



ESTADISTIKA  
ORGANO

ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
Zerbitzu Zuzendaritza  
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA  
Dirección de Servicios  
Órgano Estadístico Específico

# COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

## ENCUESTA DE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA (ENDV) - 2015

*Principales resultados*

*Órgano Estadístico Específico del Departamento  
de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda*

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	4
2.	NECESIDADES DE ACCESO A UNA VIVIENDA.....	6
2.1.	Caracterización de la población potencial y cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso .....	6
2.1.1.	Caracterización de las personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores. ....	8
2.1.2.	Cuantificación de la necesidad de acceso total .....	20
2.1.3.	Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso con ingresos o rentas propias .....	21
2.2.	Caracterización del colectivo de acceso con ingresos y rentas propias .....	26
2.2.1.	Características socio-demográficas.....	26
2.2.2.	Motivos de la necesidad de acceso .....	31
2.2.3.	Grado subjetivo de necesidad y plazos de demanda .....	34
2.2.4.	Características de las viviendas necesitadas .....	39
2.3.	Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso .....	45
2.3.1.	Nivel de ingresos.....	45
2.3.2.	Capacidad de pago mensual.....	48
2.3.3.	Precio máximo asumible.....	49
2.3.4.	Fórmulas de financiación .....	50
2.4.	Caracterización del colectivo de acceso desde una perspectiva de género.....	52
2.5.	Caracterización del colectivo con necesidad de acceso en función de la disposición o no de ingresos.....	61
2.6.	Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de acceso	69
3.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO .....	74
3.1.	Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio.....	74
3.2.	Caracterización de los hogares con necesidad de cambio .....	78
3.2.1.	Características socio-residenciales .....	78
3.2.2.	Motivos de la necesidad de cambio .....	85
3.2.3.	Satisfacción con el entorno/barrio de residencia .....	88
3.2.4.	Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda .....	90
3.2.5.	Características de las viviendas necesitadas .....	94
3.3.	Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio.....	98
3.3.1.	Nivel de ingresos.....	98
3.3.2.	Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible.....	99

3.3.3.	Fórmulas de financiación .....	104
3.4.	Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de cambio .....	106
4.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN	110
4.1.	Cuantificación de la necesidad y la demanda de rehabilitación .....	110
4.2.	Caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación .....	114
4.2.1.	Características socio-residenciales .....	114
4.2.2.	Motivos de la necesidad de rehabilitación y características de la rehabilitación .....	121
4.2.3.	Satisfacción con el entorno/barrio y vivienda de residencia.....	127
4.2.4.	Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda .....	130
4.2.5.	Cambio de vivienda como alternativa a la rehabilitación.....	132
4.3.	Capacidad financiera de los hogares con necesidad de rehabilitación .....	134
4.3.1.	Nivel de ingresos.....	134
4.3.2.	Coste previsto de la rehabilitación .....	135
4.3.3.	Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación .....	137
4.4.	Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de rehabilitación .....	139
	ANEXO METODOLÓGICO: .....	143
	DEFINICIONES: .....	144
	ÍNDICE DE TABLAS.....	145
	ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	149

## 1. INTRODUCCIÓN

---

El informe que se presenta a continuación se ha elaborado en base a los datos de la Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda de 2015 (ENDV) realizada por el Órgano Estadístico del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco<sup>1</sup>.

A lo largo de este documento se realiza un recorrido por los principales indicadores cuantitativos y cualitativos de las necesidades de vivienda en Euskadi. Se consideran, por una parte, las necesidades individuales de acceso a la primera vivienda y, por otra, las necesidades familiares de cambio de vivienda o necesidad de rehabilitación de la vivienda. En ambos casos, las necesidades se refieren en exclusiva a la vivienda principal.

El documento incluye análisis evolutivos destinados a ofrecer una visión dinámica del comportamiento a lo largo de los últimos años de los principales indicadores y variables. El objetivo es ilustrar la evolución de las necesidades de vivienda de la población vasca.

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

El colectivo objeto de estudio en este capítulo 2 se corresponde con las personas de 18 a 44 años de edad residentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) que residen con sus progenitores o tutores y que precisan acceder a su primera vivienda. Se realiza un análisis más extenso de las personas que disponen de ingresos propios, pero también se incluye un apartado más reducido de aquellas personas con necesidad que no disponen de ingresos.

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

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

En el capítulo 4 se analiza la necesidad de rehabilitación de vivienda habitual en los hogares vascos. Para ello, se cuantifica la importancia relativa de esta demanda y los

---

<sup>1</sup> Hasta la constitución del nuevo Departamento, en el desarrollo de la encuesta ha participado igualmente personal del actual Órgano Estadístico Específico del Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

plazos de demanda previstos. Se consideran también las características de las rehabilitación necesaria en la vivienda y la capacidad financiera del hogar para poder hacerla efectiva.

Al final de cada uno de estos tres grandes capítulos se procede a recoger una síntesis de los principales resultados de los mismos, adjuntando un cuadro sintético de la evolución de los principales indicadores de la necesidad de acceso y de cambio, respectivamente, para el periodo 2005-2015.

Los principales resultados del estudio con respecto a la cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda por un lado, y del cambio o rehabilitación de la vivienda principal por otro, se presentan en la siguiente tabla a modo de resumen. Los datos vienen ordenados por territorio histórico.

**Tabla 1. Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación por territorio histórico. 2015**

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

ENCUESTA SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA C.A.E.		2015	Variación con respecto a 2013	
			TOTAL	%
Comunidad Autónoma de Euskadi	Acceso <sup>2</sup>	64.290	4.972	8,4
	Cambio	53.132	-8.489	-13,8
	Rehabilitación	58.017	-32.122	-35,6
	Hogares	863.530	-8.970	-1,0
Araba/Álava	Acceso <sup>1</sup>	8.362	1.696	25,4
	Cambio	9.307	489	5,5
	Rehabilitación	6.684	-11.448	-63,1
	Hogares	131.889	-2.410	-1,8
Bizkaia	Acceso <sup>1</sup>	34.949	5.004	16,7
	Cambio	26.042	-15.241	-36,9
	Rehabilitación	27.612	-16.886	-37,9
	Hogares	450.493	-6.908	-1,5
Gipuzkoa	Acceso <sup>1</sup>	20.979	-1.728	-7,6
	Cambio	17.784	6.263	54,4
	Rehabilitación	23.720	-3.788	-13,8
	Hogares	281.148	348	0,1

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

<sup>2</sup> Se consideran únicamente personas con ingresos o rentas propias

## **2. NECESIDADES DE ACCESO A UNA VIVIENDA**

---

### **2.1. Caracterización de la población potencial y cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso**

En 2015, de 1.814.659 personas mayores de 18 años en la CAE, 321.760 personas residían en la vivienda de los progenitores o tutores, de los cuales el 57,6% son hombres (185.201 personas) y el restante 43,4% mujeres (136.556 personas). A medida que se incrementa la edad, el grupo de personas sin emancipar disminuye. En la población de menos de 30 años, la mayor parte reside con progenitores y tutores (94,4% del grupo de edad de entre 18 y 19 años, 87,5% del colectivo de 20 a 24 años y 67,7% del grupo de 25 a 29 años). Esta proporción se reduce en el grupo de edad de 30 a 34 años donde algo más de uno cada tres personas están sin emancipar (35,7%). La proporción se sitúa entre el 10 y el 16% en las personas de 35 a 44 años: 15,9% en el grupo de edad de 35 a 39 años y 10,3% en el grupo de 40 a 44 años. En las personas mayores de 45 años, este porcentaje es inferior al 10% en todos ellos. Varía del 8,6% del de 45 a 54 años al 0,4% de los de más de 64 años.

Se observa que, en todos los grupos de edad, la tasa de emancipación femenina es superior a la masculina. En el grupo de edad de 18 a 24 años el 91,2% de los hombres se encuentra sin emancipar; mientras que en las mujeres es tres puntos porcentuales inferior (87,8%). Mayor diferencia se detecta en el grupo de 25 a 34 años. En este caso, el 56,9% de los hombres en encuentran sin emancipar, 14 puntos porcentuales por encima de las mujeres (42,3%). En lo que respecta a las personas de 35 a 44 años, en el caso masculino la proporción representa el 16,9% de la población, bajando en el femenino al 9,2%. En lo que respecta al grupo de personas mayores de 44 años, la diferencia es menos significativa, con proporciones muy bajas de falta de emancipación en ambos sexos. Entre las mujeres, esta situación representa el 2,6% del total y entre los hombres se alcanza el 5%.

Dentro del grupo de personas sin emancipar, algo más de una de cada tres (34,5%) indican necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente, ligeramente por encima entre los hombres (35,2%) que entre las mujeres (33,5%). Sin embargo, en los grupos de menor edad tienen mayor peso las mujeres que los hombres: 20,1% frente al 19,1% entre las personas de 18 a 24 años, y 53,5% frente al 50,8% entre las de 25 a 34 años. A partir de los 35 años, en cambio, los hombres sin emancipar indican tener mayor necesidad que entre las mujeres que no lo están. En el caso de las personas de 35 a 44 años, el 40,5% de los hombres sin emancipar indican tener necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente (37,5% en el caso de las mujeres). En el caso de las personas de más de 44 años sin emancipar, que representan únicamente el 1,1% de los hombres y el 0,2% de las mujeres de dicha edad, indican necesidad el 21,7% de los hombres y el 7,9% de las mujeres no emancipadas.

**Tabla 2. Situación de la población con respecto a la necesidad de acceso según edad y sexo, 2015**

(Número de personas y porcentajes sobre el total de personas y sobre personas emancipadas)

		Total	No emancipados/as	% sobre total	No emancipados/as con necesidad de acceso		
					Nº	% sobre total	% sobre no emancipados/as
<b>Total</b>		<b>1.814.659</b>	<b>321.760</b>	<b>17,7</b>	<b>110.878</b>	<b>6,1</b>	<b>34,5</b>
<b>Total</b>	<b>Mujer</b>	941.905	136.556	14,5	45.705	4,9	33,5
	<b>Hombre</b>	872.754	185.201	21,2	65.172	7,5	35,2
<b>18 a 24 años</b>	<b>Mujer</b>	60.699	53.272	87,8	10.730	17,7	20,1
	<b>Hombre</b>	63.735	58.117	91,2	11.078	17,4	19,1
<b>25 a 34 años</b>	<b>Mujer</b>	122.456	51.776	42,3	27.718	22,6	53,5
	<b>Hombre</b>	124.978	71.117	56,9	36.158	28,9	50,8
<b>35 a 44 años</b>	<b>Mujer</b>	174.855	16.099	9,2	6.044	3,5	37,5
	<b>Hombre</b>	182.031	30.698	16,9	12.446	6,8	40,5
<b>Más 44 años</b>	<b>Mujer</b>	583.895	15.409	2,6	1.213	0,2	7,9
	<b>Hombre</b>	502.010	25.269	5,0	5.490	1,1	21,7

	Total	No emancipados/as	% sobre total	No emancipados/as con necesidad de acceso		
				Nº	% sobre total	% sobre no emancipados/as
<b>Total</b>	<b>1.814.659</b>	<b>321.760</b>	<b>17,7</b>	<b>110.878</b>	<b>6,1</b>	<b>34,5</b>
18 a 19 años	35.857	33.842	94,4	2.001	5,6	5,9
20 a 24 años	88.577	77.547	87,5	19.808	22,4	25,5
25 a 29 años	108.128	73.211	67,7	36.324	33,6	49,6
30 a 34 años	139.306	49.682	35,7	27.552	19,8	55,5
35 a 39 años	177.853	28.269	15,9	11.315	6,4	40,0
40 a 44 años	179.033	18.529	10,3	7.175	4,0	38,7
45 a 54 años	340.411	29.208	8,6	4.300	1,3	14,7
55 a 64 años	287.098	9.603	3,3	2.403	0,8	25,0
Más 64 años	458.396	1.867	0,4	0	0,0	0,0

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Si nos centramos en el grupo de personas con mayor necesidad de emancipación, las personas de entre 18 y 44 años, se identifican diferencias significativas en función del territorio histórico de residencia. En el conjunto de la CAE, un 38,6% de las personas de dicha edad se encuentran sin emancipar. No obstante, se observan cifras cinco puntos porcentuales inferiores en el caso de Álava (32,7%) y un punto por debajo en el caso de Gipuzkoa (37,2%). En Bizkaia, en cambio, el porcentaje de emancipación es inferior al de los restantes territorios históricos debido a que 2 de cada 5 personas se encuentran sin emancipar (41,1%).

En función del género de la persona de 18 a 44 años, teniendo en cuenta en este caso el porcentaje de personas independizadas, se constata que las mujeres alavesas son las que en mayor medida están emancipadas (72,5%). En menor medida, pero con cifras superiores al 60%, se encuentran las mujeres de los restantes territorios (67,2% de las guipuzcoanas y el 63,7% de las vizcaínas). La tasa de emancipación de los hombres alaveses se asimila a la de las mujeres de Bizkaia (62,3%); mientras que en los restantes territorios se encuentran por debajo del 60%: 58,6% en Gipuzkoa y 54,1% en Bizkaia.

**Tabla 3. Situación de la población de 18 a 44 años con respecto a la emancipación por territorio histórico, edad y sexo, 2015**

(Número de personas y porcentajes sobre el total de personas de 18 a 44 años)

	Total	Emancipados/as		Sin emancipar	
		Nº	%.	Nº	%.
<b>C.A.E.</b>	<b>728.754</b>	<b>447.672</b>	<b>61,4</b>	<b>281.082</b>	<b>38,6</b>
<b>EDAD</b>					
18 a 24 años	124.434	13.044	10,5	111.390	89,5
25 a 34 años	247.434	124.540	50,3	122.894	49,7
35 a 44 años	356.886	310.089	86,9	46.797	13,1
<b>SEXO</b>					
Mujer	358.010	236.862	66,2	121.148	33,8
Hombre	370.744	210.811	56,9	159.933	43,1
<b>ARABA/ÁLAVA</b>					
<b>Total</b>	<b>112.494</b>	<b>75.709</b>	<b>67,3</b>	<b>36.785</b>	<b>32,7</b>
<b>EDAD</b>					
18 a 24 años	18.505	2.449	13,2	16.056	86,8
25 a 34 años	38.934	23.883	61,3	15.051	38,7
35 a 44 años	55.054	49.378	89,7	5.676	10,3
<b>SEXO</b>					
Mujer	54.964	39.844	72,5	15.120	27,5
Hombre	57.529	35.864	62,3	21.665	37,7
<b>GIPUZKOA</b>					
<b>Total</b>	<b>236.170</b>	<b>148.217</b>	<b>62,8</b>	<b>87.953</b>	<b>37,2</b>
<b>EDAD</b>					
18 a 24 años	42.104	3.671	8,7	38.433	91,3
25 a 34 años	78.520	39.895	50,8	38.625	49,2
35 a 44 años	115.546	104.650	90,6	10.896	9,4
<b>SEXO</b>					
Mujer	115.260	77.400	67,2	37.860	32,8
Hombre	120.910	70.816	58,6	50.094	41,4
<b>BIZKAIA</b>					
<b>Total</b>	<b>380.091</b>	<b>223.746</b>	<b>58,9</b>	<b>156.345</b>	<b>41,1</b>
<b>EDAD</b>					
18 a 24 años	63.825	6.924	10,8	56.901	89,2
25 a 34 años	129.980	60.762	46,7	69.218	53,3
35 a 44 años	186.286	156.061	83,8	30.225	16,2
<b>SEXO</b>					
Mujer	187.786	119.617	63,7	68.169	36,3
Hombre	192.305	104.130	54,1	88.175	45,9

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

### 2.1.1. Caracterización de las personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores.

En 2015, 104.176 personas señalan una necesidad de acceso a la primera vivienda, incluyendo dentro de ellas a las que, en el momento de la realización de la encuesta, no disponían de ningún ingreso o rentas propias (31.340 personas). Este colectivo de 104.176 personas supone un 37,1% de las 281.082 personas de 18 a 44 años que

conviven con progenitores o tutores. La proporción se reduce al 14,3% si se considera al conjunto de la población de la CAE entre 18 y 44 años.

En el grupo de personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores y que manifiestan la necesidad de acceso a la primera vivienda, 72.836 disponen de ingresos o rentas propias para pensar en financiar este proceso de acceso a la vivienda. Esta cifra se incrementa en un 11,5% respecto a 2013, año en el que 65.346 personas manifestaban esta necesidad.

En términos relativos, las personas con ingresos o rentas propias y con necesidad de acceso a la primera vivienda representan un 25,9% de las 281.082 personas que conviven con sus progenitores o tutores. Esta última proporción es apenas de un 7,8% entre las personas menores de 25 años, pero asciende al 40,4% de la población entre 25 y 34 años, manteniéndose todavía en un 30,9% entre las personas de 35 a 44 años.

**Tabla 4. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo, CAPV. 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de personas y sobre personas con necesidad)

	Personas con necesidad de acceso		Población 18-44 años		Conviven con progenitores		Personas con necesidad que tiene ingresos o rentas propias		Personas con necesidad que tiene ingresos o rentas propias suficientes para afrontarlo	
	Nº	% v.	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población	Nº	% rentas propias / total necesidad	Nº	% rentas suficientes / total necesidad
<b>Total</b>	<b>104.176</b>	<b>100,0</b>	<b>728.754</b>	<b>14,3</b>	<b>281.082</b>	<b>37,1</b>	<b>72.836</b>	<b>69,9</b>	<b>15.645</b>	<b>15,0</b>
<b>18 a 24</b>	21.809	20,9	124.434	17,5	111.390	19,6	8.692	39,9	1.400	6,4
<b>25 a 34</b>	63.877	61,3	247.434	25,8	122.894	52,0	49.687	77,8	9.788	15,3
<b>35 a 44</b>	18.489	17,7	356.886	5,2	46.797	39,5	14.456	78,2	4.456	24,1
<b>Mujer</b>	44.493	42,7	358.010	12,4	121.148	36,7	30.812	69,3	5.578	12,5
<b>Hombre</b>	59.683	57,3	370.744	16,1	159.933	37,3	42.024	70,4	10.067	16,9

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 5. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo según ingresos o rentas propias disponibles, CAPV. 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de personas y sobre personas con necesidad)

	Con algún ingreso o rentas propias												Sin ingresos				Total con necesidad			
	Con ingresos suficientes				Con ingresos insuficientes / inestables				Total con ingresos											
	Nº	%v.	%h. (1)	%h. (2)	Nº	%v.	%h. (1)	%h. (2)	Nº.	%v.	%h. (1)	%h. (2)	Nº	%v.	%h. (1)	%h. (2)	Nº	%v.	%h. (1)	%h. (2)
<b>Total</b>	<b>15.645</b>	<b>100</b>	<b>2,1</b>	<b>5,6</b>	<b>57.191</b>	<b>100</b>	<b>7,8</b>	<b>20,3</b>	<b>72.836</b>	<b>100</b>	<b>10,0</b>	<b>25,9</b>	<b>31.340</b>	<b>100</b>	<b>4,3</b>	<b>11,1</b>	<b>104.176</b>	<b>100</b>	<b>14,3</b>	<b>37,1</b>
<b>18 a 24</b>	1.400	8,9	1,1	1,3	7.292	12,8	5,9	6,5	8.692	11,9	7,0	7,8	13.117	41,9	10,5	11,8	21.809	20,9	17,5	19,6
<b>25 a 34</b>	9.788	62,6	4,0	8,0	39.899	69,8	16,1	32,5	49.687	68,2	20,1	40,4	14.190	45,3	5,7	11,5	63.877	61,3	25,8	52,0
<b>35 a 44</b>	4.456	28,5	1,2	9,5	10.000	17,5	2,8	21,4	14.456	19,8	4,1	30,9	4.033	12,9	1,1	8,6	18.489	17,7	5,2	39,5
<b>Mujer</b>	5.578	35,7	1,6	4,6	25.234	44,1	7,0	20,8	30.812	42,3	8,6	25,4	13.681	43,7	3,8	11,3	44.493	42,7	12,4	36,7
<b>Hombre</b>	10.067	64,3	2,7	6,3	31.957	55,9	8,6	20,0	42.024	57,7	11,3	26,3	17.659	56,3	4,8	11,0	59.683	57,3	16,1	37,3

(1) Porcentaje de personas con necesidad sobre el total de población de 18 a 44 años

(2) Porcentaje de personas con necesidad sobre el total de población de 18 a 44 años que convive con progenitores o tutores

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 6. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo de personas que poseen ingresos o rentas propias, CAPV. 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de personas y sobre personas con necesidad)

	Personas con ingresos o rentas propias con necesidad de acceso		Población 18-44 años		Conviven con progenitores		Tiene ingresos o rentas propias	
	Nº	% v.	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población	Nº	% necesidad / población
<b>Total</b>	<b>72.836</b>	<b>100,0</b>	<b>728.754</b>	<b>10,0</b>	<b>281.082</b>	<b>25,9</b>	<b>155.077</b>	<b>47,0</b>
<b>18 a 24</b>	8.692	11,9	124.434	7,0	111.390	7,8	26.598	32,7
<b>25 a 34</b>	49.687	68,2	247.434	20,1	122.894	40,4	91.364	54,4
<b>35 a 44</b>	14.456	19,8	356.886	4,1	46.797	30,9	37.115	38,9
<b>Mujer</b>	30.812	42,3	358.010	8,6	121.148	25,4	63.606	48,4
<b>Hombre</b>	42.024	57,7	370.744	11,3	159.933	26,3	91.472	45,9

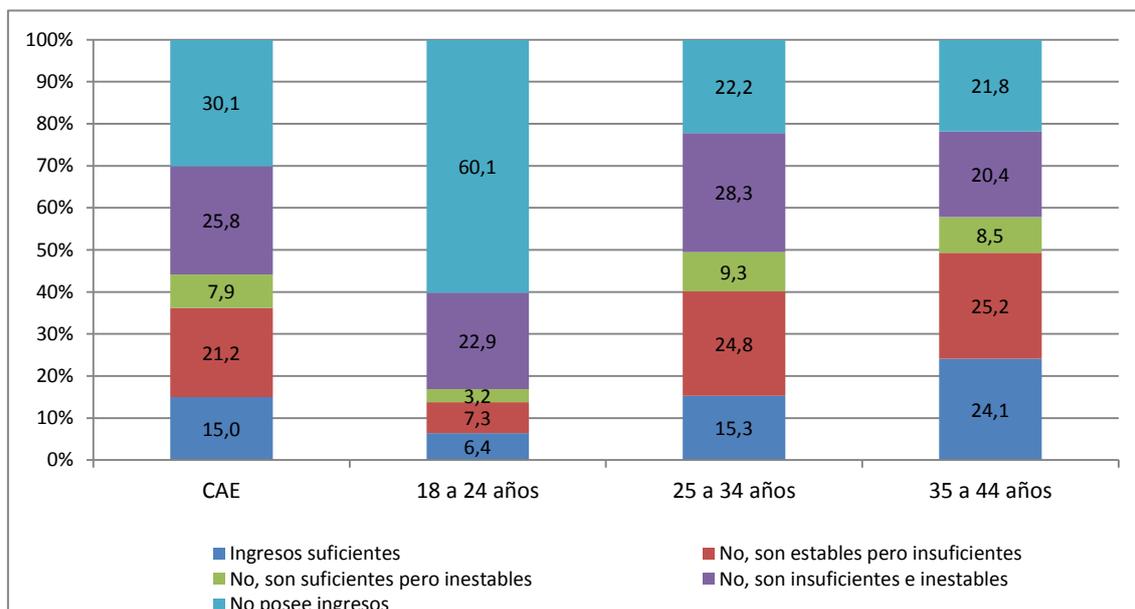
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Respecto a las personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores y que disponen de ingresos o rentas propias (155.077 en total), las 72.836 personas con necesidad de acceso e ingresos disponibles suponen un 47,0% del total. Un 54,4% de las personas de 25 a 34 años en esta situación señalan la necesidad de acceso a la primera vivienda, proporción que se reduce al 38,9% entre las personas de 35 a 44 años y al 32,7% entre las personas de 18 a 24 años. Las personas de 25 a 34 años suponen, de hecho, un 68,2% del total de población con ingresos y necesidad de acceso a la primera vivienda.

En lo que respecta al factor del género, entre la población con ingresos y rentas propias que conviven con progenitores o tutores, se detecta una necesidad algo mayor de emancipación entre la población femenina de 18 a 44 años (48,4% frente a 45,9% entre los hombres). Sin embargo, en la población con ingresos y necesidad de primera vivienda, las mujeres representan el 42,3% del colectivo (30.812 personas), frente al restante 57,7% de hombres (42.024 personas). Se trata de una distribución similar a la que se observa al considerar al total de personas con necesidad de emancipación, con independencia de si tienen o no ingresos (42,7% frente al 57,3%). Esta mayor presencia de población masculina en la necesidad de primera vivienda se debe a que, en la población de 18 a 44 años, hay mayor proporción de mujeres emancipadas (66,2% frente al 56,9% de los hombres).

Un aspecto de especial relevancia a mencionar en este punto es que a pesar del aumento de la necesidad en la población de 18 a 44 años con ingresos con respecto a 2013, el grupo de población que considera que posee ingresos suficientes para poder afrontarla únicamente representa el 15% de las 104.176 personas con necesidad. De hecho, el grupo principal es aquel que posee ingresos, pero que consideran que son insuficientes y/o inestables para poder afrontar este proceso (54,9%); mientras que, el restante 30,1% no posee ningún ingreso. Dentro del grupo de personas con ingresos precarios, destacan las que poseen ingresos que son tanto insuficientes como inestables (25,8%), seguidos por los que poseen ingresos estables pero insuficientes (21,2%). El restante 7,9% posee ingresos suficientes pero inestables en el tiempo.

