



ETXEZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# Elaboración de estudios e informes para el Observatorio Vasco de la Vivienda

Informe sobre necesidades de vivienda  
en la CAE

# Índice

Presentación	5
<b>1. Factores contextuales para el análisis de las necesidades y demanda de vivienda</b>	<b>6</b>
<b>2. Necesidades de acceso a vivienda</b>	<b>11</b>
2.1. Necesidad de acceso a la primera vivienda	13
2.1.1.- Estimación de personas con necesidades de acceso a la primera vivienda	13
2.1.2.- Perfil del demandante de acceso a una vivienda	14
2.1.3.- Estimación de viviendas que demanda la población de 18 a 44 años	15
2.1.4.- Tiempo en situación de necesidad de acceso a primera vivienda y horizonte de demanda	17
2.1.5.- Motivos de la necesidad de acceso a la primera vivienda y situación de la población	18
2.1.6.- Características de las viviendas necesitadas	20
2.1.7.- Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso	22
2.2. La demanda de vivienda protegida	25
2.2.1.- Evolución de la demanda vivienda protegida en la CAE	25
2.2.2.- Caracterización de la demanda de vivienda protegida según el régimen de acceso	26
2.2.3.- El nivel de renta disponible para el pago del alquiler y la financiación de la compra de la vivienda protegida	29
<b>3. Necesidades de los hogares en cuanto a rehabilitación y cambio de vivienda principal</b>	<b>33</b>
3.1. Necesidades de rehabilitación de la vivienda principal	34
3.1.1.- Cuantificación de hogares con necesidad de rehabilitación de su vivienda principal	34
3.1.2.- Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda y horizonte de demanda	35
3.1.3.- Características de la rehabilitación: tipo y coste	37
3.1.4.- Características residenciales de los hogares necesitados de rehabilitación	39
3.2. Necesidades de cambio de vivienda habitual	40
3.2.1.- Cuantificación de hogares con necesidad de cambio	40
3.2.2.- Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda y horizonte de demanda	41
3.2.3.- Motivo de necesidad de cambio de las viviendas principales	43
3.2.4.- Valoración de la adecuación de la oferta de viviendas y características de las viviendas necesitadas	44
3.2.5.- Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio	47
<b>4. Conclusiones</b>	<b>50</b>

## Anexo Metodológico

## Índice Gráficos

<b>1. Factores contextuales para el análisis de las necesidades y demanda de vivienda</b>	<b>6</b>
Gráfico 1: Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas en venta. Evolución 2000-2013 .....	6
Gráfico 2: Parque de viviendas en la CAE. Evolución 2001-2011 .....	7
Gráfico 3: Número de hogares según tipología. CAE. 2013 .....	8
Gráfico 4: Evolución de la tasa de paro. 2001-2013 .....	9
<b>2. Necesidades de acceso a vivienda</b>	<b>11</b>
Gráfico 5: Comparativa evolución de la demanda primera vivienda (personas con necesidades de acceso) y demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2008-2013 .....	12
Gráfico 6: Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. Evolución 2008 - 2013 .....	13
Gráfico 7: Cuantificación del volumen de viviendas demandadas e índice de necesidad de acceso a primera vivienda en relación al número de viviendas principales de la CAE. Evolución 2005 - 2013 .....	16
Gráfico 8: Cuantificación del índice de necesidad de acceso a primera vivienda según Territorio Histórico. Comparativa 2011-2013 .....	16
Gráfico 9: Tiempo en situación de necesidad de acceso a primera vivienda por Territorio Histórico. 2013 .....	17
Gráfico 10: Población con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda y distribución según Territorio Histórico. Evolución 2005 -2013 .....	18
Gráfico 11: Motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda. 2013 .....	19
Gráfico 12: Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda. 2013 .....	19
Gráfico 13: Opción del régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2007-2013 .....	20
Gráfico 14: Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso. 2013 .....	21
Gráfico 15: Localización de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según Territorio Histórico. 2013 .....	21
Gráfico 16: Oferta de viviendas acordes a las necesidades y posibilidades económicas de la demanda. 2013 .....	22
Gráfico 17: Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2013 .....	25
Gráfico 18: Demanda de vivienda protegida según Territorio Histórico. Evolución 2007- 2013 .....	26
Gráfico 19: Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2013 .....	27
Gráfico 20: Principales motivos de la necesidad de vivienda según régimen de acceso. 2013 .....	28
Gráfico 21: Población parada inscrita en Etxebide (% población parada). Evolución 2007-2013 .....	29
Gráfico 22: Nivel de ingresos ponderados medios de los demandantes inscritos (euros). Evolución 2008-2013 .....	29
Gráfico 23: Renta considerada razonable para el alquiler protegido. 2013 .....	30
Gráfico 24: Capacidad de pago mensual por la compra de una vivienda protegida (euros). Evolución 2010-2013 .....	30
Gráfico 25: Valoración de las posibilidades de acceso a la financiación por compra de una vivienda protegida. 2013 .....	31
Gráfico 26: Interés medio en nuevas modalidades de vivienda de alquiler y de compra según Territorio Histórico. 2013 .....	32
<b>3. Necesidades de los hogares en cuanto a rehabilitación y cambio de vivienda principal</b>	<b>33</b>
Gráfico 27: Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de vivienda en la CAE. Evolución 2005-2013 .....	34
Gráfico 28: Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de vivienda por Territorio Histórico. Comparativa 2011-2013 .....	35
Gráfico 29: Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación según Territorio Histórico. 2013 .....	36
Gráfico 30: Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad según Territorio Histórico. 2013 .....	37
Gráfico 31: Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad. Evolución 2007-2013 .....	38
Gráfico 32: Coste previsto de la rehabilitación en relación a elementos de la propia vivienda y elementos comunes. 2013 .....	38
Gráfico 33: Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda en la CAE. Evolución 2005-2013 .....	40
Gráfico 34: Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por Territorio Histórico. Comparativa 2011-2013 ..	41
Gráfico 35: Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda según Territorio Histórico. 2013 .....	41
Gráfico 36: Búsqueda activa de la futura vivienda. 2013 .....	42
Gráfico 37: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda por Territorio Histórico. 2013 .....	43
Gráfico 38: Hogares con necesidades de cambio de vivienda según motivo principal. Comparativa 2007 y 2013 .....	44
Gráfico 39: Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2013 .....	45
Gráfico 40: Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de acceso según Territorio Histórico. 2013 .....	46
Gráfico 41: Oferta de viviendas acorde a las necesidades y posibilidades económicas de la demanda. 2013 .....	46
Gráfico 42: Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda. Evolución 2005-2013 .....	48
Gráfico 43: Precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio. Evolución 2005 2013 .....	48
Gráfico 44: Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio. 2013 .....	49

## Índice Tablas

<b>1. Factores contextuales para el análisis de las necesidades y demanda de vivienda</b>	<b>6</b>
Tabla 1: Evolución comparada de la población y los hogares. CAE. 2005–2013.....	7
Tabla 2: Proyecciones de población en Euskadi. 2015–2025 .....	8
Tabla 3: Accesibilidad a la compra de vivienda. CAE. Evolución 2001-2012 .....	10
<b>2. Necesidades de acceso a vivienda</b>	<b>11</b>
Tabla 4: Cuantificación de las necesidades de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo. Comparativa 2011 y 2013.....	14
Tabla 5: Características socio demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda. Comparativa 2007 y 2013.....	15
Tabla 6: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2007-2013 .....	18
Tabla 7: Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda. Evolución 2009-2013 .....	22
Tabla 8: Capacidad de pago mensual de las personas para destinar a la compra/alquiler de vivienda. Evolución 2009-2013 .....	23
Tabla 9: Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a una vivienda. Evolución 2009-2013 .....	23
Tabla 10: Fuentes de financiación previstas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2009-2013 .....	24
Tabla 11: Distribución de los demandantes de vivienda protegida según características socio-demográficas. 2013 .....	28
<b>3. Necesidades de los hogares en cuanto a rehabilitación y cambio de vivienda principal</b>	<b>33</b>
Tabla 12: Cuantificación de la necesidad de los hogares de rehabilitación y cambio de vivienda principal. Comparativa 2011 y 2013.....	33
Tabla 13: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2007-2013 .....	36
Tabla 14: Características residenciales de hogares necesitados de rehabilitación. 2013 .....	39
Tabla 15: Cuantificación de las necesidades de acceso a vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2007 - 2013.....	42
Tabla 16: Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de acceso a una vivienda. Evolución 2009-2013 .....	47

## Presentación

En el presente informe se analizan los principales indicadores sobre las necesidades de vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi (en adelante CAE) a partir de los datos de dos fuentes de información básicas cuya metodología y conceptos básicos se describen en el Anexo del documento:

- La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (en adelante ENDV), cuyos datos para 2013 se han publicado recientemente y que genera información actualizada sobre las necesidades de rehabilitación de los hogares vascos, de cambio de vivienda, así como de las necesidades de acceso a la primera vivienda entre las personas de 18 a 44 años que no se encuentran actualmente emancipadas y cuentan con algún tipo de ingresos.
- La información proveniente de la demanda de vivienda protegida a partir de los datos actualizados de Etxebide. Las recientes modificaciones implementadas en este Registro permiten ofrecer una interesante imagen actualizada de la demanda de vivienda según el régimen de acceso y del diverso perfil que se encuentra detrás de ambos tipos de demanda<sup>1</sup>.

El contenido del informe se estructura en los siguientes capítulos:

- En el primer capítulo se presenta un análisis de factores contextuales de índole demográfica y socioeconómica que hay que tener en cuenta a la hora de analizar las necesidades y capacidad efectiva de demanda de vivienda de la población.
- En el segundo capítulo se estudian las necesidades de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años que se estima a través de la ENDV y de la demanda de vivienda protegida de la población inscrita en Etxebide.
- En el tercer capítulo se analizan las necesidades de los hogares asociadas a rehabilitación de las viviendas y edificios o al cambio de vivienda habitual.
- El cuarto capítulo recoge las principales conclusiones del informe a partir de lo más destacado en el documento.

<sup>1</sup> Para ello, se han recogido algunos de los indicadores más relevantes recogidos a partir del informe "Evaluación del servicio Vasco de Vivienda Etxebide: Encuesta a los demandantes 2013" recientemente publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda. Para más información se puede consultar el documento en la siguiente referencia del Observatorio Vasco de la Vivienda [http://www.euskadi.net/contenidos/informacion/ovv\\_per\\_demandaetxebide2013/es\\_ovv\\_opi/adjuntos/Encuesta%20Etxebide%202014.pdf](http://www.euskadi.net/contenidos/informacion/ovv_per_demandaetxebide2013/es_ovv_opi/adjuntos/Encuesta%20Etxebide%202014.pdf)

## 1. Factores contextuales para el análisis de las necesidades y demanda de vivienda

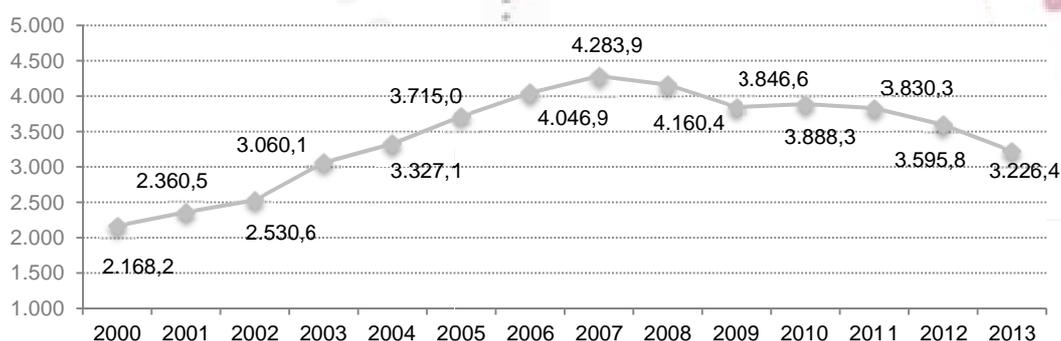
Los resultados de las estadísticas y fuentes de información que permiten cuantificar y caracterizar las necesidades y demanda de vivienda deben analizarse en relación a algunos indicadores clave del contexto socioeconómico que inciden sobre las mismas<sup>2</sup>.

La reciente evolución demográfica y las proyecciones a medio y largo plazo, la incidencia de la crisis económica sobre el colectivo de potenciales demandantes (con especial intensidad entre los jóvenes) la propia evolución de los precios de la vivienda, son variables relevantes a la hora de entender el comportamiento de las necesidades de vivienda y la demanda efectiva de la población.

En este orden de cosas, hasta 2007 el contexto económico y financiero estuvo marcado por un crecimiento acelerado del crédito, basado en la fuerte caída de los tipos de interés y la concesión de préstamos en condiciones excesivamente laxas en relación a la solvencia de los beneficiarios. La llegada posterior de la crisis económica y su repercusión negativa sobre el empleo ha incidido especialmente sobre los colectivos de potenciales demandantes de vivienda.

En este contexto, se produjo hasta 2008 un incremento sustancial de la demanda de vivienda que generó un incremento muy notable del precio de la vivienda. La crisis financiera de 2008 puso fin a este proceso, advirtiéndose fuertes caídas en el precio de la vivienda que se han intensificado en los últimos años.

**Gráfico 1: Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas en venta. Evolución 2000-2013**

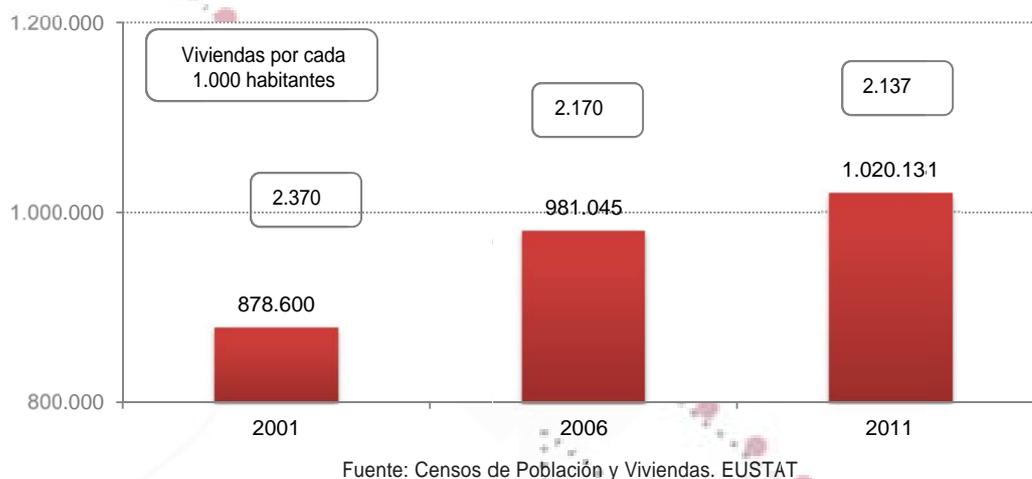


Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

<sup>2</sup> Para complementar esta mirada de factores contextuales se pueden analizar también los indicadores referidos al mercado de vivienda (precios, tasaciones, viviendas iniciadas y terminadas, compraventa, hipotecas, ...) cuya información se va actualizando trimestralmente y está disponible en la página web del Observatorio Vasco de la Vivienda: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/informacion/indicadores-del-mercado-de-la-vivienda-en-la-capv-2014/r41-ovse04/es/>

Durante este período de expansión económica, se produjo un aumento considerable del parque de viviendas en la CAE y de los hogares que ha resultado significativamente superior al advertido en el caso de la población. Los datos del Censo de Población y Vivienda entre 2001-2011 ponen en evidencia un considerable aumento del parque de viviendas de la CAE en el decenio hasta situarse en 1.020.131 viviendas (+16% en el decenio) a un ritmo de 14.000 viviendas/año. El quinquenio 2001-2006 absorbe más del 70% del incremento en el número de viviendas registrado en los últimos 10 años.

**Gráfico 2: Parque de viviendas en la CAE. Evolución 2001-2011**



Asimismo, el número de hogares en la CAE se ha incrementado entre 2005 y 2013 a pesar de la crisis. La tasa de incremento en la creación de hogares (12,3%) ha superado ampliamente la experimentada por la población (3,5%) en el mismo período. Este proceso ha supuesto que una reducción del tamaño medio familiar, desde el 2,7 de 2005 hasta los 2,5 de 2013.

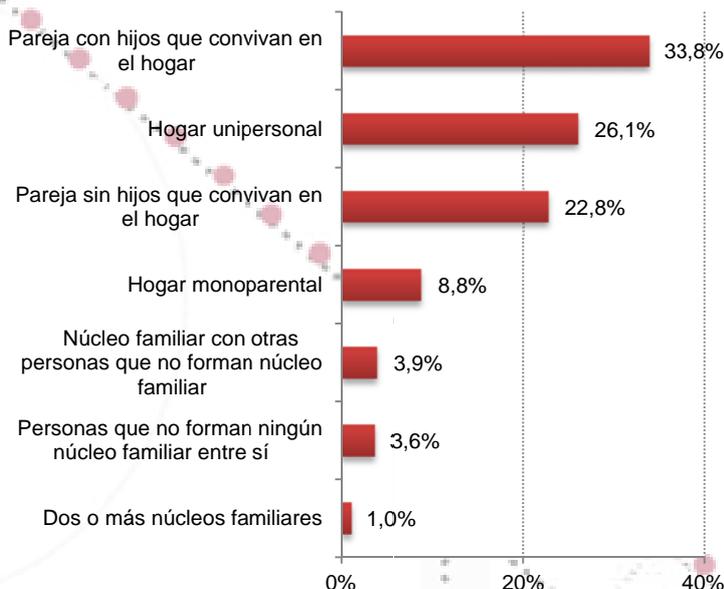
**Tabla 1: Evolución comparada de la población y los hogares. CAE. 2005-2013**

Año	Población	Hogares	Tamaño medio
2005	2.104.39	776.789	2,7
2006	2.115.383	787.013	2,7
2007	2.130.996	799.317	2,7
2008	2.147.754	829.254	2,6
2009	2.162.944	841.501	2,6
2010	2.169.038	838.200	2,6
2011	2.174.033	849.094	2,6
2013	2.178.949	872.500	2,5

Fuente: Eustat - Estadística de Población y Encuesta de Necesidades y Demanda de Viviendas

El retrato de la tipología de hogares en la CAE muestra una cada vez mayor diversidad de formas de convivencia, así como la importante presencia de tipologías asociadas a hogares de menor dimensión. En 2013, el 33,8% de la CAE se corresponde con unidades nucleares con hijos (principalmente 1 y 2 hijos), pero también cobran importancia otro tipo de hogares formados por un solo integrante (26,1%) o parejas sin hijos que conviven en el hogar (22,8%).

