedad entre las personas necesitadas (52,0%). Desde una perspectiva de largo plazo se constata el considerable incremento de la proporción de personas que estarían dispuestas a acceder a su primera vivienda en régimen de alquiler (situándose en 2011 en torno al 48% frente a registros inferiores al 30% con anterioridad a 2006).
 - La superficie media requerida se sitúa en 71 metros cuadrados, lo que supone un moderado incremento en relación a 2010 (67,3 m²)
 - La mayoría se plantea el traslado a una vivienda dentro del actual municipio (75,8%), aunque dos de cada tres personas que conforma este colectivo (61,1%) estarían, en su caso, dispuestas a cambiar de municipio para poder acceder a una vivienda de las características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades.

- Por lo que concierne a la capacidad económica y financiera para el acceso a la primera vivienda se pueden destacar los siguientes resultados:
 - Se advierte un crecimiento significativo del nivel de ingresos medio de las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda en relación a 2010, de forma que alcanza un promedio de 1.564 euros mensuales, un 25% más que el año anterior.
 - En relación a 2010 se incrementa la proporción de personas con necesidad de acceso que manifiesta que la compra se financiaría con los ingresos procedentes de ambos miembros de la pareja (36,2% en 2011 frente al 31,0% en 2010).



- Apenas varía la capacidad de pago mensual para hacer frente al acceso a la vivienda situándose en 2011 en 434 euros mensuales, de forma que se reduce el esfuerzo financiero estimado hasta el 27,8%, frente al 34,8 % que suponía en 2010.
 - Solamente el 16,4% de las personas con necesidad de acceso podría asumir un pago mensual superior a 600 euros.
 - El precio máximo asumible por las viviendas a adquirir se reduce hasta los 143.349 euros como promedio en 2011, frente a los 147.220 euros en 2010.
 - La gran mayoría de las personas con necesidad de acceso debería recurrir a un crédito (93,0%), habiéndose incrementado notablemente el colectivo que prevé solicitar más del 75% del valor de la vivienda (desde el 40,5% en 2010 al 60,0% en 2011).
- Por último, realizando un análisis según del colectivo de personas con necesidad de acceso a su primera vivienda según el género, se pone de manifiesto un similar peso específico de ambos sexos (48,1% las mujeres y 51,9% los hombres), apreciándose ciertas diferencias en el perfil de cada colectivo:
 - Se advierte una mayor proporción de mujeres menores de 25 años (17,4%) que de hombres (12,2%).
 - El nivel de estudios de las mujeres es superior al de los hombres: el 55,6% de las primeras dispone de estudios universitarios, mientras que este porcentaje se sitúa en el 36,2% en el caso de los hombres.
 - La temporalidad laboral es superior en el caso de las mujeres (15,9%) que en los varones (13,3%).
 - El grado subjetivo de necesidad es ligeramente superior entre las mujeres (71,9) que entre los hombres (68,2).
 - El peso relativo de los hombres que llevan más de 2 años en situación de necesidad (52,5%) supera al observado entre las mujeres (42,4%).

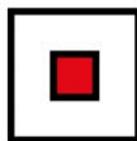
En el siguiente cuadro sintético se recogen algunos de los principales indicadores cuantitativos y descriptivos de la necesidad de acceso de las personas jóvenes de la CAPV del periodo 2005-2011.



Cuadro 2.26. Evolución de las principales características de las personas con necesidad de acceso, 2005-2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cuantificación							
Índice de necesidad (% hogares)	12,2	11,2	10,1	8,6	13,2	11,7	9,0
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	90.815	92.788	82.891	74.461	110.677	97.800	76.360
Evolución de las características sociales							
Edad media (años)	27,5	28,1	29,1	28,7	27,8	28,5	28,8
Evolución de la satisfacción y necesidad de acceso							
Motivo: matrimonio – vivir en pareja (%)	28,6	21,3	22,9	27,4	25,2	23,4	33,3
Motivo: independencia (%)	69,7	76,8	76,1	69,2	71,8	73,5	65,0
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	85,0	85,5	87,8	79,5	78,0	74,5	74,0
Tiempo necesitado: < 2 años (%)	48,6	52,1	47,3	43,9	39,9	54,4	52,4
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	20,7	26,1	26,1	31,8	31,2	27,0	36,3
Muy/bastante probable cobertura 4 años	67,4	61,6	54,9	68,2	51,6	64,6	59,3
Características de las viviendas necesitadas							
Superficie media necesitada (m ²)	64,1	64,3	67,8	64,1	73,6	67,3	71,2
Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)	24,1	33,8	32,2	39,6	40,5	48,4	48,1
Situación económica-financiera							
Ingresos medios mensuales netos (€)	1.345	1.469	1.389	1.603	1.427	1.251	1.564
% con más de un ingreso	36,9	34,4	31,1	23,6	38,0	31,0	36,2
Capacidad de pago mensual	445	495	457	580	470	435	434
Precio máximo asumible	143.215	164.455	157.920	168.072	151.813	147.221	143.349

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.



3. NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA HABITUAL

3.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio

Un total de 38.048 hogares, es decir, el 4,5% de los hogares vascos declara en 2011 tener necesidad de cambiar de vivienda habitual. En relación a 2010 se constata una disminución considerable del número de hogares que manifiestan la necesidad de cambiar de vivienda (-18.349 hogares).

Cuadro 3.1. Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV, 2009-2011

	2009		2010		2011	
	Índice (% hogares)	Hogares	Índice (% hogares)	Hogares	Índice (% hogares)	Hogares
Necesidad*	6,7	56.652	6,7	56.397	4,5	38.048
Demanda 4 años**	57,3	32.460	45,8	25.810	50,5	19.196
Demanda 2 años **	46,4	26.274	31,3	17.633	38,6	14.703
Demanda 1 año **	26,0	14.733	14,7	8.290	24,9	9.486

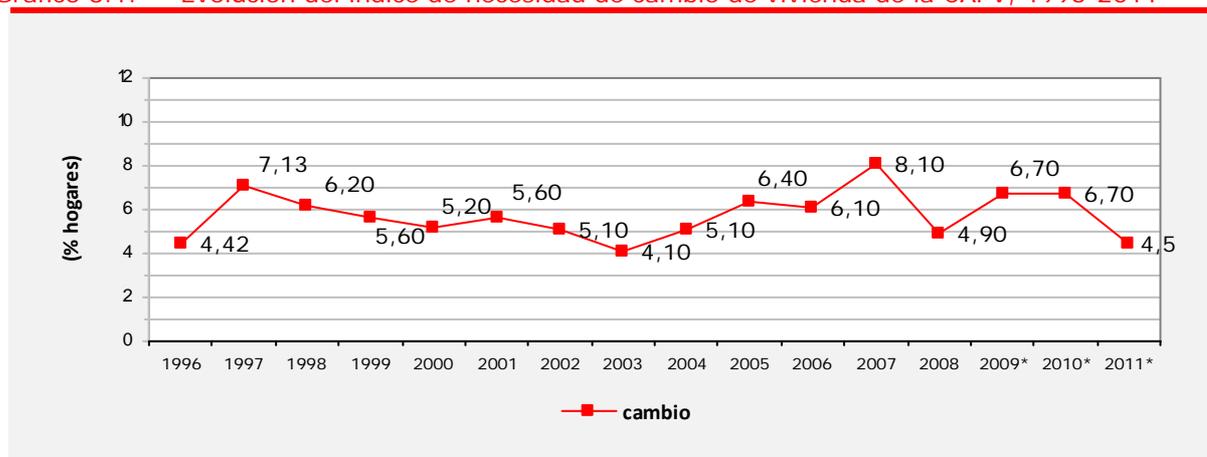
(*) % s/total hogares; (**) % s/hogares con necesidad.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En una perspectiva de largo plazo, la evolución de este índice en los últimos 15 años pone de manifiesto la existencia de una tendencia decreciente hasta 2003, para posteriormente experimentar un crecimiento notable hasta 2007. En 2008 se redujo considerablemente este índice de necesidad hasta situarse en el 4,9%, para ascender hasta el 6,7% en 2009 y 2010.

Por su parte, en 2011 el índice se reduce hasta el 4,5% lo que supone un nivel cercano a los registros históricos más bajos de la serie, así como situarse por debajo del promedio del periodo analizado 1996-2010 (5,7%).

Gráfico 3.1. Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2011



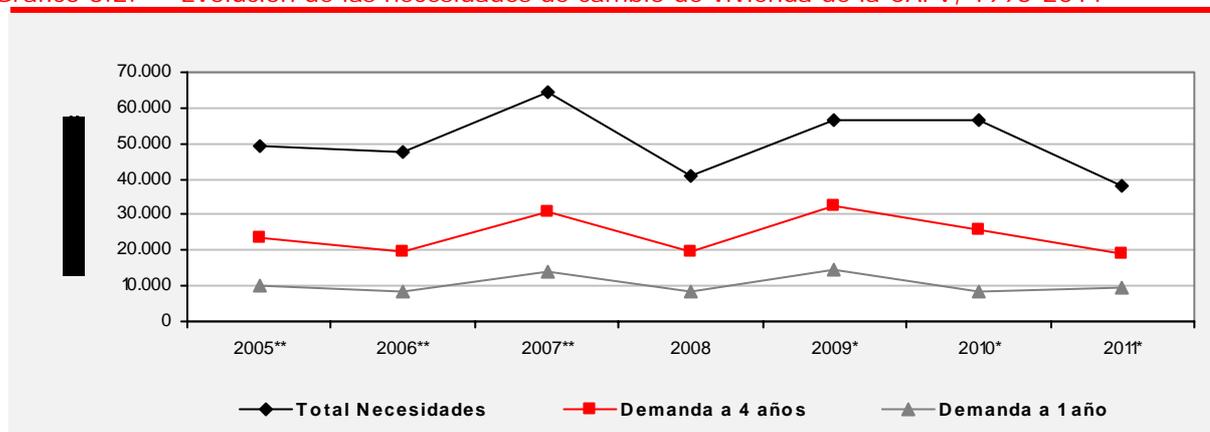
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2011.