**Gráfico 1. Nivel de ingresos de la personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores con necesidad de acceso a la primera vivienda según intervalos de edad. 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

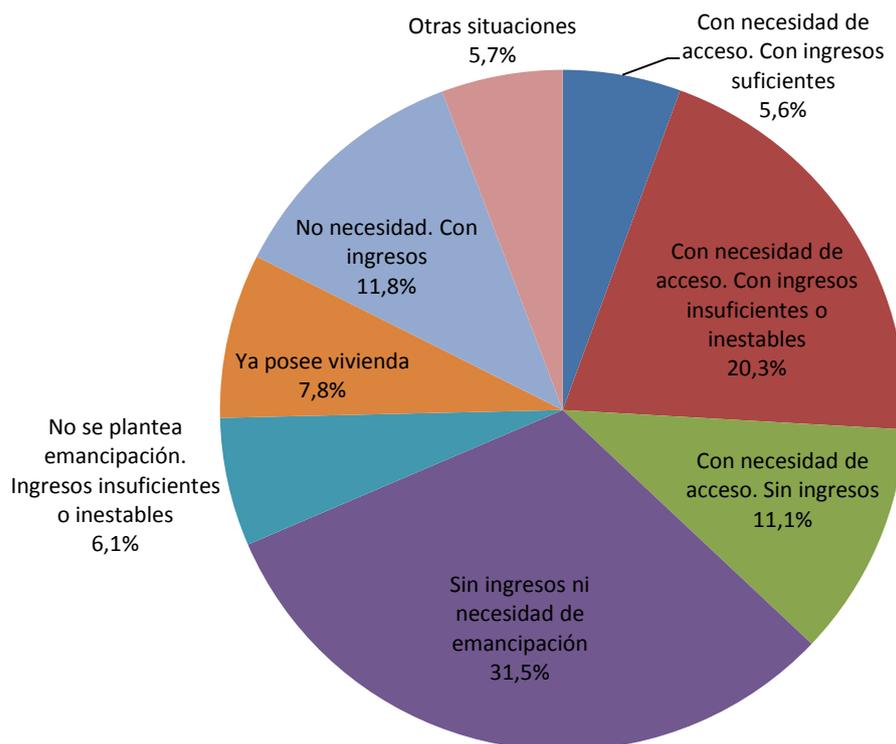
En un análisis por grupos de edad, destaca en el grupo de 18 a 24 años que la mayor parte de las personas con necesidad no dispone de ningún ingreso (60,1%), una proporción que en los restantes grupo de edad se encuentra en cifras próximas al 22% (22,2% en el grupo de 25 a 34 y 21,8% en el de 35 a 44 años). Por el contrario, cuanto mayor es la edad aumenta el porcentaje de personas con ingresos suficientes. Esta situación pasa de representar el 6,4% en el grupo de 18 a 24 años al 15,3% en el grupo de 25 a 34 años y a un máximo del 24,1% en el grupo de mayores de 34 años. Una situación similar puede observarse con las personas que poseen ingresos estables pero insuficientes, que pasa del 7,3% en el grupo de menor edad a 24,8% en el intermedio para alcanzar el 25,2% en el grupo de mayor edad. Esta tipología de ingresos es la más numerosa en el grupo de 35 a 44 años (25,2%) mientras que, en el grupo de 25 a 34 años predominan los que poseen ingresos que son tanto insuficientes como inestables (28,3% por 22,9% en el grupo de 18 a 24 años y 20,4% en el grupo de 35 a 44 años).

Hay que precisar, sin embargo, que, entre las personas de 35 a 44 años, la mayoría de la población se encuentra ya emancipada. Las 46.797 personas que conviven con sus progenitores representan apenas un 13,1% de la población de este grupo de edad, porcentaje que, sin embargo, aumenta en más de cinco puntos con respecto a 2013 cuando alcanzaban el 7,6%. La proporción resulta en cambio del 49,7% entre la población de 25 a 34 años (similar al 49,8% de 2013) y llega entre la población de 18 a 24 años al 89,5%, un punto porcentual por encima de la cifra de 2013 (88,3%).

En conjunto, dentro del grupo de personas que conviven con progenitores o tutores destaca en 2015 el grupo de personas sin ingresos, 42,6% del total, dentro de los cuales uno de cada cuatro indica necesidad de acceso a la primera vivienda (11,1%). El 25,9% del grupo de población analizado indica tener necesidad de acceso a la primera vivienda y poseen ingresos; sin embargo, únicamente uno de cada cinco considera tener suficientes ingresos para poder afrontarlo (5,6%), el restante 20,3% posee ingresos

insuficientes y/o inestables que dificultan su emancipación. Otro 6,1% ni siquiera se plantea la emancipación como consecuencia de sus ingresos insuficientes o inestables, mientras otro 11,8% señala que a pesar de poseer ingresos no tiene necesidad de emanciparse. También es destacable que el 7,8% de las personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores poseen una vivienda pero prefieren vivir en el hogar familiar. El restante 5,6% se encuentra en otras situaciones, distintas de las consideradas con anterioridad.

**Gráfico 2. Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. 2015**



*Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015*

En términos evolutivos, entre 2013 y 2015 se reduce en un 2,7% la población de personas de 18 a 44 años al pasar de 749.081 personas en 2013 a 728.754 en 2015. Se constata en cambio un incremento sustancial en el bienio, del 5,2%, de las personas que residen con progenitores y tutores (de 267.256 a 281.082 personas). Este grupo pasa de representar el 35,7% del total de personas de entre 18 a 44 años en 2013 al 38,6% en 2015. Se reduce en paralelo, de 481.825 a 447.672 personas, el volumen de personas emancipadas en el grupo de edad considerado.

Esta dinámica se acompaña de un incremento de las situaciones de necesidad de vivienda asociadas a la disponibilidad de algún tipo de ingreso. De esta forma, el volumen de personas en situación de necesidad, y con ingresos, aumenta en un 11,5% entre 2013 y 2015, pasando de 65.346 a 72.836 en el periodo de referencia. Dentro de la población de 18 a 44 años, el porcentaje de personas con ingresos y necesidad de acceso a una primera vivienda pasa de 24,5% a 25,9% entre 2013 y 2015.

**Tabla 7. Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAPV. 2010-2015**

(Número de personas y porcentajes sobre el total de personas de 18 a 44 años que residen con progenitores o tutores)

	2010		2011		2013		2015		Variación 2013-2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Total de personas de 18 a 44 años</b>	<b>775.705</b>	<b>100,0</b>	<b>776.012</b>	<b>100,0</b>	<b>749.081</b>	<b>100,0</b>	<b>728.754</b>	<b>100,0</b>	<b>-20.327</b>	<b>-2,7</b>
Personas emancipadas	472.972	61,0	492.827	63,5	481.825	64,3	447.672	61,4	-34.153	-7,1
Personas sin emancipar	302.733	39,0	283.185	36,5	267.256	35,7	281.082	38,6	13.826	5,2
<b>Base: Personas sin emancipar</b>										
<b>Personas con necesidad acceso</b>	<b>108.131</b>	<b>35,7</b>	<b>88.128</b>	<b>31,1</b>	<b>65.346</b>	<b>24,5</b>	<b>72.836</b>	<b>25,9</b>	<b>7.490</b>	<b>11,5</b>
. Con ingresos suficientes	-	-	-	-	-	-	15.645	5,6	-	-
. Con ingresos insuficientes o inestables	-	-	-	-	-	-	57.191	20,3	-	-
<b>Personas sin ingresos</b>	<b>136.386</b>	<b>45,1</b>	<b>147.881</b>	<b>52,2</b>	<b>141.120</b>	<b>52,8</b>	<b>119.782</b>	<b>42,6</b>	<b>-21.338</b>	<b>-15,1</b>
. Con necesidad de acceso	-	-	-	-	-	-	31.340	11,1	-	-
. Sin necesidad de acceso	-	-	-	-	-	-	88.442	31,5	-	-
No se plantea la emancipación. Ingresos insuficientes o inestables	9.355	3,1	14.446	5,1	27.287	10,2	17.154	6,1	-10.133	-37,1
Ya posee vivienda	23.667	7,8	21.934	7,7	9.206	3,4	21.970	7,8	12.764	138,6
No necesidad. Con algún ingresos	22.833	7,5	7.815	2,8	14.100	5,3	33.243	11,8	19.143	135,8
Otras situaciones	2.361	0,8	2.981	1,1	10.197	3,8	16.097	5,7	5.900	57,9

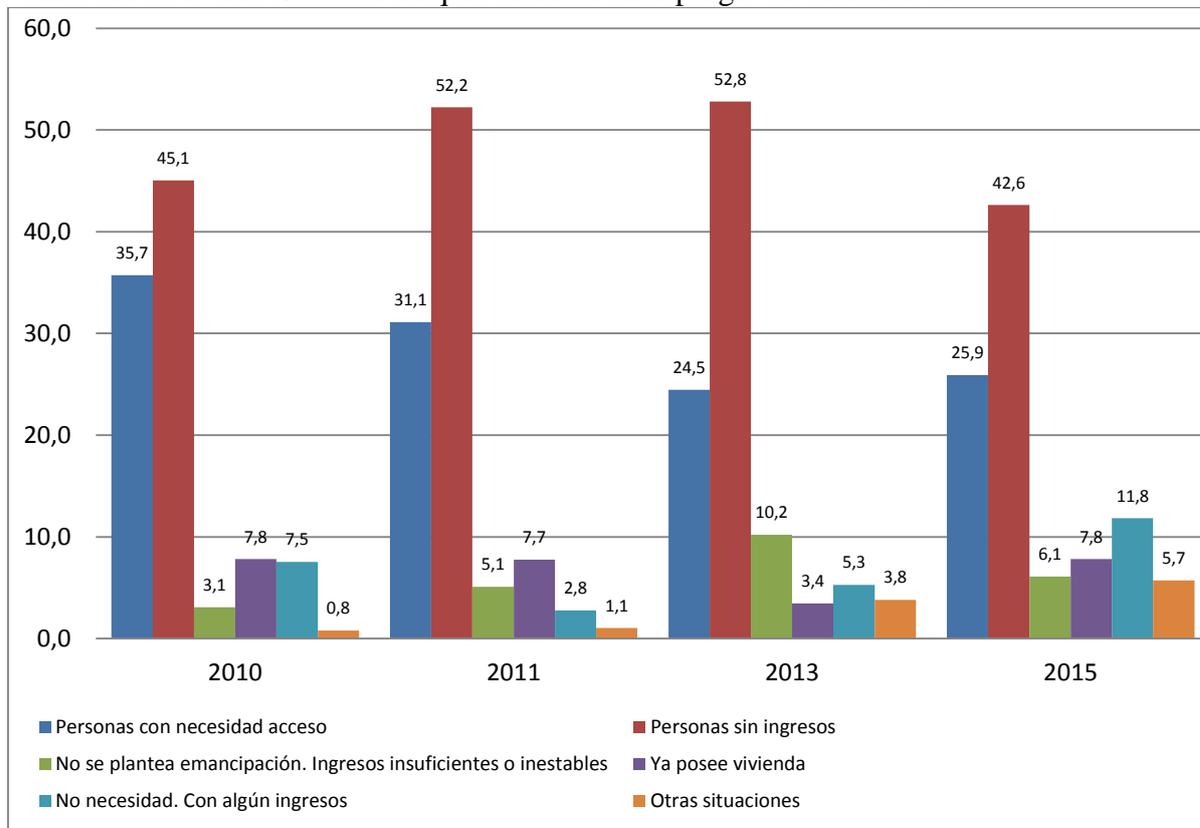
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En sentido opuesto, se reduce en un 15,1% el volumen de personas sin ingresos que pasa de 141.120 personas en 2013 a 119.782 en 2015. La principal caída se relaciona con las personas que no se plantean la emancipación, con ingresos insuficientes o inestables (-10.133 casos, -37,1% en términos relativos). Aumenta en cambio de forma significativa en 2015 el colectivo de personas que residen en el hogar familiar a pesar de disponer de vivienda propia, volviendo a niveles similares a los de 2011. Las 21.970 personas en esta situación de 2015 (7,8% en términos relativos) son más del doble de las 9.206 de 2013 (3,4%), pero muy cercanas a las 21.934 personas de 2011 (7,7%).

Después de caer de forma sustancial entre 2010 y 2011 (de 22.833 a 7.815 casos), a partir de ese año aumenta de manera llamativa y continuada el volumen de casos de personas con ingresos pero sin necesidad de acceso a la vivienda. En 2015, llegan a ser un total de 33.243, un 11,8% de la población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores.

### Gráfico 3. Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. CAE. 2010-2015

Base: Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

El 61,4% de la población de 18 a 44 años está actualmente emancipada de sus progenitores y tutores aunque esta proporción está muy correlacionada por la edad de la población. Mientras en el grupo de edad de 35 a 44 años más de ocho de cada diez personas están emancipadas (86,9%), este porcentaje desciende hasta el 50,3% en el grupo de 25 a 34 años y al 10,5% del grupo de 18 a 24 años.

Por el contrario, en el grupo de 18 a 24 años destaca la alta proporción de personas sin rentas propias, asociada al mayor peso de las personas que siguen actualmente con la formación académica. Dentro de este intervalo de edad, un 65,6% de la población carece de rentas propias (dentro de ellos, un 10,5% indica necesidad de acceso a pesar de no disponer de rentas propias). Este porcentaje se reduce al 11,7% (5,7% con necesidad de emancipación) entre las personas de 25 a 34 años y al 2,5% (1,1% con necesidad de primera vivienda) en el grupo de 35 a 44 años.

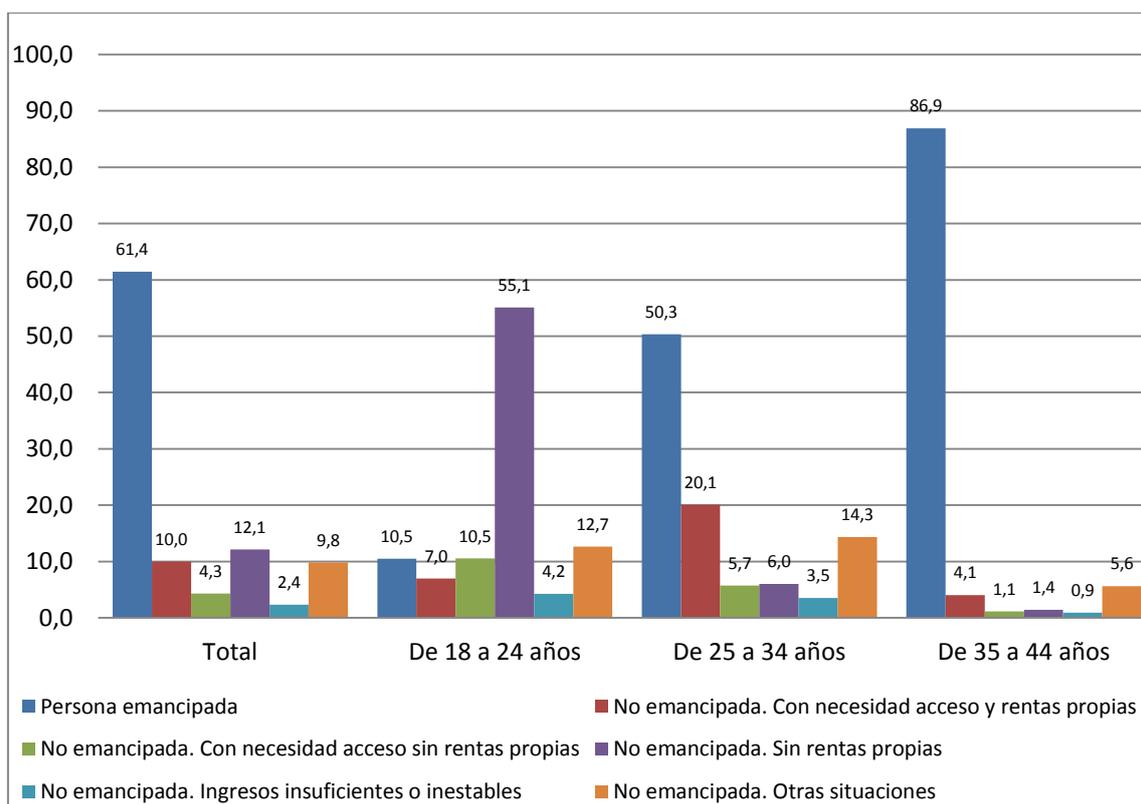
Dentro del grupo de edad intermedia, entre 25 y 34 años, destaca que un 20,1% de la población señale la necesidad de acceso a una primera vivienda y posee rentas propias, con otro 5,7% que reconoce la necesidad de emancipación aunque no disponga de ingresos propios para poder plantearse independizarse.

En el grupo de 18 a 24 años, se reduce al 7% el peso del grupo de población que indica tener necesidad de acceso a primera vivienda y posee algún tipo de ingreso o rentas

propias. Resulta en cambio superior el porcentaje de personas que indican no disponer de ingresos pero indican necesidad de vivir por su cuenta (10,5%).

En el intervalo de mayor edad, de 35 a 44 años, estos grupos de población son mucho más reducidos: 4,1% los que indican necesitar acceso a una primera vivienda y poseen ingresos o rentas propias; 1,1%, los que indican no disponer de ingresos aunque poseen esta necesidad.

**Gráfico 4. Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda por edad. CAE. 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

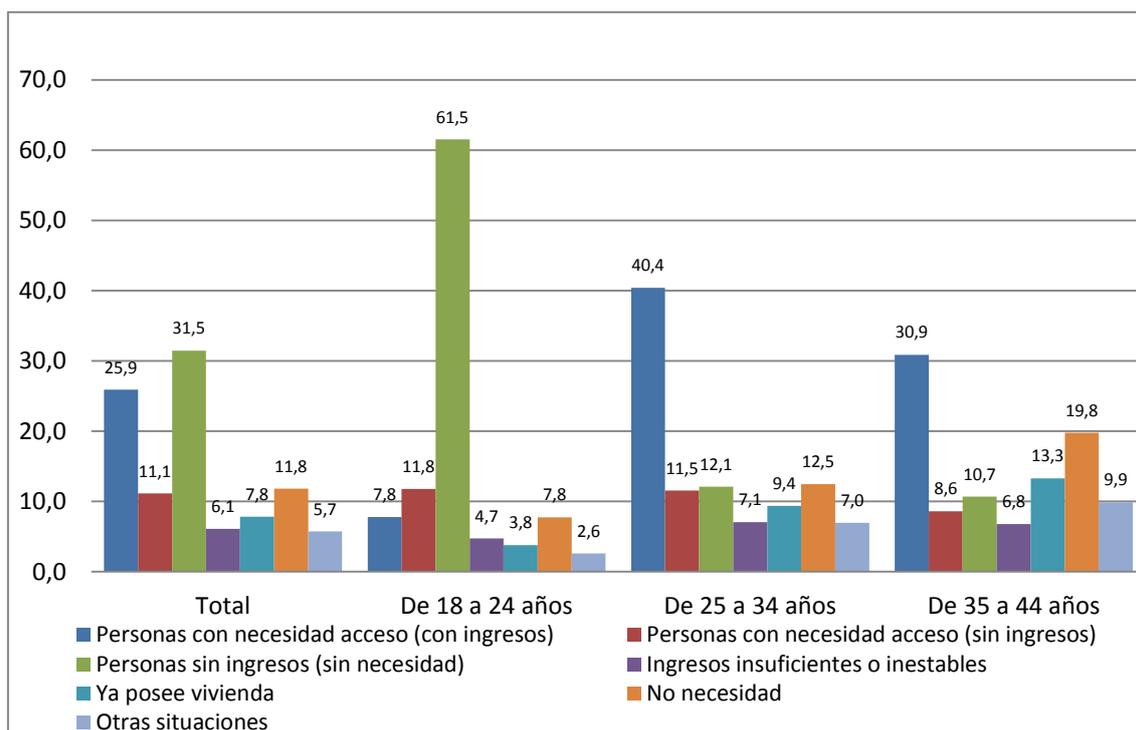
Centrándonos en la población de 18 a 44 años que convive con progenitores o tutores, se comprueba que el grupo de población con necesidad de acceso a la primera vivienda, y que además dispone de algún tipo de ingreso para poder afrontarla, resulta dominante en el grupo de 25 a 34 años, con un 40,4% y, en menor medida, en el grupo de 35 a 44 años, con un 30,9%. Es en cambio es la tercera opción en el grupo de 18 a 24 años, con apenas un 7,8% de la población a estas edades.

En cambio, el grupo de personas sin rentas propias es la categoría principal entre el grupo de 18 a 24 años, donde representan el 73,3%, distribuido entre el 61,5% que no indica necesidad de emancipación y el 11,8% que, a pesar de no disponer de ingresos o rentas propias, indica necesidad de acceso. Entre las personas de 25 a 34 años, el grupo sin ingresos representa el 23,6%, del que un 11,5% indica necesidad de acceso a la vivienda frente al restante 12,1% que no lo indica. La proporción se reduce al 19,3% en el grupo de 35 a 44 años, con un 8,6% que indica necesidad de acceso y un 10,7% que no.

Por otro lado, es significativa la proporción de personas que indican disponer de vivienda, pero siguen residiendo con sus progenitores o tutores (7,8% con carácter general), especialmente entre los grupos de mayor edad. En el grupo de 35 a 44 años se detecta el porcentaje más alto, con un 13,3%, por encima del 9,4% detectado en el grupo de 25 a 34 años. En el grupo de personas de entre 18 y 24 años, en cambio, esta situación únicamente corresponde a un 3,8%.

**Gráfico 5. Población de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda por edad. CAE. 2015**

Base: Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores

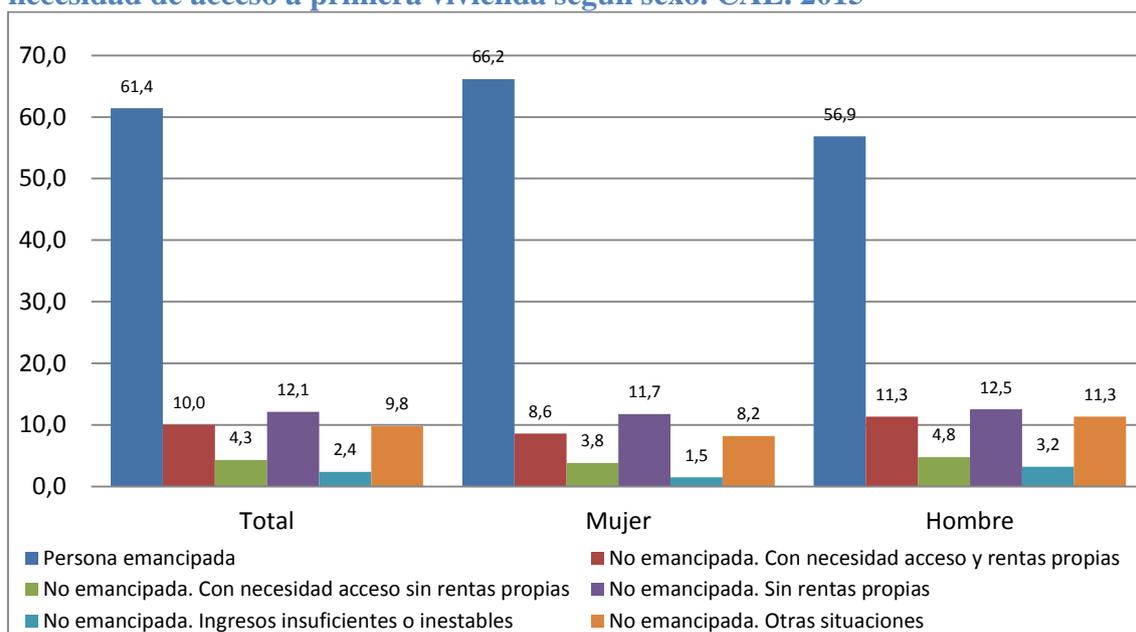


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Se observa una mayor propensión a la emancipación entre la población femenina de 18 a 44 años (66,2% frente a 56,9% entre los hombres).

Entre las personas que se mantienen en el hogar de origen resulta levemente inferior la necesidad de acceso a primera vivienda entre la población femenina que entre la masculina. Un 25,4% de la población femenina analizada se encuentra en esta situación por un 26,3% entre los hombres. En este grupo de personas que residen con progenitores o tutores resulta también cercana la proporción de población que no dispone de ingresos propios pero indican necesidad de acceso a una vivienda, en este caso con un peso algo superior entre las mujeres (11,3% por 11% en el caso de los hombres). Con respecto a las personas que poseen ya una vivienda, son el 7,8% tanto entre las mujeres como entre los hombres.