**Gráfico 3: Número de hogares según tipología. CAE. 2013**



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares (ECH)

La reciente evolución demográfica de la población de la CAE y las proyecciones para 2015 y 2025 no parecen hacer prever que se vaya a producir un fuerte incremento de las necesidades de vivienda en el corto y medio plazo. Para 2025 el Eustat estima que la población de la CAE va a disminuir de forma significativa (en cerca de 100.00 personas), reduciéndose especialmente la cohorte de población más joven en la que se concentra la demanda de acceso a la primera vivienda.

**Tabla 2: Proyecciones de población en Euskadi. 2015–2025**

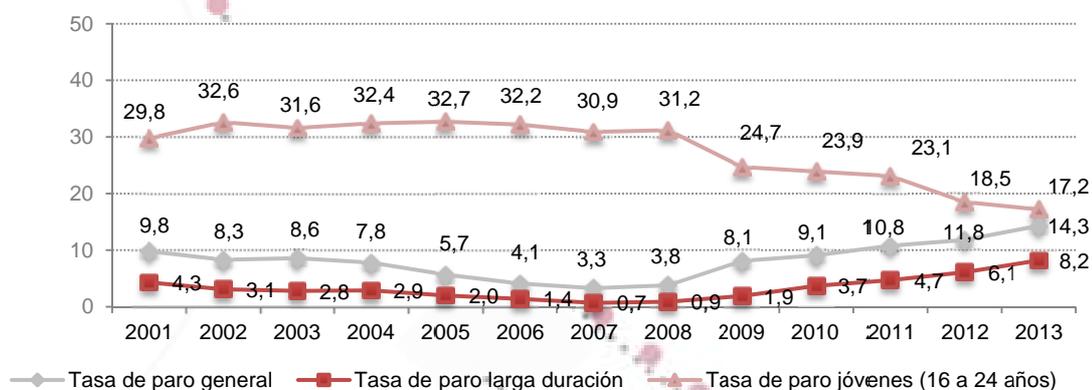
	2015	2025	Variación
0-24	481,9	469	-12,90
25-44	602,5	420,3	-182,20
44-64	627,3	653	25,70
Mas 64	458,4	541,2	82,80
<b>Total</b>	<b>2170,1</b>	<b>2083,5</b>	<b>-86,60</b>

Fuente: EUSTAT. Proyecciones demográficas

Por lo que respecta a la demanda efectiva de vivienda y la solvencia de la misma, la especial incidencia del desempleo en una parte importante de la población más joven confirma las limitaciones en la capacidad económica de estos colectivos para acceder a la vivienda en el mercado libre e incluso, a la propia oferta de vivienda protegida.

Así, desde el comienzo de la crisis, la tasa de paro ha mostrado un crecimiento constante en la CAE con especial incidencia en los menores de 30 años. La edad de emancipación se ha ido retrasando, lo que influye de manera directa en la caída de la demanda de vivienda.

**Gráfico 4: Evolución de la tasa de paro. 2001-2013**



Fuente: EUSTAT. Encuesta en relación con la Actividad

Las dificultades económicas para el acceso a la primera vivienda (que se confirma en los siguientes capítulos) se corrobora al estudiar la relación entre la renta de los hogares vascos y el precio de la vivienda en la CAE. Los indicadores del nivel de ingresos de los demandantes de vivienda libre y protegida que se detallan en los siguientes capítulos confirman esta constatación.

Así, a pesar de la disminución del precio de la vivienda registrada desde 2008, las dificultades para asumir el pago de una vivienda o la renta de alquiler no han desaparecido. De este modo, en la última década el precio de la vivienda ha ido aumentando a un ritmo superior al incremento de la renta de los hogares vascos. El ratio *precio de la vivienda/renta del hogar* ha crecido de forma continuada hasta 2007, momento en el que alcanza a suponer once veces el valor de dicha renta.

Desde 2008 el ratio entre el precio de la vivienda y la renta familiar disminuye lentamente. Sin embargo, en 2012 todavía asciende a 8,5, lo que resulta un indicador que todavía duplica el estándar planteado por la literatura en materia de vivienda a la hora de considerar solvente la demanda de vivienda.

**Tabla 3: Accesibilidad a la compra de vivienda. CAE. Evolución 2001-2012**

	Precio medio vivienda Euros (1)	Renta familiar anual Euros (2)	Tipo interés préstamo (%) (3)	Precio/Renta familiar
2001	148.232	19.131	4,9	7,7
2002	166.770	20.083	4,4	8,3
2003	187.178	20.668	3,5	9,1
2004	203.513	21.097	3,3	9,6
2005	226.215	21.876	3,4	10,3
2006	249.950	22.369	4,8	11,2
2007	263.990	23.328	5,6	11,3
2008	269.631	25.275	5,9	10,7
2009	250.403	25.987	2,8	9,6
2010	239.429	26.513	2,8	9,0
2011	232.812	26.565	3,6	8,8
2012	227.041	26.726	3,0	8,5

(1) Vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos, precio medio anual de la CAPV. Estadística de precios de vivienda, Ministerio de Fomento.

(2) Encuesta anual de coste laboral 2008-2012 y Estimaciones retrospectivas 2001-2007. INE.

(3) El tipo de interés nominal de los préstamos hipotecarios para compra de vivienda del conjunto de entidades (31-XII). Banco de España.

Fuente: El sobreendeudamiento familiar: un análisis desde la CAPV (CES. 2014). Elaboración propia, a partir del indicador de accesibilidad a la vivienda del Observatorio de la Sostenibilidad en España

## 2. Necesidades de acceso a vivienda

Este capítulo se centra en cuantificar y caracterizar la demanda de acceso a una primera vivienda entre el colectivo de personas de 18 a 44 años que reside en la CAE, información obtenida de la Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda y, por otro lado, la demanda de vivienda protegida, analizada a partir de los datos de la población inscrita en el registro de Etxebide.

Se ha optado por presentar la información proveniente de ambas fuentes, dado que permiten ofrecer una visión complementaria de las necesidades de acceso a una primera vivienda en la CAE. Sin embargo conviene precisar de antemano los diversos conceptos de los que parte cada una de estas dos operaciones de cara a entender las diferencias entre las mismas.

Mientras la ENDV se sustenta en una muestra estadística de la que se infieren los resultados para el universo objeto de estudio con un error estadístico aplicable, la información de la demanda de vivienda protegida se asocia a los datos del registro de Etxebide conforme a los requisitos de inscripción del mismo. De este modo, los colectivos objeto de estudio son en parte coincidentes, pero también diversos:

- La ENDV tiene en cuenta a las personas de la franja de edad entre 18 y 44 años, personas no emancipadas, residentes en hogares de progenitores o tutores y que disponen de rentas o ingresos propios para poder financiar el proceso de acceso a la vivienda.
- Etxebide: las personas demandantes son aquellas personas mayores de 18 años o menores emancipados, empadronadas en un municipio de CAE (al menos un futuro titular de la vivienda), que acreditan en el último año fiscal vencido una totalidad de ingresos ponderados entre 3.000 y 50.000 euros (alquiler mínimo 3.000 euros y compra 9.000 euros) y carecen de una vivienda en propiedad.

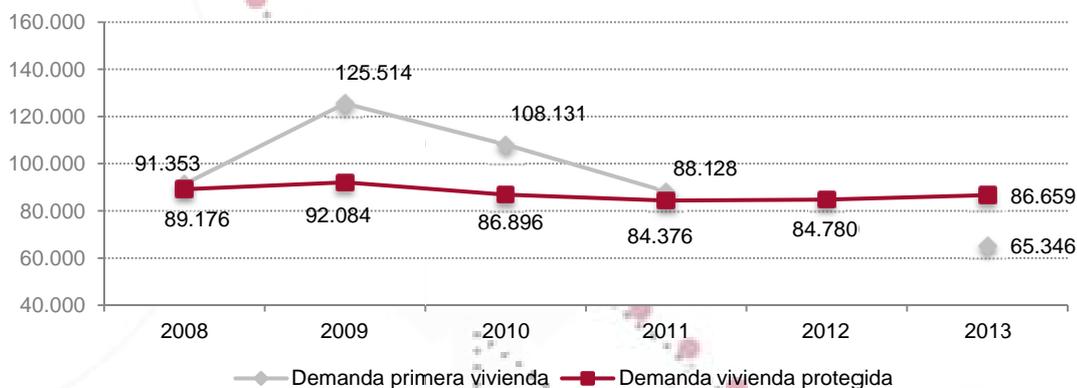
En los siguientes apartados se profundiza en los resultados de ambas fuentes de información. En un primer término y, de forma comparada, se deduce que mientras que en el caso de la ENDV se aprecia una clara tendencia en 2013 al decremento en el número de personas que necesitan acceder a una primera vivienda en la CAE, en el caso de Etxebide no se había producido un decremento significativo en el número de personas demandantes en relación a ejercicios anteriores.

Las diferencias metodológicas y de concepto de ambas fuentes de información deben explicar este diverso retrato de las necesidades de acceso a la vivienda en la CAE. Así, por ejemplo, la ENDV no incluye entre el universo de estudio a las personas que ya están emancipadas y residen en situación de alquiler o cesión gratuita. En cambio, en Etxebide es muy considerable el peso relativo de este colectivo al inscribirse en búsqueda de acceder a una vivienda protegida en propiedad o alquiler social (a precio inferior al de mercado).

Según la ENDV, disminuye de forma significativa la necesidad de acceso a la primera vivienda entre la población de 18 a 44 años, registrándose un total de 65.346 personas, lo que supone un fuerte decremento del 25,9% respecto a 2011.

En el caso de Etxebide, en 2013 se aprecia un ligero aumento de la demanda de vivienda protegida, con un total de 86.659 expedientes de solicitud, un 2,2% más que en 2012. Desde una perspectiva de largo plazo se venía apreciando hasta 2011 una tendencia decreciente que se interrumpió en 2012.

**Gráfico 5: Comparativa evolución de la demanda primera vivienda (personas con necesidades de acceso) y demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2008-2013**



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

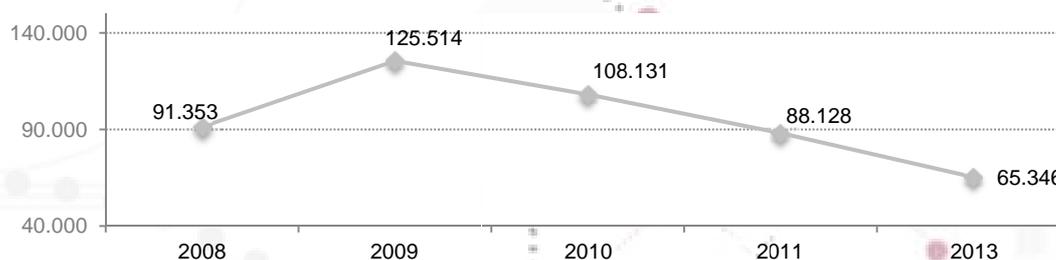
## 2.1. Necesidad de acceso a la primera vivienda<sup>3</sup>

### 2.1.1. - Estimación de personas con necesidades de acceso a la primera vivienda

Según la ENDV se contabilizan en la CAE un total de 65.346 personas en 2013, en la franja de edad entre 18 a 44 años, no emancipadas y residentes en hogares con sus progenitores o tutores que manifiestan tener una necesidad de acceso a la primera vivienda, y que disponen de rentas o ingresos propios para poder financiar el proceso de acceso a la vivienda<sup>4</sup>.

Se observa una tendencia decreciente en las cifras de personas con necesidades de demanda de vivienda, reduciéndose las cifras en un 25,9% respecto a 2011 (88.128 personas). En términos de largo plazo, se advierte una clara tendencia a la reducción en las necesidades de acceso a la primera vivienda desde 2009 cuando se registraron 125.514 personas con necesidades de acceso a primera vivienda.

**Gráfico 6: Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. Evolución 2008 - 2013**



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

\*En 2009 se cambia la metodología de la encuesta

Este colectivo de personas con necesidad de acceso a la primera vivienda supone un 8,7% de la población de 18 a 44 años de la CAE. Este porcentaje se amplía hasta el 24,5% teniendo como referencia la población entre 18 y 44 años que convive con progenitores o tutores y se eleva hasta el 51,8% si se tiene en cuenta la población que dispone de ingresos o rentas propias.

En 2011 estos porcentajes resultaban notablemente superiores: las personas con necesidad suponían el 11,4% de la población de 18 a 44 años, el 31,1% de la población que vivía con progenitores y el 65,1% de las personas de este rango de edad que contaban con ingresos.

<sup>3</sup> Para más información sobre necesidad de acceso a la primera vivienda se puede consultar el Informe de Síntesis de la Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2013 en Euskadi en la siguiente referencia del Observatorio Vasco de la Vivienda: [https://euskadi.net/contenidos/informe\\_estudio/ovv\\_personas\\_endv13/es\\_ovv\\_info/adjuntos/Informe-sintesis-ENDV2013-es.pdf](https://euskadi.net/contenidos/informe_estudio/ovv_personas_endv13/es_ovv_info/adjuntos/Informe-sintesis-ENDV2013-es.pdf)

<sup>4</sup> En ausencia de este tipo de ingresos se considera que no es posible un proyecto de acceso a una primera vivienda, asimilándose esta situación a ausencia de necesidad.

La población entre 18 y 24 años y la de 35 a 44 es la que registra los menores índices de necesidad de acceso a una primera vivienda, con unos porcentajes del 6,8% y 2,5% respectivamente, frente al colectivo de 25 a 34 años en el que resulta superior la proporción de personas que muestran esta necesidad (18,2%).

Según el género, se detecta un mayor grado de necesidad de emancipación entre la población femenina (54,1% frente a 49,8% entre los hombres) dentro del colectivo objeto de estudio en la ENDV.

**Tabla 4: Cuantificación de las necesidades de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo. Comparativa 2011 y 2013**

	Personas con necesidad de acceso		% necesidad/ población 18 a 44 años		% necesidad/ población que convive con progenitores		% necesidad/ población que tiene ingresos o rentas propias	
	2011	2013	2011	2013	2011	2013	2011	2013
<b>Total</b>	<b>88.128</b>	<b>65.346</b>	<b>11,4</b>	<b>8,7</b>	<b>31,1</b>	<b>24,5</b>	<b>65,1</b>	<b>51,8</b>
18 a 24	12.964	8.431	10,1	6,8	11,6	7,7	64,0	34,7
25 a 34	63.342	47.861	22,0	18,2	44,0	36,7	68,4	56,1
35 a 44	11.821	9.053	3,3	2,5	42,8	33,0	52,7	54,9
Mujer	42.420	31.777	11,2	8,7	32,3	25,6	65,9	54,1
Hombre	45.708	33.569	11,5	8,7	30,1	23,5	64,5	49,8

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

### 2.1.2. - Perfil del demandante de acceso a una vivienda

Analizando las características socio-demográficas de las personas con necesidad de acceso a una vivienda, se constata que el grupo de edad entre 25 a 34 años se consolida en niveles superiores al 70,0% del total de demandantes, observándose una reducción importante en los últimos años, del peso del grupo de personas de 18 a 24 años.

Según el género, en relación a 2011 disminuye la importancia relativa de los hombres sobre el total de personas que muestra necesidad, desde el 55,3% en 2011 al 51,4% en 2013. Por ende, aumenta el peso relativo de las mujeres hasta el 48,6% en 2013 frente al 44,7% en 2011.

En lo relativo al nivel de estudios se constata un mayor peso de las personas con estudios profesionales y universitarios, suponiendo algo más del 75,0% del colectivo que manifiesta esta necesidad de acceso a una primera vivienda, disminuyendo, según la situación laboral, el peso relativo de las personas ocupadas con contrato fijo a favor de los autónomos y los desempleados.

**Tabla 5: Características socio demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda. Comparativa 2007 y 2013**

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

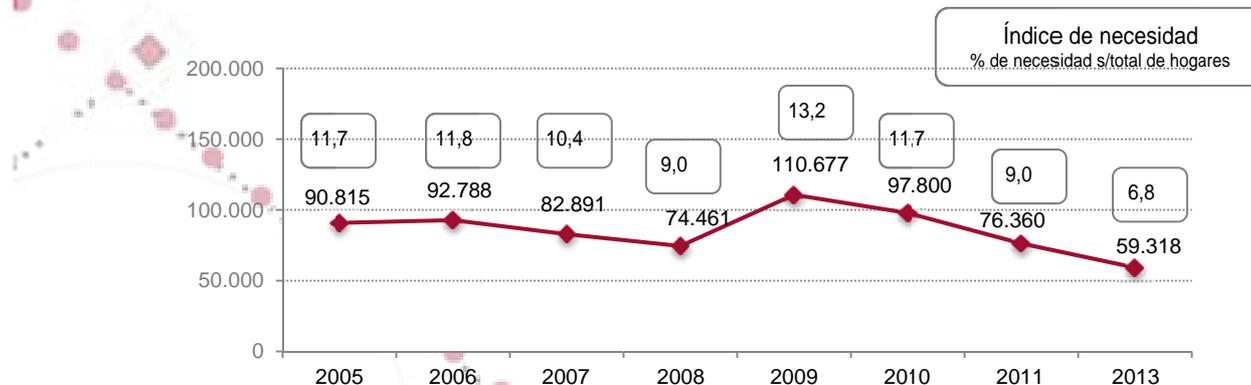
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

### 2.1.3.- Estimación de viviendas que demanda la población de 18 a 44 años

Para el año 2013 la ENDV estima en una cifra de 59.318 las viviendas necesarias para el acceso a su primera vivienda de este colectivo de personas de 18 a 44 años. Esta magnitud representa una importante reducción en relación a 2011, suponiendo un decremento del 22,3% respecto a las viviendas demandadas en este año (76.360).

En un contexto evolutivo más amplio, el volumen total de viviendas demandadas registra una caída cercana al 50,0% si se realiza un análisis comparado con 2009, año en el que se alcanza el máximo histórico del periodo analizado.