Realizando un análisis sobre los plazos previstos por los hogares encuestados para hacer efectivo el cambio de vivienda habitual, se observa un incremento de la demanda de cambio de vivienda a 1 año, mientras que la demanda a 4 años desciende notablemente:

- Mientras que en 2010, un total de 8.290 hogares afirmaban tener necesidad de cambiar de vivienda habitual en el plazo de un año, en 2011 esta magnitud se incrementa hasta los 9.486 hogares.
- En cambio, tanto la demanda por cambio de vivienda a 2 años como la demanda a 4 años se han reducido en 2011. En el caso de la primera, de forma más moderada, (desde 17.633 hogares en 2010 a 14.703 en 2011), en el caso de la segunda de forma más intensa, pasando desde los 25.810 hogares en 2010 a 19.196 hogares en 2011.

Gráfico 3.2. Evolución de las necesidades de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2011



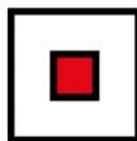
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

El análisis por Territorios Históricos pone de manifiesto diferencias notables en los índices de necesidad de cambio. De esta forma, estos índices territoriales oscilan entre el 3,4% en el caso de los hogares gipuzkoanos y el 5,2% en Álava. Por su parte, el índice de necesidad de cambio se sitúa en Bizkaia en torno al 5%.

En términos evolutivos, en los tres Territorios se observa la tendencia a la disminución del índice de necesidad de cambio, siendo esta reducción especialmente intensa en el territorio gipuzkoano donde decrece desde el 7,7% en 2010 al 3,4% en 2011.



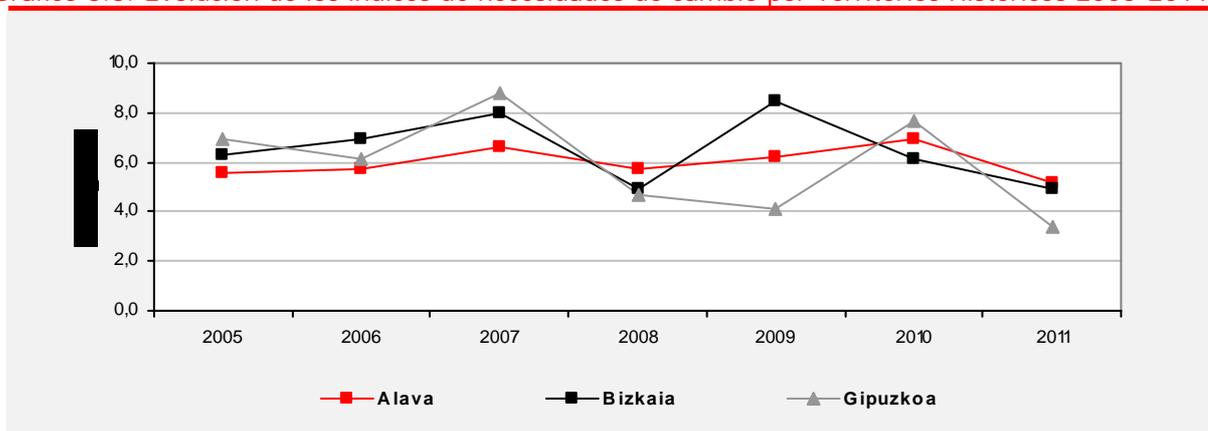
De forma coherente con su mayor dimensión poblacional, Bizkaia concentra más de la mitad de los hogares vascos con necesidad de cambiar de vivienda habitual (58,4%). Por su parte, Gipuzkoa agrupa a algo menos de la cuarta parte de los hogares con necesidad de cambio (24,2%); y en Álava se localiza el restante 17,3% de los hogares.

Cuadro 3.2. Cuantificación de necesidad de cambio por Territorios Histórico, 2009-2011

	2009		2010		2011	
	Índice (% hogares)	Hogares	Índice (% hogares)	Hogares	Índice (% hogares)	Hogares
CAPV	6,7	56.652	6,7	56.397	4,5	38.048
ALAVA	6,2	7.676	6,9	8.512	5,2	6.601
BIZKAIA	8,5	37.936	6,1	27.294	4,9	22.230
GIPUZKOA	4,1	11.040	7,7	20.591	3,4	9.218

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Gráfico 3.3. Evolución de los índices de necesidades de cambio por Territorios Históricos 2005-2011



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

3.2. Caracterización de los hogares con necesidad de cambio

3.2.1. Características socio-residenciales

En el presente apartado se procede al análisis de las principales características del núcleo familiar y de la propia vivienda habitual, que están directamente asociadas a la necesidad de cambio.

La edad media de los titulares de la vivienda con necesidad de cambio se sitúa por encima de los 44 años, es decir, algo más de un año por debajo del promedio registrado en 2010.

Los hogares cuya persona principal disponen de 35 a 44 años concentran la mayor parte de la demanda por cambio de vivienda, representando el 29,5% de los hogares con necesidad de cambio, 4 puntos porcentuales por debajo del promedio alcanzado en 2010.

Respecto a la nacionalidad de los titulares de la vivienda con necesidad de cambio, se produce un incremento de la proporción de los titulares de nacionalidad española (desde el 84,8% en 2010 al 89,8% en 2011). Por tanto, el peso relativo de las personas titulares de nacionalidad extranjera se reduce del 15,1% en 2010 hasta el 10,2% en 2011.

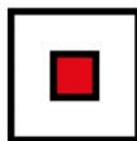
El tamaño medio familiar se mantiene estable en los últimos años (en torno a las 3 personas por hogar). Atendiendo a la distribución por tramos, el tamaño familiar más frecuente se sitúa en el intervalo de 3 y 4 personas por hogar que concentra el 49,0% de los hogares que precisan cambiar de vivienda, proporción muy similar a la observada el año anterior (48,0%).

Fijando la atención en la tipología del hogar con necesidad de cambio de vivienda se advierte que el peso relativo de los hogares nucleares con hijos/as sigue una tendencia al alza en los últimos años, alcanzando en 2011 el 54,5%.

También aumenta respecto a 2010 el porcentaje de personas solas (del 18,1% en 2010 al 24,6% en 2011) y, en menor medida, el de padres o madres con hijos/as (del 8,5% en 2010 al 10,5% en 2011).

Por último, respecto a la situación laboral de las personas principales de los hogares con necesidad de cambio, cabe señalar que en 2011 el 57,9% de estas personas están ocupadas, porcentaje levemente superior al registrado el año anterior (55,9%).

La importancia relativa de las personas que se encuentran en situación de desempleo se mantiene en torno al 16% en los últimos años, mientras que las que el colectivo de personas jubiladas o pensionistas se contrae hasta el 10,3% en 2011 respecto al 15,5% registrado en 2010.



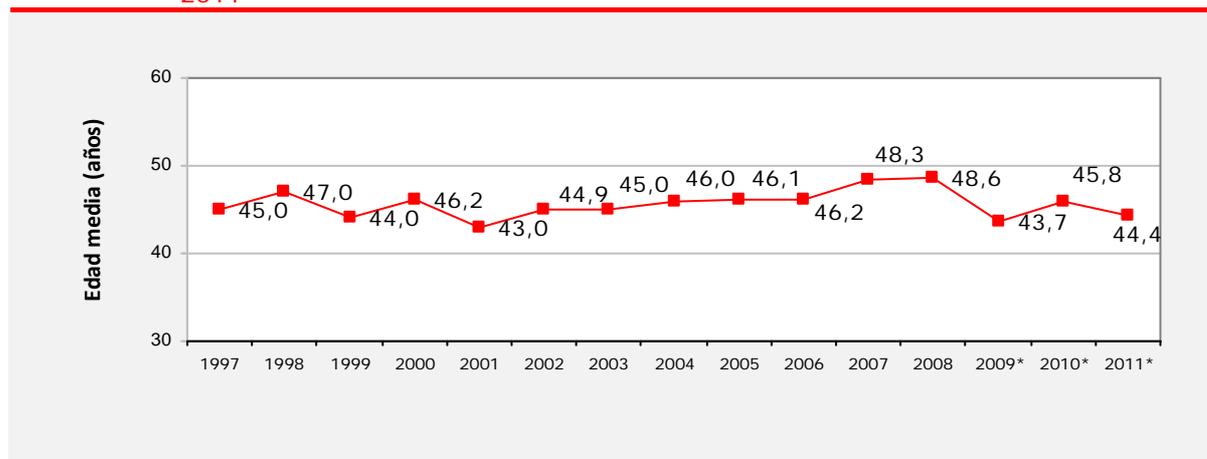
Cuadro 3.3. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio, 2009-2011