**Gráfico 6. Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según sexo. CAE. 2015**

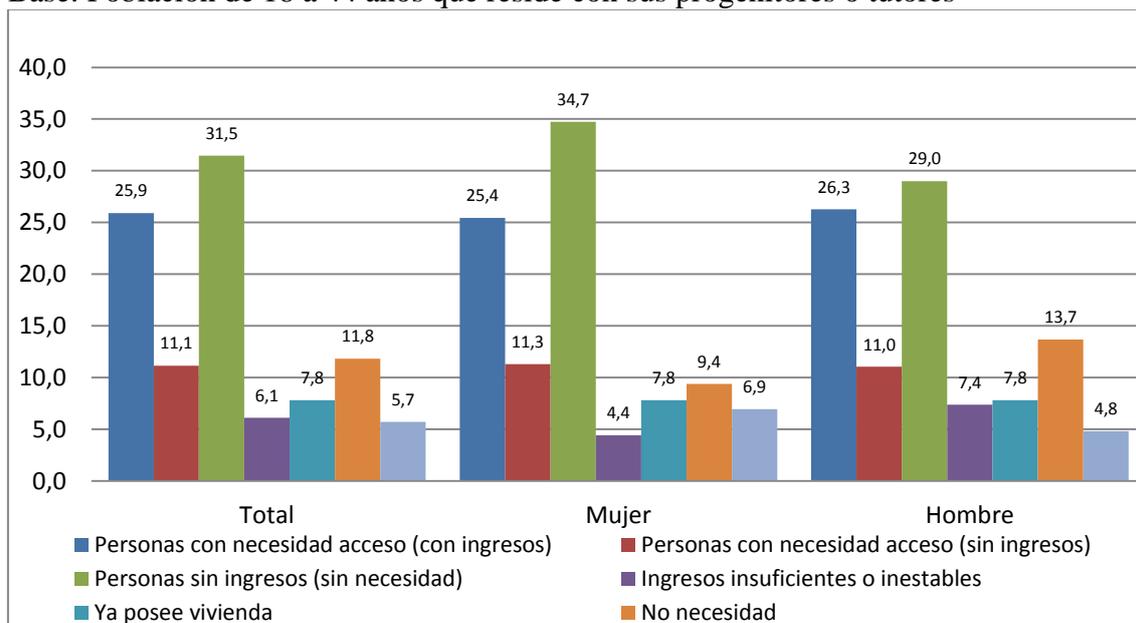


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En cambio, el peso relativo de las personas que no disponen de ingresos y no tienen necesidad es superior en el grupo de mujeres (34,7% frente a 29% entre los hombres). En sentido contrario, es superior el grupo de hombres que, a pesar de disponer de ingresos, indican no tener necesidad de emancipación (13,7% frente a 9,4% entre las mujeres).

**Gráfico 7. Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda y sexo CAE. 2015**

Base: Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores

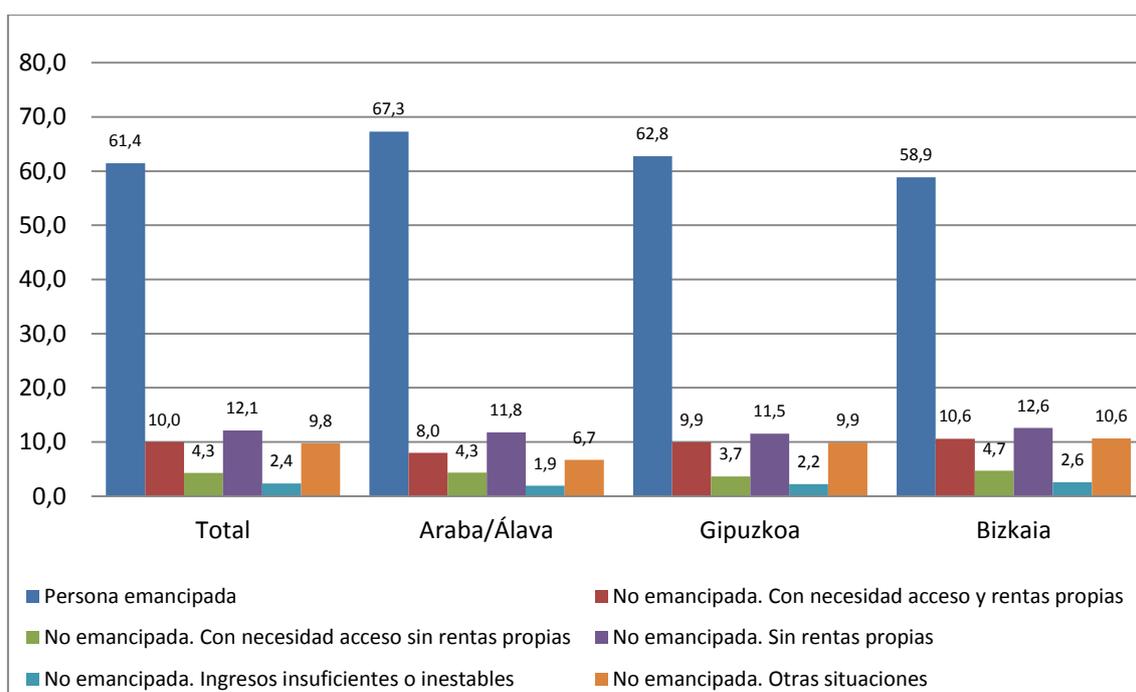


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En la aproximación al análisis territorial, se constata que la población alavesa de 18 a 44 años es la que en mayor medida está emancipada. Este colectivo representa un 67,3% del total personas de 18 a 44 años, alrededor de 4,5 puntos por encima del 62,8% de Gipuzkoa y de 8,4 por encima del 58,9% de Bizkaia. Esta circunstancia influye en que sea Álava el territorio en el que hay menor número de personas en otras situaciones (6,7%) y en el que se detecta menor necesidad de acceso a primera vivienda de las personas con rentas propias (8% de la población de 18 a 44 años por 9,9% en Gipuzkoa y 10,6% en Bizkaia).

La situación comparativamente menos favorable de Bizkaia puede observarse en otros aspectos. En Bizkaia, el 17,3% de las personas de 18 a 44 años no está emancipada y carece de ingresos (4,7% indica necesidad de acceso a pesar de carecer de ingresos). En Gipuzkoa, la población no emancipada sin ingresos representa el 15,2% (3,7% indican necesidad de acceso a pesar de no disponer de ingresos). Álava se sitúa en un nivel intermedio en este indicador, con un 16,1% de población no emancipada y sin ingresos (4,3% con necesidad de acceso a la primera vivienda).

**Gráfico 8. Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico. CAE. 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En el caso de la población de 18 a 44 años que convive con sus progenitores o tutores, las diferencias entre territorios resultan igualmente significativas. Así, en lo relativo al porcentaje que representan las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda y disponen de ingresos o rentas se observan ligeras variaciones, con cifras que oscilan entre el máximo de 26,7% de Gipuzkoa y el 24,4% de Álava. Bizkaia se sitúa en valores intermedios del 25,8%.

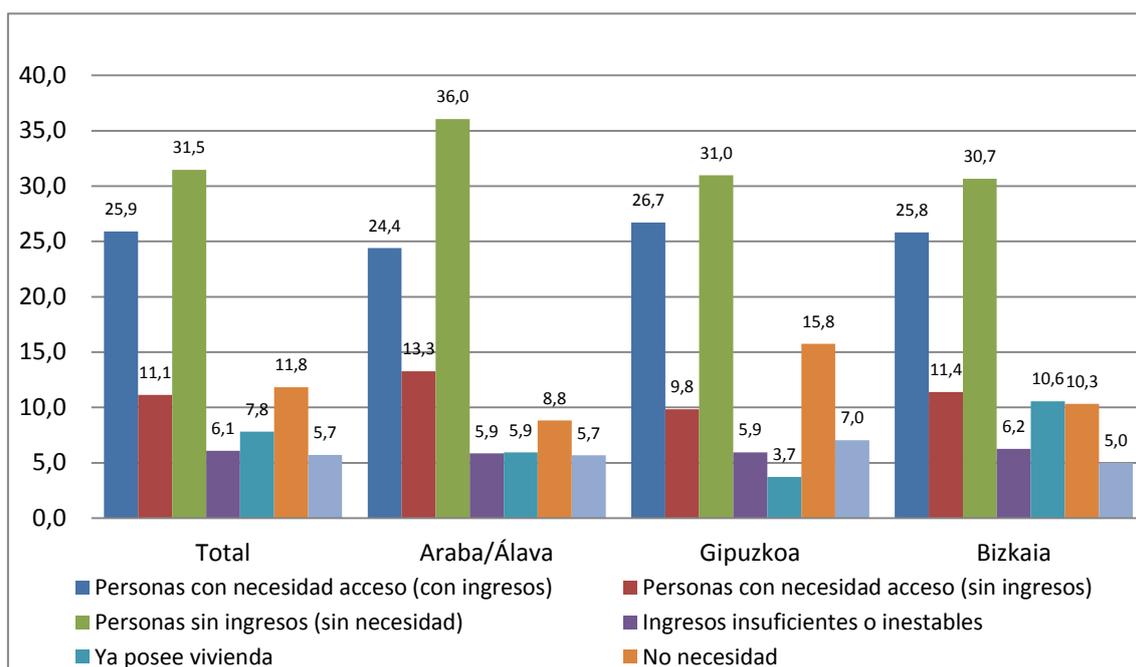
Un elemento diferencial más destacado se relaciona, en este grupo de población no emancipada, con el peso relativo de la población sin ingresos y con necesidad de acceso.

Esta llega a suponer un 13,3% del total en Álava, una proporción que resulta significativamente superior al 11,4% de Bizkaia y al 9,8% de Gipuzkoa.

El peso del grupo de población sin ingresos ni necesidad de acceso a una vivienda también resulta superior en el territorio de Álava, con un 36% de la población de 18 a 44 años no emancipada en esta situación. Esta proporción es claramente inferior en Gipuzkoa y Bizkaia, con cifras de 31 y 30,7% respectivamente.

### Gráfico 9. Población de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda y territorio histórico. CAE. 2015

Base: Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

### Tabla 8. Distribución de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico, CAE. 2015

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de personas y sobre personas con necesidad)

	Personas con necesidad de acceso (con ingresos)		Total personas con necesidad de acceso		Población 18-44 años			Conviven con progenitores			Tiene ingresos o rentas propias	
	Nº	% v.	Nº	% v.	Nº	% h (1)	% h (2)	Nº	% h (1)	% h (2) /	Nº	% h (1)
<b>Total</b>	<b>72.836</b>	<b>100,0</b>	<b>104.176</b>	<b>100,0</b>	<b>728.754</b>	<b>10,0</b>	<b>14,3</b>	<b>281.082</b>	<b>25,9</b>	<b>37,1</b>	<b>155.077</b>	<b>47,0</b>
Araba/Álava	8.980	12,3	13.858	13,3	112.493	8,0	12,3	36.784	24,4	37,7	18.282	49,1
Gipuzkoa	23.484	32,2	32.144	30,9	236.170	9,9	13,6	87.953	26,7	36,5	51.187	45,9
Bizkaia	40.372	55,4	58.173	55,8	380.091	10,6	15,3	156.345	25,8	37,2	85.609	47,2

(1) Personas con ingresos o rentas propias con necesidad de acceso

(2) Personas con necesidad de acceso, independientemente de si tiene o no tiene ingresos

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

El grupo de población que señala no tener necesidad de vivienda, a pesar de poseer ingresos, representa el 15,8% de las personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores en Gipuzkoa. La proporción es claramente inferior en los demás territorios: 10,3% en Bizkaia y 8,8% en Álava.

También se observan diferencias con respecto al grupo de población que sigue conviviendo con sus progenitores o tutores, a pesar de poseer una vivienda. Representa el 10,6% en Bizkaia, un 5,9% en Álava y un 3,7% en Gipuzkoa.

## 2.1.2. Cuantificación de la necesidad de acceso total

Como se señala en el apartado anterior del informe, 104.176 personas de 18 a 44 años han indicado necesidad de acceso a una vivienda en 2015. Sin embargo, únicamente 72.836 personas de estas personas disponen al mismo tiempo de recursos para afrontar el proceso.

La ENDV analiza el modo de acceso a la vivienda, individual o en pareja, para estimar las viviendas que resultarían necesarias para garantizar este primer acceso a la vivienda. Esta cifra asciende en 2015 a 91.693 viviendas para el conjunto de la CAE si se considera el total de la población con necesidad, o 64.290 viviendas si se consideran únicamente las personas que poseen ingresos. Esta última cifra representa un incremento del 8,4% con respecto a 2013, cuando las viviendas demandadas ascendían a un total de 59.318 viviendas para el conjunto de la CAE.

Las 64.290 viviendas demandadas por la personas con ingresos o rentas propias se desglosan en 13.338 asociadas a personas que indican disponer de ingresos suficientes para poder afrontar el proceso de mancipación y 50.951 vinculadas a personas que, a pesar de disponer ingresos, consideran que son insuficientes o irregulares.

Aparte de este grupo de población, existen 31.340 personas que no disponen de ingresos propios, pero indican necesidad de acceso a vivienda. Atender esa demanda supondría un total de 27.404 viviendas complementarias, dando lugar a esa demanda global de 91.693 viviendas.

**Tabla 9. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles. CAE 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares y personas)

	Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total con necesidad
	Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total con ingresos		
<b>Viviendas necesitadas</b>					
Nº	13.338	50.951	<b>64.290</b>	27.404	<b>91.693</b>
%	14,5	55,6	<b>70,1</b>	29,9	<b>100,0</b>
<b>Personas con Necesidad</b>					
Nº	15.645	57.191	<b>72.836</b>	31.340	<b>104.176</b>
%	15,0	54,9	<b>69,9</b>	30,1	<b>100,0</b>

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

### **2.1.3. Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso con ingresos o rentas propias**

En el conjunto de la CAE, y en lo relativo a las personas con ingresos, la tendencia observada se traduce en un significativo repunte relativo de la necesidad asociada a la primera vivienda. En relación al volumen de viviendas familiares existentes, el 7,4% de viviendas solicitadas en 2015 se aleja del 6,8% de viviendas demandadas en 2013. No obstante, la demanda se mantiene todavía claramente por debajo del 9% de los años 2008 y 2011. La distancia es aún mayor respecto a las cifras de 10,4 a 11,7% de 2007 y 2010, y a las superiores al 13% de 2009 (13,2%).

Aunque no es el único factor interviniente, el efecto de la crisis económica en la evolución de la necesidad de la primera vivienda resulta determinante. Así, después del repunte del 9 al 13,2% que se observa entre 2008 y 2009, la crisis se traduce en una caída continuada del indicador de necesidad, con un 11,7% en 2010, un 9% en 2011 y un 6,8% en 2013, para posteriormente recuperarse ligeramente hasta el 7,4% en 2015.

La recuperación de la necesidad que se observa, entre 2013 y 2015, en relación al acceso a la primera vivienda no se extiende en lo relativo a la demanda a un año. De esta forma, entre los 64.290 nuevos hogares potenciales, integrados por personas con ingresos o rentas propias que accederían a su primera vivienda, únicamente un 2,7% prevé poder afrontar la adquisición de vivienda en el próximo año, muy por debajo del 9,9% del 2013 o el 6,3% de 2011. En términos absolutos, la demanda descendería así de 5.843 viviendas en 2013 a 1.745 en 2015 (con una reducción relativa del 70,1%). Se trata de una cifra que se aleja por completo de las más de 20.000 viviendas todavía demandadas en 2009 y 2010 cuando la proporción de personas con perspectivas de acceso a la vivienda a 12 meses vista era cercana al 21% en ambos años.

Con respecto al acceso a la primera vivienda en los próximos dos o cuatro años, por el contrario, la proporción de personas necesitadas que señala poder afrontarlo en 2015 se incrementa de forma sustancial respecto a años anteriores. Esto indica un retraso en las decisiones de acceso a la vivienda, pero también una realidad de cierta recuperación de la demanda.

En la perspectiva de acceso a la vivienda en el plazo de dos años, el número de primeras viviendas demandadas cae de forma continuada hasta 2013. Se pasa así de las 42.215 de 2009 a las 35.843 de 2010, las 25.535 de 2011 y las 21.111 de 2013. En 2015 se rompe esta dinámica y se incrementa la demanda a dos años hasta 29.356 viviendas, el 45,7% de viviendas necesitadas. Las 8.245 viviendas más previstas suponen un incremento en términos relativos del 39,1% entre 2013 y 2015. Aunque todavía por debajo de la demanda a 2 años observada en 2010 (35.843 viviendas), se superan claramente los niveles de 2011 y 2013, además de los de 2007 y 2008.

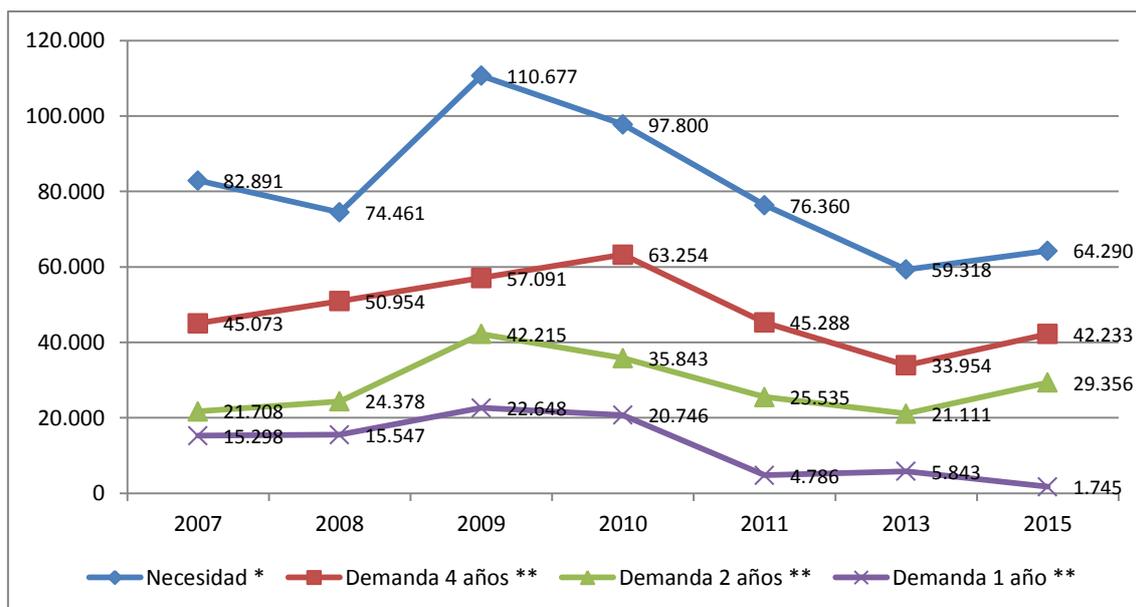
En lo relativo al acceso a la vivienda a cuatro años, tras la brusca caída de la demanda hasta 45.288 vivienda en 2011 y 33.954 en 2013, en 2015 se rompe igualmente la tendencia negativa. La demanda repunta hasta las 42.233 viviendas demandadas, cifra que proporciona un incremento del 24,4% respecto a 2013 y se acerca a los niveles existentes tanto en 2011 como en 2007.

En una perspectiva a medio y largo plazo, por tanto, 2015 refleja una fase de recuperación de la demanda de acceso a la primera vivienda en la CAE. Aunque a un

plazo de 4 años, las cifras sólo se acercan a los niveles de 2011, superan las cifras de 2011 y 2013 en la perspectiva de demanda a 2 años. El escenario no se aleja tampoco en exceso en este punto de lo observado en torno a 2007-2008. Sin embargo, sí viene acompañado de una muy reducida demanda a un año, la más baja desde que se realiza la ENDV.

### Gráfico 10. Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. CAE 2007-2015

(Valores absolutos de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2007-2015.

### Tabla 10. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares. Se consideran las personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015	
	%	Nº Viv.												
<b>Necesidad (*)</b>	10,4	82.891	9,0	74.461	13,2	110.677	11,7	97.800	9,0	76.360	6,8	59.318	7,4	64.290
<b>Demanda 4 años(**)</b>	54,4	45.073	68,4	50.954	51,6	57.091	64,7	63.254	59,3	45.288	57,2	33.954	65,7	42.233
<b>Demanda 2 años (**)</b>	26,2	21.708	32,7	24.378	38,1	42.215	36,6	35.843	33,4	25.535	35,6	21.111	45,7	29.356
<b>Demanda 1 año (**)</b>	18,5	15.298	20,9	15.547	20,5	22.648	21,2	20.746	6,3	4.786	9,9	5.843	2,7	1.745

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 11. Variación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares. Se consideran las personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	2007						2013						2015						Variación 2007-2015				Variación 2013-2015			
	2007		2013		2015		Absolutos		%		Absolutos		%		Absolutos		%		Absolutos		%					
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.				
<b>Necesidad (*)</b>	10,4	82.891	6,8	59.318	7,4	64.290	-2,9	-18.602	-28,2	-22,4	0,6	4.972	9,5	8,4												
Demanda 4 años(**)	54,4	45.073	57,2	33.954	65,7	42.233	11,3	-2.840	20,8	-6,3	8,4	8.278	14,8	24,4												
Demanda 2 años (**)	26,2	21.708	35,6	21.111	45,7	29.356	19,5	7.648	74,4	35,2	10,1	8.245	28,3	39,1												
Demanda 1 año (**)	18,5	15.298	9,9	5.843	2,7	1.745	-15,7	-13.553	-85,3	-88,6	-7,1	-4.098	-72,4	-70,1												

(\*) % s/total hogares;

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

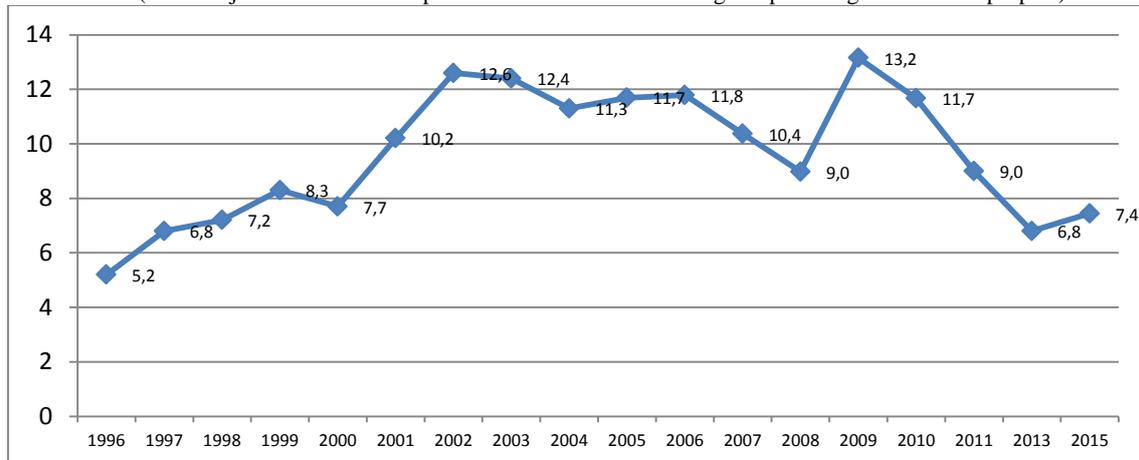
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En una perspectiva evolutiva a largo plazo, el dato más relevante de 2015 es que se rompe la tendencia a la reducción del índice de hogares con necesidad de acceso que se venía observando entre 2009 (máximo de 13,2%) y 2013 (6,8%), ya que en 2015 se recupera levemente la cifra de 2013 hasta alcanzar el 7,4%. De esta forma, en relación a 2013 (59.318 viviendas) se produce un incremento del 8,4% en el número total de viviendas demandadas.

Sin embargo, si se compara con el final del periodo de expansión económica, la necesidad se reduce, un 22,4% en 2015 si se compara con respecto al año 2007 (82.891 viviendas). A pesar de la recuperación de 0,6 puntos porcentuales entre 2013 y 2015, desde 2009 hasta 2015 se registra una caída de 5,8 puntos porcentuales en el índice de necesidad de acceso.

**Gráfico 11. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE, 1996-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En una perspectiva a muy largo plazo, el índice de necesidad de acceso de 2015 se sitúa en niveles comparativamente reducidos. Aunque alcanza valores similares a los registrados en el periodo 1998-2000, supera únicamente los valores registrados entre 1996 y 1998, junto con la cifra de 2013. El 7,4% de 2015 sigue siendo, por tanto, uno de los porcentajes más bajos del periodo 2005-2015, quedando lejos de las cifras iguales o superiores al 9% que se registran entre 2005 y 2011.

Desde la perspectiva territorial, el aumento de la necesidad de primera vivienda que observa entre 2013 y 2015, en personas con ingresos, se asocia a Bizkaia y Álava. La población de Bizkaia de 18 a 44 años necesita 34.949 viviendas en 2015, 5.004 más que en 2013, con un incremento del 16,7%. En este territorio, la demanda de acceso a primera vivienda equivale al 7,8% del total de viviendas principales, una cifra que, sin embargo, sólo resulta superior, en el periodo 2005-2015, al 6,5% correspondiente a la edición de 2013. Aunque no muy alejada del 8,8% de 2008, la necesidad detectada en 2015 queda claramente por debajo de las cifras superiores al 10% que, con la excepción de 2008, se observan en Bizkaia hasta 2011.

La población alavesa de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias también demanda mayor número de viviendas de primer acceso que en 2013, pasándose de 6.666 viviendas en 2013 a 8.362 en 2015, con un incremento porcentual del 25,4% (1.696 viviendas más). En este caso, las viviendas que se demandan para primer acceso representan el 6,3% del total de viviendas principales del territorio. Entre 2005 y 2015, esta cifra únicamente supera el 5,0% de 2013 aunque se acerca también al 6,6% recogido en 2011. El indicador queda muy lejos, en cualquier caso, del 9,2-9,3% de las ediciones 2008-2009.

A diferencia de Álava y Bizkaia, en la población de 18 a 44 años de Gipuzkoa se reduce la necesidad de primera vivienda. La necesidad pasa de 22.707 a 20.979 viviendas entre 2013 y 2015, con un descenso del 7,6%. En este territorio, las viviendas de primer acceso que se requieren suponen un 7,5% del parque de viviendas principales existente, en retroceso respecto al 8,1% de 2013 y el 7,8% de 2011. La cifra alcanzada en 2015 (7,5%) supone, de hecho, el mínimo de la serie de 2005-2015.