**Gráfico 7: Cuantificación del volumen de viviendas demandadas e índice de necesidad de acceso a primera vivienda en relación al número de viviendas principales de la CAE. Evolución 2005 – 2013**



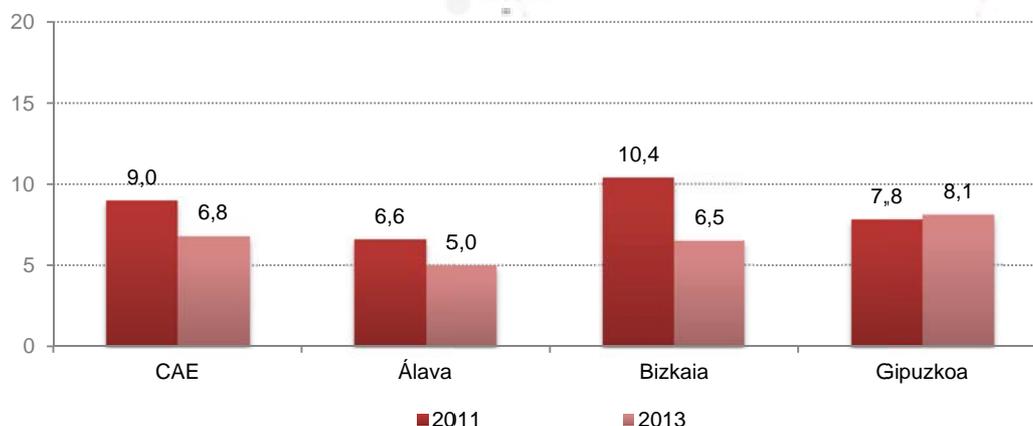
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

El análisis por Territorios Históricos pone de relieve la mayor intensidad de la caída registrada en el número de viviendas demandadas en Bizkaia y Álava.

Las viviendas que se demandan para el acceso a primera vivienda por parte de la población bizkaína entre 18 y 44 representan el 6,5% del total de viviendas principales del territorio, una cifra que se reduce en 4 puntos porcentuales respecto a 2011. Álava presenta el menor índice de necesidad del conjunto de la CAE, concretamente un 5,0%, registrando un decremento más moderado que el bizkaíno.

A diferencia de los otros dos territorios, en Gipuzkoa se incrementa ligeramente la necesidad de primera vivienda, suponiendo las viviendas requeridas el 8,1% del parque de viviendas principales existentes, así como un incremento del 7,8% en relación a 2011.

**Gráfico 8: Cuantificación del índice de necesidad de acceso a primera vivienda según Territorio Histórico. Comparativa 2011-2013**



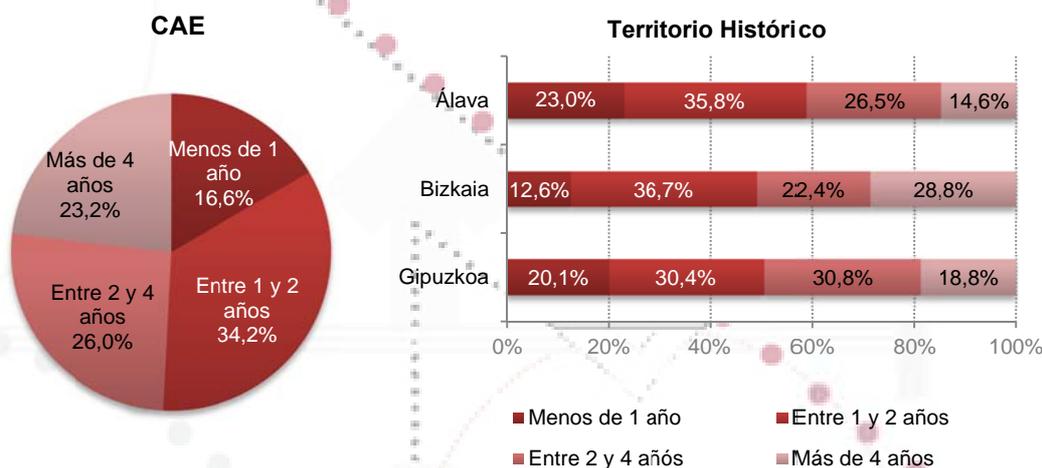
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

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

La mitad (50,8%) de esta demanda de vivienda estudiada en la ENDV está asociada a una antigüedad en la necesidad de acceso inferior a los 2 años. Así, el plazo señalado por la población demandante de vivienda con mayor frecuencia es entre 1 y 2 años (34,2%).

Según el ámbito territorial, la antigüedad en esta situación de necesidad parece resultar menos prolongada en el tiempo en Álava que en el resto de la CAE. El peso relativo de las personas que lleva menos de 2 años en situación de necesidad se acerca al 60,0% en este territorio, frente al 49,3% de Bizkaia y el 50,5% de Gipuzkoa.

**Gráfico 9: Tiempo en situación de necesidad de acceso a primera vivienda por Territorio Histórico. 2013**



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

Los resultados de la ENDV muestran que el acceso a la primera vivienda es una necesidad que las personas encuestadas se plantean satisfacer en un periodo de tiempo prolongado. Mientras que el 9,9% de la población con necesidad de acceso prevé que accederá a la vivienda en el plazo de 1 año, un 35,6% estima que lo hará en 2 años y un 57,2% en un plazo de 4 años. En términos evolutivos, el 9,9% de respuesta a corto plazo de 2013 se aleja considerablemente de los porcentajes advertidos en años anteriores (de en torno del 20%).

**Tabla 6: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2007-2013**

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

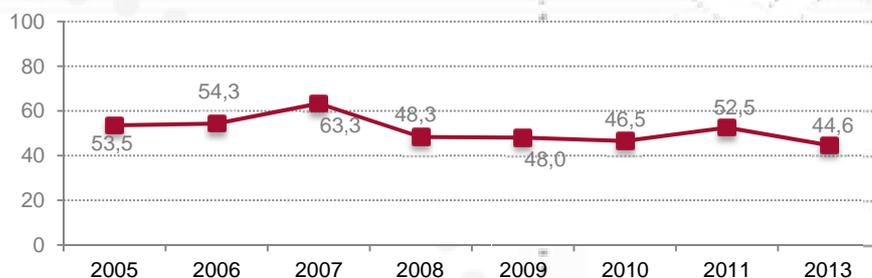
(\*) % s/total hogares

(\*\*) % s/hogares con necesidad

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

De la población que considera muy probable o bastante probable que en los próximos cuatro años acceda a la primera vivienda, cerca de un 45,0% se encuentra buscándola activamente (visita, promociones, agentes inmobiliarios, ver viviendas). El porcentaje de búsqueda activa de vivienda registrado en 2013 supone un descenso significativo respecto a 2011, cuando el peso relativo de este colectivo suponía un 52,5%.

**Gráfico 10: Población con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda y según Territorio Histórico. Evolución 2005 -2013**



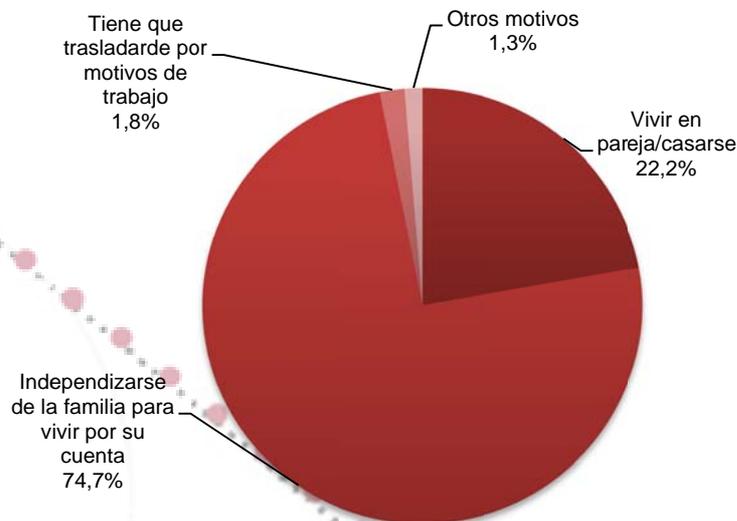
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)



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

El deseo de independizarse del hogar de los/as progenitores es el principal motivo que explica la necesidad de acceso a una primera vivienda. El 75,0% de los demandantes se lo plantea con este objetivo, frente al 22,2% que vincula esta necesidad a proyectos de emancipación que implican la creación de nuevas familias (casarse o vivir en pareja).

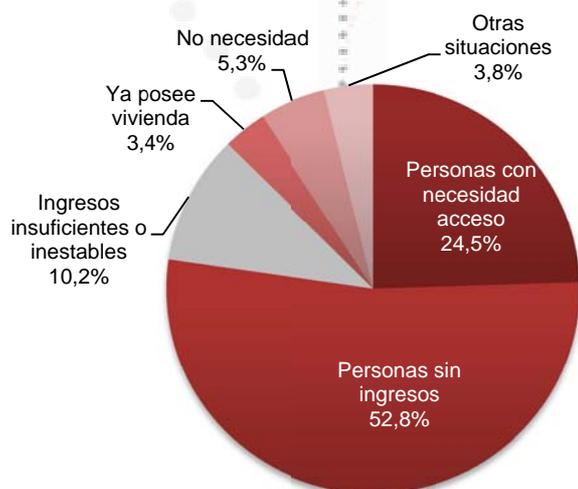
**Gráfico 11: Motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda. 2013**



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

El principal factor que explica la caída de la necesidad de acceso a la primera vivienda, está relacionado con las situaciones caracterizadas por la ausencia de ingresos económicos, aspecto vinculado con los efectos de la crisis. En este sentido, un 52,8% de las personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores carece de ingresos, a lo que se suma otro 10,2% de personas que tienen ingresos insuficientes o inestables.

**Gráfico 12: Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda. 2013**



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

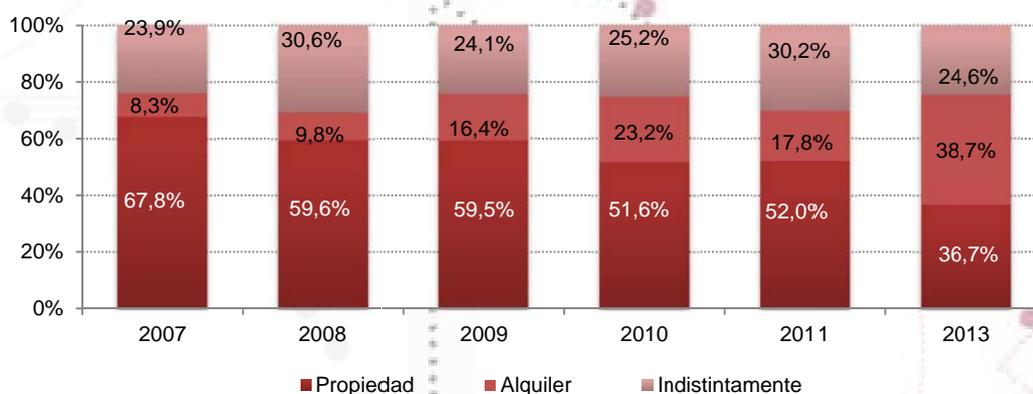
### 2.1.6.- Características de las viviendas necesitadas

El rasgo más destacable del estudio de las características de las viviendas requeridas se asocia a la creciente importancia del alquiler, frente a la tradicional apuesta por la propiedad entre el perfil estudiado en la ENDV.

De este modo, atendiendo al régimen de tenencia para el acceso a la primera vivienda, un 38,7% de la población de 18 a 44 años se decanta por el alquiler, proporción que supera por primera vez al grupo que prioriza acceder a una vivienda en régimen de propiedad la propiedad (36,7%). Por su parte, al 24,6% de las personas con necesidad les es indistinto el tipo de acceso.

En relación a 2011 se produce un incremento muy notable de la preferencia por el alquiler, de forma que se incrementa en 20 puntos porcentuales el colectivo que se plantea esta opción como preferente. De forma coherente, se aprecia una progresiva reducción de la prioridad de acceso a vivienda en régimen de propiedad, pasando de un 67,8% de la población demandante en 2007 a un 36,7% en 2013.

**Gráfico 13: Opción del régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2007-2013**

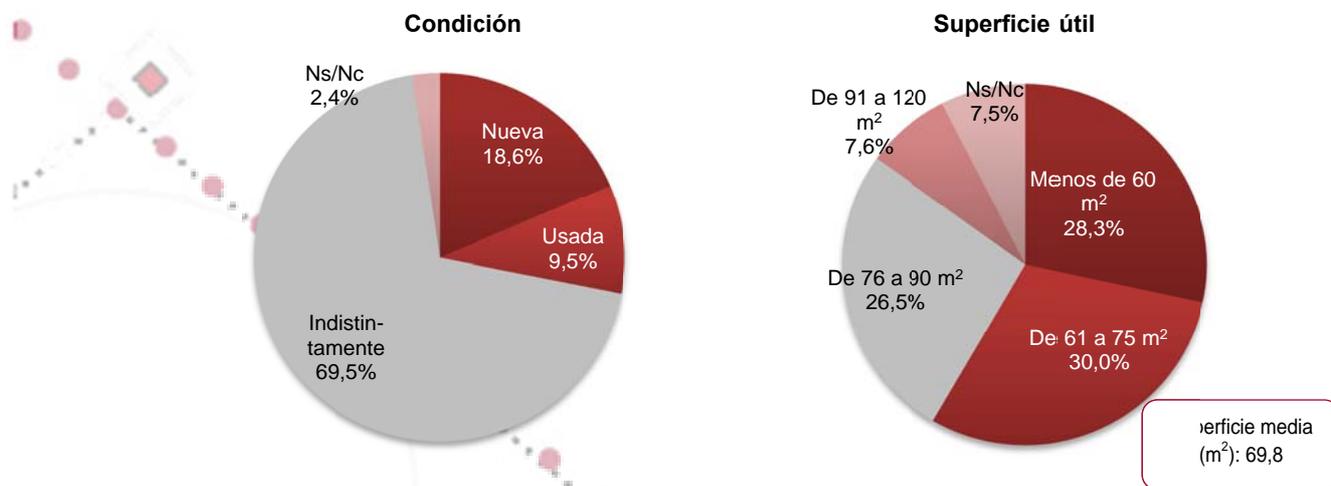


Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

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, el 69,5% de las personas que muestran esta necesidad manifiestan que les es indistinto acceder a una vivienda usada o nueva. Entre quienes se decantan por una de las dos opciones predomina la demanda de vivienda nueva (18,6% frente al 9,5% que se posiciona por la usada).

El tamaño de vivienda que más se solicita se relaciona con los estratos de menor superficie, las viviendas entre 61-75 m<sup>2</sup> se demandan por un 30,0% de las personas y las inferiores a 60 m<sup>2</sup> por un 28,3%. La superficie media se sitúa en los 69,8 m<sup>2</sup>.

**Gráfico 14: Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso. 2013**

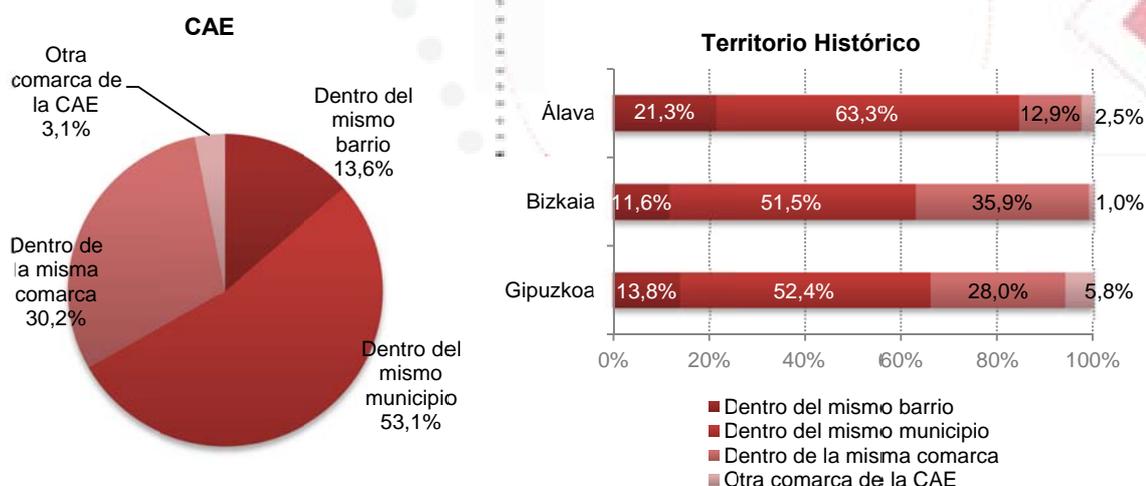


Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Por lo que concierne a la ubicación de la futura vivienda, una amplia mayoría (66,7%) de la población vasca señala el mismo municipio en el que actualmente reside, como lugar de localización de la vivienda necesitada. Concretamente, un 13,6% quiere cambiar de vivienda dentro del mismo barrio en el que reside actualmente y un 53,1% se plantearía residir dentro del mismo municipio, aunque en otro barrio diferente al actual.

Algo más de un 30,0% de la población vasca amplía más allá del municipio actual el ámbito geográfico para la localización de la vivienda a la que se plantea acceder, principalmente dentro de la misma comarca donde reside actualmente.

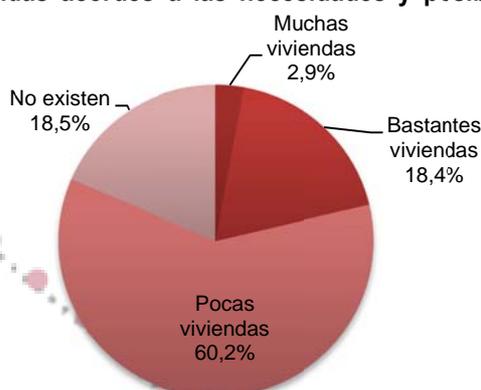
**Gráfico 15: Localización de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según Territorio Histórico. 2013**



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

Para cerca del 80,0% de la población con necesidad de acceso a la primera vivienda no existe en el mercado una oferta suficiente de viviendas de características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades económicas, concretamente un 60,2% considera que la oferta es muy escasa y un 18,5% afirma que no existen viviendas acordes a sus necesidades.

**Gráfico 16: Oferta de viviendas acordes a las necesidades y posibilidades económicas de la demanda. 2013**



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

### 2.1.7.- Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso

De forma coherente con la percepción generalizada de la insuficiente adecuación de la oferta a la capacidad adquisitiva de las personas que necesitan acceder a su primera vivienda, en 2013 se registra un notable decremento en relación a 2011 del nivel de ingresos netos mensuales de las personas que deberían afrontar la financiación de la futura vivienda (-12,7%) hasta situarse en un promedio de 1.365,9 euros.

Asimismo, se constata un incremento del peso relativo de las personas que se sitúan en el tramo de ingresos de menor magnitud (menos de 840 euros/mes) hasta situarse en el 21,7% del colectivo de personas que busca acceder a su primera vivienda frente al 12,6% de 2011.

