



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5. NECESIDAD DE VIVIENDA

5.1. INSCRITOS EN ETXEBIDE

- En abril de 2006 hay un total de 82.587 expedientes inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide⁵. Esta cifra se reduce a 76.193 si se excluye a las personas que actualmente se encuentran ocupando una vivienda del Programa Bizigune o una vivienda del parque social en alquiler. Tomando como referencia a las personas dispuestas a aceptar una adjudicación en alquiler como el grupo que realmente tiene una necesidad más urgente de vivienda (un 56% del total anterior), la cifra de expedientes se situaría en 42.668.
- Una primera aproximación al perfil del conjunto de personas inscritas en Etxebide, refleja que este colectivo incluye principalmente personas jóvenes de menos de 35 años (66,2% del total), si bien también hay una parte significativa que ya ha superado esta edad (el 33,8% restante). También es relevante constatar que la mayor parte de las solicitudes hacen referencia a unidades familiares de un único miembro (un 74,3% del total), con una proporción significativa, aunque muy inferior, de solicitudes realizadas por unidades convivenciales de 2 miembros (15,2% del total). Las solicitudes con 3 o más miembros, por otra parte, representan una parte muy pequeña (10,5%).

Cuadro 5.1. Características socio-demográficas de los demandantes inscritos en Etxebide (3 de abril de 2006)

	%
Edad solicitante	
< 25	8,8
25 a 29	32,8
30 a 34	24,6
35 a 39	12,9
40 a 44	8,1
45 y más	12,9
Nº miembros unidad familiar	
1	74,3
2	15,2
3	5,7
4 o más	4,8
TOTAL	100,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- En cuanto a la situación económica de los demandantes, se observa que hay un elevada proporción de inscritos que obtiene unos ingresos por debajo de

⁵ Estos datos deben ser interpretados cuidadosamente, ya que una inscripción en el registro no equivale en todos los casos a una necesidad de vivienda. Por ejemplo, en ocasiones parejas de solicitantes presentan dos solicitudes individuales en lugar de una única solicitud como pareja.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

los 15.100 euros (un 53,3% del total). Además otra parte muy significativa se sitúa por debajo del nivel de 21.100 euros (un 27% adicional). De tal forma, según los datos del registro, sólo un 19,6% de los inscritos ingresa más de 21.100 euros⁶.

Cuadro 5.2. Nivel de ingresos de los demandantes inscritos en Etxebide* (3 de abril de 2006)

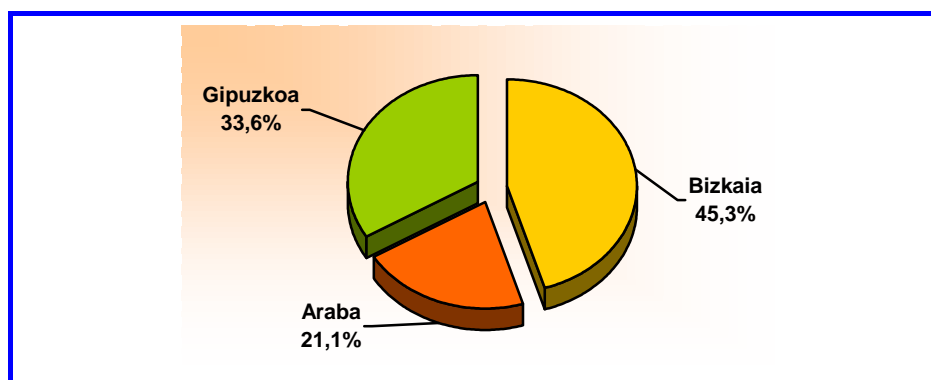
	%
Menos de 3.000 €	1,9
De 3.000 a 9.000 €	16,0
De 9.000 a 15.100 €	35,4
De 15.100 a 21.100 €	27,0
De 21.100 a 27.100 €	13,9
27.100 a 33.100 €	5,7
TOTAL	100,0

* Ingresos de 2004.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- El análisis de los expedientes inscritos según régimen de tenencia demandando refleja que hay una mayor proporción en compra (75,5%), que en alquiler (59,2%), si bien hay que tener presente que una parte considerable de expedientes señalan ambos tipos de regímenes (alrededor de un 35%). Finalmente, los datos por Territorios muestran una mayor proporción de solicitudes de Bizkaia (45,3%), que de Gipuzkoa (33,6%) y Alava (21,1%).