**Tabla 12. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias por territorio histórico. CAE. 2005-2015**

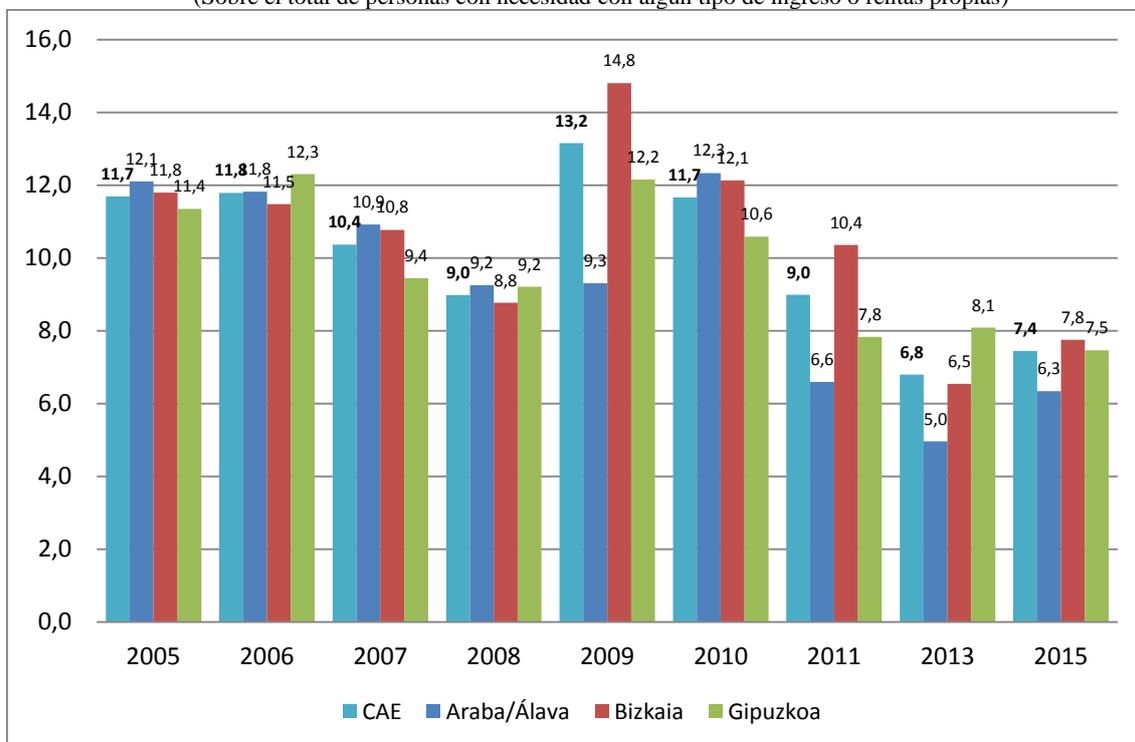
(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares. Se consideran las personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
2005	90.815	11,7	13.217	12,1	49.348	11,8	28.290	11,4
2006	92.788	11,8	13.156	11,8	48.613	11,5	31.019	12,3
2007	82.891	10,4	12.424	10,9	46.299	10,8	24.167	9,4
2008	74.461	9,0	10.992	9,2	39.052	8,8	24.417	9,2
2009	110.677	13,2	11.476	9,3	66.418	14,8	32.783	12,2
2010	97.800	11,7	15.246	12,3	54.157	12,1	28.397	10,6
2011	76.360	9,0	8.306	6,6	46.808	10,4	21.246	7,8
2013	59.318	6,8	6.666	5,0	29.945	6,5	22.707	8,1
<b>2015</b>	<b>64.290</b>	<b>7,4</b>	<b>8.362</b>	<b>6,3</b>	<b>34.949</b>	<b>7,8</b>	<b>20.979</b>	<b>7,5</b>

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 12. Necesidad de acceso a la primera vivienda las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias por año y territorio histórico. Personas de 18-44 años. 2005-2015**

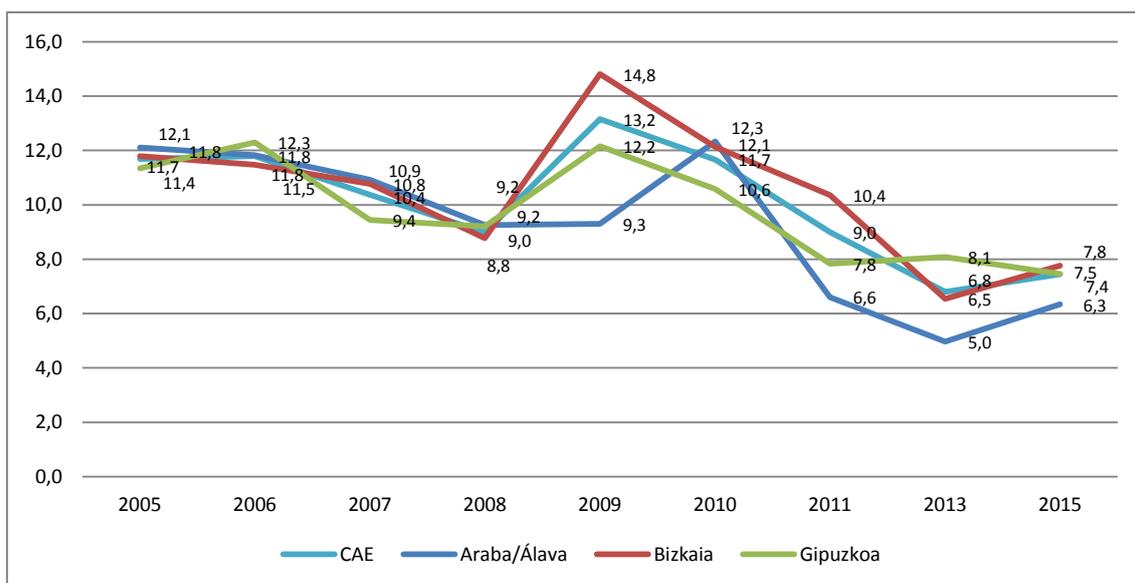
(Sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 13. Necesidad de acceso a primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias por año y territorio histórico. Personas de 18-44 años. 2005-2015**

(Sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

## 2.2. Caracterización del colectivo de acceso con ingresos y rentas propias

A continuación se procede a presentar los principales resultados que permiten caracterizar al colectivo de personas que tienen necesidad de acceso a su primera vivienda y que, además disponen de recursos para dar el paso efectivo hacia la primera emancipación.

### 2.2.1. Características socio-demográficas

Dentro del colectivo de personas objeto de estudio (18 a 44 años con ingresos o rentas propias), la edad media de la población con necesidad de acceso a la primera vivienda se sitúa en 2015 en 30,3 años, muy por encima de los 28,8 años de 2013.

Hasta 2013, la edad media del colectivo demandante de acceso a la primera vivienda con ingresos propios apenas había variado en los últimos 15 años, ya que había oscilado en una horquilla entre los 27 años en 1997 y los 29,1 años en 2007. Sin embargo, en 2015 se observa un importante incremento hasta alcanzar los 30,3 años, la cifra máxima registrada desde 1997. Hasta 2015, la cifra máxima se había registrado en 2007 cuando se alcanzó los 29,1 años.

El fuerte repunte alcista de 2015 responde no obstante a un proceso de cierto incremento en la edad de la población demandante que ya se empezaba a perfilar desde mediados de la pasada década. De esta forma, tras mantenerse entre 27 y 28 años entre 1997 y 2006, y con la única excepción de la cifra de 27,8 de 2009, entre 2007 y 2013 la edad media del colectivo demandante pasaba a situarse entre 28,5 y 29,1 años. Los datos revelan por tanto una evidente línea de incremento a largo plazo de la edad de demanda de la primera vivienda en Euskadi.

#### Gráfico 14. Evolución de la edad media de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso 1997-2015



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 199-2015.

Se detecta, por otra parte, una diferenciación en la edad media en función del tipo de demanda de acceso a la vivienda, individual o en pareja. Así, la edad media en 2015 de la población con ingresos propios y necesidad de acceso asciende a los 30,9 años cuando se trata de personas que aspiran a un acceso individual. Sigue siendo más baja, en cambio, en las personas que tienen previsto el acceso en pareja (29,6 años). Resulta llamativo comprobar que, en ambos casos, la edad de demanda es superior cuando se dispone de ingresos suficientes (33,4 y 30,4%, respectivamente).

En lo que respecta a los territorios históricos, Bizkaia tiene cifras algo superiores a la media de la comunidad, con 30,8 años para el total de personas que disponen de ingresos y cercanas a esa meda, con 31,2 años, para las que poseen ingresos suficientes para afrontar la necesidad respectivamente. Álava se sitúa en cifras próximas a la CAE, 30,4 años, entre la población con algún tipo de ingreso o rentas propias pero tiene la edad media más baja, 30,1 años, para las que disponen de ingresos suficientes. Por su parte, Gipuzkoa es el territorio en el que las personas con necesidad de acceso poseen una edad media inferior con 29,2 años entre los que poseen rentas propias. Sin embargo, es al mismo tiempo el que se caracteriza por una edad de demanda más alta, 32,5 años, entre las personas que poseen ingresos suficientes.

**Tabla 13. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias por territorio histórico. CAE. 2015**

(Valores medios de las personas con necesidad)

	C.A.E.	Territorio histórico			Tipo de acceso		
		Araba/ Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja	
<b>Nº de personas</b>	<b>Total con ingresos</b>	<b>72.836</b>	<b>8.980</b>	<b>23.484</b>	<b>40.372</b>	<b>36.310</b>	<b>36.526</b>
	Con ingresos suficientes	15.645	2.776	4.090	8.779	4.856	10.789
	Con ingresos insuficientes/inestables	57.191	6.204	19.394	31.593	31.454	25.737
<b>Edad media</b>	<b>Total con ingresos</b>	<b>30,3</b>	<b>30,4</b>	<b>29,2</b>	<b>30,8</b>	<b>30,9</b>	<b>29,6</b>
	Con ingresos suficientes	31,4	30,1	32,5	31,2	33,4	30,4
	Con ingresos insuficientes/inestables	30,0	30,6	28,6	30,7	30,5	29,3

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Analizando de forma detallada la distribución por edad de las personas demandantes de primera vivienda con ingresos o rentas propias, el colectivo más importante se sitúa entre los 25 y 34 años: un 68,2% frente a un 19,8% de personas entre 35 y 44 años y un 11,9% que tiene entre 18 y 24 años.

En la perspectiva evolutiva, se constata que el grupo de 18 a 24 años va reduciendo gradualmente su importancia en los últimos años, pasando de conformar un 30,2% de las personas con necesidad de acceso en 2007 a apenas un 11,9% en 2015. Repunta al alza, en cambio, la presencia de personas de 35 a 44 años. Después de reducirse su peso relativo del 17,9% de 2007 al 6,9% de 2009, su peso en la demanda pasa de niveles entre el 13-14% en el periodo 2010-2013 a un 19,8% en 2015. El grupo de 25 a 34 años, que suponía menos del 55% de la necesidad en 2007 y 2008, llega a situarse en niveles superiores al 70% en 2011 y 2013 para posteriormente caer ligeramente al 68,2% en 2015.

En 2015 tiende a incrementarse la diferencia de participación relativa de la población masculina en la demanda. Así, el peso de la mujer, que había superado cifras del 48% en 2011 (48,1%) y 2013 (48,6%), desciende hasta el 42,5% en 2015. Por el contrario, la participación de la población masculina se incrementa al pasar de representar el 51,4% en 2013 al 57,5% en 2015, reproduciéndose con ello el desequilibrio hacia el lado masculino que se detectaba entre 2007 y 2011. Uno de los factores más influyentes en este resultado es el menor peso que tiene la población masculina emancipada en comparación con la femenina (del total de personas de 18 a 44 años, un 66,2% de las mujeres se encuentran emancipadas frente a un 56,9% entre los hombres).

Con respecto al nivel de estudios, un 44,9% de las personas solicitantes tienen titulación universitaria, con otro 35,2% en posesión de estudios profesionales. Menor presencia tiene la población que posee estudios primarios (11,4%) y secundarios (8,5%).

**Tabla 14. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015	
	Nº	%.	Nº	%.	Nº	%.	Nº	%.	Nº	%.	Nº	%.	Nº	%.
<b>Total</b>	<b>92.365</b>	<b>100</b>	<b>91.353</b>	<b>100</b>	<b>125.514</b>	<b>100</b>	<b>108.131</b>	<b>100</b>	<b>88.128</b>	<b>100</b>	<b>65.346</b>	<b>100</b>	<b>72.836</b>	<b>100</b>
<b>Edad persona con necesidad</b>														
De 18 a 24 años	27.894	30,2	29.130	31,9	27.273	21,7	21.379	19,8	12.964	14,7	8.431	12,9	8.692	11,9
De 25 a 34 años	47.938	51,9	50.026	54,8	89.633	71,4	72.038	66,6	63.342	71,9	47.861	73,2	49.687	68,2
De 35 a 44 años	16.533	17,9	12.197	13,4	8.608	6,9	14.714	13,6	11.821	13,4	9.053	13,9	14.456	19,8
<b>Edad media (años)</b>	<b>29,1</b>		<b>28,7</b>		<b>27,8</b>		<b>28,5</b>		<b>28,8</b>		<b>28,8</b>		<b>30,3</b>	
<b>Sexo</b>														
Mujer	41.287	44,7	39.724	43,5	55.227	44,0	48.029	44,4	42.420	48,1	31.777	48,6	30.957	42,5
Hombre	51.078	55,3	51.630	56,5	70.287	56,0	60.102	55,6	45.708	51,9	33.569	51,4	41.879	57,5
<b>Nivel de estudios</b>														
Sin estudios/ primarios	15.240	16,5	13.177	14,4	20.961	16,7	15.269	14,1	15.837	18,0	7.451	11,4	8.292	11,4
Estudios profesionales	28.633	31	33.982	37,2	39.327	31,3	35.705	33,0	22.949	26,0	21.248	32,5	25.644	35,2
Estudios secundarios	9.698	10,5	10.376	11,4	14.292	11,4	11.885	11,0	9.188	10,4	6.917	10,6	6.203	8,5
Estudios universitarios	38.793	42	33.543	36,7	50.934	40,6	45.271	41,9	40.154	45,6	29.730	45,5	32.698	44,9
Ns/Nc	-	-	275	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situación laboral</b>														
No asalariado/a <sup>3</sup>	5.810	6,3	5.926	6,5	15.296	12,2	7.953	7,4	6.983	7,9	7.161	11,0	9.695	13,3
Ocupado/a contrato fijo	47.162	51,1	47.145	51,6	59.581	47,5	53.744	49,7	60.880	69,1	28.821	44,1	27.472	37,7
Ocupado/a contrato temporal	33.307	36,1	29.614	32,4	35.749	28,5	36.552	33,8	12.848	14,6	23.885	36,6	32.556	44,7
Parado/a	4.332	4,7	6.390	7,0	8.083	6,4	6.415	5,9	5.089	5,8	3.608	5,5	2.162	3,0
Otra situación	1.755	1,9	1.750	1,9	6.248	5,0	3.467	3,2	2.329	2,6	1.341	2,1	952	1,3
Ns/Nc	-	-	528	0,6	557	0,4	-	-	-	-	530	0,8	-	-

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En esta variable, se consolida el peso relativo de las personas con estudios universitarios entre las que demandan una primera vivienda, con cifras cercanas o inferiores al 42% hasta 2010 pero que superan el 45% en 2011 (45,6%) y 2013 (45,5%), niveles muy cercanos a los de 2015 (44,9%). La mayor diferencia constatada entre 2013 y 2015 se observa en el trasvase de población de estudios secundarios (10,6% en 2013 a 8,5% en

<sup>3</sup> Se incluyen personas que trabajan por cuenta ajena y socios/as cooperativistas

2015) a las que poseen estudios profesionales, que pasan de representar el 32,5% de la demanda en 2013 a 35,2% en 2015.

Las personas que demandan la primera vivienda disponen, en un 44,7% de los casos, de un trabajo por cuenta ajena con contrato temporal, ocho puntos por encima de la cifra registrada en 2013 (36,6%). Se trata de la cifra más alta observada desde 2007, con una cifra del 36,1% en aquel año.

En el caso de contrato fijo ocurre el proceso contrario ya que su presencia entre las personas necesitadas de vivienda se reduce del 44,1% en 2013 al 37,7% en 2015. Se consolida de esta forma una línea claramente descendente respecto a las cifras en general ligeramente superiores al 50% que se registraban hasta 2011. El personal trabajador no asalariado (por cuenta propia y cooperativista) representa el 13,3%, una cifra que se muestra en línea claramente al alza, mientras que el resto de categorías ofrecen porcentajes inferiores al 5%.

**Tabla 15. Variación de las características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	2007		2013		2015		Variación 2007-2015		Variación 2013-2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Total</b>	<b>92.365</b>	<b>100</b>	<b>65.346</b>	<b>100</b>	<b>72.836</b>	<b>100</b>	<b>-19.529</b>	<b>-21,1</b>	<b>7.490</b>	<b>11,5</b>
<b>Edad persona con necesidad</b>										
De 18 a 24 años	27.894	30,2	8.431	12,9	8.692	11,9	-19.202	-68,8	261	3,1
De 25 a 34 años	47.938	51,9	47.861	73,2	49.687	68,2	1.749	3,6	1.826	3,8
De 35 a 44 años	16.533	17,9	9.053	13,9	14.456	19,8	-2.077	-12,6	5.403	59,7
<b>Edad media (años)</b>	<b>29,1</b>		<b>28,8</b>		<b>30,3</b>		<b>1,2</b>	<b>4,1</b>	<b>1,5</b>	<b>5,2</b>
<b>Sexo</b>										
Mujer	41.287	44,7	31.777	48,6	30.957	42,5	-10.330	-25,0	-820	-2,6
Hombre	51.078	55,3	33.569	51,4	41.879	57,5	-9.199	-18,0	8.310	24,8
<b>Nivel de estudios</b>										
Sin estudios/ primarios	15.240	16,5	7.451	11,4	8.292	11,4	-6.948	-45,6	841	11,3
Estudios profesionales	28.633	31	21.248	32,5	25.644	35,2	-2.989	-10,4	4.396	20,7
Estudios secundarios	9.698	10,5	6.917	10,6	6.203	8,5	-3.495	-36,0	-714	-10,3
Estudios universitarios	38.793	42	29.730	45,5	32.698	44,9	-6.095	-15,7	2.968	10,0
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situación laboral</b>										
No asalariado/a <sup>4</sup>	5.810	6,3	7.161	11,0	9.695	13,3	3.885	66,9	2.534	35,4
Ocupado/a contrato fijo	47.162	51,1	28.821	44,1	27.472	37,7	-19.690	-41,7	-1.349	-4,7
Ocupado/a contrato temporal	33.307	36,1	23.885	36,6	32.556	44,7	-751	-2,3	8.671	36,3
Parado/a	4.332	4,7	3.608	5,5	2.162	3,0	-2.170	-50,1	-1.446	-40,1
Otra situación	1.755	1,9	1.341	2,1	952	1,3	-803	-45,8	-389	-29,0
Ns/Nc	-	-	530	0,8	-	-	-	-	-	-

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

<sup>4</sup> Se incluyen personas que trabajan por cuenta ajena y socios/as cooperativistas

En la aproximación al colectivo de personas necesitadas, según el tipo de acceso, se pone de manifiesto que el porcentaje de personas con necesidad de acceder a la primera vivienda con ingresos propios que se decantan por la opción del acceso individual se reduce levemente en los dos últimos años desde el 52,3% de 2013 hasta el 49,9% de 2015. Se incrementa, en cambio, el peso relativo del colectivo de personas que se plantean el acceso en pareja (de 47,7% en 2013 a 50,1% en 2015), quedando ambas categorías con un peso similar en 2015.

Se observan algunas diferencias relevantes en el tipo de acceso en función de la edad. Así, aumenta el peso relativo de la población más joven en el caso del acceso en pareja a la vivienda con un 14,4% de personas entre 18 y 24 años, frente al 9,5% de los que desean acceder de forma individual. Entre el grupo de edad de entre 25 y 34 apenas hay diferencias: un 67,7% con respecto al acceso en pareja y 68,7% en lo relativo al acceso individual. Por su parte, las personas de 35 y más años suponen el 17,9% de las que solicitan acceso en pareja frente a un 21,8% de las demandas de acceso individual a la vivienda.

**Tabla 16. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso con algún tipo de ingreso o rentas propias por año y tipo de acceso, 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Características (*)	2009	2010	2011	2013	2015		
					Total	Acceso Individual	Acceso en Pareja
<b>Edad persona con necesidad</b>							
De 18 a 24 años	21,7	19,8	14,7	12,9	11,9	9,5	14,4
De 25 a 34 años	71,4	66,6	71,9	73,2	68,2	68,7	67,7
De 35 y más años	6,9	13,6	13,4	13,9	19,8	21,8	17,9
<b>Edad media (años)</b>	<b>27,8</b>	<b>28,5</b>	<b>28,8</b>	<b>28,8</b>	<b>30,3</b>	<b>30,9</b>	<b>29,6</b>
<b>Sexo</b>							
Mujer	44,0	44,4	48,1	48,6	42,5	43,2	41,8
Hombre	56,0	55,6	51,9	51,4	57,5	56,8	58,2
<b>Nivel de estudios</b>							
Sin estudios/ primarios	16,7	14,1	18,0	11,4	11,4	12,4	10,4
Estudios profesionales	31,3	33,0	26,0	32,5	35,2	34,9	35,5
Estudios secundarios	11,4	11,0	10,4	10,6	8,5	9,2	7,9
Estudios universitarios	40,6	41,9	45,6	45,5	44,9	43,5	46,2
<b>Situación laboral</b>							
Ocupado/a cuenta propia	12,2	7,4	7,9	11,0	13,3	13,0	13,6
Ocupado/a contrato fijo	47,5	49,7	69,1	44,1	37,7	36,4	39,1
Ocupado/a contrato temporal	28,5	33,8	14,6	36,8	44,7	43,7	45,7
Parado/a	6,4	5,9	5,8	5,5	3,0	4,6	1,4
Otra situación (estudiante...)	5,0	3,2	2,6	2,6	1,3	2,3	0,3
<b>Tipo de acceso</b>							
Acceso individual	51,0	57,8	47,4	52,3	49,9	100,0	0,0
Acceso en pareja	49,0	42,2	52,6	47,7	50,1	0,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Teniendo en cuenta el sexo, el peso relativo de las mujeres (43,2%) en el conjunto de la demanda de acceso a la primera vivienda es algo superior al acceso en pareja: (41,8%), aunque en ambos casos el acceso de los hombres supera al de las mujeres. El colectivo masculino representa el 56,8% en el acceso individual y el 58,2% en el de pareja.

Centrando la atención en las características de los hogares en los que residen las personas con necesidad de acceso en 2015, se observa que su tamaño medio es de 3,6 personas por hogar. El 47,8% de las personas jóvenes demandantes vive en hogares formados por 3 personas por un 30,2% que lo hace en hogares de 4 personas y un 13,9% en hogares de 5 o más personas.

En cuanto al tamaño de las viviendas ocupadas por estos hogares, la superficie media útil es de 92,6 m<sup>2</sup>, promedio que resulta algo superior en el caso de los hogares en los que residen personas con necesidad de acceso en pareja a la primera vivienda (96 m<sup>2</sup> frente a 89,2 m<sup>2</sup> en los hogares en los que los demandantes de primera vivienda optan por el acceso individual).

**Tabla 17. Características residenciales de los hogares de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Características (*)	Total	Con ingresos suficientes	Ingresos insuficientes /inestables	Acceso individual	Acceso en pareja
<b>Tamaño del hogar</b>					
2 personas	8,1	8,8	7,9	10,6	5,5
3 personas	47,8	54,7	45,9	51,4	44,2
4 personas	30,2	26,5	31,2	23,1	37,3
5 personas o más	13,9	10,0	15,0	14,8	13,0
<b>Nº medio (personas)</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>
<b>Vivienda protegida (VPO o Vivienda Social)</b>					
Sí	10,3	14,6	9,2	8,8	11,8
No	89,7	85,4	90,8	91,2	88,2
<b>Superficie útil vivienda</b>					
Hasta 60 m <sup>2</sup>	7,7	8,4	7,5	7,8	7,7
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	23,1	23,9	22,8	26,0	20,2
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	35,8	41,6	34,2	32,9	38,7
Más de 90 m <sup>2</sup>	21,1	15,1	22,8	20,6	21,6
Ns/Nc	12,2	10,9	12,6	12,7	11,8
<b>Superficie Media (m<sup>2</sup>)</b>	<b>92,6</b>	<b>98,6</b>	<b>90,9</b>	<b>89,2</b>	<b>96,0</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

## 2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso

Casi tres de cada cuatro demandantes de primera vivienda con ingresos propios especifican como motivo principal la emancipación de la familia: 73,8% frente a un

24,0% que vincula la independización a la vida en pareja. El restante 2,2% se distribuye entre motivos de traslado por trabajo (1,5%) u otros motivos (0,7%).

**Gráfico 15. Motivo de acceso a primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias que residen de progenitores o tutores. CAE. 2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En un contexto de aumento importante de la demanda, la recuperación de 2015 se traduce en un mayor aumento de la necesidad vinculada a proyectos de emancipación con el objetivo de vivir en pareja (incremento del 20,5%) frente a las personas que simplemente desean emanciparse (incremento del 10,1%). De esta forma, el grupo de personas que desean vivir en pareja pasa de representar el 22,2% en 2013 al 24% en 2015. Por otro lado, aunque las personas que indican como objetivo principal independizarse aumentan de 48.816 personas en 2013 a 53.754 a 2015; se reduce levemente su participación porcentual al pasar de 74,7% al 73,8% en 2013 y 2015 respectivamente.