	2009	2010	2011
Edad Persona Principal			
Hasta 24 años	1,3	3,5	3,2
De 25 a 34 años	26,2	18,0	22,0
De 35 a 44 años	32,5	33,6	29,5
De 45 a 54 años	20,8	22,4	23,9
De 55 a 64 años	9,4	10,0	12,1
65 años y más	9,7	12,5	9,3
Edad Media (años)	43,7	45,8	44,4
Nacionalidad			
Española *	84,8	84,8	89,8
Extranjera	15,2	15,1	10,2
Nº Personas Hogar			
1 persona	20,4	18,1	24,6
2 personas	21,2	19,6	13,7
3 personas	20,9	24,2	28,2
4 personas	24,3	23,8	20,8
5 o más personas	13,2	14,3	12,8
Nº Medio (personas)	3,0	3,0	2,8
Tipología de los hogares			
Sólo/a	19,7	18,1	24,6
Con su cónyuge/pareja	14,5	13,0	7,9
Con su cónyuge/pareja e hijos/as (con o sin otros familiares)	48,7	53,7	54,5
Padre/madre con hijos/as	8,7	8,5	10,5
Otra situación	8,5	6,8	2,6
Situación Laboral			
Ocupado/a	57,3	55,9	57,9
Parado/a	15,2	16,1	16,5
Labores del hogar	7,9	9,9	10,3
Jubilado/a / Pensionista	11,4	15,5	10,3
Otra	8,1	2,6	5,0

*: La doble nacionalidad se ha incluido en la categoría española.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Gráfico 3.4. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

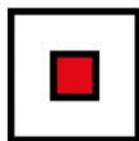
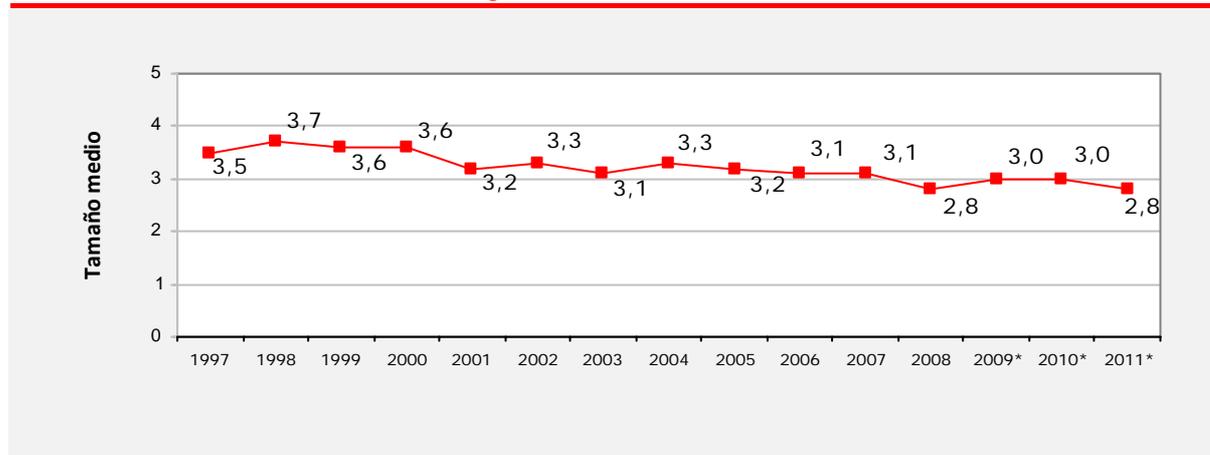


Gráfico 3.5. Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

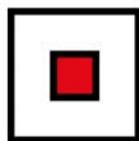
Centrando el análisis en las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de cambio en 2011 se puede estudiar, en primer lugar, la dimensión media de estas viviendas, que se sitúa en 72,9 m² como promedio. Esta dimensión media resulta 5 metros superior que la registrada en 2010.

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de los mismos (60%) reside en viviendas de dimensión inferior a los 76 m², habiendo descendido este porcentaje en 6 puntos porcentuales respecto al año anterior.

Atendiendo a la antigüedad, la encuesta revela que las viviendas ocupadas por hogares con necesidad de cambio han sido construidas por término medio hace 40 años, promedio que apenas ha variado respecto a 2010 (entonces la media era de 41 años). Asimismo, es muy significativa la importancia relativa de las viviendas que disponen de más de 40 años (el 47,1%).

En los últimos años ha aumentado considerablemente el porcentaje de hogares con necesidad de cambio que lleva residiendo 10 o más años en la vivienda, hasta alcanzar el 56,8% en este 2011. En 2009 este colectivo se situaba en el 44,0% y en 2010 en el 51,5% del total.

Por último, resulta especialmente significativo constatar que entre los hogares con necesidad de cambio, el volumen de familias que poseen una vivienda en propiedad totalmente pagada y que declara tener necesidad se ha incrementado en relación a 2010, representando en 2011 el 35,9% de los casos de cambio, respecto al 32,9% de 2010. Del mismo modo, es notable la presencia de hogares en régimen del alquiler en 2011 (32,8%) aunque su peso relativo se viene reduciendo en los dos últimos años.

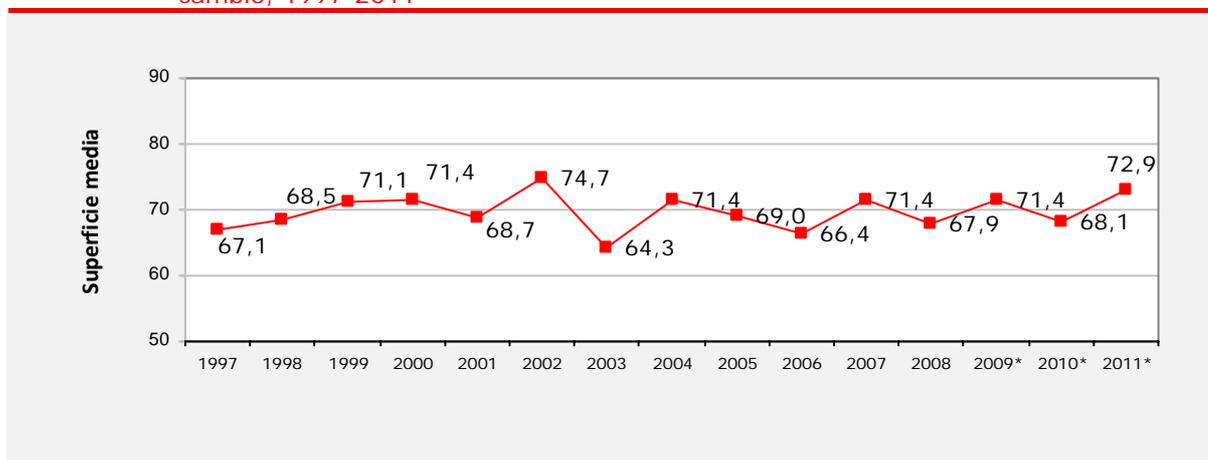


Cuadro 3.4. Características residenciales de los hogares necesitados de cambio, 2009-2011

	2009	2010	2011
Superficie Útil Vivienda			
Menos de 60 m ²	31,1	33,6	29,7
De 61 a 75 m ²	25,6	32,7	29,5
De 76 a 90 m ²	23,0	18,8	24,2
Más de 90 m ²	13,6	9,0	15,6
Ns / Nc	6,6	5,9	1,0
Superficie media (m²)	71,4	68,1	72,9
Antigüedad Vivienda			
Más de 60 años	14,8	15,1	16,2
Entre 41 y 60 años	26,0	29,6	30,9
Entre 26 y 40 años	26,1	28,3	33,7
Entre 16 y 25 años	3,6	4,0	3,2
15 años y menos	13,5	10,1	10,4
Ns / Nc	16,0	12,9	5,6
Antigüedad media (nº años)	39,0	40,6	40,4
Nº de Años en la Vivienda			
2 años y menos	11,2	15,7	10,2
3-4 años	20,9	11,4	15,4
5-9 años	24,0	21,3	17,6
10 y más años	44,0	51,5	56,8
Primera Vivienda			
Sí	57,1	58,7	50,7
No	42,6	41,3	49,3
Condición de la vivienda			
Nueva	16,1	20,3	21,6
Usada	83,9	79,7	78,4
Vivienda Protegida			
Sí	10,6	13,5	11,1
No	89,4	86,5	88,9
Tipo de Vivienda			
Edificio colectivo	96,8	98,7	98,8
Edificio unifamiliar	3,2	1,3	1,2
Régimen de Tenencia			
En propiedad totalmente pagada	29,7	32,9	35,9
En propiedad con pagos pendientes	26,2	27,4	26,0
Alquilada	38,7	33,4	32,8
Otra situación (cedida, etc.)	5,5	6,4	5,2

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

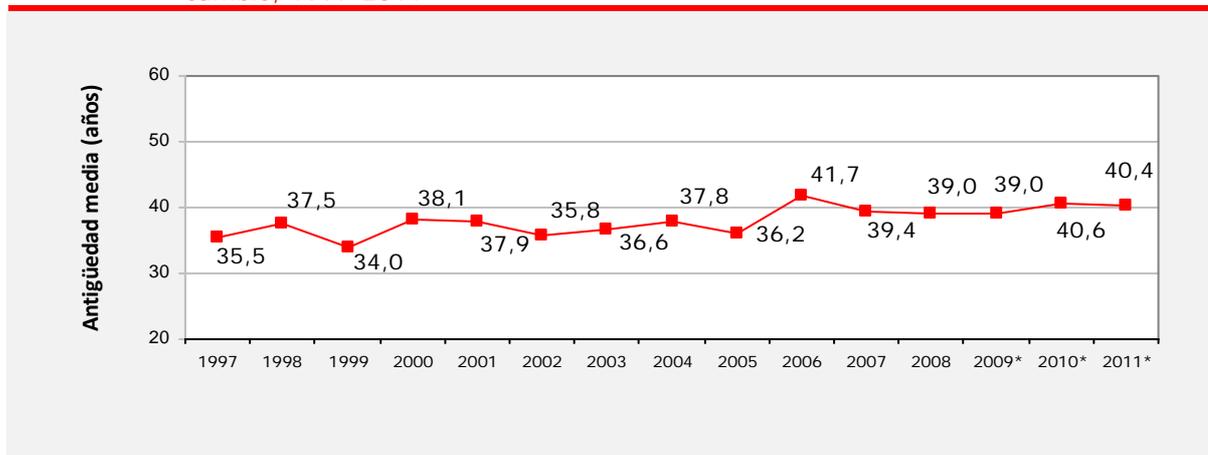
Gráfico 3.6. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