**Tabla 7: Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda. Evolución 2009-2013**

	Ingresos netos mensuales			
	2009	2010	2011	2013
Hasta 840 €	17,1	24,9	12,6	21,7
De 841 a 1.140 €	20,1	24,5	16,3	21,8
De 1.141 a 1.410 €	19,7	18,3	27,5	23,0
De 1.411 a 1.650 €	13,7	11,7	12,2	9,0
De 1.651 a 2.160 €	15,6	13,5	17,3	11,6
Más de 2.160 €	13,8	7,2	14,2	12,9
<b>Media (euros)</b>	<b>1.427,2</b>	<b>1.251,2</b>	<b>1.564,4</b>	<b>1.365,9</b>

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

La capacidad de pago mensual experimenta en 2013 un descenso importante respecto a 2011 (de orden del 11,4%), siguiendo la tendencia decreciente desde 2009. De este modo, las personas encuestadas sitúan en un importe medio de 385,2 euros el pago mensual al que podrían hacer frente para la compra o el alquiler de una vivienda.

Esta capacidad económica resulta sin duda limitada, especialmente en el caso del 42,3% del total de personas encuestadas que manifiestan que no podría disponer de más de 300 euros para abórdar el pago de las hipotecas y los alquileres. Este colectivo ha crecido notablemente en relación a años anteriores, de forma coherente con el proceso de recesión económica que están sufriendo con especial intensidad colectivos que se corresponden, al menos parcialmente, con los estudiados en la ENDV (personas de 18 a 44 años que no se encuentran emancipadas).

**Tabla 8: Capacidad de pago mensual de las personas para destinar a la compra/alquiler de vivienda. Evolución 2009-2013**

	Capacidad de pago mensual			
	2009	2010	2011	2013
Menos de 300 €	29,3	33,5	30,4	42,3
De 301 a 600 €	48,1	48,9	53,2	50,4
De 601 a 900 €	18,1	14,7	14,9	6,6
Más de 900 €	4,5	3,0	1,5	0,7
<b>Media (euros)</b>	<b>470,3</b>	<b>435,4</b>	<b>434,6</b>	<b>385,2</b>

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

A partir de esta capacidad media, la ENDV estima el precio máximo al que podrían hacer frente las personas con necesidad de acceso a primera vivienda para la compra en 122.453 euros, lo que supone un decremento del 14,6% respecto a 2011, la caída más acusada desde 2009.

La mayoría de personas (55,8%) solo puede asumir el pago de una vivienda cuyo precio se sitúe por debajo de 120.000 euros. El peso relativo de este colectivo es el que ha sufrido un mayor incremento comparativamente en relación con ediciones precedentes del estudio.

**Tabla 9: Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a una vivienda. Evolución 2009-2013**

	Precio máximo asumible			
	2009	2010	2011	2013
Menos de 120.000 €	32,1	37,3	36,2	55,8
Entre 120.001 y 180.000 €	42,4	37,7	46,6	34,0
Entre 180.001 y 300.000 €	21,0	20,3	16,3	9,5
Más de 300.000€	4,4	4,7	0,9	0,7
<b>Media (euros)</b>	<b>151.813,0</b>	<b>147.220,6</b>	<b>143.348,6</b>	<b>122.453,0</b>

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

Por último, es de destacar que para asumir el pago de la vivienda el crédito es la fórmula de financiación más citada, tal y como lo indica el 80,4% de las personas con necesidad de acceso a una nueva vivienda.

Los ahorros propios y la ayuda familiar se sitúan en un segundo plano como fórmulas a las que se recurre para la compra, con pesos relativos mucho más reducidos a periodos anteriores.

Es de destacar cómo en la percepción de las personas encuestadas, se ha experimentado un notable decremento en la posibilidad de recurrir a ayudas públicas (subvenciones, créditos blandos,...) como recurso de financiación en el acceso a la vivienda de las nuevas viviendas que se sitúa en 2009 en el 52,5% y se reduce hasta el 19,1% en 2013.

**Tabla 10: Fuentes de financiación previstas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2009-2013**

	Fuentes de financiación previstas			
	2009	2010	2011	2013
Créditos	97,9	90,8	93,0	80,4
Ahorros propios	77,9	45,1	58,4	42,7
Ayuda familiar	56,8	46,6	59,8	28,5
Venta de otro patrimonio	5,3	1,8	2,0	1,2
Ayudas públicas	52,5	29,0	20,0	19,1
Otros medios	31,2	1,7	4,6	1,0

Nota: % multirespuesta.

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

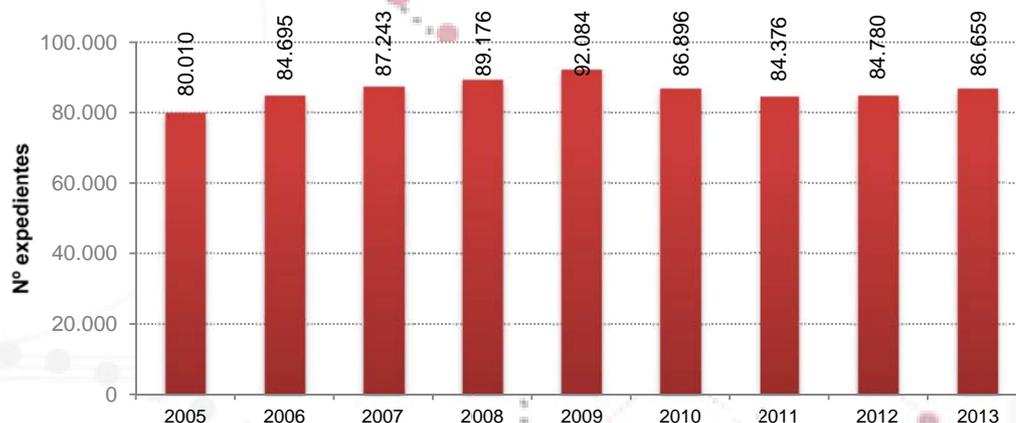
## 2.2. La demanda de vivienda protegida<sup>5</sup>

### 2.2.1.- Evolución de la demanda vivienda protegida en la CAE

Según el registro de Etxebide, en 2013 el número de expedientes de solicitud de demanda de vivienda protegida se sitúa en un total de 86.659, lo que supone un incremento del 2,2% respecto a 2012, así como el 2,1% en relación a 2011.

La evolución de la demanda de vivienda protegida muestra una tendencia creciente entre 2005 y 2009, para a partir de 2010 registrar un cierto decremento que se ha prolongado hasta 2012.

**Gráfico 17: Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2013**



Nota: Desde 2005 se eliminan de las solicitudes de vivienda en Etxebide a los/as arrendatarios de alta en el Registro de VPO, a los/as arrendatarios/as de vivienda del Programa Bizigune y a la población seleccionada en sorteos de VPO.

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

En los tres Territorios Históricos se registra un moderado incremento en la demanda de vivienda protegida en relación a 2012, siendo algo superior en Álava (+ 3,5%) y en Gipuzkoa (+3,4%) que en Bizkaia (+1,3%).

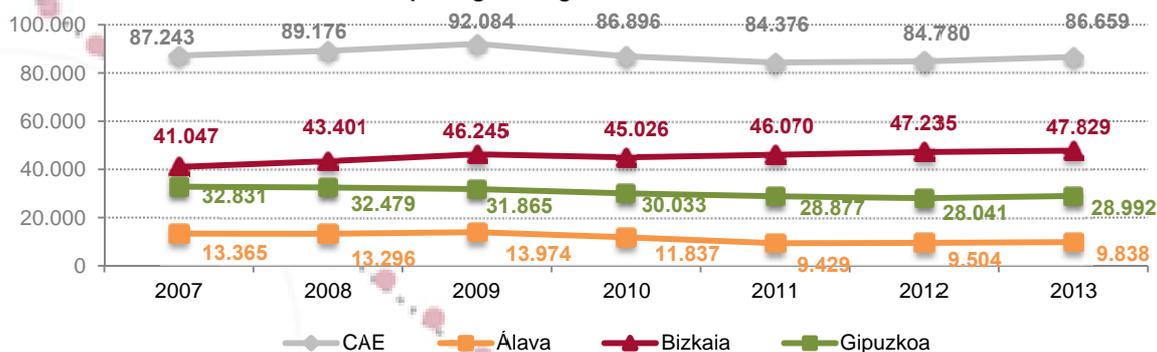
Desde una perspectiva de largo plazo, resulta especialmente reseñable la fuerte reducción de la demanda de vivienda protegida en Álava registrada entre 2007 (13.365 solicitudes) y 2013 (9.838 solicitudes).

<sup>5</sup> Para más información sobre demanda de vivienda protegida se puede consultar el documento en la siguiente referencia del Observatorio Vasco de la Vivienda:

[http://www.euskadi.net/contenidos/informacion/ovv\\_per\\_demandaetxebide2013/es\\_ovv\\_opi/adjuntos/Encuesta%20Etxebide%202014.pdf](http://www.euskadi.net/contenidos/informacion/ovv_per_demandaetxebide2013/es_ovv_opi/adjuntos/Encuesta%20Etxebide%202014.pdf)

En Gipuzkoa se asiste a un decremento más moderado en este período (32.831 solicitudes en 2007 frente a 28.992 en 2013), mientras que Bizkaia es el único territorio en el que se incrementa la demanda en estos años (desde 41.047 solicitudes en 2007 a 47.829 en 2013), si bien es cierto que el aumento se concentra entre los ejercicios 2007 y 2009.

**Gráfico 18: Demanda de vivienda protegida según Territorio Histórico. Evolución 2007– 2013**



Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

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

La nueva regulación del Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide<sup>6</sup> obliga a la población inscrita a decantarse entre inscribirse como demandante de vivienda protegida en alquiler o en compra.

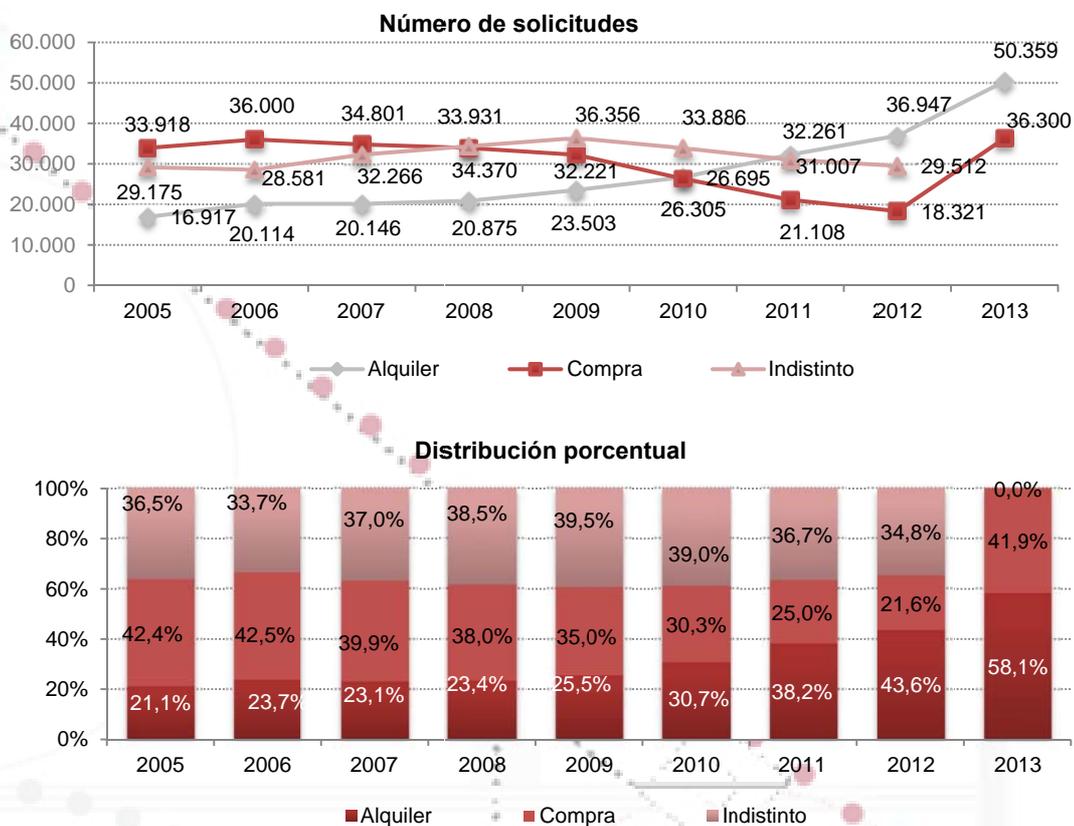
Esta medida ha supuesto un punto de inflexión en el cambio de la tendencia del régimen de acceso prioritario. En este orden de cosas, una de las perspectivas de análisis de mayor interés que permite ofrecer el registro de Etxebide tras esta modificación es la mayor clarificación en la demanda de vivienda según el régimen de acceso como se detalla seguidamente.

En 2013 la demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler resulta, por primera vez, superior a la de compra, suponiendo cerca del 60,0% del total de expedientes contabilizados en este ejercicio.

Desde un punto de vista evolutivo hay que destacar una tendencia clara al incremento de la demanda en régimen de alquiler. De esta forma el número de solicitudes en alquiler entre el año 2005 y 2012 se ha incrementado un 118,4%, experimentando en el bienio 2012-2013 un aumento del 36,3% (que debe entenderse en el contexto del referido cambio normativo que obliga a decantarse por uno de los regímenes).

<sup>6</sup> El 31 de octubre de 2012 se publica en el BOPV una nueva Normativa del Registro de Solicitantes de Vivienda: Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Registro de Solicitantes de Vivienda y de los Procedimientos para la Adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de Régimen Autonómico (BOPV nº 211, 31 de octubre de 2012).

**Gráfico 19: Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. Evolución 2005-2013<sup>7</sup>**



Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

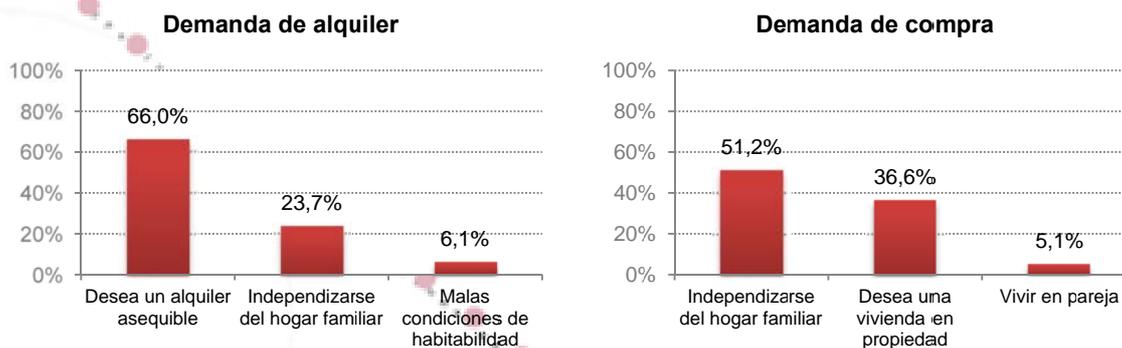
Nota: Desde 2013 la población inscrita en Etxebide debe escoger entre la demanda de alquiler o de compra.

Los motivos para el acceso a una vivienda de protección difieren considerablemente en función del régimen de acceso de la vivienda demandada. De este modo, entre la población que demanda vivienda protegida en régimen de alquiler, un porcentaje muy notable se encuentra ya emancipado del hogar familiar (73,5%) y residen en viviendas de alquiler en el mercado libre. En estos caso, el principal motivo por el que demandan una vivienda protegida se debe a lograr una renta más asequible de la que están actualmente pagando (66,0%).

<sup>7</sup> "En el proceso de modificación de expedientes llevado a cabo, la gran mayoría de las modificaciones registradas por los demandantes ha consistido en que el 88,0% de expedientes (8.793) que con anterioridad eran demandantes de compra o compra/alquiler y que habían sido auto clasificados como demanda de compra, solicitan el régimen de alquiler.

En cambio, de forma coherente con el diverso perfil ya descrito, entre los demandantes de vivienda protegida en propiedad, el principal motivo de la demanda consiste en lograr independizarse del hogar familiar en el que actualmente residen (51,2%), aunque también, en un segundo orden de importancia se sitúa el deseo de aspirar a una vivienda en propiedad (36,6%).

**Gráfico 20: Principales motivos de la necesidad de vivienda según régimen de acceso. 2013**



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2014

Se observan diferencias significativas en el análisis de las características y perfil de las personas demandantes según el régimen de acceso solicitado. Las mujeres se decantan en mayor medida por el alquiler, 59,1% frente al 48,7% los hombres.

También resulta relevante comprobar cómo la edad media de la población solicitante de vivienda protegida se reduce de forma importante en el caso de la población que solicita vivienda de compra (33 años) en comparación con la demanda de alquiler (40,5).

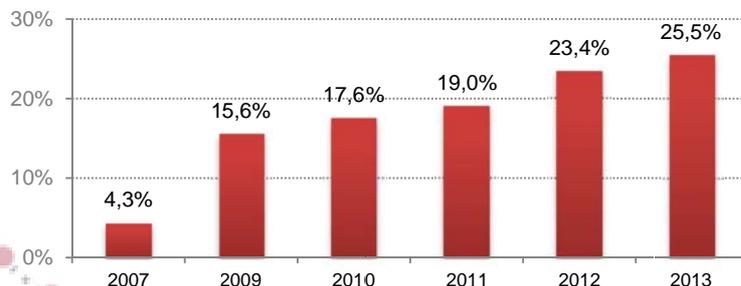
**Tabla 11: Distribución de los demandantes de vivienda protegida según características socio-demográficas. 2013**

	Demanda Alquiler	Demanda Compra	Total
<b>Sexo</b>			
Mujer	59,1%	48,7%	55,1%
Varón	40,9%	51,3%	44,9%
<b>Edad media (años)</b>	40,5	33,0	37,6
<b>Situación laboral</b>			
Trabaja cuenta propia	6,3%	10,8%	8,0%
Ocupado/a trabajo fijo	31,8%	55,1%	40,8%
Ocupado/a trabajo temporal	23,7%	18,4%	21,6%
Parado/a	32,3%	14,6%	25,5%
Otra situación	6,0%	1,2%	3,6%

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2014

La mayoría de las personas que demandan una vivienda protegida en régimen de compra son personas ocupadas con un contrato fijo (55,1%). En cambio, el peso relativo de las personas desempleadas resulta superior en el caso de los demandantes de vivienda protegida en alquiler (32,3%). Este colectivo de población tiene un peso porcentual cada vez mayor sobre el conjunto de demandantes de vivienda protegida, alcanzado el 25,5% en 2013, habiéndose multiplicado por seis desde 2007.