**Tabla 18. Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de personas con algún ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015**

	(Nº de personas y porcentajes sobre total de personas con necesidad)													
	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015	
	Nº	%.	Nº	%.	Nº	%.	Nº	%.	Nº	%.	Nº Viv.	%.	Nº	%.
Necesidad de acceso	92.365	100	91.353	100	125.514	100	108.131	100	88.128	100	65.346	100	72.837	100
Vivir en pareja / casarse	21.115	22,9	25.031	27,4	31.630	25,2	25.303	23,4	29.369	33,3	14.519	22,2	17.498	24,0
Independizarse	70.253	76,1	63.216	69,2	90.119	71,8	79.476	73,5	57.264	65	48.816	74,7	53.754	73,8
Otro motivo	998	1,1	3.106	3,4	3.765	3	3.352	3,1	1.494	1,7	2.010	3,1	1.585	2,2

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 19. Variación del principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de personas con algún ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

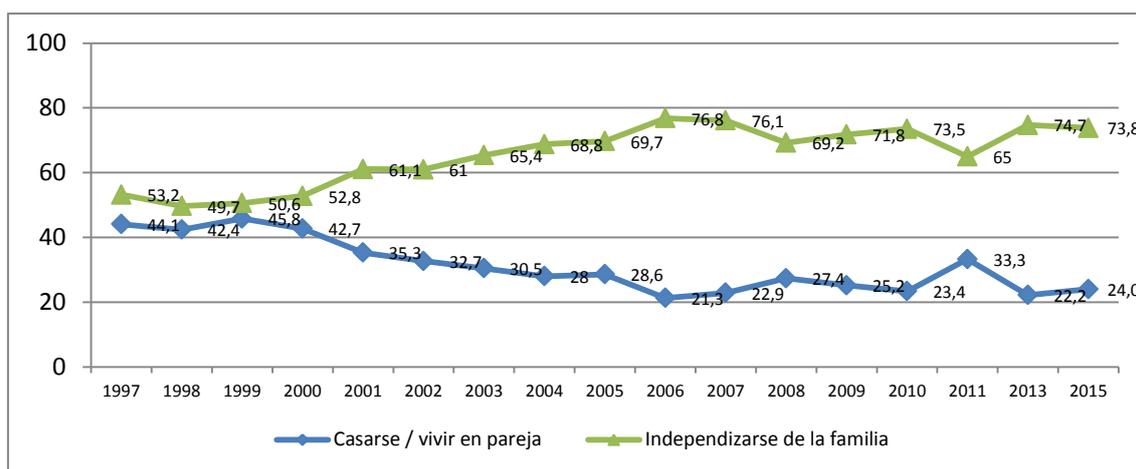
	(Nº de personas y porcentajes sobre total de personas con necesidad)									
	2007		2013		2015		Variación 2007-2015		Variación 2013-2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Abs.	%	Abs.	%
Necesidad de acceso	92.365	100	65.346	100	72.837	100	-19.528	-21,1	7.491	11,5
Vivir en pareja / casarse	21.115	22,9	14.519	22,2	17.498	24,0	-3.617	-17,1	2.979	20,5
Independizarse	70.253	76,1	48.816	74,7	53.754	73,8	-16.499	-23,5	4.938	10,1
Otro motivo	998	1,1	2.010	3,1	1.585	2,2	587	58,8	-425	-21,1

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

A pesar de la dinámica reciente, a largo plazo la perspectiva del matrimonio o la vida en pareja, como principal elemento determinante de la demanda de primera vivienda, pierde importancia. Entre 1997 y 2000, la perspectiva del matrimonio o de la vida en pareja determinaba entre un 42 y un 46% de las demandas de primera vivienda, unas cifras que no se alejaban en exceso de los niveles entre el 50 y 53% de la demanda de independización de la familia. A partir del año 2000 se observa un proceso de caída de la opción asociada a la vida en pareja, pasándose de un 42,7% en 2001 a un mínimo histórico del 21,3% en 2006. Aumenta en paralelo, de 52,8% (año 2000) a un máximo del 76,8%, la opción estricta por la independización de la familia.

**Gráfico 16. Evolución de los principales motivos de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. CAE, 1997-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

En los años de mayor auge económico, entre 2006 y 2008, se recupera del 21,3% al 27,4% la opción de la vida en pareja como elemento determinante de la demanda de vivienda. Durante la crisis, la proporción tiende a partir de entonces a la baja,

volviéndose al 22,2% en 2013. En paralelo, desde el máximo del 76,8% de 2006, la opción de la independencia personal se reduce al 65% en 2011 para volver a repuntar a 74,7% en 2013, y reducirse levemente en 2015 (73,8%).

La situación actual supone un cierto repunte del peso de la demanda de vivienda vinculada a la vida en pareja, con un 24% de la demanda en 2015 que, sin embargo, queda por debajo de las cifras registradas entre 1997 y 2005.

### 2.2.3. Grado subjetivo de necesidad y plazos de demanda

El grado de intensidad con el que la población de 18 a 44 años manifiesta sentir la necesidad de acceder a la primera vivienda se ha reducido en los últimos cuatro años. En una escala de 0 a 100, el índice subjetivo de necesidad de acceso a la vivienda<sup>5</sup> se sitúa en una media de 60,7 puntos en 2015. En general, la crisis determina una línea de caída del indicador, desde los 69,7 puntos de 2009 a los 67,5 de 2010, los 62,8 de 2013 y los 60,7 de 2015.

**Tabla 20. Grado subjetivo de la necesidad de acceso de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2013**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Grado de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015
Mucha	36,9	35,2	42,1	26,0	31,2
Bastante	41,1	39,3	31,9	41,9	33,1
Alguna	17,2	18,9	20,6	27,6	23,1
Poca	4,9	6,5	5,4	4,5	12,6
<b>Índice medio de necesidad. (0-100)</b>	<b>69,7</b>	<b>67,5</b>	<b>70,0</b>	<b>62,8</b>	<b>60,7</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

La reducción de la percepción de necesidad entre 2013 y 2015 se corresponde con la existencia de una menor proporción de personas que indican tener bastante necesidad de acceder a su primera vivienda y el incremento de los que indican poca. Así, aunque en el bienio considerado aumenta de 26% a 31,2% el porcentaje de personas demandantes que estiman tener mucha necesidad de acceder a la primera vivienda, se reduce en mayor medida los que consideran que tienen bastante necesidad, al pasar del 41,9% de 2013 al 33,1% de 2015. Del mismo modo, aumenta significativamente la proporción de personas que consideran que tienen muy poca necesidad (del 4,5% de 2013 al 12,6% de 2015).

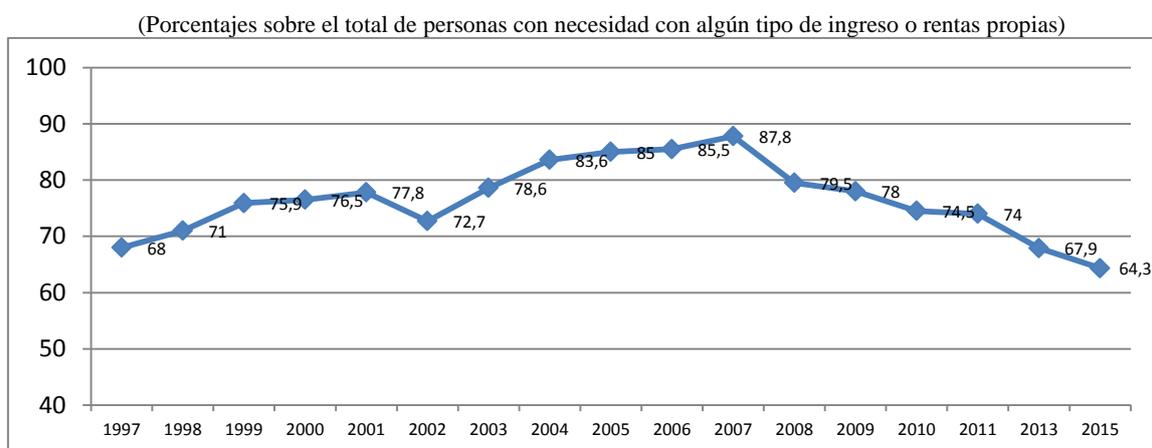
Teniendo en cuenta de forma conjunta a las personas que señalan tener mucha o bastante necesidad, la proporción se sitúa en el 64,3% en 2015. Se trata de una cifra en clara línea descendente desde 2007, año en el que se alcanzó un máximo del 87,8%. La proporción se sitúa ya por debajo del 80% en 2008 (79,5%) para acercarse a niveles de

<sup>5</sup> El índice medio de necesidad se calcula en una escala de 0 a 100. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de las personas entrevistadas de acuerdo con la siguiente escala: 100, mucha; 66, bastante; 33, alguna; y 0, poca.

74-74,5% en 2010 y 2011. En 2013, la proporción analizada cae al 67,9%, una cifra que sólo se había observado previamente en 1997 (68%) antes de alcanzarse en 2015 un nuevo mínimo histórico (64,3%).

En este indicador, la crisis marca un cambio drástico, con avances prácticamente continuados de la alta necesidad de vivienda (bastante o mucha) desde 1997 hasta 2007, con una única ruptura clara en 2002. Estos avances cambian de sentido a partir de 2007, cayendo el grado de necesidad en 23,5 puntos hasta 2015.

### Gráfico 17. Evolución del grado de necesidad de acceso de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias (categorías de mucha o bastante necesidad) 1997-2015



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Un 61,7% de las personas demandantes llevan menos de dos años en situación de necesidad de acceso a su primera vivienda mientras otro 16,5% lleva entre dos y cuatro años. El restante 21,9% lleva demandando el acceso a la primera vivienda por tiempo superior a los cuatro años.

### Tabla 21. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2015

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Tiempo en situación de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015
Menos de 1 año	13,8	19,9	23,5	16,6	25,0
Entre 1 y 2 años	26,1	34,5	28,9	34,2	36,7
Entre 2 y 4 años	29,0	18,6	11,4	26,0	16,5
Más de 4 años	31,2	27,0	36,3	23,2	21,9
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

En términos evolutivos, en 2015 se rompe la tendencia, detectada entre 2010 y 2013, a una cierta reducción de la proporción de personas que llevan menos de 2 años en situación de necesidad. Esta proporción se redujo de 54,4% en 2010 a 50,8% en 2013

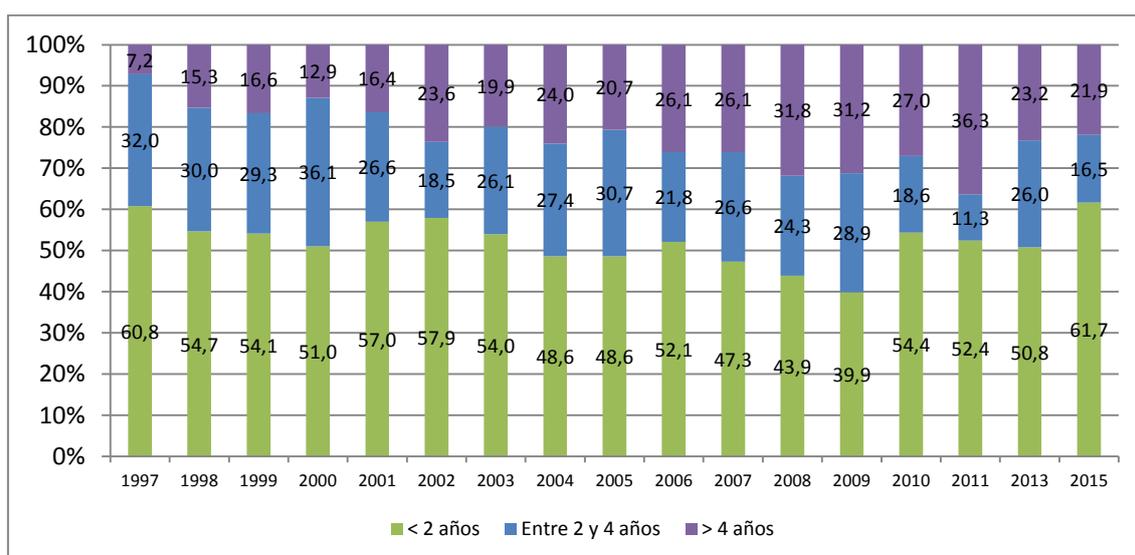
pero repunta claramente al alza en 2015 hasta alcanza el 61,7%. Este valor ofrece el valor máximo observado desde 1997, año en el que representaban el 60,8% de las personas con necesidad.

En 2015, en cambio, se reduce la proporción de personas que llevan más de 4 años en situación de necesidad (21,9%). Con la única excepción del repunte de 2011 (36,3%), la tendencia descendente se remonta en este caso al año 2008. Entre 2008 y 2015, la proporción que representa este grupo cae así del 31,8% al 21,9%. Es preciso remontarse hasta el año 2005 (20,7%) para encontrar una cifra inferior a la de 2015.

En la misma línea, entre 2013 y 2015 disminuye del 26% al 16,5% el grupo de personas en una posición intermedia, con entre 2 y 4 años en situación de necesidad de acceso. Se trata de una proporción que, desde que se realiza la ENDV, sólo resultó inferior en 2011 (11,3%).

### Gráfico 18. Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 1997-2015

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

El tiempo en situación de necesidad mantiene una estrecha relación con la valoración que se hace de la necesidad de acceso a la vivienda. De ahí que, conforme aumentan los años en situación de necesidad, crezca la intensidad de la necesidad manifestada. De este modo, mientras las personas que llevan un año demandando el acceso a la primera vivienda manifiestan un menor grado de necesidad (36,5 puntos en 2015 en el índice de necesidad de 1 a 100), las personas que llevan en esta situación más de dos años muestran un grado de necesidad mucho más intenso (74,5 puntos entre 2 y 4 años y 70,0 puntos en las que llevan 4 o más años). Las personas que llevan entre 1 y 2 años requiriendo el acceso a la primera vivienda se sitúan en posiciones intermedias, aunque más cerca del grupo con mayor tiempo de espera (65,4 puntos).

**Tabla 22. Grado medio de necesidad con respecto al tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2015**

(Sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Tiempo en situación de necesidad	Grado medio (0-100)
Menos de 1 año	36,5
Entre 1 y 2 años	65,4
Entre 2 y 4 años	74,5
Más de 4 años	70,0
<b>TOTAL</b>	<b>60,7</b>

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Poniendo la mirada en el futuro, un 45,6% de las personas con necesidad considera muy o bastante probable materializar el acceso a una primera vivienda en el plazo de dos años. Esta proporción se eleva al 65,7% cuando este lapso de tiempo se amplía a un plazo de 4 años.

**Tabla 23. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a la primera vivienda a 2 y 4 años de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Tiempo en situación de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Probabilidad a 2 años</b>					
Muy probable	12,2	14,4	10,9	14,7	12,4
Bastante probable	25,9	22,2	22,6	20,9	33,2
Poco probable	54,6	46,8	56,3	44,9	40,6
Nada probable	7,2	16,5	10,2	19,5	13,8
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100</b>
<b>Probabilidad a 4 años</b>					
Muy probable	12,7	15,2	34,1	37,4	46,2
Bastante probable	38,9	49,4	25,2	19,8	19,5
Poco probable	42,5	28,7	34,5	31,3	26,9
Nada probable	6,0	6,6	6,2	11,4	7,4
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

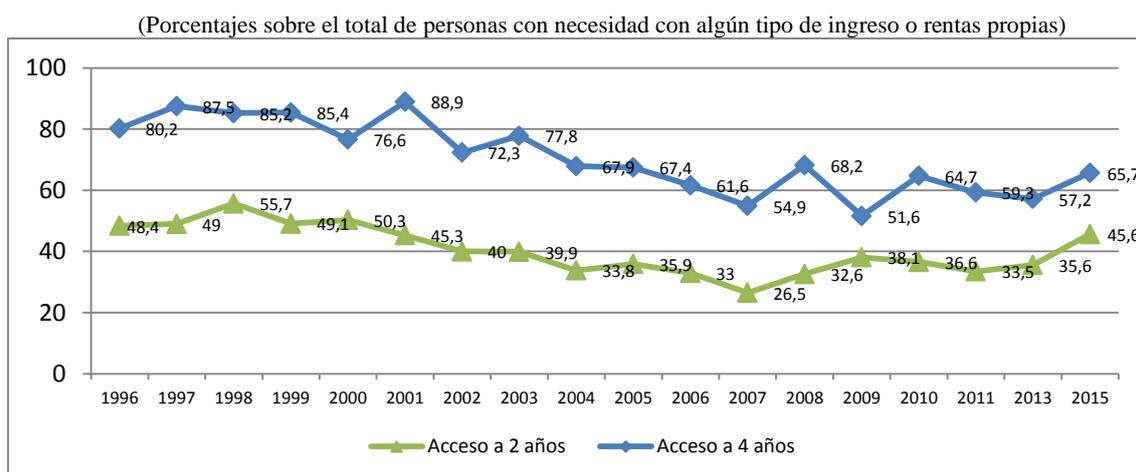
Respecto a 2013, los datos muestran un incremento de diez puntos en el colectivo de personas que prevé poder satisfacer su necesidad de acceso a la primera vivienda en el plazo de dos años: 45,6% en 2015 frente a 35,6% en 2013. Este aumento supone consolidar el repunte alcista posterior a 2011 después de que el indicador empezara a caer de forma continuada desde el 38,1% de 2009 al 33,5% de 2011. El registro de 2015 supera en general, por otra parte, los porcentajes situados entre el 32,6% y el 40% del periodo 2003-2013. Se vuelve con ello a niveles cercanos al 45,3% del año 2002.

Se trata por tanto de una dinámica positiva. Por una parte, porque la línea de aumento observada desde 2011 marca una ruptura con la caída de 2009 a 2011 para retomar la

línea de recuperación iniciada en 2007, permitiendo llegar al máximo nivel desde este último año. Y, por otra, porque la dinámica señalada contrasta con la prácticamente continuada caída del indicador desde el 55,7% de 1998 al mínimo del 26,5% de 2007. Cabe matizar, sin embargo, que la proporción de personas con probabilidad de acceso a 2-4 años se mantiene aún por debajo de las cifras superiores al 48% del periodo 1996-2001.

La dinámica positiva señalada se ve afianzada por la recuperación que también se detecta en los dos últimos años en la proporción de personas que prevén satisfacer su necesidad en un plazo de 4 años. Esta proporción pasa de 57,2% en 2013 a 65,7% en 2015, alcanzando el nivel más alto desde 2009. En este caso, no obstante, la dinámica de recuperación no es tan favorable. En este sentido, la línea descendente a largo plazo del indicador, desde el 87,5% de 1997 al 51,6% de 2009, aún se traducía en cifras superiores a las actuales en 2005, 2006 y 2008, cuando se situaban en torno al 67,5-68%.

### Gráfico 19. Evolución de la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 1996-2015



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

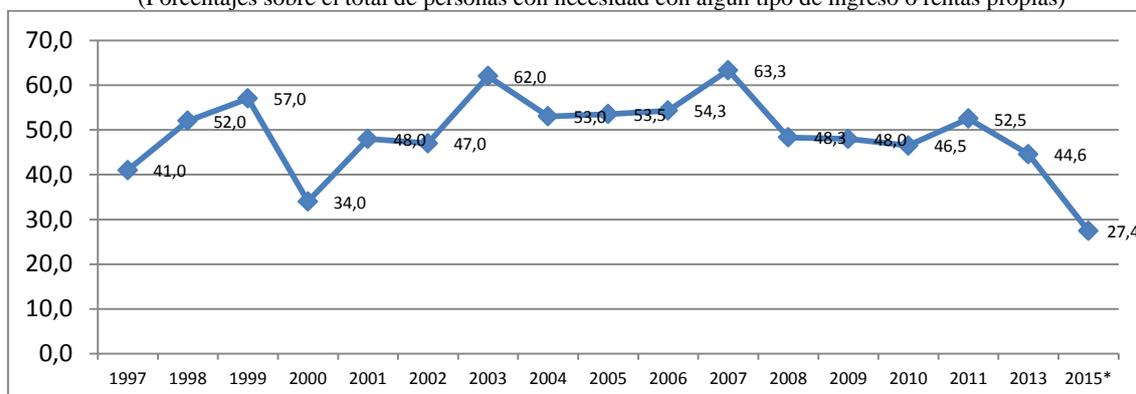
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

En cualquier caso, si se centra la atención en la población que efectivamente prevé acceder a su primera vivienda en el plazo de 4 años, los resultados de 2015 revelan que únicamente el 27,4% de este colectivo se encuentra buscando activamente una vivienda. Este porcentaje supone un descenso muy significativo respecto al 52,5% de 2011 y el 44,6% de 2013. De hecho, el dato de 2015 es la cifra más baja observada desde 1997; claramente inferior incluso al 34% del año 2000, valor mínimo de la serie en el periodo 1997-2013. Salvo estos dos años, además, la proporción de personas con previsión de acceso a la primera vivienda con búsqueda activa nunca había caído del 41%. La línea descendente desde 2011 marca así un muy significativo cambio en la tendencia asociada a la búsqueda activa de nueva vivienda entre las personas aún no emancipadas.

## Gráfico 20. Evolución de la población con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda, 1997-2015

**Base: Personas que prevén acceder a su primera vivienda en el plazo de 4 años**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



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

\* En 2015 únicamente se incluyen las personas que consideran disponer de ingresos suficientes para emanciparse

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

### 2.2.4. Características de las viviendas necesitadas

Resulta ilustrativo el análisis de las características de las viviendas necesitadas por la población de 18 a 44 años que demanda una primera vivienda. En cuanto a las preferencias por el régimen de tenencia de la vivienda, en 2015 un 52,2% de la población de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias demanda una vivienda en régimen de alquiler, proporción que supera ampliamente el 26,6% que prefiere la propiedad. El 21,2% restante podría optar indistintamente por uno u otro tipo de régimen de acceso a la vivienda.

Estas cifras muestran un importante cambio histórico, asociado a la progresiva reducción de la solicitud exclusiva de vivienda en propiedad. La demanda de este tipo de vivienda cae de un 67,8% de la población demandante en 2007 a un 26,6% en 2015. En sentido opuesto, la proporción de personas que se decantan en exclusiva por el alquiler se incrementa desde el muy minoritario 8,3% de 2007 a representar más de la mitad de las personas demandantes (52,2%) en 2015.

Si se incluye a las personas que podrían acceder indistintamente a la propiedad o al alquiler, el año 2011 marca una clara frontera. Aunque en línea descendente respecto al 91,7% de 2007, en 2010 y 2011 todavía más de tres cuartas partes de la población demandante seguía considerando la alternativa de la propiedad (76,8 y 82,2%, respectivamente). Sin embargo, esta proporción cae drásticamente a partir de entonces, pasando a un 61,3% en 2013 y a un 47,8% en 2015. Por primera vez desde que se realiza la ENDV resulta minoritaria la proporción de personas dispuestas a optar por la propiedad (47,8% de las personas consideradas optan por la propiedad o indistintamente, 71,2% si se incluyen a las personas que se plantean un alquiler con opción a compra).

La evolución es de sentido opuesto en lo relativo al alquiler. En 2007, apenas un 32,2% de la demanda consideraba esta opción (alquiler e indistintamente), proporción que

todavía era minoritaria en 2010 y 2011, con cifras cercanas al 48%. Sin embargo, la consideración de esta opción aumenta al 63,3% en 2013 para hacerse ya claramente dominante en 2015, con un 73,4% de personas demandantes dispuestas a tenerla en cuenta.

En lo relativo a la superficie de vivienda que se solicita, las viviendas cuya superficie se encuentran dentro del intervalo de 76 a 90 m<sup>2</sup> aparecen con las más requeridas por las personas que muestran la necesidad de acceso, el 30,9% así lo indica. Le siguen las viviendas de menor tamaño: 27,2% las de tamaño de 61 a 75 m<sup>2</sup> y 20% las de menos de 60 m<sup>2</sup>. Únicamente un 7,3% demanda una vivienda de entre 91 y 120 metros cuadrados.

En términos evolutivos, sin embargo, se percibe en 2015 una tendencia a escoger viviendas de mayor tamaño que en los años anteriores. Así, la categoría más demandada en las ediciones 2007, 2008, 2009, 2010 y 2013 agrupa a las viviendas entre 61 y 75 metros cuadrados, decantándose en 2011 y 2015 una proporción comparativamente mayor por viviendas de entre 76 y 90 metros cuadrados.