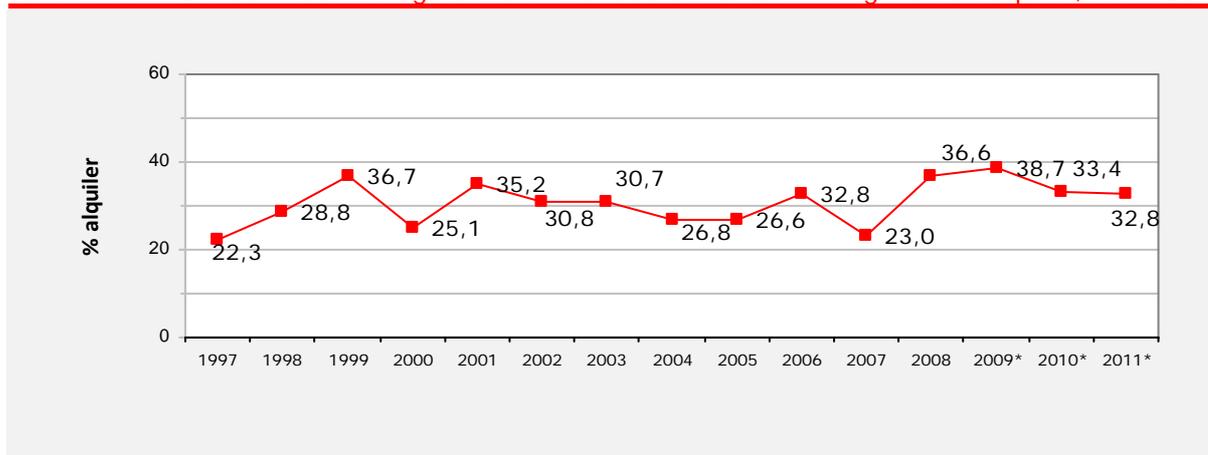
Gráfico 3.7. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Gráfico 3.8. Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

3.2.2. Motivos de la necesidad de cambio

El tamaño sigue siendo en 2011 el principal motivo generador de la necesidad de cambio de vivienda habitual (27,0%), aunque su importancia relativa ha perdido algo de peso respecto a 2010 (31,9%).

El segundo motivo que presenta un mayor peso específico a la hora de explicar la necesidad de cambio se asocia al hecho de carecer de ascensor (15,7%), mientras que en un nivel similar se sitúa el deseo de acceder a un alquiler más barato (15,5%).

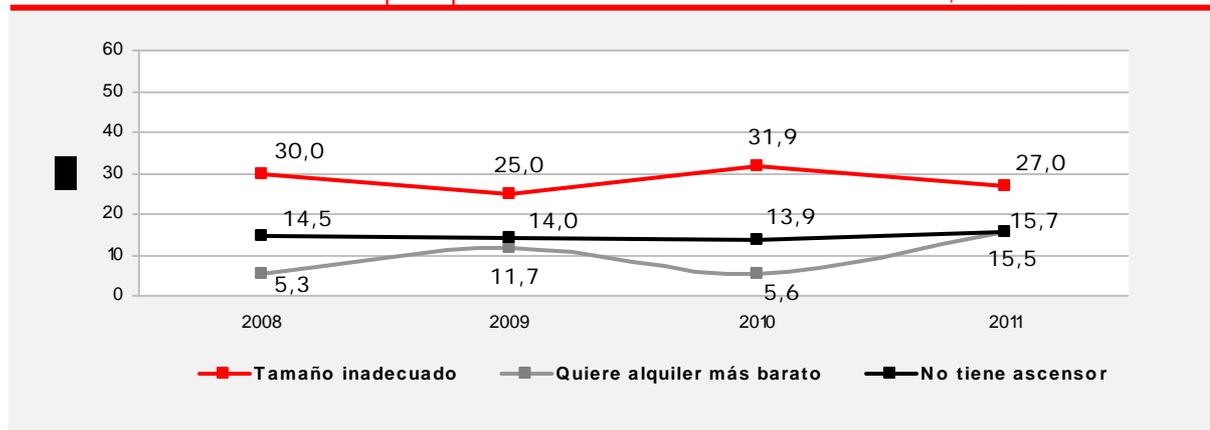
Cuadro 3.5. Motivo de la necesidad de cambio, 2009-2011

% vertical	2009	2010	2011
Tamaño inadecuado (pequeña)	25,0	31,9	27,0
Mal estado	7,9	14,0	9,1
No tiene ascensor	14,0	13,9	15,7
Mala ubicación	5,3	4,9	7,0
Quiere propiedad	10,4	8,6	5,9
Divorcio, separación	2,2	2,9	3,2
Proximidad al trabajo	0,8	4,0	0,6
Quiere alquiler más barato	11,7	5,6	15,5
Otro motivo	22,5	14,2	16,0

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En los últimos años, se advierte un mantenimiento de la incidencia de los principales motivos de cambio entre las personas que manifiestan esta necesidad. Entre las variaciones registradas se puede destacar, en todo caso, una cierta mayor importancia relativa en 2011 del motivo de cambio asociado a la búsqueda de un alquiler más barato.

Gráfico 3.9. Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio, 2008-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

3.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio de residencia

No parece que sea la insatisfacción con el entorno o barrio de residencia la que explique la necesidad de cambio en los hogares de la CAPV. Así, se observa que una amplia mayoría de hogares necesitados de cambio mantiene una opinión favorable al respecto (82,3%).

Cuadro 3.6. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia, 2011

Grado de satisfacción	Total Hogares (*)
Alto	35,3
Más bien alto	47,0
Más bien bajo	9,2
Bajo	8,5

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En todo caso, se detectan problemáticas específicas que pueden explicar los índices de satisfacción/insatisfacción de los hogares encuestados respecto al entorno o barrio donde se ubica la vivienda en la que se reside:

- la falta de aparcamiento es el problema señalado por una mayoría de hogares que muestran la necesidad de cambio (67,0%).
- en un nivel inferior se sitúan otras problemáticas como la existencia de ruidos exteriores (31,9%) y la falta de accesibilidad (27,1%).

Cuadro 3.7. Existencia en el entorno de alguno de los siguientes problemas, 2011

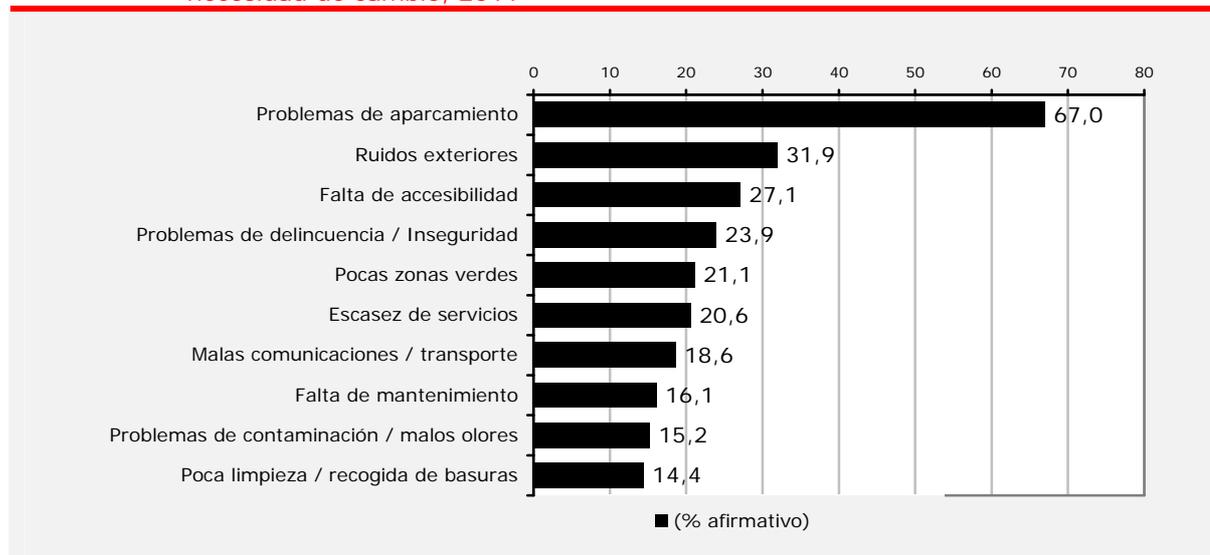
Problemas en el Entorno / Barrio	Total Hogares (**)
Ruidos exteriores	31,9
Problemas de contaminación / malos olores	15,2
Falta de mantenimiento	16,1
Poca limpieza / recogida de basuras	14,4
Malas comunicaciones / transporte	18,6
Pocas zonas verdes	21,1
Problemas de aparcamiento	67,0
Escasez de servicios	20,6
Falta de accesibilidad	27,1
Problemas de delincuencia / Inseguridad	23,9

(*): Es posible más de una respuesta.

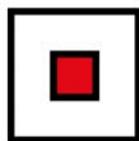
(**): % vertical sobre el total de necesitados.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Gráfico 3.10. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2011



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.