Gráfico 5.1. Expedientes inscritos en Etxebide por Territorios Históricos (3 de abril de 2006)



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

⁶ No obstante, hay que tener presente que estos datos se encuentran condicionados por los casos en los que las parejas se apuntan individualmente, ya que si se consideraran sus ingresos conjuntos los datos reflejarían un mayor número de inscritos en niveles de ingresos más altos.

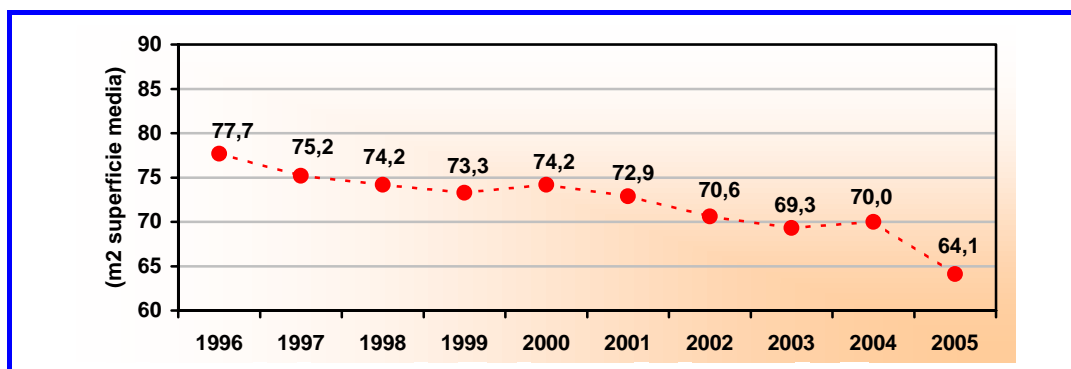


Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5.2. NECESIDAD DE ACCESO, CAMBIO Y REHABILITACIÓN⁷

- Según los resultados de la Encuesta Base de Necesidades y Demanda de Vivienda 2005, el número de jóvenes que plantean la necesidad de acceder a su primera vivienda puede estimarse en 87.100 personas. En términos de demanda de vivienda (entendida como una resolución probable de la necesidad), dos tercios de estas personas prevén acceder a la vivienda en los próximos 4 años (67%), lo que en cifras absolutas representa una demanda de 58.700 viviendas.
- Según los resultados de la Encuesta, las personas con necesidad de acceso tienen una edad media de casi 28 años, con una presencia similar de hombres y mujeres. Respecto a su situación laboral, un 54% de este colectivo tiene contrato fijo y otro 38% contrato temporal⁸.
- En cuanto a las características de las viviendas necesitadas, hay que destacar que, atendiendo a sus posibilidades económicas, la mayor parte de las personas jóvenes opta por una vivienda de tamaño más bien reducido (unos 64 m², como media). De hecho, un 41% se decanta por una vivienda entre 61 y 75 m² y otro 33% entre 41 y 60 m². Así, se asiste a la progresiva disminución de la superficie media de las viviendas necesitadas, que ha pasado de 77,7 m² en 1996 a 64,1m² en 2005.

Gráfico 5.2. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas jóvenes*



* En función de sus posibilidades económicas.

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

⁷ Todos los datos de este apartado se han obtenido de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda elaborada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