**Tabla 24. Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2007-2015**

(Porcentajes sobre el total de hogares con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015 *	
	Nº Viv.	%.												
<b>Necesidad de acceso</b>	82.891	100	74.461	100	110.676	100	97.800	100	76.360	100	59.318	100	72.835	100
<b>Condición</b>														15.645*
Nueva	19.396	23,4	13.031	17,5	21.072	19,0	21.034	21,5	18.583	24,3	11.019	18,6	2.734	17,5
Usada	4.476	5,4	2.274	3,1	6.816	6,2	8.432	8,6	1.742	2,3	5.661	9,5	1.511	9,7
Indistintamente	58.024	70,0	58.725	78,9	79.970	72,3	66.845	68,3	55.307	72,4	41.215	69,5	9.474	60,6
Ns/Nc	995	1,2	430	0,6	2.818	2,5	1.489	1,5	727	1,0	1.422	2,4	1.926	12,3
<b>Superficie útil</b>														15.645*
Menos de 60 m <sup>2</sup>	23.732	28,6	27.503	36,9	13.532	12,2	28.141	28,8	15.314	20,1	16.828	28,4	3.136	20,0
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	28.216	34,0	28.595	38,4	48.052	43,4	32.873	33,6	27.158	35,6	17.882	30,1	4.260	27,2
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	21.908	26,4	14.506	19,5	32.881	29,7	25.641	26,2	30.355	39,8	15.653	26,4	4.840	30,9
De 91 a 120 m <sup>2</sup>	2.570	3,1	709	1,0	8.309	7,5	2.748	2,8	1.768	2,3	4.520	7,6	1.148	7,3
Ns/Nc	6.465	7,8	3.148	4,2	7.903	7,1	8.397	8,6	1.764	2,3	4.436	7,5	2.261	14,5
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	67,8		64,1		73,6		67,3		71,2		69,8		75,8	
<b>Régimen tenencia</b>														
Propiedad	56.200	67,8	44.373	59,6	65.835	59,5	50.486	51,6	39.717	52,0	21.796	36,7	19.392	26,6
Alquiler	6.880	8,3	7.331	9,8	18.136	16,4	22.703	23,2	13.566	17,8	22.940	38,7	37.989	52,2
- Alquiler sin opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20973	28,8
- Alquiler con opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17016	23,4
Indistintamente	19.811	23,9	22.757	30,6	26.705	24,1	24.611	25,2	23.076	30,2	14.582	24,6	15.454	21,2

\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Teniendo en cuenta la forma buscada de acceso a la vivienda, se constata que la opción exclusiva por el alquiler se incrementa notablemente con respecto a los años anteriores

tanto entre las personas que se plantean el acceso en pareja como entre las que se lo plantean de forma individual. Sin embargo, el indicador varía en 2015 entre el 46,2% de las personas que plantean el acceso en pareja y el 58,1% de las que tienen previsto un acceso de forma individual. Con respecto a la tenencia en propiedad, las diferencias son menos significativas: 26,2% en el grupo de acceso individual y 27% en pareja.

Si se contempla la opción indistinta, los datos ofrecen algún matiz. De esta forma, la opción por el alquiler es muy similar en caso de una demanda individual o en pareja (73,8 y 72,9%, respectivamente). En cambio, la posibilidad de la propiedad está más presente en el caso de parejas (53,7% de los casos frente a 41,9% en demandas individuales; 74,7% frente a 67,6% si se considera la opción a compra asociada al alquiler).

**Tabla 25. Régimen de tenencia demandado por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

%v.	TOTAL	TIPO DE ACCESO	
		Individual	Pareja
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Tenencia</b>			
En propiedad	26,6	26,2	27,0
En alquiler	52,2	58,1	46,2
- Alquiler sin opción a compra	28,8	32,4	25,2
- Alquiler con opción a compra	23,4	25,7	21,0
Indistintamente	21,2	15,7	26,7

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

A pesar del incremento de personas que optan por el régimen de alquiler, se observa además que la disponibilidad de recursos económicos favorece el mantenimiento de la preferencia por el régimen en propiedad. De hecho, entre el grupo de personas que indican disponer de recursos suficientes para acometer la emancipación el 42,5% prefiere el régimen en propiedad, cifra que desciende al 22,3% entre los que tienen recursos económicos más precarios.

En la misma línea, en el grupo de personas de 18 a 44 años con ingresos suficientes para emanciparse, quienes se decantan por el alquiler optan en mayor medida por el alquiler con opción a compra (27,3% frente al 19,3% de alquiler sin opción a compra). El alquiler con opción de compra se reduce al 22,3% en el caso de personas con ingresos insuficientes y/o insuficientes, optando un 31,4% por el alquiler sin opción a compra.

En conjunto, si se incluye la opción indistinta y el alquiler con opción a compra, la diferencia se mantiene en términos de la opción preferente por la propiedad en las personas demandantes con ingresos suficientes, pero resulta algo menor (80,6% frente a 68,7%).

**Tabla 26. Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con ingresos o rentas propias con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

El análisis a largo plazo de la evolución de la opción por el alquiler, tanto en primera opción como en forma indistinta con la propiedad, muestra el cambio sustancial que se produce en la demanda a mediados de la pasada década. Hasta 2004, el peso de la demanda de alquiler se mantiene en niveles minoritarios, con cifras que sólo raramente rebasan el 20% y que en ocasiones caen incluso por debajo del 15%, tal y como sucedió en 1998 y 1999.

A partir de 2004 se observa un cambio sustancial de actitud, con una clara tendencia ascendente de la demanda de alquiler. Con apenas algunos momentos de estabilización, la proporción de la demanda orientada, de forma indistinta o como primera opción, pasa de un 17,7% en 2004 a un máximo del 73,4% en 2015. Los principales hitos en este proceso alcista corresponden al avance del 17,7% de 2004 al 33,8% de 2006, seguidos de un periodo de crecimiento más moderado hasta las cifras cercanas al 48% de 2010 y 2011. A partir de ahí se observa un nuevo periodo de fuerte impulso al alquiler que hace saltar el indicador de 48,1% en 2011 a 63,3% en 2013 y 73,4% en 2015.

**Gráfico 21. Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta) entre las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

En 2015, el tamaño de la vivienda necesitada por parte de las personas de 18 a 44 años se sitúa como promedio en  $75,8 m^2$ <sup>6</sup>. En el caso de las personas que pretenden acceder a la vivienda de forma individual, la superficie media requerida sólo resulta sensiblemente inferior al grupo que accede en pareja ( $69,7 m^2$  frente a  $78,2 m^2$ ).

En el caso de acceso individual, la categoría más demandada es el grupo de viviendas de 61 a  $75 m^2$  con el 45,3% (19,1% en el acceso en pareja). Por su parte, entre las personas que tienen previsto acceso en pareja la categoría más demandada es la del intervalo de 76 a  $90 m^2$  con el 37,6% (16,1% en el caso de acceso individual). En el grupo de acceso individual, la segunda opción más relevante corresponde a las viviendas de hasta  $60 m^2$  (17,3%), que en el caso del acceso en pareja ofrece un valor superior (21,3%).

**Tabla 27. Superficie requerida de las viviendas necesitadas por las personas con ingresos o rentas propias suficientes con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con ingreso o rentas propias suficientes)

%v.	TOTAL	TIPO DE ACCESO	
		Individual	Pareja
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Superficie</b>			
Hasta $60 m^2$	<b>20,0</b>	17,3	21,3
De 61 a $75 m^2$	<b>27,2</b>	45,3	19,1
De 76 a $90 m^2$	<b>30,9</b>	16,1	37,6
Más de $90 m^2$	<b>7,3</b>	-	10,6
Ns/Nc	<b>14,5</b>	21,3	11,4
<b>Superficie media (<math>m^2</math>)</b>	<b>75,8</b>	69,7	78,2

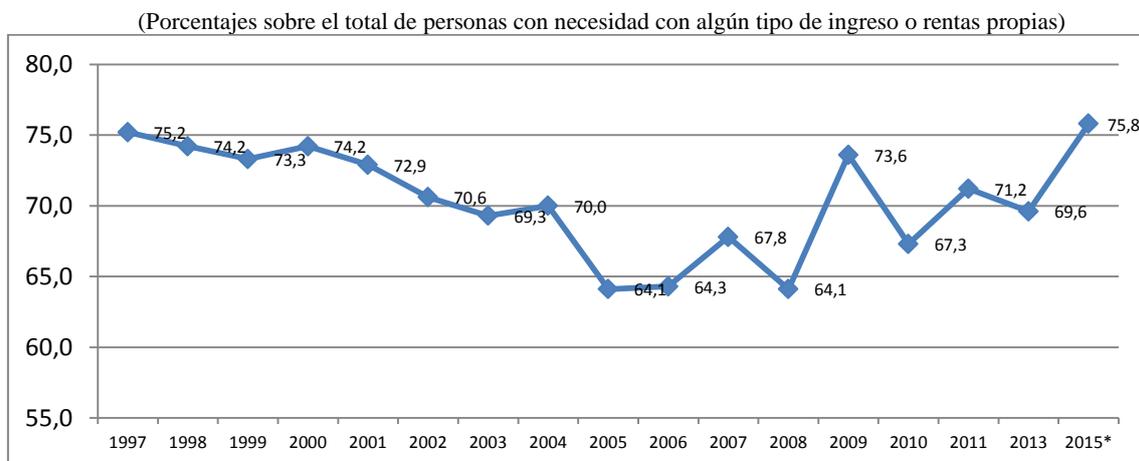
\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En términos evolutivos, se observa que el tamaño de la vivienda necesitada en 2015 ( $75,8 m^2$ ) se ha incrementado significativamente en los dos últimos años ( $69,6 m^2$  en 2013), especialmente por la demanda de mayor tamaño de las personas que acceden en pareja. La cifra de 2015 supera claramente los tamaños medios demandados entre 2005 y 2013. Se vuelve con ello, respecto a esta variable, a la dinámica de la demanda observada entre 1997 y 2000, años en los que se demandaba un tamaño medio de vivienda de entre  $73-75 m^2$ , una realidad que con posterioridad sólo se volvería a observar en 2009 y de nuevo en 2015.

<sup>6</sup> En 2015 se incluye únicamente si se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación

## Gráfico 22. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2015



\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Analizando el ámbito territorial al que se circunscribe la demanda de vivienda se constata el claro predominio de la demanda asociada al propio municipio de residencia, con un 66,8%, distribuido entre el 12,3% que busca la vivienda en el barrio de origen y el 54,5% que simplemente se refiere al mismo municipio. Esta orientación es aún más nítida entre las personas que buscan acceder a la vivienda en pareja (68,8%) que entre las que pretenden hacerlo de forma individual (64,9%).

Hay que señalar, no obstante, que el 57,2% de las personas que inicialmente piensan residir en el mismo municipio, manifiestan estar dispuestas a cambiar de municipio para poder acceder a una vivienda de características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades.

En 2015, un 20,6% de la demanda se orienta hacia municipios distintos al de la actual residencia pero situados dentro de la misma comarca, esta demanda muestra un descenso de ocho puntos respecto a 2013 (28,6%). En este punto no se observan diferencias significativas según el tipo de acceso previsto. Así, mientras un 20% de las personas que acceden de forma individualizada indican el deseo de residir en la misma comarca, en el caso de acceso en pareja la proporción de referencia se sitúa en el 21,1%.

Los datos muestran, en cualquier caso, que la demanda de vivienda se orienta al mantenimiento de la residencia en el mismo entorno territorial de origen de las personas, ya sea en el mismo municipio o en la comarca más cercana. Solamente el 7,4% de las personas necesitadas manifiesta que optaría porque la vivienda se localizara en otra comarca distinta de la actual.

**Tabla 28. Localización de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

%v.	TOTAL	TIPO DE ACCESO	
		Individual	Pareja
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Lugar de traslado</b>			
Mismo barrio	12,3	12,4	12,2
Mismo municipio	54,5	52,5	56,6
Misma comarca	20,6	20,0	21,1
Otra comarca	7,4	8,4	6,5
Ns/Nc	5,2	6,7	3,6
<b>Disposición a cambiar de municipio (**)</b>			
Sí	57,2	52,6	61,8
No	31,1	32,6	29,6
Ns/Nc	11,7	14,8	8,6

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

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

## 2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso

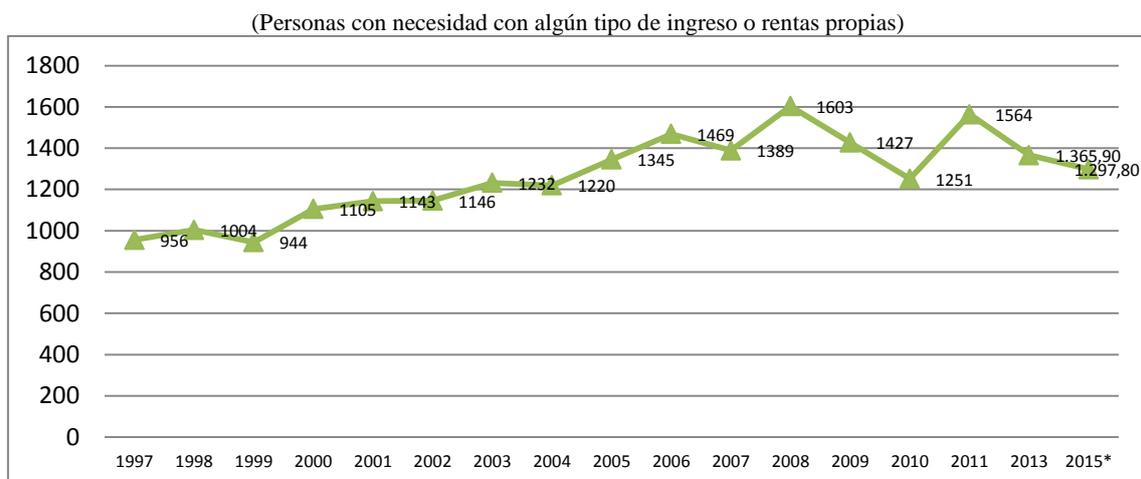
### 2.3.1. Nivel de ingresos

En 2015, el nivel de ingresos netos mensuales de las personas que participarían en la financiación de la futura vivienda asciende, como promedio, a 1.297,8 euros<sup>7</sup>. Este ingreso medio supone una reducción del 5% con respecto al observado en 2013 cuando se alcanzaba un valor medio de 1.365,9 €/mes.

En términos corrientes, el nivel medio de ingresos de las personas demandantes de primer acceso a la vivienda supera los niveles medios observados en prácticamente todos los años del periodo 1997-2004 así como la renta media de 2010 (1.251,2 euros). Resulta no obstante inferior a las cifras situadas en torno al intervalo de 1.350 a 1.600 euros que se observan entre 2005 y 2013 (con la excepción ya señalada de 2010).

<sup>7</sup> Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirán al pago de la futura vivienda. Debe señalarse que la disponibilidad de ingresos constituye uno de los requisitos para considerar que existe necesidad efectiva de acceso a una vivienda.

### Gráfico 23. Evolución de los ingresos de la población con necesidad de acceso y con algún tipo de ingreso o rentas propias 1997-2015



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 1997-2015.

En relación a 2013 se aprecia un significativo ascenso de la proporción de personas necesitadas de acceso a la vivienda que se sitúa en el tramo de ingresos de menor magnitud. Así, en 2015 un 23,2% del colectivo de personas que busca acceder a su primera vivienda dispone de unos ingresos medios inferiores a 840 euros mensuales. Se trata de la proporción más elevada desde 2009, con un máximo previo del 21,5% en 2010. El porcentaje de personas afectadas aumenta claramente en los últimos años pasando desde el 9,9% de 2011 y el 23,2% de 2015.

En la misma línea, en el tramo de ingresos más elevados, se constata una reducción del peso relativo de las personas que disponen de más de 1.411 euros/mes en comparación con 2013. Mientras que en 2013 el peso relativo de las personas que se situaban por encima de este nivel de ingresos alcanzaba el 27,8%, en 2015 se reduce hasta un 18,3%.

### Tabla 29. Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2009-2015

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015		
					Total	Con ingresos suficientes	Ingresos insuficientes /inestables
Hasta 840 euros	14,1	21,5	9,9	18,1	23,2	12,5	26,2
De 841 a 1.140 euros	16,6	21,1	12,8	18,1	11,4	10,5	11,7
De 1.141 a 1.410 euros	16,2	15,8	21,6	19,2	15,6	22,5	13,8
De 1.411 a 1.650 euros	11,3	10,0	9,6	7,5	5,5	5,2	5,6
De 1.651 a 2.160 euros	12,9	11,6	13,5	9,6	5,7	8,3	5,0
Más de 2.160 euros	11,4	6,1	11,1	10,7	7,0	4,8	7,6
Ns/Nc	17,5	13,9	21,5	16,8	31,5	36,3	30,1
<b>Media (euros)</b>	<b>1.427,2</b>	<b>1.251,2</b>	<b>1.564,4</b>	<b>1.365,9</b>	<b>1.297,8</b>	<b>1.313,8</b>	<b>1.293,8</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

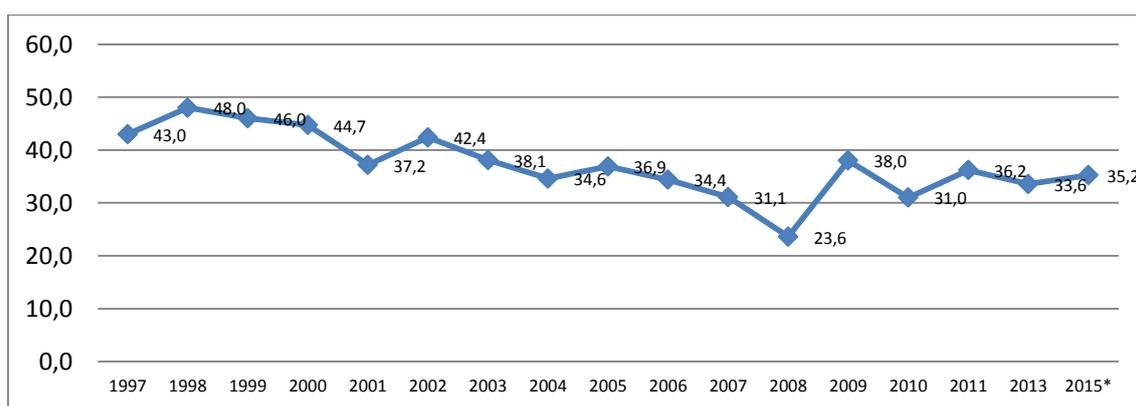
En cuanto al número de personas que contribuirán a reunir los ingresos mensuales necesarios para la financiación de la compra de la futura vivienda, en 2015 el 55,9% afirma que una sola persona se encargará de aportar dichos ingresos, una proporción no muy alejada de la de 2013 (56,9%) pero inferior en casi siete puntos a la de 2010 (62,8%).

En relación a 2013, se incrementa sin embargo la proporción de personas con necesidad de acceso que manifiesta que la compra se financiaría con los ingresos procedentes de ambos integrantes de la pareja (33,6% en 2013 frente al 35,2% en 2015). Las proporciones observadas en los últimos años se encuentran lejos de las correspondientes a los años 1997-2002 cuando más del 40% de las personas con necesidad se planteaban compartir la financiación.

Hay que señalar, sin embargo, que la contribución de una pareja a la financiación del acceso a la vivienda había tendido históricamente a reducirse, pasando de un máximo del 48% en 1998 a un mínimo del 23,6% en 2008. Posteriormente se observa, sin embargo, un sustancial repunte en 2009 que alcanza el 38%. Aunque con algún altibajo, y en niveles superiores a los de 2008, la tendencia descendente vuelve a retomarse con posterioridad, alcanzándose el 35,2% actual. Esta cifra supera, sin embargo, la mayor parte de los registros del periodo de crisis, en concreto los de 2007, 2008, 2010 y 2013, resultando igualmente cercano al 36,2% de 2011. En realidad, sólo queda claramente por debajo de las cifras, en general superiores al 42%, del periodo 1997-2002.

#### Gráfico 24. Evolución de la financiación compartida de la población con necesidad de acceso (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias). 1997-2015

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

**Tabla 30. Número de personas que participarán en la financiación de la futura vivienda en compra como alquiler (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015*
La persona con necesidad de acceso	54,1	62,8	57,1	56,9	55,9
Una persona de la pareja	6,0	5,1	4,3	6,2	7,4
Las dos personas de la pareja	38,0	31,0	36,2	33,6	35,2
Otra situación	2,0	1,1	2,4	3,3	1,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100</b>

\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

### 2.3.2. Capacidad de pago mensual

Como se ha señalado en el apartado anterior, los ingresos mensuales medios de las personas que cuentan con algún tipo de ingreso y necesitan acceder a su primera vivienda experimentan un significativo descenso entre 2013 y 2015. Sin embargo, la capacidad de pago mensual que manifiesta disponer el colectivo analizado para poder acceder a la vivienda aumenta significativamente. Así, asciende desde 385,2 euros de media de 2013 a los 484 euros de 2015. En este caso se observa una cifra de capacidad de pago incluso algo superior a la de 2009, situada en 470,3 euros.

El factor subyacente que explica el cambio observado es un incremento del peso del grupo con una capacidad de pago intermedia, en detrimento del que tiene menor nivel económico. Con respecto a la proporción de personas con necesidad de acceso y capacidad de pago inferior a los 300 euros, tras haber llegado a suponer un 40,4% en 2013, alcanza un mínimo del 24,1% en 2015.

**Tabla 31. Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Capacidad de pago mensual	2009	2010	2011	2013	2015*
Hasta 240 euros	11,1	14,8	4,8	12,7	8,3
De 241 a 300 euros	16,8	16,1	24	27,7	15,8
De 301 a 450 euros	21	20,8	31,5	29,2	17,7
De 451 a 600 euros	24,7	24,4	18,8	18,9	35,7
De 601 a 750 euros	9,9	9	10,8	4,2	2,9
Más de 750 euros	11,5	7,4	4,8	2,8	4,9
Ns/Nc	5,0	7,5	5,3	4,6	14,7
<b>Media (euros/mes)</b>	<b>470,3</b>	<b>435,4</b>	<b>434,6</b>	<b>385,2</b>	<b>484,0</b>

\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

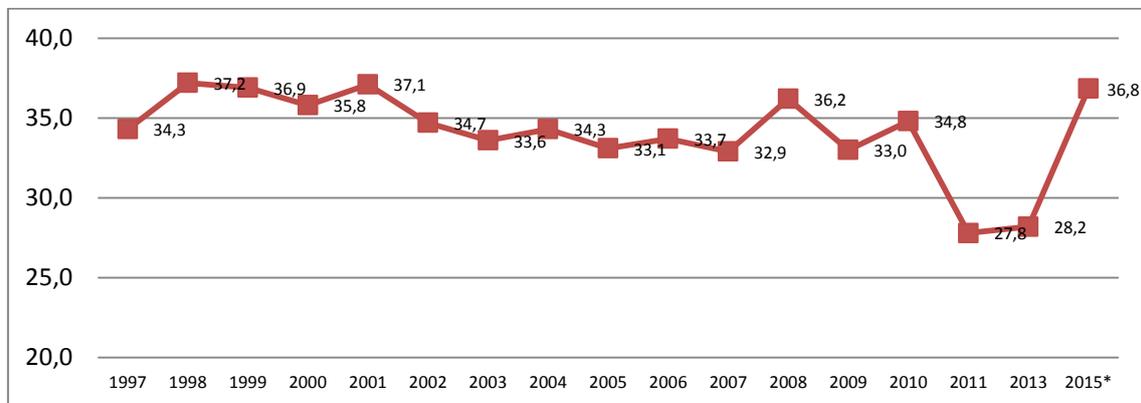
(\*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

La proporción de quienes pueden hacer frente a un pago entre 450 y 600 euros, después de situarse entre el 18 y el 25% entre 2009 y 2013, en 2015 aumenta al 35,7%. Los intervalos de mayor capacidad de pago mensual, superior a los 600 euros, se mantienen en niveles bajos. El 7,8% de 2015, similar al 7% de 2013, queda así lejos de las cifras del 21,4% de 2009 e incluso de los niveles cercanos al 16% de 2010 y 2011.

El análisis de la relación entre la capacidad de pago y el nivel de ingresos mensuales<sup>8</sup> muestra que las personas con necesidad de acceso a una primera vivienda estiman que destinarán en 2015 el 36,8% de sus ingresos al pago de la compra o el alquiler de una vivienda. Este porcentaje resulta claramente superior al nivel cercano al 28% recogido en 2011 y en 2013 y se acerca a las cifras más elevadas del periodo posterior a 1997, situadas entre el 35,8% y el 37,2% en el periodo 1998-2001 y en 2008.

**Gráfico 25. Evolución del esfuerzo financiero de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2015**



\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

### 2.3.3. Precio máximo asumible

El precio máximo asumible<sup>9</sup> medio de la vivienda indicado por las personas con necesidad de acceso que se plantean la posibilidad del régimen en propiedad alcanza en 2015 los 135.593 euros. Se trata de una cifra muy similar a la de 2013 (135.060 euros) pero que queda muy lejos de las cifras cercanas o superiores a los 153.000 euros en 2009 y 2010 y de 145.833 en 2011.

La mayor parte de las personas necesitadas, un 51,4%, manifiesta no poder asumir un precio superior a los 150.000 euros. Aunque esta proporción se reduce de forma

<sup>8</sup> Para calcular el esfuerzo financiero se considera el ratio entre la capacidad media de pago mensual y los ingresos netos medios mensuales.

<sup>9</sup> A partir de 2009 únicamente se considera el precio indicado por las personas que se plantean la posibilidad de optar por el régimen de tenencia en propiedad. Se aplica la siguiente base: **Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente.**

significativa respecto al 58,9% de 2013, sigue siendo claramente superior a las cifras entre 40,2% y 43,9% de 2009 a 2011.

La reducción de la participación del grupo con menor capacidad de compra entre 2013 y 2015 se compensa con el incremento de las personas que podrían asumir el pago de una vivienda cuyo precio se situara entre 150.000 y 180.000 €. La proporción de referencia pasa de cifras de 9,8% en 2013 a 13,6% en 2015, pero queda muy por debajo de las cifras entre el 16,7 y el 18,7% que se detectaban entre 2009 y 2011.

Aunque aumenta ligeramente del 11,2% de 2013 al 12,7% de 2015, la línea descendente a medio plazo del colectivo con mayor capacidad de compra, superior a los 180.000 euros, se mantiene. El nivel de 2017 queda así lejos de los niveles superiores al 20% de 2009 y 2010.