3.2.4. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda

Este apartado trata de abordar el estudio de la caracterización de la necesidad de cambio a través del análisis de variables como el grado subjetivo de necesidad percibido por los hogares con necesidad de cambio, así como el tiempo que llevan en situación de necesidad y los plazos estimados en que piensan efectuar dicho cambio.

El grado de necesidad de cambio resulta notable para la mayor parte de los hogares que presentan esta necesidad en 2011. De esta forma, la mayor parte de este colectivo declara tener mucha (32,5%) o bastante (37,4%) necesidad de cambiar de residencia. Por su parte, una cuarta parte de los hogares expresa tener alguna necesidad y un 5% poca necesidad.

En términos evolutivos se aprecia un moderado decremento en la intensidad percibida de la necesidad, de tal manera que, si en 2010 el grado medio de necesidad fue de 67 puntos, en 2011 ha sido de 65,4 (en una escala de 0 a 100).

Cuadro 3.8. Grado subjetivo de la necesidad de cambio, 2009-2011

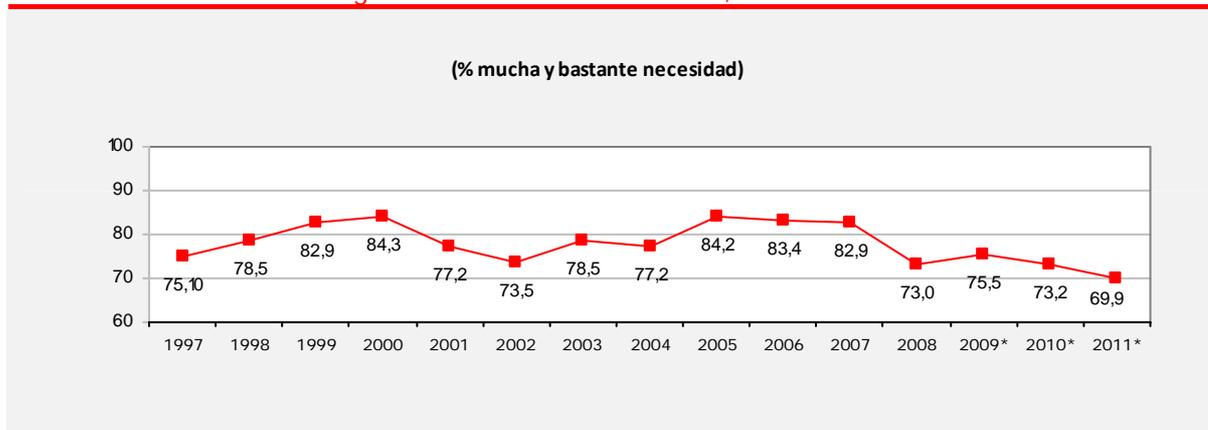
GRADO DE NECESIDAD	2009	2010	2011
Mucha	39,3	34,8	32,5
Bastante	36,2	38,4	37,4
Alguna	21,3	20,5	25,0
Poca	3,2	6,2	5,1
Grado de necesidad medio	70,2	67,0	65,4

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Desde una perspectiva de largo plazo, como se ilustra en el siguiente gráfico, se advierte que la proporción de familias con mucha o bastante necesidad en los dos últimos años se mantiene por debajo de los valores máximos registrados entre el 2005 y 2007, apreciándose, en los últimos años, una tendencia descendente en este grado de necesidad.

Gráfico 3.11. Evolución del grado de necesidad de cambio, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En lo que respecta al tiempo o antigüedad de la necesidad, el plazo señalado con mayor frecuencia (37,0%) es el de más de cuatro años, porcentaje que se ha incrementado levemente en el último año (35,7% en 2010).

Este incremento de la antigüedad se ve, además, reforzado por el ligero descenso que experimenta el índice de aparición de nuevas necesidades en el último año. Así, si en 2010 las necesidades recientes de cambio suponían el 18,4% del colectivo, en 2011 este porcentaje se reduce hasta el 14,9%.

Cuadro 3.9. Tiempo en situación de necesidad de cambio, 2009-2011

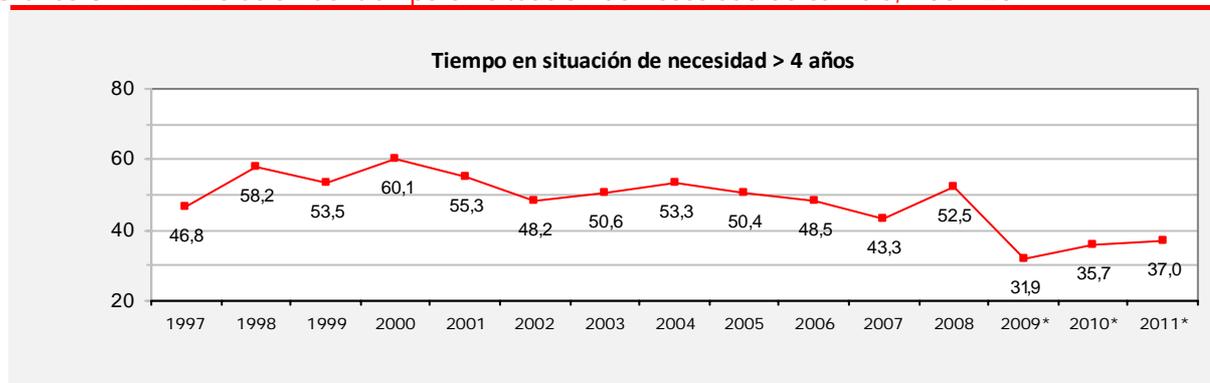
TIEMPO SITUACIÓN NECESIDAD	2009	2010	2011
Menos de 1 año	23,4	18,4	14,9
De 1 a 2 años	27,2	26,4	23,8
De 2 a 4 años	17,5	19,5	24,3
Más de 4 años	31,9	35,7	37,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En una perspectiva de largo plazo, en los últimos años se observa un cierto incremento en el porcentaje de familias que lleva más de 4 años con necesidad de cambiar de vivienda años, aunque este colectivo continúa situándose en niveles considerablemente más bajos a los registrados con anterioridad a 2009.

Gráfico 3.12. Evolución del tiempo en situación de necesidad de cambio, 1007-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Analizando el plazo en el que se prevé hacer efectivo el cambio, se advierte que el 38,6% de los hogares que muestran esta necesidad de cambio en 2011 cree muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años. Esta proporción se sitúa en un 50,5% si el horizonte se amplía hasta los próximos 4 años.

Las previsiones de materialización de la necesidad tanto a dos años como a cuatro se han incrementado respecto a 2010, alcanzando niveles similares a los registrados en 2004 y 2001 respectivamente.

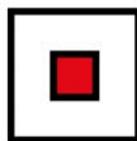
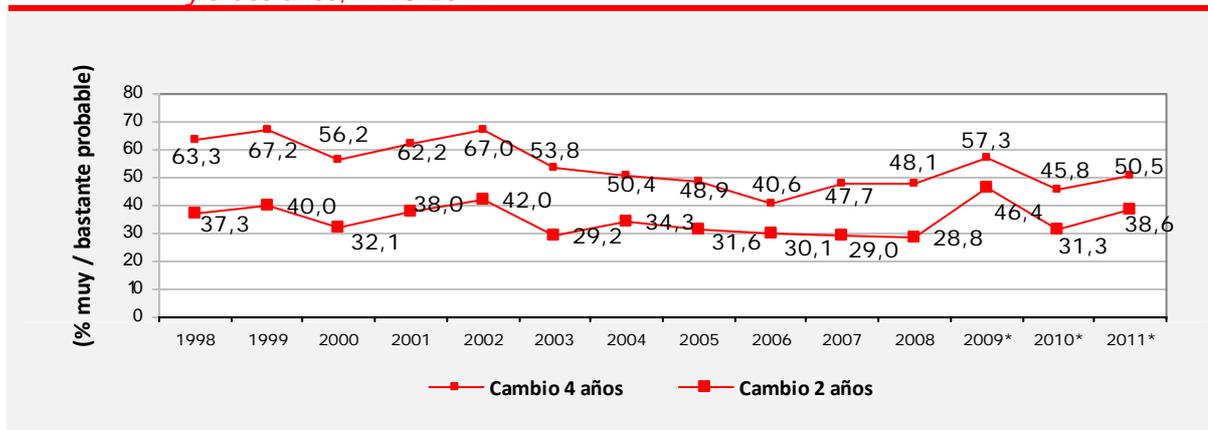


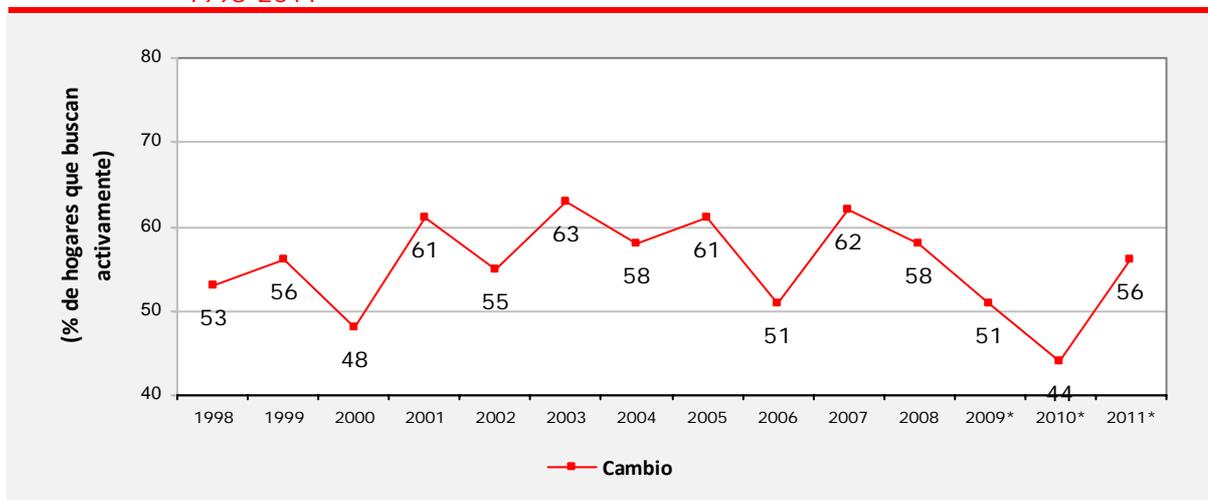
Gráfico 3.13. Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años, 1998-2011



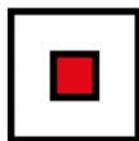
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Más de la mitad de los hogares (56,2%) que estiman muy o bastante probable realizar el cambio de vivienda en los próximos cuatro años está haciendo ya una búsqueda activa de la vivienda, lo que representa un incrementado significativo en relación a 2010 (44%).