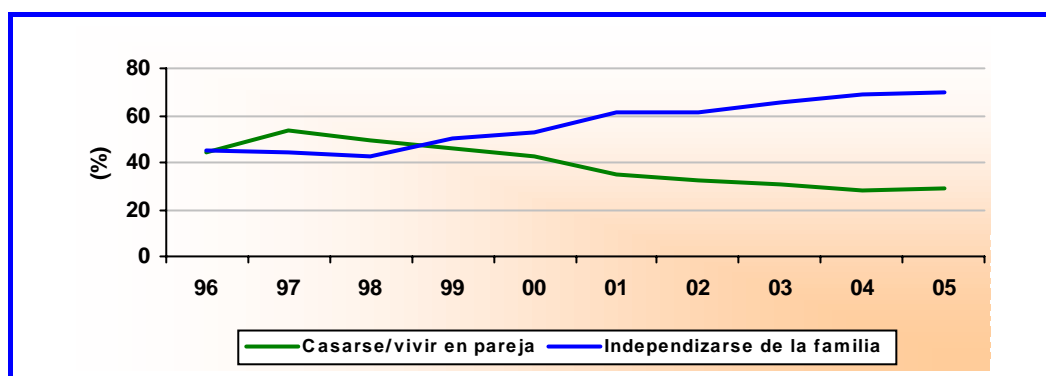
⁸ Con el objetivo de garantizar la viabilidad de las necesidades de acceso la encuesta establece el requisito metodológico que estas personas (de entre 18 y 44 años), dispongan de ingresos propios.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Esta reducción de la superficie necesitada por las personas jóvenes responde en parte a la evolución de los precios de la vivienda libre, pero también se encuentra condicionada por el creciente número de casos en los que las personas jóvenes desean independizarse sin tener pareja ni un proyecto de familia.

Gráfico 5.3. Evolución de los principales motivos de la necesidad de acceso a una vivienda



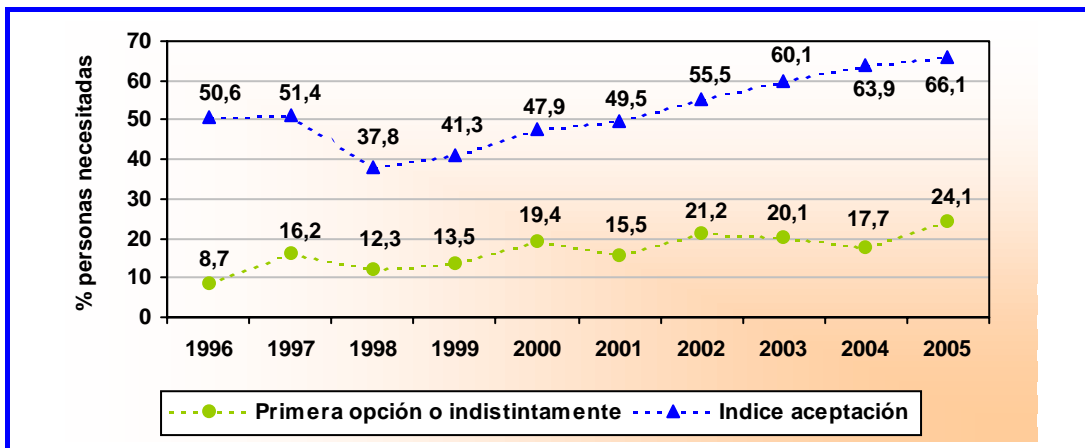
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

- En cuanto al régimen de tenencia deseado, la vivienda en propiedad sigue siendo la opción preferida por las personas jóvenes (75,9%), mientras que el alquiler como primera opción (bien de manera expresa o bien de forma indistinta junto con el régimen de propiedad) supone una elección con menor aceptación (24,1%). No obstante, hay que destacar que la actual proporción de jóvenes que optan por el alquiler se sitúa bastante por encima de la media del periodo 1996-2005 (17%).
- Lo que es más, si también incluimos el colectivo de personas que se plantearía el alquiler determinadas circunstancias (si las rentas fueran más asequibles, si las viviendas estuvieran en buen estado, etc.), obteniendo así un índice global de aceptación del alquiler, resulta que un 66,1% de las personas jóvenes se muestran partidarias del alquiler. Además, en términos de evolución se aprecia que, tras el descenso puntual del índice en 1997, comenzó una etapa de crecimiento ininterrumpido que dura hasta la actualidad alcanzando el máximo en 2005. Es decir, cada vez son más las personas jóvenes que se plantean el alquiler como una opción adecuada para satisfacer el acceso a la primera vivienda.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.4. Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura



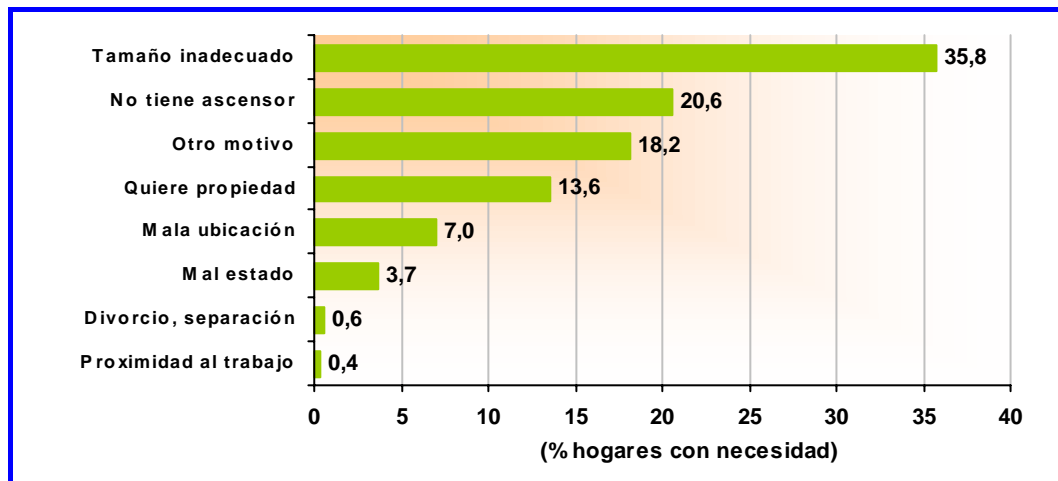
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

- Atendiendo ahora a la situación de los hogares con necesidad de cambiar de vivienda, hay que indicar que, según la Encuesta Base 2005, un 6,3% de los hogares de la CAPV señalan tener necesidad de cambiar de vivienda. Traducido en cifras absolutas, este porcentaje implica que aproximadamente 47.500 hogares vascos se están planteando un cambio de vivienda, de los que aproximadamente la mitad prevén hacerlo en un plazo de cuatro años.
- El perfil de estos hogares se caracteriza por un tamaño medio ligeramente superior al resto de hogares y por tener cabezas de familia de mediana edad (en torno a 45 años). Por su parte, en comparación con el resto de hogares, las viviendas en las que residen en la actualidad son de menor tamaño (69 m² frente a 80,5 m²), más antiguas (36,2 años frente a 32) y con una mayor implantación del alquiler (26,6% frente a un 5%).
- En relación con lo anterior, el tamaño inadecuado (35,8%) y el deseo de tener una vivienda en propiedad (13,6%) resultan los dos principales motivos para querer cambiar de vivienda. Adicionalmente, la falta de ascensor constituye otro de los principales motivos para desear cambiar de vivienda (20,6% de los casos).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.5. Principales motivos de la necesidad de cambiar de vivienda



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

- En cuanto a su situación económica, los hogares con necesidad de cambiar ingresan aproximadamente 1.500 euros netos mensuales, ya que en prácticamente la mitad de los casos se dispone de dos fuentes de ingresos en el hogar. En los últimos años el nivel de ingresos de estos hogares se ha elevado alrededor de un 6% anual, lo que les permite hacer frente al pago de una vivienda de un precio cada vez mayor, cifrándose este máximo asumible en 196.000 euros en 2005.
- En este sentido, a diferencia de lo que sucede con el colectivo joven que desea acceder a su primera vivienda, hay que tener presente que la mayoría de estos hogares disponen de una vivienda en propiedad que se ha revalorizado sustancialmente en este periodo y que podrían vender para financiar la adquisición de su nueva vivienda.
- Finalmente, en relación con la necesidad de rehabilitación, según los resultados de la Encuesta 2005, el porcentaje de hogares que tienen necesidad de rehabilitar o reformar sus viviendas se sitúa en un 14,3%⁹, lo que en cifras absolutas significa cerca de 107.000 hogares. Además, un 61,3% de estos hogares tiene intención de rehabilitar su vivienda en los próximos cuatro años, esto es, unas 66.000 familias.
- Las características socio-residenciales de las familias con necesidad de rehabilitar reflejan una representación algo más elevada de personas jubiladas (27,6%), y con una edad media ligeramente superior a la del resto de hogares (50 años).