**Tabla 32. Precio máximo asumible por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2015**

**Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente**

Precio máximo asumible	2009	2010	2011	2013	2015*
Menos de 96.000 euros	14,5	17,4	11,7	15,2	25,9
Entre 96.001 y 120.000 euros	9,4	9,4	14,9	17,6	13,9
Entre 120.001 y 150.000 euros	16,3	15,1	17,3	26,1	11,6
Entre 150.001 y 180.000 euros	16,7	17,0	18,7	9,8	13,6
Entre 180.001 y 240.000 euros	13,1	12,3	11,1	8,1	6,5
Entre 240.001 y 300.000 euros	3,8	6,6	2,8	2,3	3,0
Más de 300.000 euros	3,2	4,3	0,5	0,8	3,2
Ns/Nc	23,0	18,0	23,0	20,1	22,2
<b>Media (euros)</b>	<b>152.886</b>	<b>154.420</b>	<b>145.833</b>	<b>135.060</b>	<b>135.593</b>

\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

### 2.3.4. Fórmulas de financiación

Entre las diversas fórmulas posibles para la financiación de la compra (o alquiler con opción a compra) de la vivienda principal, la más generalizada continúa siendo el crédito, fórmula que recupera importancia con respecto a 2013. En 2015 el 82,4% de las personas con necesidad de acceso a la vivienda recurriría al crédito para la compra de su primera vivienda, una proporción 2 puntos superior a 2013 (80,4%). La proporción no alcanza, sin embargo, las observadas en ediciones anteriores de la ENDV (97,9% en 2009, 90,8% en 2010 y 93% en 2011).

La segunda fórmula de financiación indicada por las personas con necesidad de acceso son los ahorros propios. Esta vía es señalada por el 57,6% de las personas analizadas en 2015. Se trata de un porcentaje significativamente superior al 42,7% de 2013 y al 45,1%

de 2010 y que se acerca al 58,4% de 2011. Sólo queda claramente por debajo del 77,9% de 2009.

Las ayudas familiares son una vía de financiación mencionada por el 11,8% de las personas analizadas en 2015. En este caso, la tendencia descendente resulta muy acusada respecto a años anteriores, con un 46,6% en 2010 y cifras superiores al 55% tanto en 2009 como en 2011. A partir de este último año se observa una clara línea de caída, con cifras del 28,5% en 2013 y del 11,8% en 2015.

Del mismo modo, las expectativas de ayudas públicas se reducen fuertemente en los dos últimos años. Partiendo de niveles muy altos en 2009, año en el que la mitad de las personas necesitadas pensaba financiar el acceso a la vivienda por esa vía (52,5%), la proporción se reduce al 29% en 2010 y a cifras cercanas al 20% en 2011 y 2013. En 2015, apenas un 1,4% de las personas analizadas espera este tipo de ayudas.

**Tabla 33. Fórmulas de financiación previstas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2009-2013**

	2009	2010	2011	2013	2015*
<b>Fuentes de financiación (*)</b>					
Créditos	97,9	90,8	93,0	80,4	82,4
Ahorros propios	77,9	45,1	58,4	42,7	57,6
Ayuda familiar	56,8	46,6	59,8	28,5	11,8
Venta otro patrimonio	5,3	1,8	2,0	1,2	2,0
Ayudas públicas	52,5	29,0	20,0	19,1	1,4
Otros medios	31,2	1,7	4,6	1,0	8,1
<b>Base: Previsto régimen de tenencia en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente</b>					
<b>% Crédito / precio</b>					
0% (no solicita crédito)	0,7	7,9	3,8	16,7	13,0
1% - 25%	0,7	1,6	0,2	1,5	8,9
De 25% a 49%	5,3	10,1	2,9	5,2	11,8
De 50% a 74 %	26,1	21,8	25,8	25,1	15,2
De 75% a 100 %	55,3	45,4	62,4	31,7	9,8
Ns/Nc	12,0	13,2	4,9	19,8	41,2

\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

(\*\*): % multi-respuesta (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

La proporción de personas que prevé solicitar un crédito de máxima cobertura para la adquisición de la vivienda en propiedad, superior al 75% del precio de la vivienda, se ha reducido significativamente en relación a 2013. Mientras en 2013 suponía el 31,7% del total de personas, en 2015 asciende al 9,8%. Estas cifras reflejan una fuerte línea descendente respecto a los niveles cercanos o superiores al 50% de 2009 a 2011.

Aunque se reduce respecto al 16,7% de 2013, la proporción de personas que tienen previsto adquirir la vivienda sin solicitar un crédito hipotecario se mantiene claramente por encima de las cifras inferiores al 8% del periodo 2009-2011. En 2015, se sitúa en un 13%.

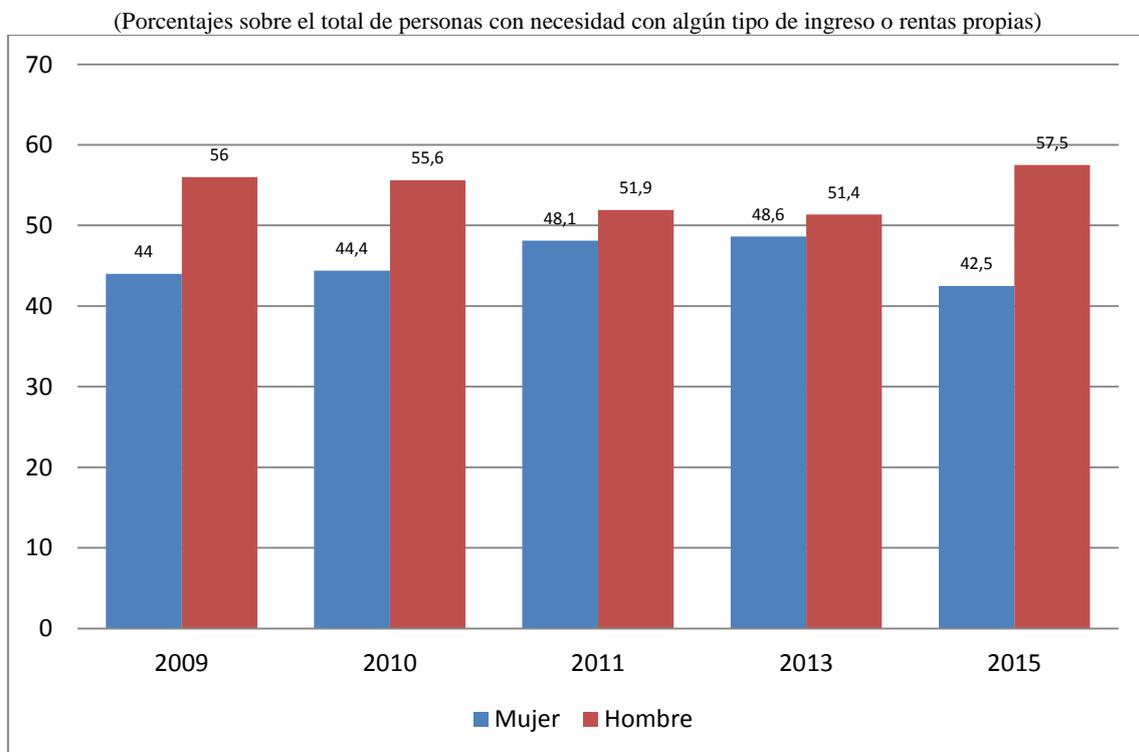
Los datos anteriores se ven, sin embargo, condicionados por el hecho de que 2 de cada 5 personas (41,2%) no tiene conocimiento del porcentaje de préstamo que solicitaría para financiar el acceso a la vivienda. Se trata de un porcentaje muy superior al 19,8% de personas que no tenían decidida su posición respecto a la demanda de crédito en 2013.

## 2.4. Caracterización del colectivo de acceso desde una perspectiva de género

En el presente apartado se presenta un análisis detallado del colectivo de personas con ingresos o rentas propias que se plantean el acceso a su primera vivienda en la CAE en 2015 según el sexo de la persona necesitada. Se toman en consideración los principales indicadores y variables que permiten profundizar en la caracterización desde la perspectiva de género.

Del total de personas con necesidad de acceso en 2015 con ingresos propios, el 57,5% son hombres y el 42,5% mujeres. Se trata de cifras sensiblemente diferentes a las observadas en 2013, con un 51,4% de hombres y un 48,6% de mujeres. De esta forma, la participación de la mujer disminuye en 6 puntos porcentuales con respecto a las cifras de 2013. La distribución observada en 2015 se acerca a la de las ediciones 2009 y 2010 cuando el grupo con necesidad contaba con alrededor de un 56% de hombres.

**Gráfico 26. Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

La edad media de las personas que muestran la necesidad de acceso a la primera vivienda es mayor entre los hombres: 30,9 años por 29,5 años entre las mujeres. En ambos casos, las cifras de 2015 reflejan los niveles más elevados desde 2009 pero el principal salto es el que se da entre los hombres. Si en las mujeres, la cifra de 2015 supera en seis décimas los 28,9 años de 2013, la edad media en los hombres es casi dos puntos superior a las cifras cercanas a los 29 años de 2011 y 2013.

La distribución por edad del colectivo muestra de hecho algunas diferencias en función del sexo. Así, en 2015, los grupos de menores de 25 años y de 25 a 34 años están más representados entre la población femenina. En el primer caso, representan un 13,2% de la población femenina por 11,0% de los hombres necesitados de vivienda. Los porcentajes son del 71,6% y 65,7%, respectivamente, en lo relativo a las personas de 25 a 34 años. En cambio, el peso de las personas de 35 a 44 es muy superior entre los hombres: 23,3% por 15,2% entre las mujeres.

En términos evolutivos, se constata una reducción del peso relativo en la demanda de primera vivienda de las personas de 18 a 24 años, dinámica compartida por ambos sexos y que se vincula a la menor disposición de ingresos suficientes para hacer frente a la necesidad entre la población más joven. Mientras en 2009 el 23,8% de las mujeres y el 20,1% de los hombres que indicaban necesidad de acceso eran personas de 18 a 24 años, en 2015 esta proporción se ha reducido al 13,2% y 11%, respectivamente.

Tanto hombres como mujeres ven aumentar la presencia relativa de población demandante de 35 a 44 años. En 2009 únicamente un 4,4% de las mujeres y un 8,8% de los hombres formaban parte de este grupo de edad. En 2015, representan el 15,2% en el caso de las mujeres y el 23,3% en el de los hombres.

En el grupo de 25 a 34 años la dinámica por sexo resulta algo diferente. En la población femenina, el peso de este grupo de edad resulta similar en 2015 a lo observado en 2009 (71,6% frente a 71,8%). En la población masculina, en cambio, se observa una tendencia a la baja, con un 65,7% de hombres demandantes en este grupo de edad en 2015 por cifras en general superiores al 71% en años anteriores (salvo el 66,9% de 2010).

Atendiendo al nivel formativo de las personas con necesidad de acceso, se advierte que la importancia relativa de las personas con estudios universitarios es mayor entre las mujeres (62,5%) que entre los hombres (31,9%). En cambio, entre los hombres se detecta una mayor proporción de personas con estudios profesionales (42,5% frente a un 25,3% de mujeres). Estas diferencias se vinculan en buena medida a la tendencia alcista que corresponde, dentro de la demanda, a las mujeres universitarias y a los hombres con estudios profesionales en el periodo 2009-2015.

Las diferencias por sexo y relación con la actividad son muy reducidas. El peso relativo de las mujeres ocupadas (96,1%) resulta ligeramente superior al observado entre los hombres (95,4%). Lo contrario se observa en lo relativo a las mujeres paradas (2,2% frente a 3,5% entre los hombres). El peso de la población inactiva es algo mayor entre la

mujer (1,7% frente a 1%). La proporción de personas inactivas cae, sin embargo, entre 2009 y 2015, tanto en hombres como en mujeres. En la población femenina, esta proporción se reduce en el periodo del 6,8 al 1,7%.

Dentro del grupo de personas con ocupación, la principal dinámica a medio plazo se traduce en una tendencia alcista de la participación de personas con contrato temporal. En la población femenina, este grupo suponía un 35,9% del colectivo demandante en 2009 por 49,7% en 2015. Estos porcentajes son del 22,6 y del 41% entre los hombres.

En el caso de la población femenina que necesita acceder a la vivienda, el aumento de la contratación temporal se vincula a una caída de la población ocupada con contrato fijo (de cifras cercanas o superiores al 45% hasta 2011 a 42,7% en 2013 y 37,9% en 2015). Frente a la caída de la contratación fija, la participación de las mujeres ocupadas por cuenta propia, tras una caída continuada desde 2009 (7,4%) hasta 2013 (6%), se incrementa en los dos últimos años al pasar del 6% a 8,5% entre 2013 y 2015.

En la población masculina ocupada, la proporción de ocupados con contrato indefinido disminuye desde cifras cercanas o superiores al 50% hasta 2011 al 45,4% de 2013 y al 37,6% de 2015. Tras caer la proporción de hombres ocupados por cuenta propia, del 15,9 al 7,9% entre 2009 y 2011, la proporción de hombres ocupados por cuenta propia se recupera para situarse en 2013 en un 15,7% y alcanzar un 16,9% en 2015.

**Tabla 34. Características socio-demográficas de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

CARÁCTERÍSTICAS	2009		2010		2011		2013		2015	
	Mujer	Hombre								
<b>Edad persona con necesidad</b>										
De 18 a 24 años	23,8	20,1	17,4	21,7	17,4	12,2	13,7	12,1	13,2	11,0
De 25 a 34 años	71,8	71,1	66,3	66,9	70,2	73,4	70,6	75,7	71,6	65,7
De 35 a 44 años	4,4	8,8	16,3	11,4	12,4	14,4	15,7	12,1	15,2	23,3
<b>Edad media (años)</b>	<b>27,4</b>	<b>28,1</b>	<b>28,7</b>	<b>28,4</b>	<b>28,5</b>	<b>29,1</b>	<b>28,9</b>	<b>28,8</b>	<b>29,5</b>	<b>30,9</b>
<b>Nivel de estudios</b>										
Sin estudios/ primarios	12,1	20,3	8,8	18,4	15,0	20,7	7,9	14,7	4,1	16,8
Estudios profesionales	27,6	34,3	27,3	37,6	21,6	30,1	24,8	39,8	25,3	42,5
Estudios secundarios	10,5	12,1	9,2	12,4	7,7	13,0	9,0	12,1	8,1	8,8
Estudios universitarios	49,9	33,3	54,8	31,5	55,6	36,2	58,2	33,4	62,5	31,9
<b>Relación con la actividad</b>										
Ocupado/a cuenta propia	7,4	15,9	6,7	7,9	6,5	9,3	6,0	15,7	8,5	16,9
Ocupado/a contrato fijo	44,5	49,8	45,4	53,1	70,2	68,0	42,7	45,4	37,9	37,6
Ocupado/a contrato temporal	35,9	22,6	38,0	30,5	15,9	13,3	42,3	31,7	49,7	41,0
Parado/a	4,3	8,1	5,6	6,2	3,9	7,5	5,1	5,9	2,2	3,5
Otra (estudiante...)	6,8	3,5	4,4	2,3	3,5	1,9	3,9	1,4	1,7	1,0

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Las condiciones y circunstancias para hacer frente a las obligaciones financieras derivadas de la compra de la vivienda ponen también de relieve diferencias relevantes entre hombres y mujeres. Así, el nivel de ingresos de las mujeres en 2015 (1.395,6 euros mensuales) es sensiblemente superior al correspondiente a los hombres (1.272,1 euros).

En ambos casos, la cifra es sustancialmente inferior a la renta de 2011 cuando los ingresos medios de mujeres ascendían a 1.512,7 euros y 1.612,9 euros el de los hombres. En comparación con 2009, el nivel de ingresos de la mujer demandante de acceso a la vivienda también resulta inferior en 2015 (1.395,6 euros frente a 1.468,4), un deterioro que también se percibe entre los hombres (1.272,1 euros en 2015 frente a 1.395,6 en 2009). A diferencia de 2011, en 2009 las mujeres también se caracterizaban por un nivel de ingresos superior al de los hombres.

El retorno a una situación de menor nivel de ingresos entre los hombres necesitados de acceso a la vivienda se vincula a lo ocurrido en el bienio 2013-2015. Mientras los ingresos de las mujeres se incrementan (de 1.291,9 euros en 2013 a 1.395,6 euros de 2015), los de los hombres caen (de 1.426,2 euros en 2013 a 1.272,1 euros en 2015).

Aunque los ingresos de las mujeres con necesidad son superiores a la de los hombres, la capacidad económica de las mujeres para asumir el pago mensual de la vivienda (436,7 euros mensuales) resulta inferior en 2015 a la de los hombres (510,5 euros mensuales). En ambos caso se incrementa el pago mensual respecto a 2013, cuando las mujeres indicaban una capacidad mensual de 368 euros y los hombres 400,9 euros. En la misma línea, ambos sexos comparten un incremento a medio plazo de la capacidad de gasto si se compara con el periodo 2010-2013. La consecuencia es un acercamiento o incluso superación, como sucede entre los hombres, de las cifras disponibles en 2009 (442,7 euros en el caso de las mujeres y 491,7 euros en el caso de los hombres).

Al considerar el esfuerzo financiero previsto, relacionando la capacidad de gasto con los ingresos disponibles mensuales, sin embargo, 2015 marca la mayor distancia entre hombres y mujeres. Así, aunque las mujeres poseen mayores ingresos que los hombres, podrían destinar únicamente un 31,3% de sus ingresos al pago de la vivienda en 2015 por un 40,1% de los hombres. Esta diferencia de casi 9 puntos es la más alta desde 2009, con una diferencia entonces de 5,1 puntos a favor de los hombres (35,2% frente a 30,1% entre las mujeres). Aunque en ambos sexos el esfuerzo financiero de 2015 resulta superior al señalado en 2009, 2011 y 2013, alcanza un máximo casi 5 puntos superior al de años previos en los hombres. En cambio, en las mujeres, el registro de 2015 se mantiene más cerca de registros anteriores y casi 4 puntos por debajo de la cifra de 2010 (31,3% frente a 35,2%).

Con respecto el precio máximo de compra para la primera vivienda<sup>10</sup> que se plantean en 2015, en el caso de los hombres resulta más elevado que el que se aprecia entre las mujeres que se plantean la opción de propiedad. Este precio máximo asciende a un total

---

<sup>10</sup> A partir de 2009 únicamente se considera el precio indicado por las personas que se plantean la posibilidad de optar por el régimen de tenencia en propiedad. Se aplica la siguiente base: **Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente**

de 143.116 euros por vivienda entre los hombres, situándose un 19,3% por encima del precio máximo señalado por las mujeres (119.968 euros).

En el caso de las mujeres, aunque se incrementan sus ingresos medios mensuales entre 2013 y 2015, se reduce el precio máximo asumible con respecto (de 129.235 euros en 2013 a 119.968 en 2015). En el caso de los hombres, por el contrario, disminuyen los ingresos, pero aumenta el precio máximo asumible. Éste pasa de los 139.851 de 2013 a los 143.116 euros en 2015).

**Tabla 35. Capacidad financiera de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2013**

**Base: Personas que indican tener previsto acceso en propiedad o indistintamente**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	2009		2010		2011		2013		2015*	
	Mujer	Hombre								
Ingresos medios	1.468,4	1.395,6	1.191,2	1.296,3	1.512,7	1.612,9	1.291,9	1.426,2	1.395,6	1.272,1
Capacidad de pago mensual medio	442,7	491,7	419,0	447,5	401,4	465,4	368	400,9	436,7	510,5
Esfuerzo financiero previsto (% sobre ingresos)	30,1	35,2	35,2	34,5	26,5	28,9	28,5	28,1	31,3	40,1
Precio máximo asumible medio (**)	145.939	158.436	136.860	167.689	144.714	146.754	129.235	139.851	119.968	143.116

\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

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

(\*) a partir de 2015: Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Tanto entre los hombres como entre las mujeres, el deseo de independizarse de la familia para vivir por su cuenta aparece como el motivo más frecuente para acceder a una primera vivienda. Así lo indican un 73,1% de las mujeres y un 74,3% de los hombres. En ninguno de los dos casos 2015 marca los registros máximos asociados a este factor. En el periodo 2009-2015, el máximo corresponde a 2013 entre las mujeres (77,3%) y a 2009 entre los hombres (78,9%).

Por su parte, en 2015 el deseo de iniciar una convivencia en pareja/matrimonio caracteriza al 25,7% de las mujeres y al 22,8% de los hombres. En el caso de las mujeres, el porcentaje de 2015 supone una cierta recuperación con respecto a cifras de años anteriores (19% en 2013 y 23% en 2010). No obstante, la cifra se aleja aun claramente de los niveles del 32-33% de 2009 y 2011. En el caso de los hombres, tras un repunte al alza entre 2009 y 2011 (de 19,3 a 34,2%), la demanda asociada a la vida en pareja cae a partir de entonces hasta el 22,8% de 2015.

**Tabla 36. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

MOTIVOS (*)	2009		2010		2011		2013		2015	
	Mujer	Hombre								
Casarse, vivir en pareja	32,7	19,3	23,0	23,8	32,3	34,2	19,0	25,3	25,7	22,8
Independizarse de la familia para vivir por su cuenta	62,9	78,9	74,5	72,6	65,7	64,3	77,3	72,3	73,1	74,3
Otro motivo	4,5	1,8	2,5	3,6	1,9	1,5	3,8	2,4	1,2	2,9
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>									

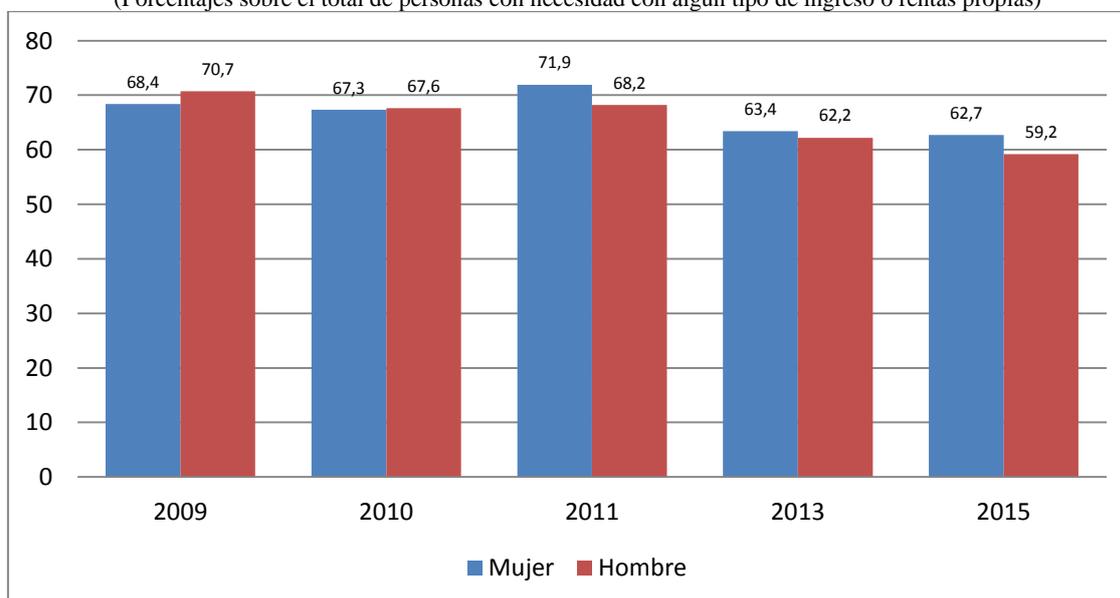
(\*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

A la hora de calificar la necesidad de acceso, los resultados de 2015 muestran un grado de necesidad subjetivo<sup>11</sup> algo superior entre las mujeres (62,7 puntos) que entre los hombres (59,2 puntos). Se trata de niveles de necesidad percibidos que muestran una reducción con respecto a 2013 cuando las mujeres ofrecían 63,4 puntos y 62,2 puntos los hombres. En realidad, desde 2009, 2015 marca los niveles más bajos de necesidad percibida, tanto en hombres como en mujeres.

**Gráfico 27. Grado subjetivo de la necesidad de acceso según la variable sexo de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

<sup>11</sup> El grado medio de necesidad subjetivo se posiciona en una escala de 0 a 100. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de las personas entrevistadas de acuerdo con la siguiente escala: 100, mucha; 66, bastante; 33, alguna; y 0, poca.

Atendiendo al tiempo que la población demandante, se observan igualmente algunas diferencias significativas por sexo. Destaca en particular un menor tiempo en situación de necesidad entre las mujeres. Así, la proporción de mujeres que llevan menos de dos años a la espera de acceder a la primera vivienda es del 65,6% en 2015 por 58,7% entre los hombres. Se observa en ambos casos, no obstante, una línea de incremento de este tipo de necesidad, con cifras de 42 y 38,1%, respectivamente, en 2009.

Entre los grupos con mayor tiempo a la espera de vivienda, el peso correspondiente a las personas que llevan cuatro o más años esperando es más alto entre los hombres en 2015 (24,7% por 18% entre las mujeres). Se trata, sin embargo, de niveles muy inferiores a las cifras observadas en años anteriores (por ejemplo, 39,3% y 33%, para hombres y mujeres, en 2011).

**Tabla 37. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Tiempo en situación de necesidad	2009		2010		2011		2013		2015	
	Mujer	Hombre								
Menos de 1 año	15,2	12,6	22,2	18,1	22,8	24,1	15,6	17,6	26,1	24,2
De 1 a 2 años	26,8	25,5	33,8	35	34,8	23,4	39,0	29,6	39,5	34,5
De 2 a 4 años	30,7	27,7	18,3	18,8	9,4	13,2	22,2	29,7	16,4	16,5
Más de 4 años	27,3	34,2	25,7	28,1	33	39,3	23,3	23,1	18,0	24,7
<b>Nº años media</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

La perspectiva temporal para poder satisfacer la necesidad de acceso a la primera vivienda resulta similar entre ambos sexos. De esta forma, un 45,4% de las mujeres y un 45,8% de los hombres consideran que es muy o bastante probable acceder en el plazo de 2 años a la primera vivienda. Estos porcentajes se elevan al 65,7% en ambos sexos si la previsión se realiza en el horizonte de 4 años.