**Gráfico 21: Población parada inscrita en Etxebide (% población parada). Evolución 2007-2013**

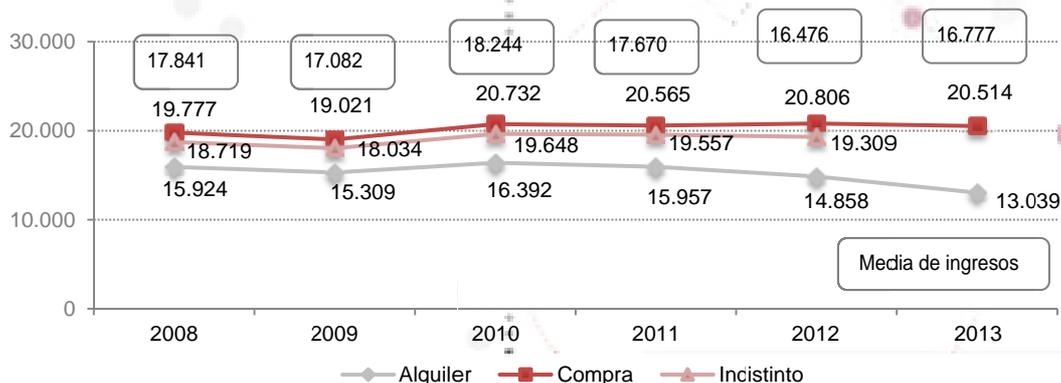


Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2014

El nivel de ingresos ponderados medios de la población inscrita en Etxebide en el año 2013 como demandante de vivienda protegida se estima en 16.777 euros anuales. Estos ingresos se elevan sustancialmente en el caso de los demandantes de vivienda protegida en régimen de compra (20.514 euros), y se sitúan muy por debajo de la media en el caso de la población que solicita vivienda protegida de alquiler (13.039 euros).

En términos evolutivos, se advierte una tendencia a la reducción del nivel de ingresos del conjunto de la demanda registrada, de especial intensidad en el caso de las personas demandantes de alquiler.

**Gráfico 22: Nivel de ingresos ponderados medios de los demandantes inscritos (euros). Evolución 2008-2013**



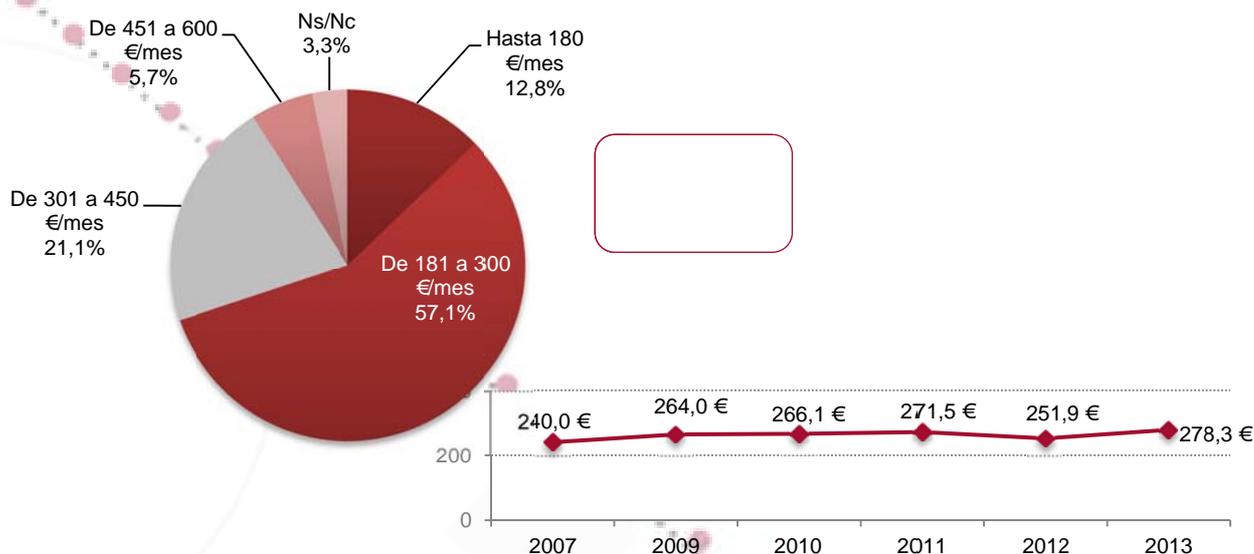
Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

### 2.2.3.- El nivel de renta disponible para el pago del alquiler y la financiación de la compra de la vivienda protegida

De forma coherente con la tendencia a la reducción en el nivel de ingresos medio de la población inscrita, se constatan limitaciones entre la población inscrita en Etxebide en el nivel de disponibilidad económica a la hora de abordar el acceso a la vivienda.

En 2013, entre las personas demandantes de vivienda en alquiler, el nivel de renta que consideran razonablemente poder asumir se sitúa en un promedio de 278,3 euros. Prácticamente el 60,0% de las personas inscritas considera razonable una renta que se sitúe entre 181 a 300 euros mensuales.

**Gráfico 23: Renta considerada razonable para el alquiler protegido. 2013**

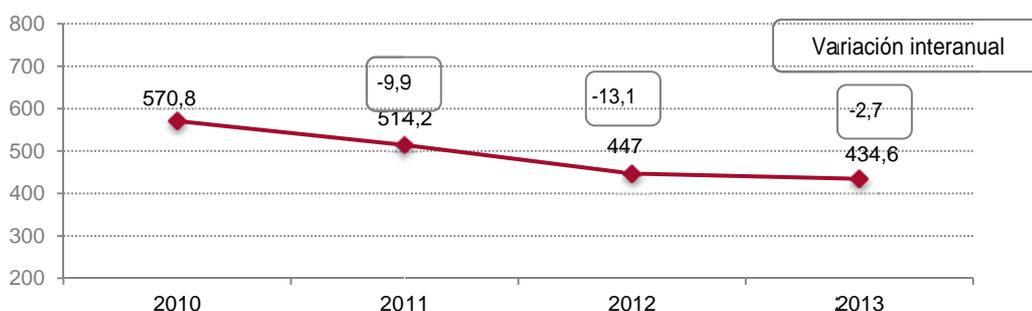


Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebeide, 2014

En cambio, entre las personas demandantes de vivienda protegida en propiedad, la capacidad de pago mensual resulta superior a la advertida entre el colectivo de demandantes en régimen de alquiler.

Así, el importe medio que este colectivo considera poder abordar mensualmente en la compra de las viviendas protegidas asciende a 434 euros mensuales de media. En términos evolutivos se constata cómo el promedio ha ido descendiendo progresivamente y supone una reducción del 2,7% respecto a los datos de 2012.

**Gráfico 24: Capacidad de pago mensual por la compra de una vivienda protegida (euros). Evolución 2010-2013**



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebeide, 2014

Las dificultades en el acceso a la financiación para la compra de una vivienda están incidiendo de forma directa sobre la reducción de la demanda en propiedad y la creciente importancia de la demanda de alquiler.

Únicamente el 31,3% de las personas inscritas en Etxebide en 2013 considera que tendría posibilidades con toda seguridad para acceder a la financiación necesaria para asumir el pago de una vivienda en propiedad. Por el contrario, el 29,2% manifiesta tener dudas de que pudiera acceder y un 26,5% no ve ninguna posibilidad al respecto.

**Gráfico 25: Valoración de las posibilidades de acceso a la financiación por compra de una vivienda protegida. 2013**



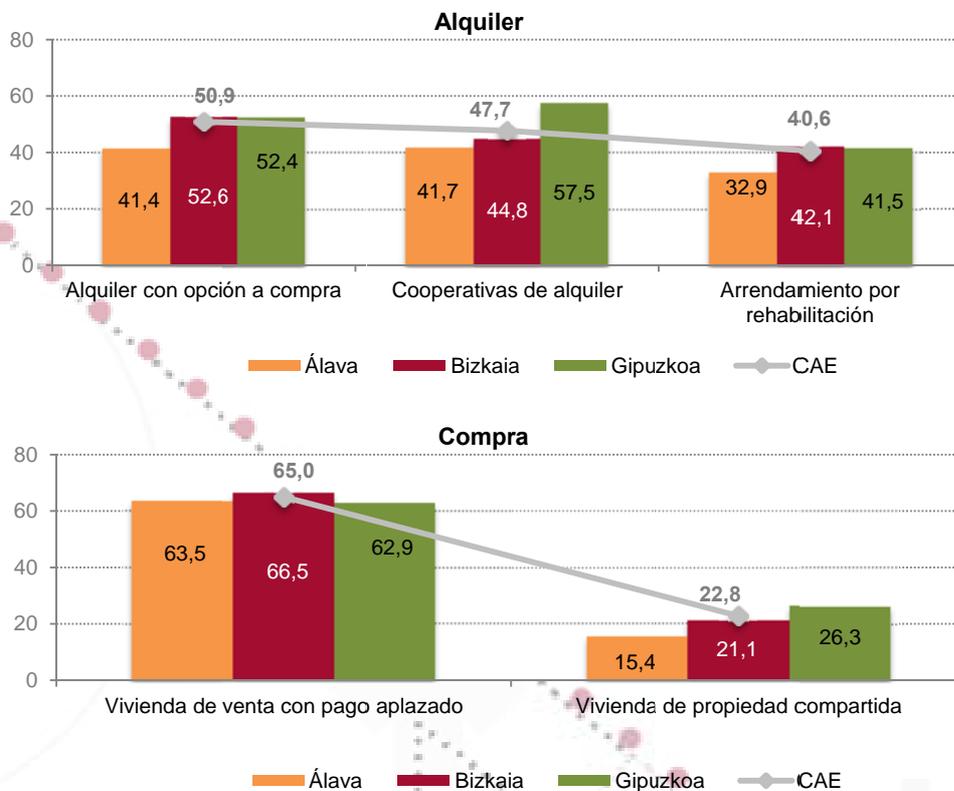
Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2014

Las personas que demandan viviendas en régimen de alquiler consideran positivo la modalidad de alquiler con opción de compra, con unos resultados de interés medio de 50,9 puntos (en una escala de 0 a 100, donde 0 es nada interesante y 100 muy interesante), siendo Álava el Territorio Histórico con una media más baja (41,4). El interés medio en las cooperativas de alquiler también es importante (47,7 puntos), promedio que se eleva sustancialmente entre la demanda de Gipuzkoa (57,5). Es menor el interés en las modalidades de acceder a una vivienda de alquiler reducido a cambio de la ejecución de una rehabilitación de la misma por el propio inquilino/a (40,6).

La población que demanda vivienda protegida de propiedad valora muy interesante la compra de vivienda con pago aplazado<sup>8</sup>, con un interés medio de 65 puntos, cifra muy similar en los tres Territorios Históricos. Por el contrario, son muy pocas las personas que consideran interesante la modalidad de vivienda protegida de propiedad compartida con otros agentes (bancos, promotoras, autoridades públicas,...), obteniéndose un interés medio de 22,8 puntos, puntuaciones algo más elevadas en el territorio gipuzkoano (26,3).

<sup>8</sup> Facilitar el acceso a la compra de la vivienda hasta que se formaliza la financiación con una entidad financiera.

**Gráfico 26: Interés medio en nuevas modalidades de vivienda de alquiler y de compra según Territorio Histórico. 2013**



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2014

### 3. Necesidades de los hogares en cuanto a rehabilitación y cambio de vivienda principal<sup>9</sup>

Este capítulo se centra en el análisis de las necesidades de los hogares vascos que presentan algún tipo de necesidad de rehabilitación o cambio de la vivienda principal a partir de la ENDV.

En 2013 el 10,3% del los hogares de la Comunidad Autónoma manifiesta tener necesidad de realizar una intervención ligada a la reforma del interior de sus viviendas o de las áreas comunes del edificio. Mientras, el 7,1% de los hogares está considerando cambiar su vivienda habitual por otra vivienda.

Ambos indicadores de necesidad experimentan un crecimiento en relación a la anterior encuesta (2011). La intensidad de este incremento resulta más acentuada en el caso de la necesidad de cambio de vivienda principal. La tasa de variación del número de hogares que muestra la necesidad de cambio de vivienda en el bienio 2011-2013 asciende al 62,0% frente al 19,6% en el caso de los hogares que indica la necesidad de rehabilitar sus viviendas.

**Tabla 12: Cuantificación de la necesidad de los hogares de rehabilitación y cambio de vivienda principal. Comparativa 2011 y 2013**

	TOTAL HOGARES	NÚMERO DE HOGARES CON NECESIDAD				ÍNDICE DE NECESIDAD (% de hog. con necesidad sobre el total de hogares)			
		Rehabilitación	Δ	Cambio	Δ	Rehabilitación	Dif.	Cambio	Dif.
2011	849.094	75.342		38.048		8,9		4,5	
2013	872.500	90.139	19,6	61.621	62,0	10,3	1,4%	7,1	2,6%

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

En los siguientes apartados se presenta información más detallada sobre la cuantificación de la necesidad de los hogares vascos de rehabilitación y cambio, se realiza una aproximación a la demanda efectiva para hacer frente a estas necesidades (hogares que esperan poder satisfacerla en un determinado plazo de tiempo), profundizando en la caracterización de estas necesidades (motivos cambio, el tipo de intervención rehabilitadora y las características de las viviendas).

<sup>9</sup> Para más información sobre necesidad de acceso a la primera vivienda se puede consultar el Informe de Síntesis de la Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2013 en Euskadi en la siguiente referencia del Observatorio Vasco de la Vivienda: [https://euskadi.net/contenidos/informe\\_estudio/ovv\\_personas\\_endv13/es\\_ovv\\_info/adjuntos/Informe-sintesis-ENDV2013-es.pdf](https://euskadi.net/contenidos/informe_estudio/ovv_personas_endv13/es_ovv_info/adjuntos/Informe-sintesis-ENDV2013-es.pdf)

### 3.1. Necesidades de rehabilitación de la vivienda principal

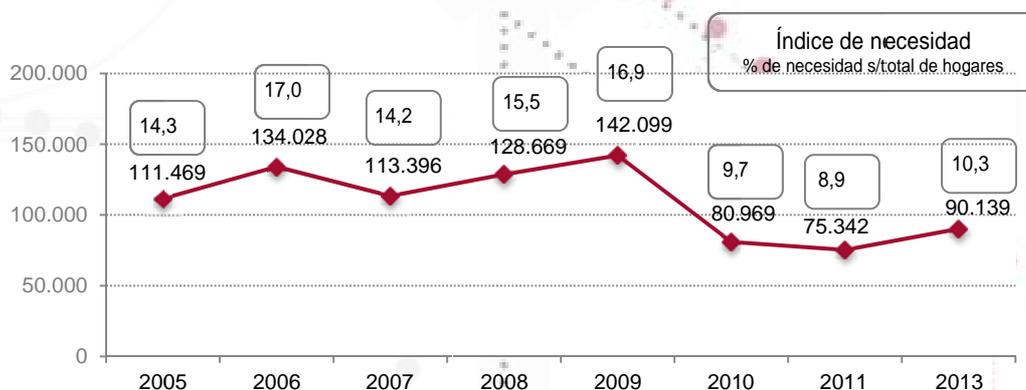
#### 3.1.1.- Cuantificación de hogares con necesidad de rehabilitación de su vivienda principal

La ENDV cuantifica en un total de 90.139 hogares vascos los que requieren una intervención para su rehabilitación en 2013. Esta magnitud supone el 10,3% del parque de viviendas familiares de la CAE.

En términos evolutivos se advierte el incremento de la necesidad rehabilitadora respecto a 2011, tanto en el volumen de hogares que manifiestan esta necesidad (19,6% más), así como en la incidencia relativa de esta necesidad sobre los hogares vascos (1,4 puntos porcentuales más).

Desde una perspectiva de largo plazo, resulta destacable constatar cómo en 2013 se aprecia un cambio en la tendencia a la reducción del porcentaje de hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda que se venía observando desde 2009.

**Gráfico 27: Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de vivienda en la CAE. Evolución 2005-2013**



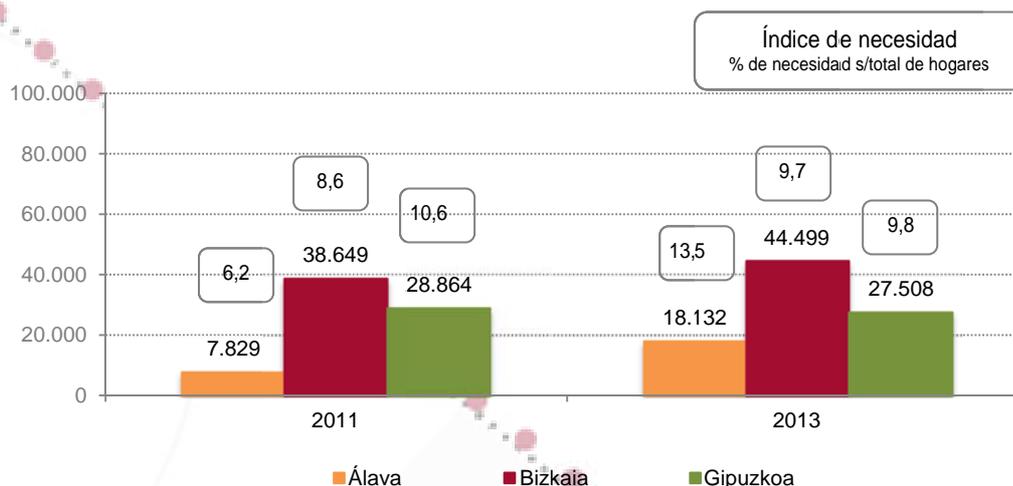
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

El análisis por Territorio Histórico pone de manifiesto la importancia de Álava en este cambio de tendencia y el consiguiente aumento de las necesidades de rehabilitación en la CAE. Así, el número de hogares que requieren esta intervención en este territorio se incrementa en un 131,6% respecto a 2011.

Álava se convierte en 2013 en el territorio con un mayor índice de necesidad relativa: el 13,5% de los hogares manifiestan esta necesidad frente al 9,7% de Bizkaia y 9,8% de Gipuzkoa.

En Bizkaia también se constata un incremento de los hogares con necesidad de rehabilitación en relación a 2011 (+15,1%). En cambio, en Gipuzkoa se produce un descenso en el número de hogares que muestran esta necesidad (-4,7%).