Gráfico 3.14. Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda, 1998-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.



3.2.5. Características de las viviendas necesitadas

Las características físicas de las viviendas actuales pueden explicar la necesidad de cambio a una nueva vivienda que cumpla con determinadas características requeridas por los hogares.

Es por ello por lo que resulta de interés analizar la importancia que se concede a aspectos como el tamaño, la disponibilidad de ascensor, el régimen de tenencia o el estado de mantenimiento, de cara a pensar en la futura vivienda a la que se pretende acceder a través del cambio.

A los hogares que se plantean el cambio de vivienda les resulta mayoritariamente indiferente esta cuestión (como lo indica el 47,2% de los hogares necesitados). Uno de cada tres hogares necesitados se inclina por acceder a vivienda usada (35,7%), mientras que en el 15,7% de los hogares se opta exclusivamente por la vivienda nueva.

Cuadro 3.10. Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio, 2009-2011

Características	2009	2010	2011
CONDICION			
Nueva	24,1	16,6	15,7
Usada	34,1	13,4	35,7
Indistintamente	37,9	61,2	47,2
Ns / Nc	3,9	8,8	1,4
SUPERFICIE UTIL			
Menos de 60 m ²	15,1	18,8	16,9
De 61 a 75 m ²	28,5	22,3	29,6
De 76 a 90 m ²	30,6	28,5	30,8
Más de 90 m ²	18,3	21,8	20,6
Ns / Nc	7,4	8,6	2,2
Superficie media (m²)	77,6	78,1	77,5
REGIMEN TENENCIA			
Propiedad	64,9	62,9	65,7
Alquiler	27,0	24,8	26,5
Indistintamente	8,1	12,3	7,8

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

La superficie de la vivienda requerida se mantiene en los últimos años en torno a los 78 m², de forma que resulta minoritaria tanto la proporción de hogares que se decantan por viviendas mayores de 90 m² (20,6% de los hogares en 2011) como por las viviendas de menor tamaño (16,9% de demanda de vivienda de menos de 60 m²).

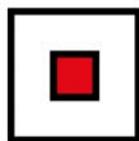
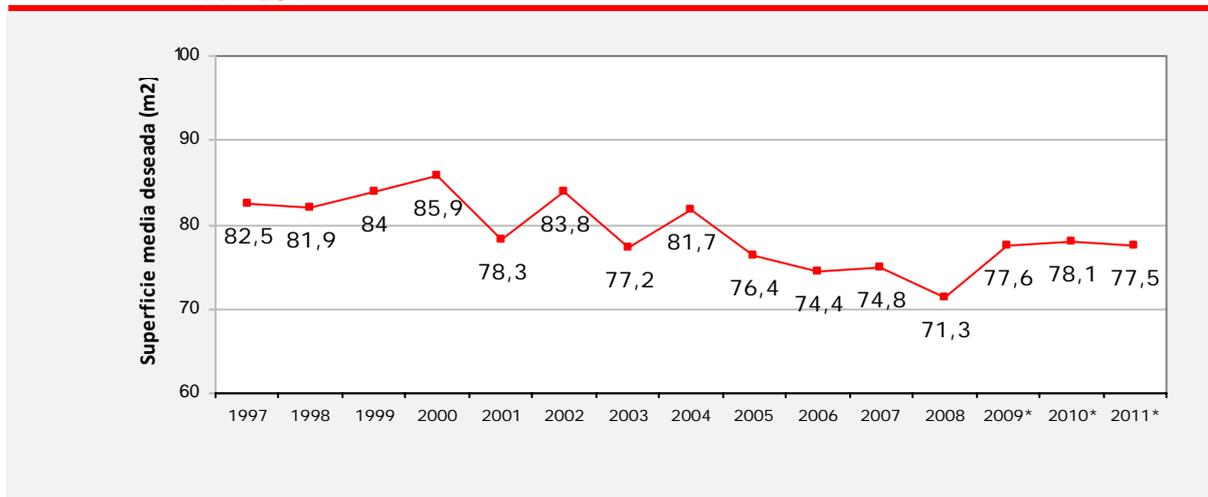


Gráfico 3.15. Evolución de la superficie media deseada por lo hogares con necesidad de cambio, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

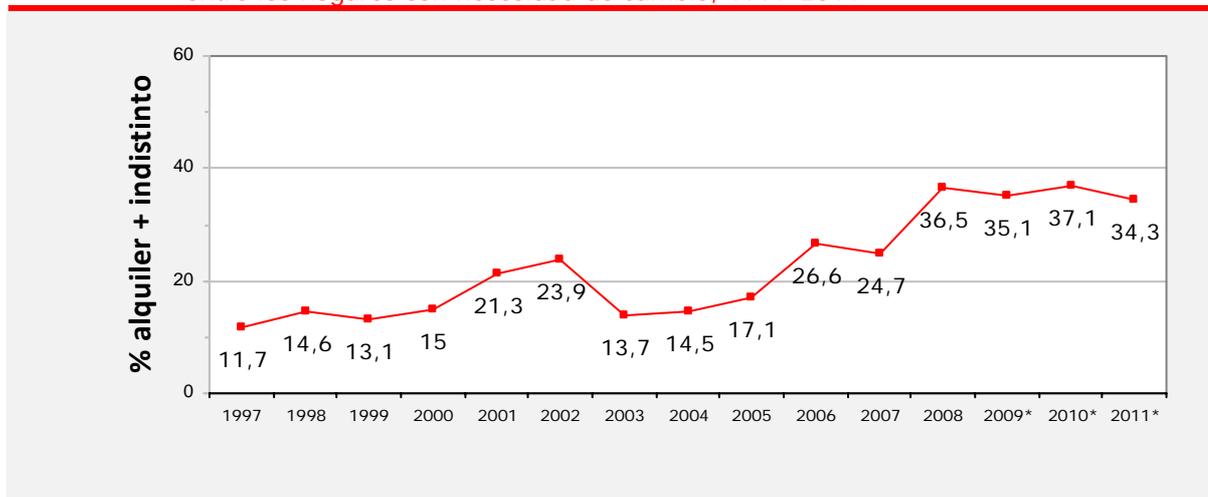
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Con respecto al régimen de tenencia de la vivienda, se advierte una reducción en relación a 2011 en el colectivo de hogares a los que les resultaba indiferente optar por un régimen de tenencia u otro (de un 12,3% en 2010 al 7,8% en 2011).

En este orden de cosas, en relación a 2010 se produce un crecimiento de la proporción de hogares que optan de forma exclusiva por la propiedad y por el alquiler:

- La propiedad resulta la opción mayoritaria en 2011 entre los hogares que necesitan cambiar de vivienda (65,7%), habiéndose incrementado este porcentaje ligeramente en relación a 2010 (62,9%).
- La proporción de hogares que optan por el alquiler aumenta del 24,8% en 2010 al 26,5% en 2011.

Gráfico 3.16. Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) entre los hogares con necesidad de cambio, 1997-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Por lo que concierne a la ubicación de la futura vivienda, una amplia mayoría de los hogares (82,8%) señala el mismo municipio en el que actualmente reside, como lugar de localización de la vivienda necesitada:

- El 28,5% de los hogares manifiesta querer cambiar de vivienda dentro del mismo barrio en el que reside actualmente.
- El 54,3% de los hogares se plantearía residir dentro del mismo municipio en el que reside, aunque en otro barrio diferente al actual.

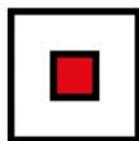
Por tanto, solamente el 13,6% de los hogares amplía más allá del municipio actual el ámbito geográfico para la localización de la vivienda a la que se plantea acceder.

Cuadro 3.11. Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio, 2011

LUGAR DE TRASLADO	Hogares Cambio (*)
Mismo barrio	28,5
Mismo municipio	54,3
Misma comarca	10,7
Otra comarca	2,9
Ns / Nc	3,6

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.



3.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio

3.3.1. Nivel de ingresos

Los ingresos netos mensuales de los hogares con necesidad de cambio en 2011 se sitúan como promedio en 1.776,6 €. Este registro supone un incremento del 12,0% en relación al registrado en 2010 (1.585,7 €).

En una perspectiva de largo plazo, el nivel de ingresos mensuales de los hogares con necesidad de cambio de vivienda continúa con la tendencia ascendente observada desde 2003, que solamente se vio interrumpida en 2009 cuando se registró un ligero decremento.