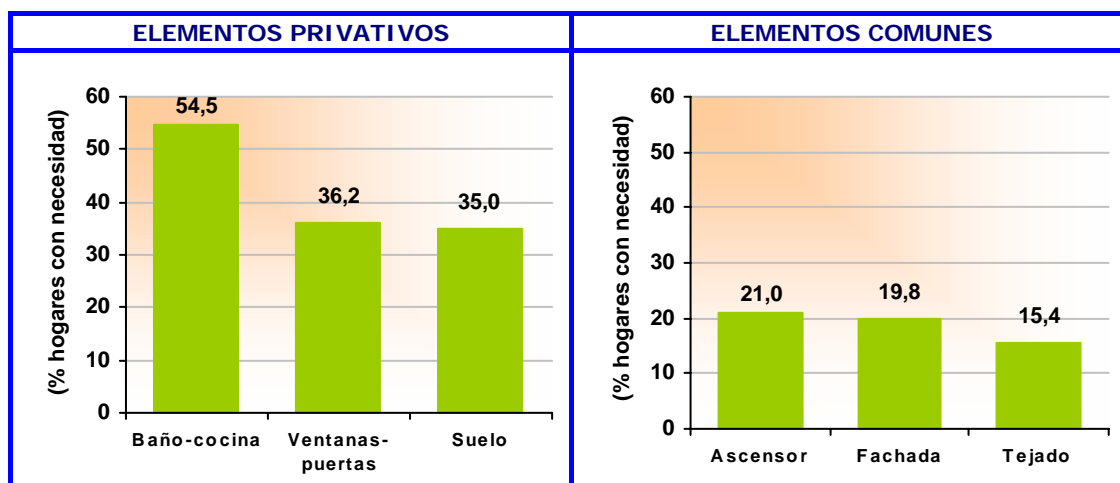
⁹ El concepto de *rehabilitación* debe entenderse en sentido amplio, incluyendo obras de reforma o renovación de las viviendas de distinto tipo y grado. No obstante, en los casos referidos a elementos privativos de las viviendas, se ha establecido un presupuesto individual mínimo necesario de 3.000 € para dar carta de naturaleza a la necesidad.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Los ingresos netos familiares de este colectivo se sitúan en 1.555 euros mensuales en 2005. En este sentido, un 61% de los hogares necesitados de rehabilitar su vivienda en 2005 tiene unos ingresos brutos ponderados inferiores a 33.100 euros anuales y sólo el 31,5% de los hogares se encuentra por debajo de 21.100 euros.
- Estos hogares tienen un elevado nivel de satisfacción con la vivienda que ocupan, de forma que un 88,5% declara estar muy o bastante satisfecho con su vivienda. Sin embargo, al mismo tiempo, un 66% de los hogares declara una elevada necesidad de realizar las reformas, y un 63% de las familias lleva más de cuatro años en esta situación.
- Centrando la atención en el tipo de rehabilitación necesaria, se constata que en el 74% de los hogares la reforma precisa afecta a algún elemento privativo de la vivienda, estimándose el coste medio en 17.599 euros, en tanto que el 43% de las familias necesita realizar alguna rehabilitación en elementos comunes de la vivienda, situándose el coste medio previsto en 10.692 euros.
- En el caso de los elementos privativos se constata que, el cambio de baño o cocina es la reforma señalada en mayor medida, afectando al 54,5% de los hogares con necesidad de rehabilitación. En segundo lugar se sitúa el cambio de ventanas o puertas (36%), necesitando cambiar el suelo el 35% de los hogares necesitados de rehabilitar.
- En cuanto a los elementos comunes del edificio, la necesidad de ascensor (21%), las reformas de fachada (20%) y el tejado (15%) son las opciones que concentran a la mayor parte de necesitados.

Gráfico 5.6. Tipo de rehabilitación precisa por los hogares necesitados



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Por último, hay que señalar que un 32% de los hogares con necesidad de rehabilitación preferiría cambiar de vivienda en lugar de rehabilitar la que ocupan, y que la gran mayoría de éstos no lo hace por motivos económicos (un 81%).