**Gráfico 28: Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de vivienda por Territorio Histórico. Comparativa 2011-2013**



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

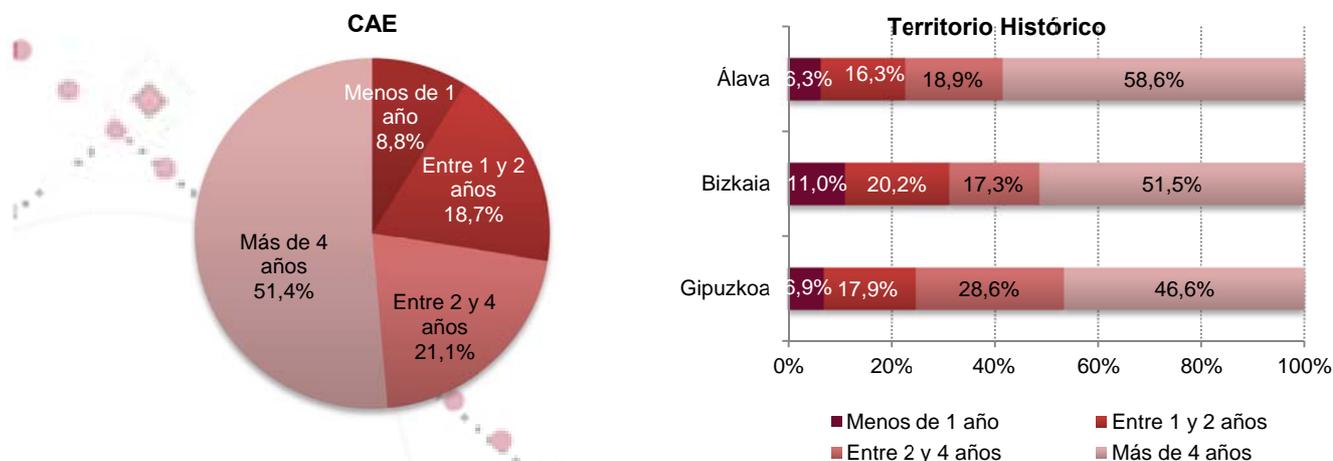
### 3.1.2.- Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda y horizonte de demanda

Centrando la atención en los datos relativos al tiempo en situación de necesidad de los hogares, resulta especialmente reseñable la antigüedad de la misma. De este modo, el 51,4% de las familias lleva más de 4 años sin satisfacer esta necesidad de rehabilitar su vivienda.

Por su parte, el 21,1% de los hogares vascos declara tener la necesidad de rehabilitar desde hace 2 a 4 años, mientras que el 27,5% presenta esta necesidad desde hace al menos 2 años.

De forma coherente con la mayor incidencia de la necesidad de rehabilitación percibida por los hogares de Álava, estos hogares son los que presentan una necesidad más prolongada en el tiempo sin ser satisfecha, de forma que el 58,6% de los hogares lleva más de 4 años sin dar respuesta a esta necesidad (frente al 51,5% de Bizkaia y el 46,6% de Gipuzkoa).

Gráfico 29: Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación según Territorio Histórico. 2013



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

El análisis sobre los plazos previstos por los hogares encuestados para hacer efectiva la rehabilitación de las viviendas (horizonte de demanda), pone de manifiesto una reducida capacidad de las familias para hacer frente a esta necesidad: solamente el 18,9% de los hogares vascos manifiesta que podrá abordarla en el próximo año, lo que supone un decremento importante respecto a 2011 (32,2%).

En términos evolutivos se observa que en 2013 los indicadores de capacidad de los hogares para traducir la necesidad de actuación en demanda real se sitúan en los mínimos del periodo 2007 – 2013, tanto en la perspectiva de demanda a dos años como a cuatro años.

Tabla 13: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2007-2013

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Nº viv.	%										
<b>Necesidad*</b>	113.396	14,2%	128.669	15,5%	142.099	16,9%	80.969	9,7%	75.342	8,9%	90.139	10,3%
<b>Demanda 4 años(**)</b>	72.194	63,7%	79.273	61,6%	87.321	61,5%	43.787	54,1%	44.026	58,4%	45.286	50,2%
<b>Demanda 2 años(**)</b>	55.655	49,1%	64.733	50,3%	73.319	51,6%	31.753	39,2%	40.485	53,7%	33.958	37,7%
<b>Demanda 1 años(**)</b>	30.270	26,7%	34.265	26,6%	37.474	26,4%	11.934	14,7%	24.274	32,2%	17.047	18,9%

(\*) % s/total hogares

(\*\*) % s/hogares con necesidad

Las cifras de demanda para cada plazo temporal incluyen la demanda señalada para plazos de tiempo inferiores. Es decir, la demanda a dos años incluye la demanda formulada por los hogares que demandan a un año y, en el caso de a cuatro años, incluye la demanda formulada por los hogares a uno y dos años.

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

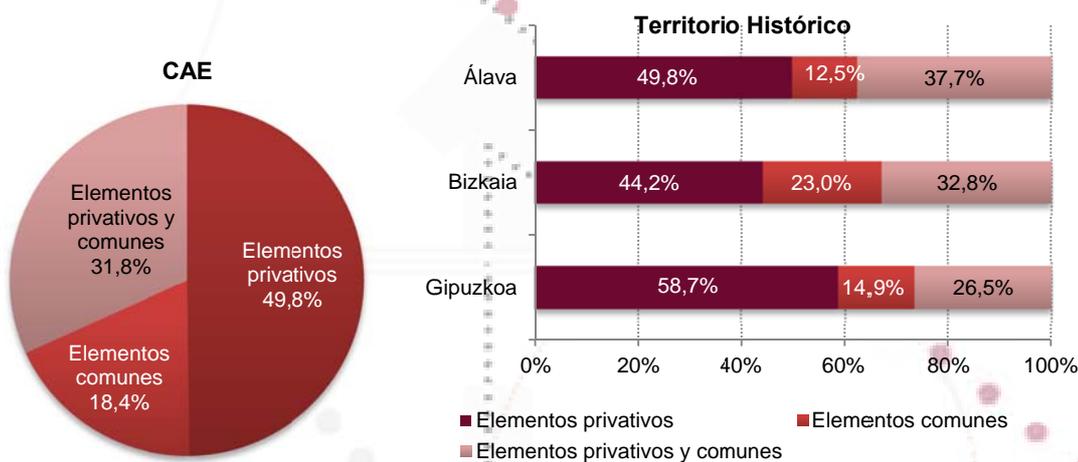
### 3.1.3.- Características de la rehabilitación: tipo y coste

Para cerca de la mitad de los hogares las necesidades de rehabilitación se centran en elementos privativos de las viviendas familiares (baño, suelo, instalaciones de calefacción, cambio de ventanas,...), un porcentaje que se eleva prácticamente al 60,0% de los hogares en el caso del territorio gipuzkoano.

La tipología de obra de rehabilitación centrada en las áreas comunes del edificio (fachada, tejado, ascensor,...) es señalada por el 18,4% de los hogares de la CAE con necesidad, un porcentaje que se supera en el caso de los hogares de Bizkaia (23,0%).

Por otro lado, el 31,8% de los hogares manifiesta necesitar realizar obras de mejora tanto en el interior de la vivienda como en las áreas comunes del edificio.

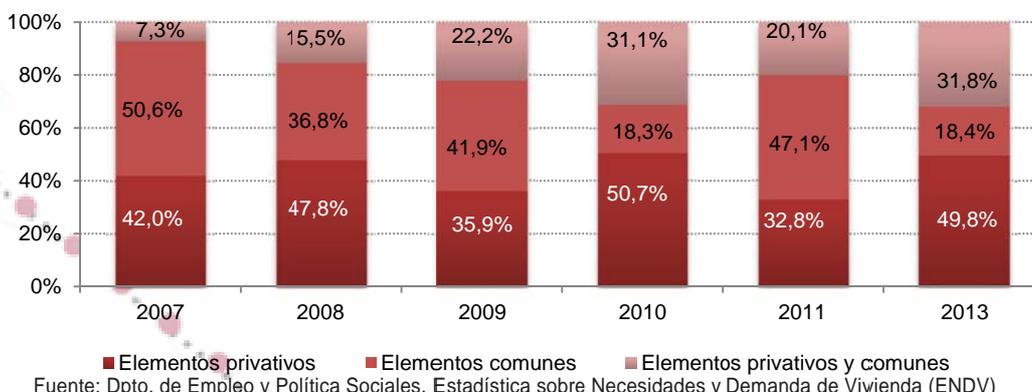
**Gráfico 30: Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad según Territorio Histórico. 2013**



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

En términos evolutivos es de destacar el incremento de la necesidad de rehabilitación que requieren reformas tanto en los elementos comunes como en la propia vivienda, que asciende del 15,0% en el año 2007 al 32,0% en el año 2013.

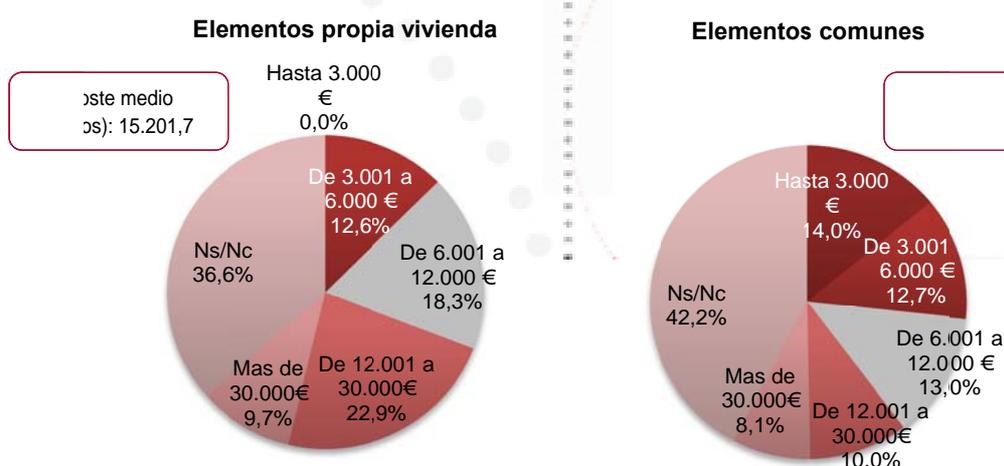
**Gráfico 31: Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad. Evolución 2007–2013**



Los hogares que plantean la rehabilitación consideran que la reforma de los elementos privados alcanzará un importe medio de 15.202 euros, mientras que este coste se reduce a un promedio de 11.580 euros en el caso de la reforma en los elementos comunes del edificio.

La incidencia de las obras que requieren un presupuesto especialmente elevado se circunscribe a una minoría de hogares que muestra esta necesidad de rehabilitación: el 9,7% de los hogares sitúa por encima de 30.000 euros el coste de la reforma sobre elementos privados de la propia vivienda, porcentaje que se reduce al 8,1% en el caso de la reforma de elementos comunes.

**Gráfico 32: Coste previsto de la rehabilitación en relación a elementos de la propia vivienda y elementos comunes. 2013**



Nota: Un elevado porcentaje de hogares con necesidades de rehabilitación de la propia vivienda y espacios comunes no han respondido a esta cuestión (37% y 42% respectivamente).

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

### 3.1.4.- Características residenciales de los hogares necesitados de rehabilitación

Finalmente, con el fin de profundizar en el análisis de las necesidades de rehabilitación en la CAE, se describe de forma sintetizada algunas de las características de las viviendas habitadas por los hogares que manifiestan la necesidad de rehabilitación.

- No parece que la edad de los edificios sea una variable explicativa a la hora de que los hogares manifiesten esta necesidad. De este modo, según la ENDV la antigüedad media de las viviendas que muestran esta necesidad es de 43 años. Esta antigüedad no difiere significativamente de la antigüedad media del parque de viviendas familiares de la CAE (39,7)<sup>10</sup>.
- La superficie útil media de las viviendas es de 80,1 m<sup>2</sup>, dimensión ligeramente inferior a la del conjunto del parque de viviendas familiares de la CAE (86,9 m<sup>2</sup>).
- La mayoría de las viviendas que muestran esta necesidad se corresponden con viviendas libres (89,9%) y se localizan en edificios colectivos/pisos (87,8%).
- Prácticamente la totalidad de los hogares que manifiestan esta necesidad residen en las mismas en régimen de propiedad. Sin embargo, un porcentaje considerable de los préstamos con garantía hipotecario empleados en el pago de estas viviendas se encuentran todavía sin estar totalmente pagados.

Tabla 14: Características residenciales de hogares necesitados de rehabilitación. 2013

	Características residenciales
<b>Superficie</b>	
Superficie útil media	80,1
<b>Antigüedad</b>	
Antigüedad media	43,1
<b>Vivienda protegida</b>	
Sí	10,1%
No	89,9%
<b>Tipo de vivienda</b>	
Edificio colectivo	87,8%
Edificio unifamiliar	12,2%
<b>Régimen de tenencia</b>	
En propiedad totalmente pagada	51,9%
En propiedad con pagos pendientes	31,9%
En propiedad heredada o por donación	9,2%
En alquiler	4,7%
Otra situación (cedida gratis, etc.)	2,3%

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

<sup>10</sup> Los datos de antigüedad y superficie media de las viviendas de la CAE se corresponden al año 2011 según Censo de Población y Vivienda y Estadística Municipal de Viviendas EUSTAT.

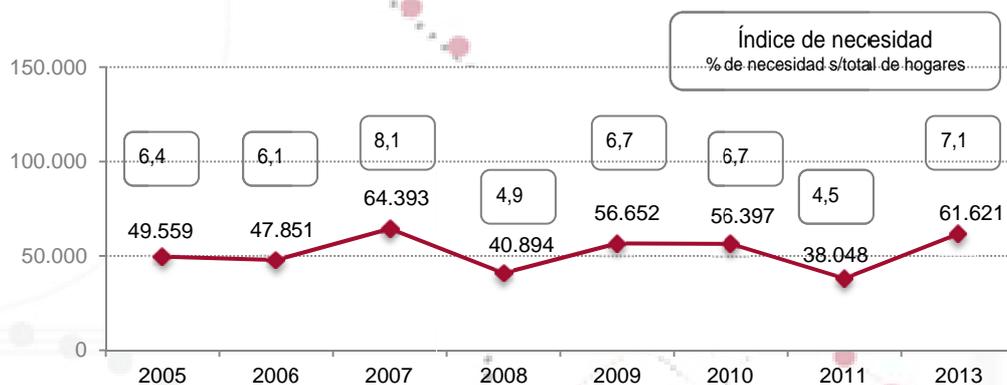
## 3.2. Necesidades de cambio de vivienda habitual

### 3.2.1.- Cuantificación de hogares con necesidad de cambio

En 2013 un total de 61.621 hogares vascos declara tener necesidad de cambiar de vivienda habitual. Esto supone un índice de necesidad del 7,1% (porcentaje de hogares con necesidades de cambio respecto al total de viviendas).

Estos resultados suponen respecto a 2011 un incremento del número de hogares que muestran esta necesidad de cambio del 62,0% y de 2,6 puntos porcentuales en el índice de necesidad. En una perspectiva de largo plazo, el índice de necesidad registrado en 2013 se sitúa en uno de los niveles más elevados desde 2005.

**Gráfico 33: Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda en la CAE. Evolución 2005-2013**



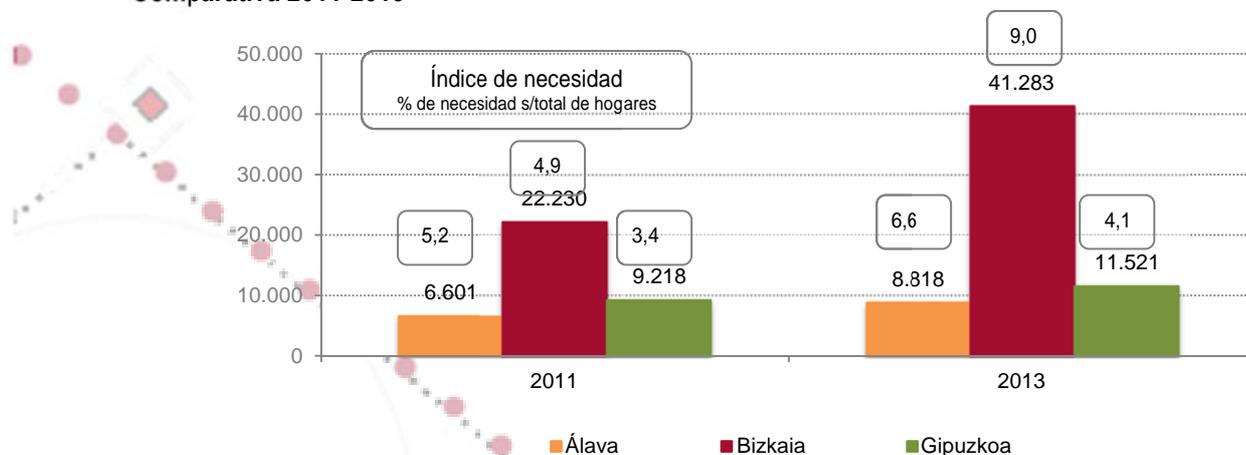
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

El análisis por Territorio Histórico pone de manifiesto notables diferencias. En relación a 2011, Bizkaia muestra un crecimiento muy importante desde las 22.230 viviendas familiares con necesidad de cambio en 2011 a las 41.283 en 2013, lo que supone un incremento porcentual del 85,7%. El peso relativo de las viviendas que muestran esta necesidad aumenta del 4,9% en 2011 al 9,0% en 2013.

En Álava también se advierte una clara tendencia al aumento del número de hogares que muestran esta necesidad de cambio (+ 33,6%) en relación a 2011, alcanzado en 2013 el 6,6% del total de viviendas del territorio.

En Gipuzkoa se aprecia también un significativo incremento del número de hogares que muestran esta necesidad en relación a 2011 (+25,0%). Sin embargo, este territorio es el que registra el menor nivel de incidencia de esta necesidad, así el 4,1% manifiestan requerir cambiar de vivienda en los próximos años.