Atendiendo a la distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarados⁴ en 2011, se advierte que más de la mitad de los hogares (56,5%) no supera los 1.650 € mensuales de ingresos, lo que supone una disminución significativa del peso relativo de este colectivo con menos ingresos (en 2010 este colectivo alcanza el 61,8% del total de hogares con necesidad de cambio).

En el estrato de un mayor nivel de ingresos, se aprecia que el 28,4% de los hogares necesitados de cambio de vivienda declara ingresar más de 2.160 € al mes, habiéndose registrado un incremento de este colectivo en relación a 2010 (23,5%).

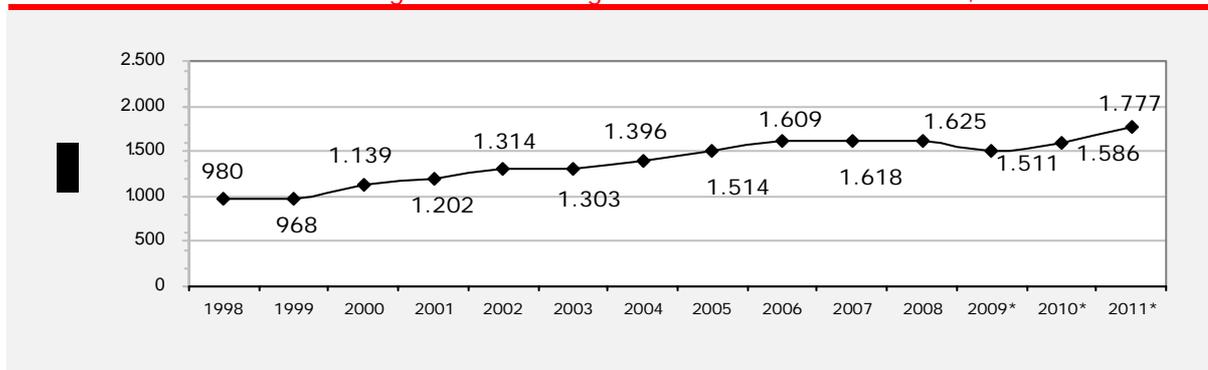
Cuadro 3.12. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 2009-2011

Ingresos netos mensuales *	2009	2010	2011
Hasta 840 Euros	21,2	14,6	11,4
De 841 a 1.140 Euros	15,9	12,9	16,9
De 1.141 a 1.410 Euros	16,5	20,8	14,9
De 1.411 a 1.650 Euros	10,4	13,5	13,3
De 1.651 a 2.160 Euros	11,8	14,6	16,1
Más de 2.160 Euros	24,1	23,5	28,4
Media (€)	1.511,4	1.585,7	1.776,6

(*): Distribución calculada una vez eliminada la proporción de no respuesta.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Gráfico 3.17. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2011

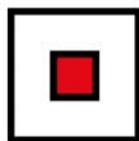


* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

³ Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirían a los pagos de la nueva vivienda.

⁴ Porcentajes calculados una vez eliminada la proporción de no respuesta del 33% en 2009, 20% en 2010 y 27% en 2011.



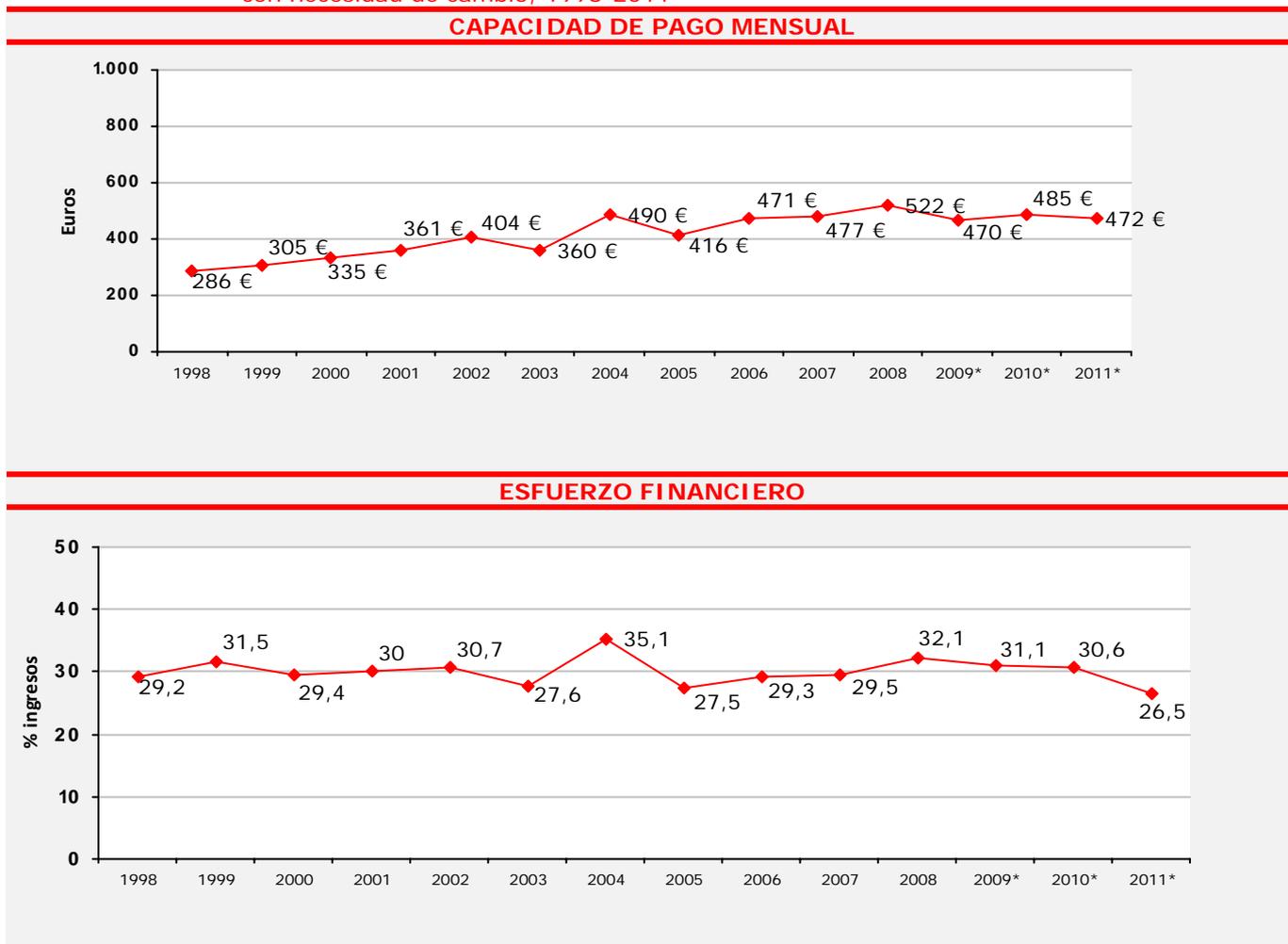
3.3.2. Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible

La capacidad de pago media mensual que declaran los hogares para hacer frente al cambio de vivienda se sitúa en los 472 €/mes en 2011, lo que supone una reducción en las posibilidades económicas para financiar la compra de la nueva vivienda del 2,7% respecto a 2010.

Esta capacidad de pago estimada en relación al nivel medio de ingresos, implicaría la dedicación por parte de estos hogares de un 26,5% de los ingresos netos al pago de la vivienda en 2011.

En términos evolutivos, desde 2008 se observa una tendencia decreciente de este esfuerzo financiero requerido entre los hogares que se plantean el cambio de vivienda, disminuyendo desde el 32,1% en 2008 al 26,5% en 2011.

Gráfico 3.18. Evolución de la capacidad de pago mensual y del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2011

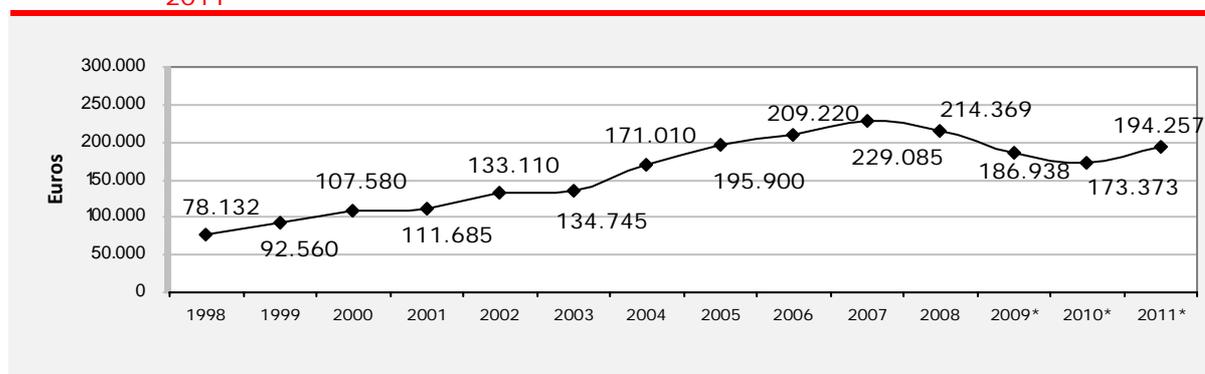


* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

El precio medio máximo asumible por vivienda que se plantean los hogares con necesidad de cambio en 2011 alcanza 194.257 €. Este importe se ha incrementado en un 12,1% en relación a 2010 (173.373 €).

Realizando un análisis de la evolución de este precio máximo desde 1998 se constata como se produjo un incremento constante hasta 2007, de especial intensidad entre 2003 y 2007 cuando alcanzó un valor de 229.000 euros. Entre 2008 y 2010 se ha registrado un decremento significativo, siendo 2011 el año en el que se vuelve a registrar un cambio de tendencia, mediante el incremento de este precio medio.