**Gráfico 34: Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por Territorio Histórico. Comparativa 2011-2013**



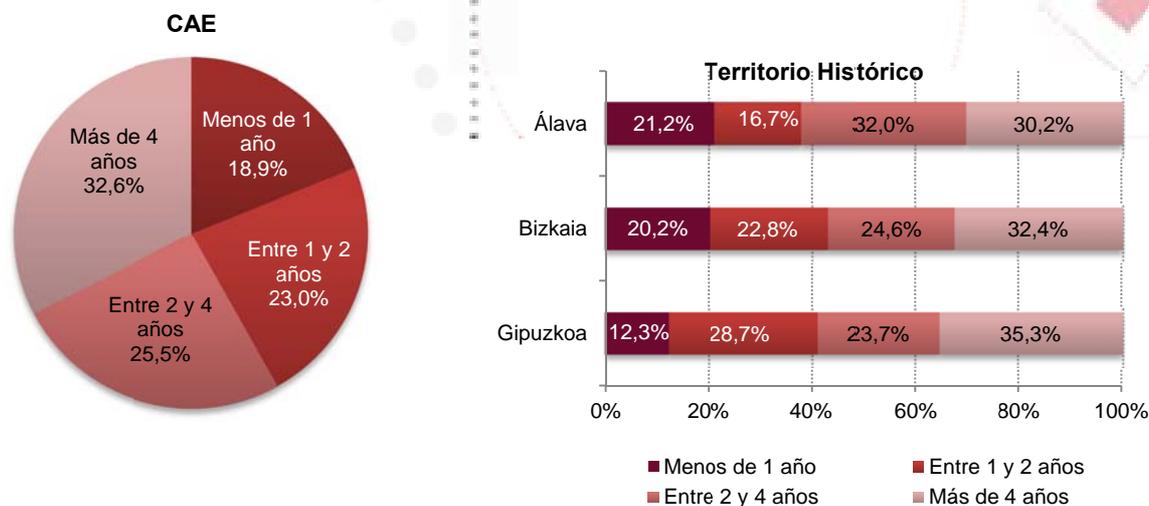
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

### 3.2.2.- Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda y horizonte de demanda

Cerca del 60,0% de los hogares en situación de necesidad de cambio lleva más de dos años en esta situación (25,5% entre 2 y 4 años y 32,6% más de 4 años).

En todo caso, se advierten algunas diferencias según Territorio Histórico. Así, resulta especialmente reseñable que Gipuzkoa es el territorio en el que se advierte el menor peso relativo de hogares con menos de 1 año en situación de necesidad de cambio (12,3%, frente al 21,2% de Álava y el 20,2% de Bizkaia), así como el mayor peso relativo de los hogares que llevan más de 4 años en esta situación (35,3% frente a 32,4% en Bizkaia y 30,2% en Álava).

**Gráfico 35: Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda según Territorio Histórico. 2013**



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

Del total de hogares con necesidades de cambio de vivienda principal, un 56,9% están buscando activamente la futura vivienda, realizando visitas a viviendas, consultando promociones, agentes inmobiliarios, etc.

**Gráfico 36: Búsqueda activa de la futura vivienda. 2013**



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

Entre los 61.621 hogares que manifiestan esta necesidad de cambio de vivienda, se advierte que solamente el 20,5% espera poder realizar el cambio de vivienda durante el próximo año, lo que representa una reducción de 4,4 puntos porcentuales en relación al 24,9% registrado en 2011.

**Tabla 15: Cuantificación de las necesidades de acceso a vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2007 – 2013**

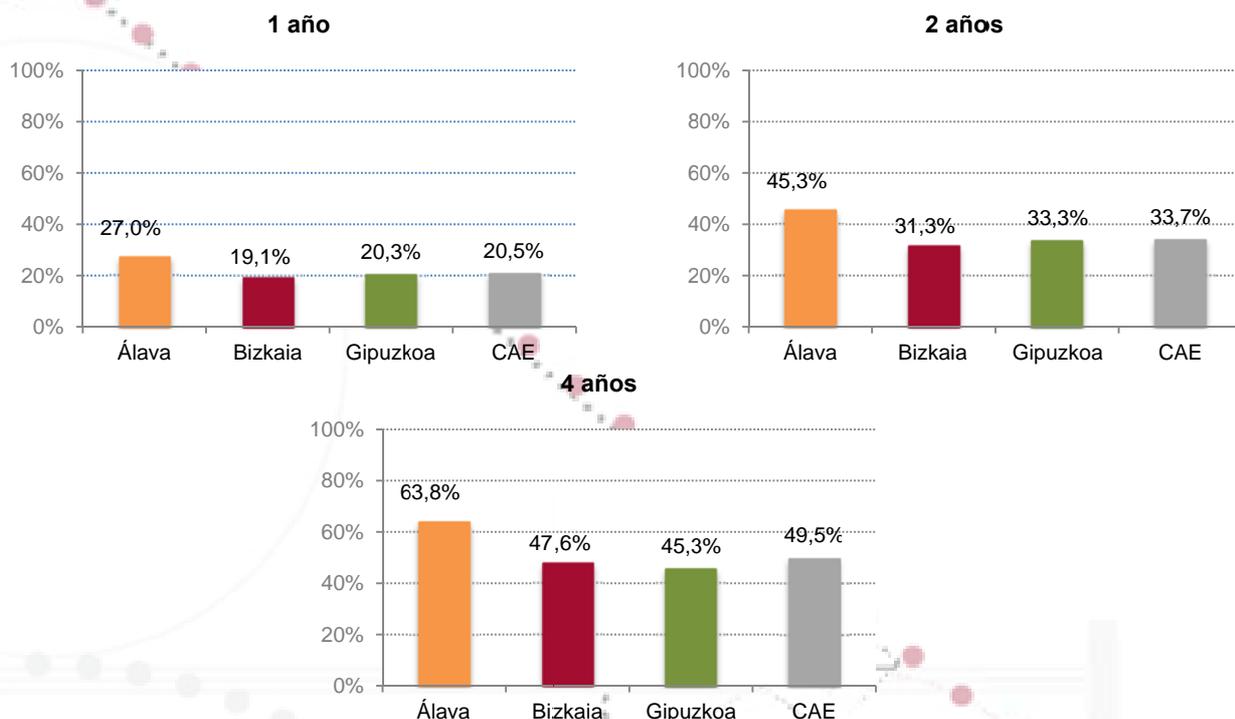
	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Nº viv.	%										
<b>Necesidad</b>	<b>64.393</b>	<b>8,1%</b>	<b>40.894</b>	<b>4,9%</b>	<b>56.652</b>	<b>6,7%</b>	<b>56.397</b>	<b>6,7%</b>	<b>38.048</b>	<b>4,5%</b>	<b>61.621</b>	<b>7,1%</b>
<b>Demanda 4 años(**)</b>	30.406	47,2%	19.678	48,1%	32.460	57,3%	25.810	45,8%	19.196	50,5%	30.505	49,5%
<b>Demanda 2 años(**)</b>	18.470	28,7%	11.769	28,8%	26.274	46,4%	17.633	31,3%	14.703	38,6%	20.744	33,7%
<b>Demanda 1 años(**)</b>	13.778	21,4%	8.207	20,1%	14.733	26,0%	8.290	14,7%	9.486	24,9%	12.628	20,5%

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

Por territorios, destaca el notable mayor porcentaje de hogares que prevé abordar este cambio de vivienda en Álava, donde el 27,0% de los hogares manifiesta poder satisfacer esta necesidad en el horizonte de 1 año, porcentaje que se reduce al 19,1% en Bizkaia y al 20,3% en Gipuzkoa.

Asimismo, también resulta más elevado el porcentaje de hogares de Álava que prevé dar respuesta a la necesidad de cambio de vivienda en el plazo de 2 y 4 años en relación a los otros dos territorios (45,3% frente al 31,3% de Bizkaia y el 33,3% de Gipuzkoa).

**Gráfico 37: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda por Territorio Histórico. 2013**



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

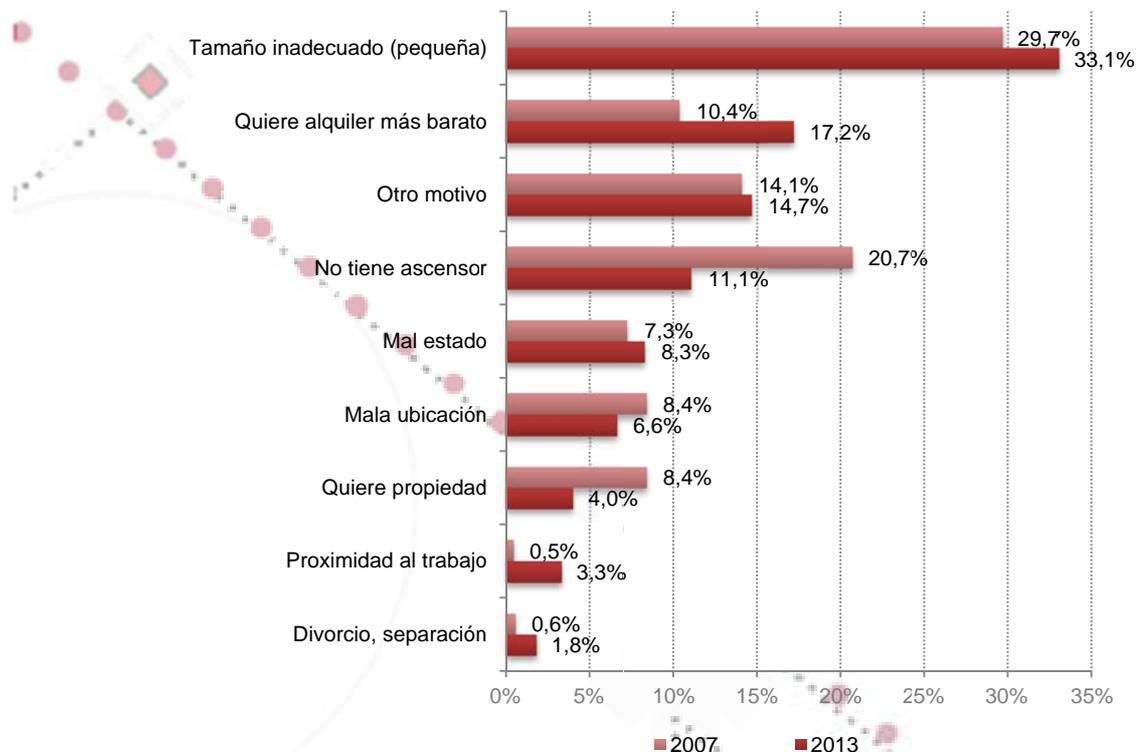
### 3.2.3.- Motivo de necesidad de cambio de las viviendas principales

El tamaño inadecuado de la vivienda sigue siendo el principal motivo generador de cambio de vivienda habitual, aspecto señalado por el 33,1% de los hogares de la CAE en 2013.

El segundo motivo que presenta un mayor peso específico se asocia a la búsqueda de un alquiler más barato (17,2%), mientras que en tercer lugar figuran otros motivos (14,7%) entre los que se incluyen aspectos como las carencias de accesibilidad en la vivienda u otros asuntos familiares específicos.

En relación a años anteriores, el tamaño de la vivienda y la búsqueda de un alquiler más barato muestran una tendencia creciente a la hora de explicar la necesidad de cambio, mientras que otros motivos asociados a factores como la preferencia por la propiedad frente al alquiler pierden peso relativo.

**Gráfico 38: Hogares con necesidades de cambio de vivienda según motivo principal. Comparativa 2007 y 2013**



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

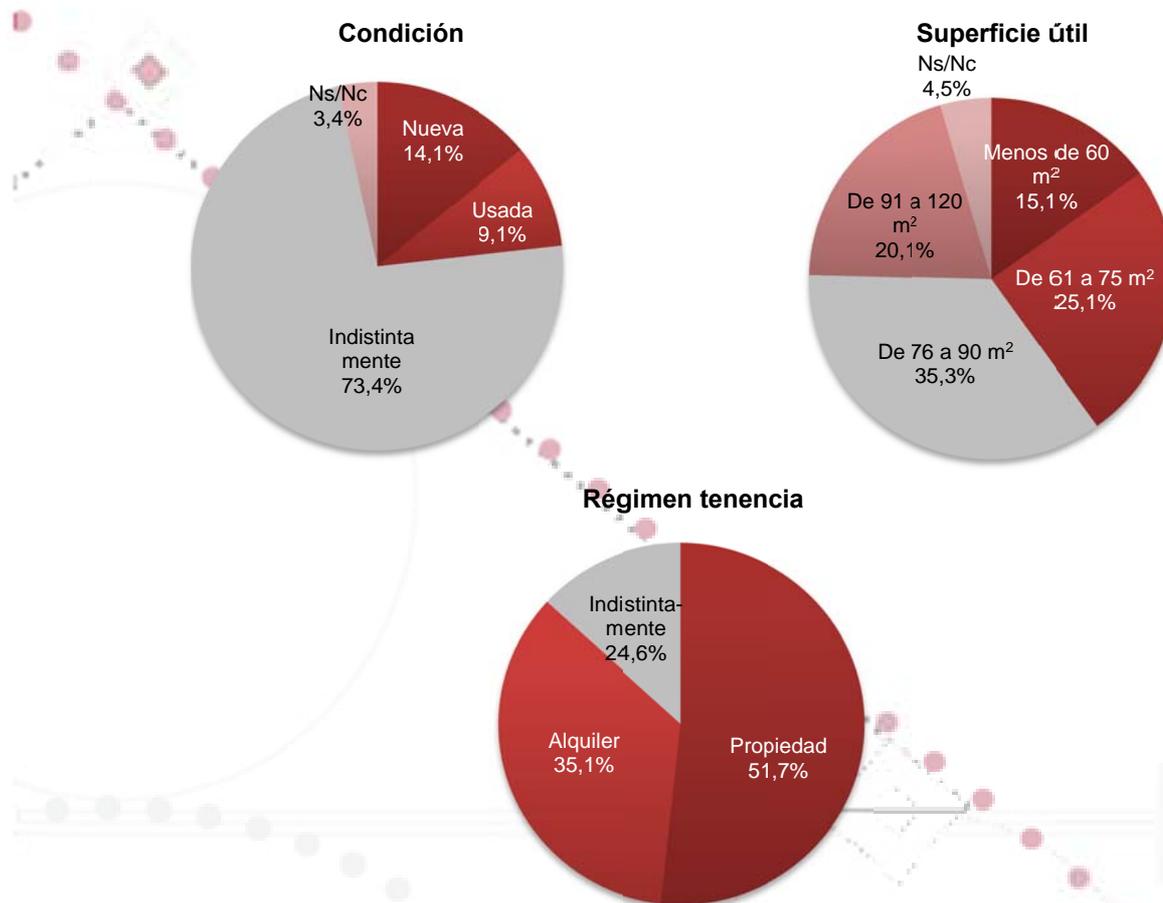
### 3.2.4.- Valoración de la adecuación de la oferta de viviendas y características de las viviendas necesitadas

Ante el planteamiento del cambio de vivienda, las características de las viviendas requeridas por los hogares que muestran esta necesidad se asocian al siguiente perfil tipo: viviendas en régimen de propiedad, que se encuentren dentro del mismo municipio de residencia actual, de una superficie comprendida entre 76 y 90 m<sup>2</sup>, siendo indiferente que se trate de vivienda usada o nueva.

De este modo, a los hogares que se plantean el cambio de vivienda, les resulta mayoritariamente indiferente que la vivienda sea nueva o usada: el 73,4% así lo indica. Únicamente un 14,1% de los hogares se inclina por acceder exclusivamente a una vivienda nueva y un 9,1% opta por una vivienda usada.

En cuanto a la superficie de vivienda requerida, el mayor porcentaje de hogares se decanta por viviendas entre 76 y 90 m<sup>2</sup>, concretamente un 35,3% de los hogares consultados. Respecto al régimen de tenencia de la vivienda, la propiedad resulta la opción mayoritaria entre los hogares que necesitan cambiar de vivienda, un 51,7%.

**Gráfico 39: Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2013.**

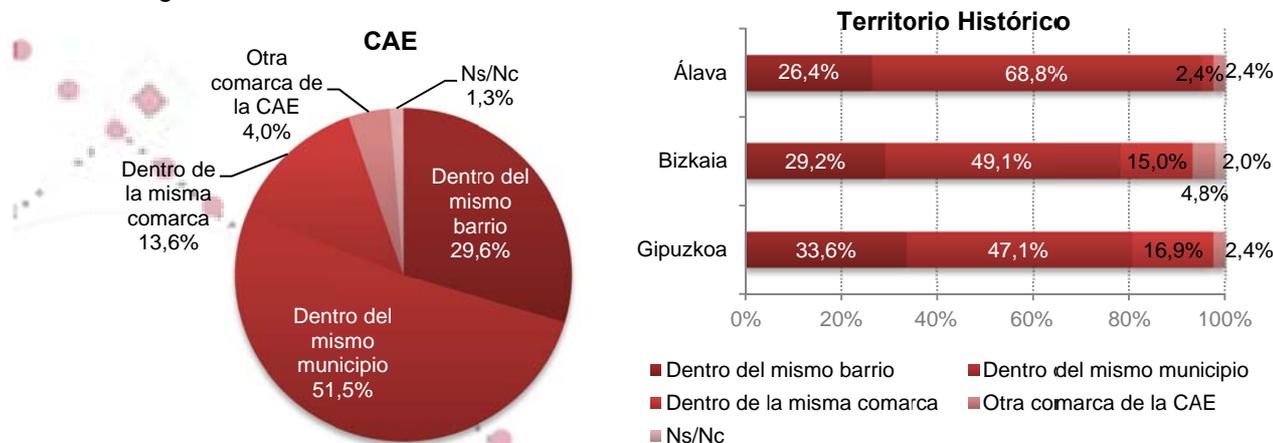


Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Asimismo, analizando el ámbito territorial al que circunscribe la demanda de vivienda se constata el claro predominio del propio municipio como opción deseada por los hogares (51,5%), incluso un 29,4% se plantean realizar este cambio a una vivienda que se sitúe dentro del mismo barrio donde residen actualmente.

A nivel territorial, se aprecia un mayor peso relativo de hogares bizkainos y gipuzkoanos que estarían dispuestos a cambiar a otro municipio dentro de la misma comarca (15,0% y 16,9% frente al 2,4% de Álava).

**Gráfico 40: Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de acceso según Territorio Histórico. 2013.**



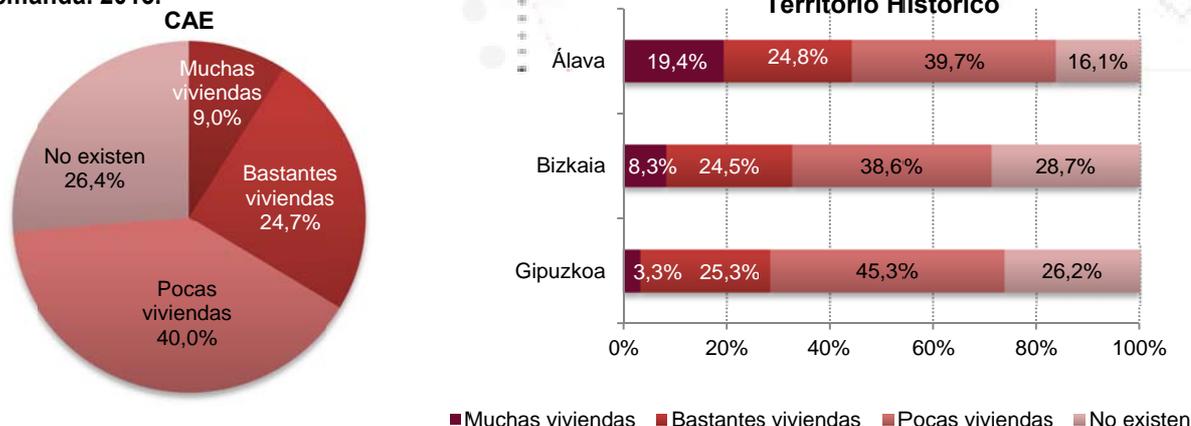
Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

La mayoría de los hogares que muestran esta necesidad de cambio (66,4%) considera que no existe en el mercado de vivienda actual una oferta adecuada y suficiente de viviendas de características y precios que responda a sus necesidades y posibilidades económicas.

Esta opinión es compartida por la mayoría de hogares en los tres territorios, aunque se aprecian diferencias significativas entre los mismos. Así, en Gipuzkoa se observa un mayor peso relativo de hogares que valoran como insuficiente e inadecuada a sus posibilidades la oferta actual (el 71,5% considera que existen pocas vivienda responden a sus necesidades de cambio o que, de hecho, no existe ninguna).

En Álava se advierte el mayor peso relativo de hogares con una valoración más positiva hacia la oferta de viviendas (el 44,2% considera que existen muchas o suficientes viviendas acordes a sus necesidades y posibilidades).

**Gráfico 41: Oferta de viviendas acorde a las necesidades y posibilidades económicas de la demanda. 2013.**



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

### 3.2.5.- Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio

En la valoración de la insuficiente oferta acorde a las necesidades y posibilidades económicas influye, decisivamente, el todavía elevado precio de la vivienda en relación a las necesidades de cambio.

De esta forma, el nivel de ingresos netos mensuales de los hogares con necesidad de cambio se sitúa, como promedio, en 1.690,5 euros, unos ingresos medios que descienden respecto a 2011 (- 5,0%).

Atendiendo a la distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarados en 2013 se constata un incremento del colectivo de personas que se sitúan en el tramo de ingresos de menor magnitud (menos de 1.411 euros/mes), concentrando el 41,3% de los hogares que manifiestan una necesidad de cambio de vivienda, frente al 28,3% registrado en 2011. De forma coherente, se registra un decremento del peso porcentual de los hogares con un estrato de mayor nivel de ingresos (más de 1.650 euros/mes).

**Tabla 16: Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de acceso a una vivienda. Evolución 2009-2013**

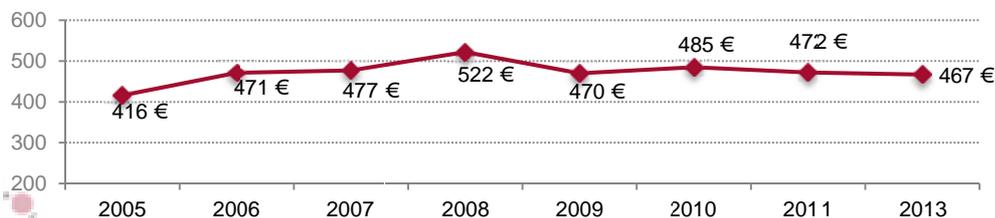
	Ingresos netos mensuales			
	2009	2010	2011	2013
Hasta 840 €	21,2	14,6	11,4	18,7
De 841 a 1.140 €	15,9	12,9	16,9	22,6
De 1.141 a 1.410 €	16,5	20,8	14,9	11,5
De 1.411 a 1.650 €	10,4	13,5	13,3	9,3
De 1.651 a 2.160 €	11,8	14,6	16,1	13,1
Más de 2.160 €	24,1	23,5	28,4	24,8
<b>Media (euros)</b>	<b>1.511,4</b>	<b>1.585,7</b>	<b>1.776,6</b>	<b>1.690,5</b>

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

La capacidad de pago media mensual que manifiestan disponer los hogares para poder hacer frente al cambio de vivienda se sitúa en los 467 euros/mes en 2013, lo que supone una reducción en las posibilidades económicas para la compra o alquiler del 1,1% respecto a 2011.

En términos evolutivos se aprecia una tendencia significativa a la caída en la capacidad de pago de estos hogares para afrontar el cambio de vivienda, desde el valor alcanzado en 2008 (522 euros/mes).

**Gráfico 42: Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda. Evolución 2005-2013**

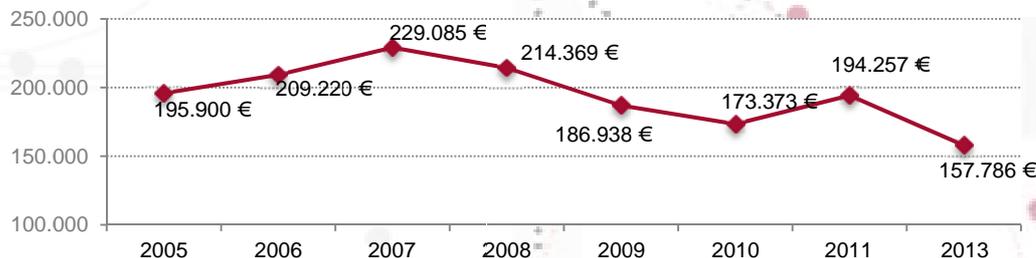


Fuente: Dpto. de Empleo y Política Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

El precio medio máximo al que podrían hacer frente los hogares para la adquisición de una vivienda se sitúa en 157.786 euros, un importe medio que desciende notablemente respecto a la cuantía de 2011, concretamente un 19,0%.

En relación a años anteriores, al igual que en el análisis de la capacidad de pago, se advierte un decremento considerable en el precio de las viviendas a las que manifiestan poder acceder estos hogares, desde 229.085 euros en 2007 a 157.786 euros en 2013.

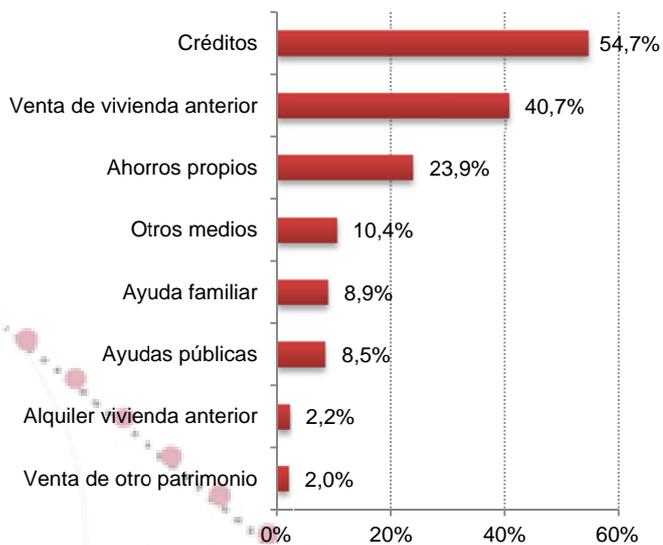
**Gráfico 43: Precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio. Evolución 2005-2013**



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

Asimismo, por lo que concierne al análisis de las fórmulas de financiación es de destacar que estos hogares indican la necesidad de recurrir al crédito hipotecario, al menos parcialmente, para poder abordar el cambio de vivienda. Así, se identifican dos vías mayoritarias para financiar el cambio de vivienda, en primer lugar, el recurso al crédito (54,7%) y, en segundo lugar, la venta de vivienda anterior (40,7%).

Gráfico 44: Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio. 2013



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

## 4. Conclusiones

Los principales resultados del estudio se vinculan a los siguientes ámbitos de análisis:

- **La ENDV pone en evidencia en 2013 un aumento de los hogares que manifiestan requerir la realización de obras de rehabilitación, así como el cambio de vivienda:**
  - 90.139 hogares vascos requieren una intervención para su rehabilitación en 2013, lo que supone el 10,3% del total de los hogares de la CAE. En relación a 2011 se produce un incremento del número de hogares con necesidad rehabilitadora (+19,6% más), así como de la incidencia relativa de esta necesidad sobre los hogares vascos (1,4 puntos porcentuales más).
  - 61.621 hogares vascos declara tener necesidad de cambiar de vivienda habitual, lo que supone el 7,1% del parque de viviendas. Respecto a 2011 se produce un incremento muy notable del número de hogares que manifiesta esta necesidad de cambio (+62,0%) y de 2,6 puntos porcentuales en el índice de necesidad.
- **Sin embargo, las expectativas de los hogares para poder responder a corto plazo a estas necesidades de cambio y rehabilitación son limitadas.**
  - Cerca del 60% de los hogares vascos en necesidad de cambio de vivienda lleva más de 2 años en esta situación, porcentaje que aumenta hasta el 72,5% en el caso de la necesidad de rehabilitación.
  - Entre los hogares que manifiestan esta necesidad de cambio de vivienda, solamente el 20,5% espera poder realizar el cambio de vivienda durante el próximo año, porcentaje que se reduce al 18,9% en el caso de los hogares con necesidad de rehabilitación.
- **Se advierte la intensificación de la tendencia, que se viene apreciando desde el comienzo de la crisis, a la reducción del número de personas que muestran necesidad de acceso a la primera vivienda en la CAE.**

Entre 2011 y 2013 se reduce en un 25,9% el número de personas que muestran necesidades de acceso a la primera vivienda. Este decremento supone la continuación de la tendencia que se viene observando desde 2009 cuando se registraron 125.514 personas.

- **La ENDV también confirma una considerable reducción del número de viviendas necesarias para dar respuesta a las necesidades de estas personas que requieren acceder a una primera vivienda.**

Se estima en 59.318 las viviendas necesarias para el acceso a su primera vivienda de este colectivo de personas de 18 a 44 años en 2013. Esta magnitud representa una importante reducción en relación a 2011, suponiendo un decremento del 22,3% respecto a las viviendas demandadas en este año (76.360).

- **A pesar de este decremento en 2013, la importancia relativa del colectivo que muestra esta necesidad de acceso a la primera vivienda continúa siendo muy notable.**

Este colectivo de personas con necesidad de acceso a la primera vivienda supone un 8,7% de la población de 18 a 44 años de la CAE; este porcentaje se amplía hasta el 24,5% teniendo como referencia la población entre 18 y 44 años que convive con progenitores o tutores y se eleva hasta el 51,8% si se tiene en cuenta la población que dispone de ingresos o rentas propias.

- **A diferencia de la reducción de la necesidad de vivienda en 2013 apreciada en la ENDV, Etxebide registra entre 2012 y 2013 un ligero aumento de la demanda de vivienda protegida.**

En 2013 se aprecia un ligero aumento de la demanda de vivienda protegida, con un total de 86.659 expedientes de solicitud (+2,2% en relación a 2012)<sup>11</sup>. En todo caso, en una perspectiva de largo plazo se advierte una moderada reducción de la demanda de vivienda desde las 92.084 solicitudes registradas en 2009 (-6,0%).

- **Tanto la información de Etxebide, como la ENDV, coinciden en confirmar el alquiler como el régimen de tenencia más solicitado, frente a la propiedad que tradicionalmente ha sido el formato más demandado en la CAE.**

En el caso de Etxebide, en 2013 la demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler representa el 60,0% del total de expedientes contabilizados en este ejercicio (50.359 solicitudes registradas frente a 36.300 en propiedad), advirtiéndose desde 2010 el mayor peso relativo de la demanda de alquiler frente al predominio de la compra en los años previos a la crisis económica.

<sup>11</sup> A la hora de entender las diferencias entre ambas fuentes de información, se debe tener en cuenta que la ENDV permite ofrecer una imagen de la realidad de la demanda de vivienda en un momento específico (el trabajo de campo se ha realizado en una fecha concreta) mientras que los datos de Etxebide se corresponden con una lógica de registro. Asimismo la ENDV sólo se tienen en cuenta las personas de la franja de edad entre 18 y 44 años, además son personas no emancipadas y residentes en hogares de primogénitos o tutores, mientras que en Etxebide cerca de uno de cada tres demandantes se encuentran actualmente residiendo en vivienda en régimen de alquiler, de forma que su inscripción se vincula a la búsqueda de precios más económicos.

La ENDV también confirma esta creciente importancia relativa del alquiler en el acceso a la primera vivienda, de forma que en 2013 el 38,7% de la población de 18 a 44 años se decanta por el alquiler, proporción que supera por primera vez desde que se realiza el estudio a la que demanda una vivienda en propiedad.

- **Las modificaciones en los requisitos de inscripción de Etxebide, han permitido clarificar las diferencias socioeconómicas entre la población que demanda vivienda protegida en función el régimen de acceso.**

La población que demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler presenta una mayor proporción de mujeres, siendo la edad media superior a la población que se decanta por la compra (40,5 años frente a 33 años entre las personas que optan por la compra).

De forma coherente con la mayor edad media, uno de los elementos más reseñables de las personas demandantes de alquiler protegido es que la gran mayoría ya se encuentra emancipada, de forma que reside actualmente en viviendas de alquiler a las que ha accedido en el mercado libre.

El principal motivo para registrarse en Etxebide al que aluden estas personas es conseguir un alquiler asequible. Sin embargo, la mayor parte de las personas demandantes de vivienda protegida en propiedad reside el hogar paterno/materno y, por tanto, su principal motivo para registrarse es conseguir independizarse.

Asimismo, las personas demandantes de vivienda protegida en alquiler disponen de un considerable menor nivel de ingresos (13.039 euros la población que opta por el alquiler protegido frente a 20.514 euros la que opta por la compra).

- **La crisis parece estar afectando de forma directa a las personas demandantes de vivienda, de forma que se aprecia una progresiva reducción de su capacidad de pago.**

La ENDV sitúa la capacidad de pago mensual en un importe medio de 385,2 euros. Esta magnitud ha experimentado un descenso importante respecto a 2011, lo que supone la consiguiente reducción del precio máximo de las viviendas a las que podrían hacer frente estas personas hasta una media de 122.453 euros (-14,6% respecto a 2011).

También se constata la limitada disponibilidad económica de la población inscrita en Etxebide a la hora de abordar el acceso a la vivienda. En 2013, el nivel de renta que consideran razonablemente poder asumir las personas demandantes de alquiler se sitúa en una renta de 278,3 euros mensuales, aunque entre las personas demandantes de vivienda protegida en propiedad, la capacidad de pago mensual resulta algo superior (434 euros).

## Anexo metodológico

### ENCUESTA DE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDAS (ENDV)

**Objetivo:** Fuente básica de información del sistema de indicadores de seguimiento de la política de vivienda que tiene como objetivo conocer la evolución de necesidades y demanda potencial de vivienda.

**Periodicidad:** Operación estadística realizada de forma bienal por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Empleo y Políticas sociales del Gobierno Vasco. Antes del año 2011, tenía una periodicidad anual.

#### Ámbito poblacional

- **Familias residentes en viviendas familiares principales de la CAE.**  
En los hogares residentes en estas viviendas principales se analiza la necesidad de reforma o cambio de la vivienda principal. Se considera vivienda principal a la vivienda utilizada toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas). Quedan fuera del estudio las viviendas destinadas a segunda residencia o vacías.
- **Personas de 18 a 44 de edad, no emancipadas, residentes con primogénitos o tutores y con rentas o ingresos propios.**  
A estas personas se aplica el estudio de necesidad de acceso a la primera vivienda. Es importante destacar, en este caso, que para contemplar la existencia de esa necesidad es necesario disponer de rentas o ingresos propios. En ausencia de este tipo de ingresos, se considera que no es posible un proyecto de acceso a una primera vivienda, asimilándose esta situación a ausencia de necesidad.

#### Diseño muestral

- Cuestionario dirigido a familias. Se establece la realización de una muestra mínima de 3.500 hogares. La muestra se selecciona aleatoriamente del Directorio de Viviendas y Registro Estadístico de Población de Eustat mediante un muestreo estratificado en una etapa por Territorio Histórico y tamaño de municipio (capitales, municipios de 20.000 a 100.000 habitantes y menos de 20.000 habitantes). En la edición de 2013 se ha recogido una muestra de 3.657 hogares principales para analizar la necesidad de cambio y rehabilitación.
- Cuestionario dirigido a personas de 18 a 44 años residentes con progenitores o tutores. Se fija la realización de una muestra mínima de 1.200 individuos. La muestra se selecciona aleatoriamente mediante un muestreo estratificado en una etapa por Territorio Histórico y grupos de edad (de 18 a 24, de 25 a 34 y de 35 a 44). En la edición 2013 se ha recogido una muestra de 1.215 individuos.

## Conceptos

- Necesidad: representa al número de hogares que presentan necesidad de cambio para la mejora de vivienda, necesidad individual de acceso a primera vivienda o necesidad de rehabilitación de vivienda.
- Demanda: representa el número de hogares o personas que presentando una necesidad de cambio, acceso a primera vivienda o rehabilitación, esperan poder satisfacerla en un determinado plazo de tiempo. En el estudio se incluye la demanda a 1,2 o 4 años.

## **ETXEBIDE: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN Y DISEÑO MUESTRAL DE LA ENCUESTA A PERSONAS DEMANDANTES**

Los datos vinculados al análisis del registro de Etxebide que se incluyen en este informe se corresponden con la población demandante de vivienda protegida inscrita en el cuarto trimestre de 2013. Los requisitos generales de acceso al registro de solicitantes de vivienda que permiten definir a este colectivo son los siguientes.

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

Asimismo, en el marco del proyecto de evaluación de las políticas del Gobierno Vasco se ha realizado en 2014 una encuesta dirigida a la población inscrita en Etxebide con el fin de analizar y profundizar en la necesidad de vivienda de la población demandante de vivienda protegida y poder realizar una evaluación del Servicio y de las Políticas de Vivienda. Esta encuesta específica se ha realizado a la población inscrita en diciembre de 2013, durante marzo de 2014.

Se han encuestado a 427 personas inscritas en el registro, lo que ha permitido obtener información con un margen de error del 5%, con un nivel de confianza del 95,5%. Por Territorio Histórico se han encuestado a 109 personas en Álava, 149 en Bizkaia y 169 en Gipuzkoa. Por régimen de acceso a 248 personas en alquiler y 179 en compra.