Gráfico 3.19. Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2011



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

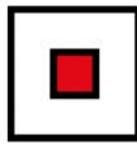
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

3.3.3. Fórmulas de financiación

Por lo que concierne al análisis de las fórmulas de financiación, al igual que en años anteriores en 2011 se identifican dos vías mayoritarias para financiar el cambio de vivienda: el recurso al crédito y la venta de la vivienda anterior. El 56,0% de los hogares con necesidad de cambio requerirían recurrir al crédito para financiar el cambio de vivienda, mientras que el 55,3% la venta de la vivienda anterior.

Sin embargo, en relación a 2010 se registra un decremento considerable de la proporción de los hogares que se plantean recurrir al crédito (en 2010 se situaba en el 71,7%, habiéndose reducido hasta el 56,0% en 2011).

En cambio, la proporción de hogares que se plantea recurrir a la venta de la vivienda actual registra un moderado crecimiento (en 2010 se situaba en el 50,3% y asciende hasta el 55,3% en 2011).



Por su parte, el recurso a los ahorros propios (33,4%) para sufragar el cambio se mantiene en un nivel similar al observado en 2010.

Entre los hogares que se plantean recurrir al crédito, desciende el peso relativo de los que se proponen solicitar más del 50% del precio de la vivienda. Así, en 2011 el 14,7% de este colectivo tiene previsto pedir entre el 75% y 100% del precio de la vivienda y el 7,3% entre el 50% y el 74% de este precio máximo. Estos porcentajes se situaban en el 19,8% y el 9,9%, respectivamente, en 2010.

Cuadro 3.13. Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio, 2009-2011

	2009	2010	2011
FUENTES DE FINANCIACION (*)			
Créditos	78,9	71,7	56,0
Ahorros Propios	48,8	34,5	33,4
Ayuda familiar	11,7	8,9	11,1
Venta vivienda anterior	50,8	50,3	55,3
Venta otro patrimonio	3,2	4,1	1,4
Alquiler viv. Anterior	7,2	4,1	1,4
Ayudas públicas	34,5	14,8	16,1
Otros medios	10,9	4,6	6,9
% CREDITO / PRECIO (**)			
0 % (no solicita crédito)	21,1	28,3	44,0
1 % - 25 %	2,8	8,0	5,3
De 25 % a 49 %	11,7	11,3	6,9
De 50 % a 74 %	9,4	9,9	7,3
De 75 % a 100 %	22,8	19,8	14,7
Ns / Nc	32,2	22,7	21,9

*: % multi-respuesta

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

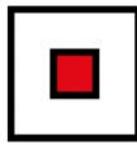
3.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de cambio

En 2011, un total de 38.048 hogares en la CAPV se plantean la necesidad de cambiar su vivienda habitual, lo que supone el 4,5% de la totalidad de hogares vascos.

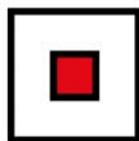
En relación a 2010 se registra una disminución significativa en el número de hogares que manifiestan esta necesidad, dado que en aquel año se contabilizaban un total de 56.397 hogares con necesidad (el 6,7% del total).

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes resultados más detallados que permiten caracterizar los hogares con necesidad de cambio en 2011:

- Se constata una disminución en la intensidad de la necesidad de cambio entre los hogares que manifiesta tener esta necesidad: aunque la mayoría de los hogares manifiesta tener mucha o bastante necesidad de cambiar de vivienda habitual (69,9%), continúa la tendencia decreciente en el indicador del grado de necesidad medio que pasa del 70,2 en 2009, al 67,0 en 2010 y al 65,4 en 2011.
- Según el plazo en el que se demanda la vivienda, en relación a 2010 se produce un incremento de la demanda a 1 año, mientras que se advierte un descenso de la demanda a 2 años y, de forma más intensa, de la demanda a 4 años.
- En los tres territorios se observa un decremento de los índices de necesidad de cambio en comparación con 2010. Sin embargo, la intensidad de estas reducciones resulta significativamente diferente. En el caso de Gipuzkoa se reduce considerablemente el índice de necesidad (pasando del 7,7% en 2010 al 3,4% en 2011). En cambio, en Álava y Bizkaia el decremento es más moderado: en Álava pasa del 6,9% en 2010 al 5,2% en 2011, mientras que en Bizkaia se reduce desde el 6,1% en 2010 al 4,9% en 2011.
- Por lo que concierne al perfil socio-demográfico de los hogares con necesidad de cambio, se concluye que la edad media de los/as titulares de los hogares con necesidad de cambio se sitúa en 44 años, la mayoría de los mismos tiene nacionalidad española y reside en un hogar formado por 3 miembros.
- Las características de las viviendas actualmente habitadas por estos hogares responden a los siguientes rasgos básicos: son viviendas de 72,9 m² de media, disponiendo de una antigüedad media de 40,4 años, habiéndose incrementado en los dos últimos años el peso relativo de hogares en régimen de propiedad y que tienen la vivienda totalmente pagada (35,9% en 2011 frente a 29,7% en 2009).



- El tamaño inadecuado es el motivo principal que explica la necesidad de cambio. Así lo indica el 27,0% de los hogares que presentan esta necesidad. Sin embargo, la incidencia de este motivo se ha reducido en relación a 2010 (31,9%). La carencia de ascensor (15,7%) y la búsqueda de una renta de alquiler más barata (15,5%) son los otros dos motivos que disponen de un mayor peso específico a la hora de estudiar los motivos para el cambio de vivienda.
- La gran mayoría de los hogares se muestra satisfecha con el entorno y el barrio en el que residen actualmente (82,3%). Este resultado es coherente cuando se analiza el ámbito territorial de búsqueda de la nueva vivienda, de forma que solamente el 13,6% se plantea el traslado de municipio para mudarse de vivienda.
- A la hora de caracterizar las viviendas necesitadas por los hogares vascos, se concluye que se requiere una vivienda que disponga de una superficie media de 77,5 m², apenas 4,6 m² por encima de la dimensión media de las viviendas actuales de estos hogares. La mayor parte de los hogares se decanta por una vivienda en propiedad (65,7%) si bien es también significativa la importancia relativa de los hogares que optan exclusivamente por el régimen de alquiler (26,5%).
- Los ingresos netos mensuales de los hogares que manifiestan esta necesidad de cambio alcanzan los 1.776,6 euros de media, lo que supone un incremento considerable en relación al ingreso medio registrado en 2010 (1.585,7 euros), de forma que se mantiene la tendencia de fondo ascendente observada desde 2003.
- La capacidad de pago mensual de los hogares para afrontar este cambio de vivienda se sitúa en 2011 en 472 euros, lo que representa el 26,5% del nivel de ingresos. Desde 2008 se advierte un decremento en este esfuerzo financiero requerido (de forma que este indicador en 2008 se situaba en el 32,1%)
- El precio máximo de las viviendas que pueden asumir estos hogares se ha incrementado de forma notable en un 12,1% en 2011, hasta situarse en 194.257 euros de media. Este aumento viene a suponer un cambio de tendencia respecto a las constantes reducciones de este precio máximo que se venían apreciando desde 2007.
- Para la financiación del cambio de vivienda se registra un aumento notable de la proporción de hogares que no se plantean recurrir a la financiación externa. Mientras que en 2010 el 28,3% de los hogares indicaba que no tenía intención de recurrir a un crédito para realizar este cambio de vivienda, en 2011 este porcentaje asciende al 44,0%.



Finalmente, a modo de síntesis, se recoge seguidamente el cuadro resumen de los principales indicadores relativos a la necesidad de cambio de vivienda principal de la CAPV del periodo 2005-2011.

Cuadro 3.14. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cuantificación							
Índice de necesidad (% hogares)	6,4	6,1	8,1	4,9	6,7	6,7	4,5
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	49.559	47.851	64.393	40.894	56.652	56.397	38.048
Evolución de las características socio-residenciales							
Edad media de la persona principal (años)	46,1	46,2	48,3	48,6	43,7	45,8	44,4
Tamaño medio hogar (Nº miembros/hogar)	3,2	3,1	3,1	2,8	3,0	3,0	2,8
Superficie media de la vivienda (m ²)	69,0	66,4	71,4	67,9	71,4	68,1	72,9
Antigüedad media de la vivienda (años)	36,2	41,7	39,4	39,0	39,0	40,6	40,4
% régimen de alquiler	26,6	32,8	23,0	36,6	38,7	33,4	32,8
Evolución de la necesidad de cambio							
Motivo: tamaño y mal estado (%)	39,5	44,7	37,0	46,6	32,9	45,9	36,1
Motivo: quiere propiedad (%)	13,6	9,1	8,4	15,4	10,4	8,6	5,9
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	84,2	83,4	82,9	73,0	75,5	73,2	69,9
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	50,4	48,5	43,1	52,5	31,9	35,7	37,0
Muy/bastante probable cobertura 4 años	48,9	40,6	47,7	48,1	57,3	45,8	50,5
Características de las viviendas deseadas							
Superficie media deseada (m ²)	76,4	74,4	74,8	71,3	77,6	78,1	77,5
Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)	17,1	26,6	24,7	36,5	35,1	37,1	34,3
Situación económica-financiera							
Ingresos medios	1.514	1.609	1.618	1.625	1.511,4	1.585,7	1.776,6
Capacidad de pago mensual	416	471	477	522	470	485	472
Precio máximo asumible	195.900	209.220	229.085	214.369	186.938	173.373	194.257

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.