La única diferencia llamativa en esta dimensión en función del sexo es una mayor proporción de hombres que señalan como muy probable el acceso a la vivienda en un plazo de dos años (16,3% frente a 7,2% entre las mujeres, una cifra en clara caída respecto al 13,5% de 2013).

A dos años vista, en cualquier caso, más de la mitad de la población con necesidad considera poco o nada probable que pueda acceder a su primera vivienda en 2015, un 54,6% de las mujeres y un 54,2% de los hombres. Desde 2009, se trata sin embargo de las cifras más bajas observadas. Estos porcentajes suponen, de hecho, una caída cercana a los diez puntos respecto a 2013 (64,9% entre las mujeres y 64% entre los hombres).

Al considerar el plazo a 4 años, la caída de la proporción de personas que consideran poco o nada probable el acceso a la vivienda es aún más llamativa, con 34,3% de la

población señalando esta circunstancia, sin diferencias por sexo. Se trata de cifras muy alejadas de las observadas en 2009 o en 2013, con niveles siempre superiores al 40%.

**Tabla 38. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años según sexo de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	2009		2010		2011		2013		2015	
	Mujer	Hombre								
<b>Probabilidad a 2 años</b>										
Muy probable	13,4	11,2	14,3	14,5	10,1	11,6	13,5	15,8	7,2	16,3
Bastante probable	28,7	23,8	25,0	20,0	23,9	21,4	21,6	20,2	38,2	29,5
Poco probable	50,9	57,5	42,2	50,5	58,7	54,0	43,8	46,0	36,7	43,4
Nada probable	6,9	7,4	18,5	15,0	7,3	13,0	21,1	18,0	17,9	10,8
<b>Total</b>	<b>100</b>									
<b>Probabilidad a 4 años</b>										
Muy probable	13,9	11,8	14,3	16,0	34,5	33,8	37,9	36,9	46,0	46,4
Bastante probable	42,0	36,4	55,1	44,9	26,5	24,0	21,4	18,4	19,7	19,3
Poco probable	38,9	45,3	23,4	33,0	36,2	32,9	30,4	32,2	26,5	27,2
Nada probable	5,1	6,6	7,2	6,1	2,8	9,2	10,2	12,5	7,8	7,1
<b>Total</b>	<b>100</b>									

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Centrando la atención en las características de las viviendas a las que se aspira acceder, analizando la preferencia por la vivienda nueva o la usada se observa que a más de la mitad de las personas les resulta indiferente la condición de la vivienda. Este planteamiento es mucho más nítido entre las mujeres, con un 70,7% que lo señala por 54,9% entre los hombres.

Los hombres optan más por la vivienda nueva, solicitada por el 22,6% de ellos por apenas un 8,1% entre las mujeres. En lo que respecta a la vivienda usada, la solicitan el 11,4% de los hombres y el 6,5% de las mujeres.

**Tabla 39. Condición de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Condición vivienda	2009		2010		2011		2013		2015*	
	Mujer	Hombre								
Nueva	16,1	21,4	26,7	17,3	25,5	23,3	17,1	19,9	8,1	22,6
Usada	7,9	4,7	6,7	10,2	1,8	2,7	9,9	9,2	6,5	11,4
Indistintamente	73,2	71,4	66,6	69,8	72	72,9	71,5	67,5	70,7	54,9
Ns/Nc	2,7	2,4	0,0	2,7	0,7	1,2	1,5	3,3	14,6	11,0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>									

\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

El tamaño medio de la vivienda demanda es similar entre mujeres y hombres (76 m<sup>2</sup> por 75,6 m<sup>2</sup>). Las mayores diferencias se identifican en el grupo de hasta 60 m<sup>2</sup>, señalado por el 5,9% de las mujeres y por un 27,9% de los hombres. El grupo de hombres que indican una superficie superior a 90 m<sup>2</sup> es también superior al de las mujeres (10,4% frente a 1,9%). Las mujeres apuestan más, en cambio, por los intervalos intermedios de superficie: 37,5% en el intervalo 61 a 75 m<sup>2</sup> y 36,2% en el intervalo de 76 a 90 m<sup>2</sup>. En el caso de los hombres, estos porcentajes se reducen al 21,6% y 28% respectivamente.

**Tabla 40. Superficie útil de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Superficie útil	2009		2010		2011		2013		2015*	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Hasta 60 m <sup>2</sup>	15,7	9,5	9,5	28,2	19,5	20,5	30,8	26,1	5,9	27,9
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	43,9	42,9	42,9	34,1	37,1	34,2	31,3	29,0	37,5	21,6
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	28,4	30,9	30,9	25,4	36,2	43,1	26,8	26,0	36,2	28,0
Más de 90 m <sup>2</sup>	7,1	7,9	7,9	1,9	4,0	0,8	3,9	11,1	1,9	10,4
Ns/Nc	4,9	8,8	8,8	10,5	3,3	1,4	7,2	7,8	18,5	12,2
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	<b>72,4</b>	<b>74,6</b>	<b>74,6</b>	<b>67,0</b>	<b>71,4</b>	<b>71,0</b>	<b>67,6</b>	<b>71,5</b>	<b>76</b>	<b>75,6</b>

\* En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Aunque en 2015 la preferencia al alquiler es dominante en ambos sexos, es mayor la opción de las mujeres por esta vía. Un 55,9% de la población femenina apuesta por el alquiler por 49,4% de la masculina. En ambos sexos se incrementa de forma espectacular en los últimos años la opción por esta vía, puesto que en 2011 la opción de alquiler la indicaban el 18,8% de las mujeres y el 16,8% de los hombres.

La divergencia entre sexos en lo relativo al régimen de acceso a la vivienda también aparece cuando se considera la opción exclusiva por el régimen de propiedad. En 2015, 24,9% de las mujeres optan por esta vía por 27,9% de los hombres. Con la única excepción de 2010, entre 2009 y 2015 la preferencia exclusiva por la propiedad mantiene niveles superiores entre los hombres, aunque se recortan diferencias con respecto a las cifras de 2013. En 2013 la opción exclusiva por la propiedad caracterizaba así al 44,7% de los hombres por 28,4% de las mujeres.

En una aproximación más amplia a la cuestión de la propiedad, teniendo en cuenta no sólo la opción preferente o la indistinta (alquiler o propiedad) sino también alquiler con opción a compra, la situación se acerca mucho más entre los dos sexos. Un 71,5% de los hombres se plantean alguna de estas posibilidades en 2015, proporción que es muy similar entre las mujeres (70,8%).

**Tabla 41. Régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

Régimen de tenencia	2009		2010		2011		2013		2015	
	Mujer	Hombre								
Propiedad	57,5	61,1	56,8	47,5	50,3	53,5	28,4	44,7	24,9	27,9
Alquiler	17,8	15,3	19,7	26,0	18,8	16,8	39,9	37,5	55,9	49,4
. Sin opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	29,2	28,5
. Con opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	26,7	20,9
Indistintamente	24,7	23,6	23,5	26,5	30,9	29,6	31,7	17,9	19,2	22,7
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>									

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

## **2.5. Caracterización del colectivo con necesidad de acceso en función de la disposición o no de ingresos**

Como ya ha sido mencionado, en 2015 las situaciones de necesidad de acceso a la primera vivienda afectan a 104.176 personas de 18 a 44 años. 72.836 personas, un 69,9% del total, dispone de ingresos o rentas propias, configurando lo que la ENDV considera necesidad efectiva, potencialmente realizable a través de esos ingresos. Sin embargo, únicamente el 15% del colectivo total (15.645 personas) considera que dispone de ingresos suficientes para poder afrontar esta necesidad de emancipación; con otro 54,9% (57.191 personas) que no dispone de ingresos estables o suficientes para poder afrontarla adecuadamente. Por otro lado, en el momento de la realización de la encuesta, 31.340 personas, aunque indicaban necesidad de acceso a una primera vivienda no disponían de ninguna renta ni ingresos propios (30,1% de las personas con necesidad).

En la edición de 2015 se introduce, por primera vez en la ENDV, información sobre la necesidad de acceso a una primera vivienda que indica el colectivo de personas que no disponen de ningún ingreso en el momento de la entrevista. El objetivo es incluir la hipotética demanda que pudiera darse en el caso de que estas personas pudieran acceder a ingresos en el futuro.

En lo relativo al análisis por territorios históricos, se observan diferencias significativas en la distribución de las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda según la disposición de ingresos o renta. Dentro del colectivo que señala necesidad de acceso a la primera vivienda, Álava es el territorio que tiene en 2015 mayor proporción de personas sin ingresos: un 35,2% del total frente al 30,6% de Bizkaia y el 26,9% de Gipuzkoa. Sin embargo, Álava es al mismo tiempo el territorio donde mayor número de personas indican poseer suficientes ingresos para poder afrontar el acceso a la primera vivienda. Este grupo representa en Álava el 20% de la población con necesidad frente al 15,1% de Bizkaia y el 12,7% de Gipuzkoa. En estos dos últimos territorios tienen mayor presencia relativa las situaciones intermedias, con más de la mitad de la población analizada con ingresos o rentas propias, pero que no se consideran suficientes para poder afrontar la emancipación (60,3% en Gipuzkoa y 54,3% en Bizkaia). En Álava, en

cambio, el impacto de estas situaciones intermedias es entre 10 y 15 puntos porcentuales inferior (44,8%).

Con respecto al tipo de acceso, no se observan diferencias en el peso relativo del grupo de personas que no disponen de ingresos ya que, tanto en lo relativo al acceso individual como en parejas, representan el 30,1% de la necesidad detectada. Sin embargo, las personas que solicitan un acceso de forma individual sí tienen mayor dificultad para poder afrontar la necesidad ya que, entre ellas, únicamente un 9,3% considera disponer de ingresos suficientes por 20,7% entre las personas que solicitan un acceso en pareja. Las personas con ingresos considerados insuficientes o inestables suponen un 60,5% de la población con necesidad de acceso individual a la vivienda y 49,3% de la que se plantea el acceso en pareja.

**Tabla 42. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de las personas según la disponibilidad de ingresos o rentas propias por territorio histórico y tipo de acceso. CAE. 2015**

(Valores absolutos y porcentajes verticales de las personas con necesidad)

	C.A.E.	Territorio histórico			Tipo de acceso		
		Araba/ Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja	
<b>Nº de personas</b>	<b>Total</b>	<b>104.176</b>	<b>13.858</b>	<b>32.144</b>	<b>58.173</b>	<b>51.948</b>	<b>52.228</b>
	Con ingresos	72.836	8.980	23.484	40.372	36.310	36.526
	Con ingresos suficientes	15.645	2.776	4.090	8.779	4.856	10.789
	Con ingresos insuficientes/inestables	57.191	6.204	19.394	31.593	31.454	25.737
	Sin ingresos	31.340	4.878	8.660	17.801	15.638	15.702
<b>%v.</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	Con ingresos	69,9	64,8	73,1	69,4	69,9	69,9
	Con ingresos suficientes	15,0	20,0	12,7	15,1	9,3	20,7
	Con ingresos insuficientes/inestables	54,9	44,8	60,3	54,3	60,5	49,3
	Sin ingresos	30,1	35,2	26,9	30,6	30,1	30,1

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En lo que respecta a la edad media de las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda, se observa que las personas necesitadas sin ingresos son más jóvenes. La edad media es de 27,2 años por 30 años en el caso de ingresos insuficientes o inestables y de 31,4 años en la población con ingresos suficientes.

En los distintos grupos, la edad media de las personas que se plantean un acceso individual es superior a la de quienes optan por un acceso en pareja. Pero la diferencia entre los distintos grupos aumenta conforme mejora la situación de ingresos. Así, la diferencia es de 0,8 años entre las personas sin ingresos (26,8 años en las que demandan acceso en pareja frente a 27,6 años en las que se plantean un acceso individual) y de 1,2 años entre quienes señalan ingresos insuficientes o inestables (29,3 años frente a 30,5 años). Pero llega a ser de 3 años en presencia de ingresos suficientes (33,4 años frente a 30,4 años). En el conjunto de la población necesitada de acceso a la primera vivienda, en 2015 la edad media asciende a los 29,9 años cuando se trata de personas que aspiran a un acceso individual, una cifra superior en 1,1 años a la de las personas que tienen previsto el acceso en pareja (28,8 años).

En todos los territorios históricos, la edad media de las personas necesitadas sin ingresos es inferior a la edad media del total de personas con necesidad. La edad media más baja corresponde a Álava, con 26,4 años, seguida por Gipuzkoa (27 años) y Bizkaia (27,5 años).

En lo relativo a la variable de edad, otro aspecto a destacar, en este caso relativo a Gipuzkoa, es la cercanía entre la edad media de las personas necesitadas sin ingresos y la del grupo con ingresos insuficientes e inestables, con cifras respectivas de 27 y 28,6 años. Tanto en Álava como en Bizkaia, en cambio, la edad media de las personas con ingresos insuficientes o inestables supera los 30 años y, con ello, se aleja claramente de la del grupo sin ingresos (30,6 frente a 26,4 años en Álava y 30,7 frente a 27,5 en Bizkaia).

Por otra parte, tanto Álava como Bizkaia tienen edades medias entre la población necesitada que resultan similares para los distintos grupos con ingresos, en todos los casos dentro de variaciones situadas entre los 30,1 y 31,2 años. Gipuzkoa también se diferencia en este punto, con una edad media superior en el colectivo con ingresos suficientes, de 32,5 años, casi cuatro puntos superior a los 28,6 años del colectivo con ingresos insuficientes o inestables.

**Tabla 43. Edad media de las personas según la situación según la disponibilidad de ingresos o rentas propias por territorio histórico y tipo de acceso. CAE. 2015**

(Edad media de las personas con necesidad)

	C.A.E.	Territorio histórico			Tipo de acceso	
		Araba/ Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja
<b>Total</b>	<b>29,3</b>	<b>29,0</b>	<b>28,6</b>	<b>29,8</b>	<b>29,9</b>	<b>28,8</b>
Con ingresos	30,3	30,4	29,2	30,8	30,9	29,6
Con ingresos suficientes	31,4	30,1	32,5	31,2	33,4	30,4
Con ingresos insuficientes/inestables	30,0	30,6	28,6	30,7	30,5	29,3
Sin ingresos	27,2	26,4	27,0	27,5	27,6	26,8

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Si se analiza el perfil del total de las personas demandantes de primera vivienda, se observan notables diferencias en la distribución por edad. Por una parte, la proporción de personas mayores de 35 años aumenta conforme mejora la situación de ingresos (12,9% de la población necesitada sin ingresos por 17,5% de la que tiene ingresos insuficientes o inestables y 28,5% de la que dispone de ingresos suficientes). Por otra, el peso del colectivo menor de 25 años aumenta de forma significativa conforme desciende la autonomía económica. En este último caso, se constata que el 41,9% de la población sin ingresos que indica necesidad de emancipación posee menos de 25 años, proporción que es de apenas un 12,8% de la población necesitada con ingresos inestables o insuficientes y de un 8,9% de las personas con ingresos suficientes.

**Tabla 44. Distribución por edad de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

	Con algún ingreso o rentas propias										Sin ingresos		Total con necesidad	
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables			Total con ingresos								
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%		
<b>Total</b>	<b>15.645</b>	<b>100</b>	<b>57.191</b>	<b>100</b>	<b>72.836</b>	<b>100</b>	<b>31.340</b>	<b>100</b>	<b>104.176</b>	<b>100</b>				
<b>Edad persona con necesidad</b>														
De 18 a 24 años	1.400	8,9	7.292	12,8	8.692	11,9	13.117	41,9	21.809	20,9				
De 25 a 34 años	9.788	62,6	39.899	69,8	49.687	68,2	14.190	45,3	63.877	61,3				
De 35 a 44 años	4.456	28,5	10.000	17,5	14.456	19,8	4.033	12,9	18.489	17,7				
<b>Edad media (años)</b>	<b>31,4</b>		<b>30,0</b>		<b>30,3</b>		<b>27,2</b>		<b>29,3</b>					

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

El impacto sobre la demanda potencial de viviendas del grupo necesitado sin ingresos es poco relevante en la perspectiva a un año pero de cierta relevancia en una perspectiva a dos y, sobre todo, cuatro años.

En lo relativo a la demanda a un año, la aportación del grupo sin ingresos es de hecho nula pero en un contexto en el que este tipo de demanda está prácticamente paralizada, con apenas un 1,9% de los 91.693 nuevos hogares potenciales susceptibles de afrontar la adquisición de vivienda en el próximo año. La demanda a un año únicamente es prevista por las personas que consideran que poseen ingresos suficientes para ello, y a pesar de esto únicamente representan el 13,1% de este grupo (2,7% del total de situaciones con ingresos).

En una perspectiva de demanda a dos años, la contribución empieza a ser algo más importante. Un 18% de las personas sin ingresos prevén satisfacer la necesidad de acceso efectivo a la vivienda en ese plazo de tiempo. Aunque se trata de cifras muy inferiores a las del resto del colectivo (61,5% en el caso de personas con ingresos suficientes y 41,5% en lo relativo a personas con ingresos inestables o insuficientes), podrían representar un 14,4% de la demanda potencial a dos años.

**Tabla 45. Cuantificación de la demanda de acceso a la primera vivienda por tipo de demanda de vivienda a 1, 2 y 4 años según disponibilidad de ingresos o rentas propias. 2015**

(Valores absolutos y porcentajes verticales y horizontales de las personas con necesidad)

	Necesidad		1 año			2 años			4 años		
	Nº viv.	%v.	Nº viv.	%v.	%h.	Nº viv.	%v.	%h.	Nº viv.	%v.	%h.
<b>Total con necesidad</b>	<b>91.693</b>	<b>100,0</b>	<b>1.745</b>	<b>100,0</b>	<b>1,9</b>	<b>34.284</b>	<b>100,0</b>	<b>37,4</b>	<b>55.435</b>	<b>100,0</b>	<b>60,5</b>
<b>Total con ingresos</b>	<b>64.290</b>	<b>70,1</b>	<b>1.745</b>	<b>100,0</b>	<b>2,7</b>	<b>29.356</b>	<b>85,6</b>	<b>45,7</b>	<b>42.233</b>	<b>76,2</b>	<b>65,7</b>
. Con ingresos suficientes	13.338	14,5	1.745	100,0	13,1	8.206	23,9	61,5	10.485	18,9	78,6
. Con ingresos insuficientes / inestables	50.951	55,6	0	0,0	0,0	21.150	61,7	41,5	31.747	57,3	62,3
<b>Sin ingresos</b>	<b>27.404</b>	<b>29,9</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.928</b>	<b>14,4</b>	<b>18,0</b>	<b>13.202</b>	<b>23,8</b>	<b>48,2</b>

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En una perspectiva a cuatro años, casi la mitad de las personas sin ingresos (48,2%) considera que podrá acceder a una vivienda, una cifra que ya no se sitúa tan lejos del 65,7% de la población con ingresos (78,6% las personas con ingresos suficientes y 62,3% de las personas con ingresos insuficientes o inestables). La contribución a la demanda potencial a cuatro años aumenta en este caso a un 23,8% del total detectado en la ENDV.

Como es de esperar, la probabilidad de cobertura de la necesidad a dos y cuatro años está muy relacionada con la situación con respecto a la disponibilidad de ingresos de las personas con necesidad. De esta forma, el grupo de personas que consideran muy o bastante probable poder hacer frente a la necesidad en los próximos dos años varía entre el 61,4% de las personas que consideran disponer de ingresos suficientes, el 41,3% de las que tienen ingresos, pero son insuficientes o irregulares, y el 17,6% entre el grupo que no poseía ingresos o rentas propias.

Si se amplía el plazo a cuatro años, mejoran las perspectivas, pero sigue siendo patente la situación con respecto a las rentas propias. Mientras el 61,3% de las personas con ingresos adecuados considera muy probable que puedan aprontar el proceso de emancipación en los próximos cuatro años, la proporción se reduce al 42,1% entre las personas con ingresos insuficientes o irregulares y se mantiene por debajo del 20% entre el grupo que no dispone de ingresos (19,4%). Las diferencias son algo menores pero todavía sustanciales al considerar conjuntamente a quienes ven probable (muy o bastante) acceder a la vivienda en ese plazo de cuatro años (78,4%, 62,2% y 48%, respectivamente).

**Tabla 46. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a la primera vivienda a 2 y 4 años de las personas según disponibilidad de ingresos o rentas propias. 2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

2009	Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total con necesidad
	Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total con ingresos		
<b>Probabilidad a 2 años</b>					
Muy probable	23,8	9,3	12,4	4,4	10,0
Bastante probable	37,6	32,0	33,2	13,2	27,2
Poco probable	35,0	42,1	40,6	51,1	43,7
Nada probable	3,7	16,6	13,8	31,2	19,0
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Probabilidad a 4 años</b>					
Muy probable	61,3	42,1	46,2	19,4	38,2
Bastante probable	17,1	20,1	19,5	28,6	22,2
Poco probable	19,4	28,9	26,9	39,5	30,7
Nada probable	2,2	8,9	7,4	12,5	8,9
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

***La situación profesional y el nivel de estudios son variables explicativas clave de cara al proceso de emancipación***

Aunque el peso de la población masculina aumenta entre las personas necesitadas de primera vivienda que disponen de ingresos suficientes (64,3% del total), la distribución por sexo resulta similar en el resto de la población necesitada. El peso de los hombres es del 55,6% en las personas con ingresos insuficientes o inestables y apenas algo superior en el grupo sin ingresos (56,3%). En todos los casos predomina, en cualquier caso, el colectivo masculino.

En lo relativo al nivel de estudios, se observa que las personas que poseen estudios primarios o secundarios no profesionales tienen un peso muy superior dentro del grupo sin ingresos que entre los que poseen ingresos. Mientras la proporción de este grupo de personas apenas llega al 19,9% en las personas con ingresos, alcanza un 38,7% en el colectivo sin ingresos (11,4% frente a 21,8% en lo relativo a las personas con estudios primarios o sin estudios; 8,5% frente a 16,9% en el caso de personas con estudios secundarios no profesionales).

Con respecto a la situación profesional, un 76,7% de las personas que demandan la primera vivienda y consideran que poseen ingresos suficientes para poder acometerla poseen un contrato fijo o trabajan como no asalariadas. En el grupo de personas con ingresos insuficientes y/o inestables, esta proporción se reduce al 44%. El peso relativo de las personas que poseen contrato temporal es el opuesto. Supone un 23,2% del personal con ingresos suficientes, proporción que se convierte en mayoritaria entre las personas que poseen ingresos insuficientes y/o precarios (50,6%).

**Tabla 47. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAPV 2015**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

	Con algún ingreso o rentas propias						Sin ingresos		Total con necesidad	
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables		Total con ingresos		Nº	%	Nº	%
	Nº	%	Nº	%	Nº	%				
<b>Sexo</b>										
Mujer	5.578	35,7	25.379	44,4	30.957	42,5	13.681	43,7	44.638	42,8
Hombre	10.067	64,3	31.812	55,6	41.879	57,5	17.659	56,3	59.538	57,2
<b>Nivel de estudios</b>										
Sin estudios/ primarios	1.825	11,7	6.467	11,3	8.292	11,4	6.819	21,8	15.111	14,5
Estudios profesionales	5.761	36,8	19.883	34,8	25.644	35,2	8.757	27,9	34.401	33,0
Estudios secundarios	1.052	6,7	5.151	9,0	6.203	8,5	5.294	16,9	11.497	11,0
Estudios universitarios	7.007	44,8	25.691	44,9	32.698	44,9	10.470	33,4	43.168	41,4
<b>Situación laboral</b>										
No asalariado/a <sup>12</sup>	3.230	20,6	6.465	11,3	9.695	13,3	-	-	9.695	9,3
Ocupado/a contrato fijo	8.780	56,1	18.692	32,7	27.472	37,7	-	-	27.472	26,4
Ocupado/a contrato temporal	3.635	23,2	28.921	50,6	32.556	44,7	-	-	32.556	31,3
Parado/a	0	0,0	2.162	3,8	2.162	3,0	19.306	61,6	21.468	20,6
Otra situación	0	0,0	952	1,7	952	1,3	11.014	35,1	11.966	11,5

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

<sup>12</sup> Se incluyen personas que trabajan por cuenta ajena y socios/as cooperativistas

Al considerar los rasgos característicos de la población sin ingresos, el rasgo dominante es la importancia del desempleo. Mientras la población parada apenas representa un 3% de la población con necesidad de vivienda y con ingresos, un 61,6% de la población sin ingresos se encuentra desempleada. Otro 35,1% se encuentra en otra situación (estudiando o en otras situaciones de inactividad) por apenas un 1,3% de la población con ingresos.

El motivo principal por el que se busca la emancipación no varía sustancialmente en función del nivel de ingresos. De esta forma, se detecta un comportamiento similar entre los que poseen ingresos suficientes (77,1% buscan independizarse frente a 22,1% que desean vivir en pareja) y los que no poseen ningún ingreso (76,4% frente a 22,0%).

**Tabla 48. Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE - 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

	Con algún ingreso o rentas propias						Sin ingresos		Total con necesidad	
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables		Total con ingresos					
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Total</b>	15.645	100,0	57.192	100,0	72.837	100,0	31.340	100,0	104.177	100,0
Vivir en pareja / casarse	3.455	22,1	14.043	24,6	17.498	24,0	6.881	22,0	24.379	23,4
Independizarse	12.063	77,1	41.691	72,9	53.754	73,8	23.944	76,4	77.698	74,6
Otro motivo	127	0,8	1.458	2,5	1.585	2,2	515	1,6	2.100	2,0

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

A pesar del incremento de personas que optan por el régimen de alquiler, se observa que la disponibilidad de recursos económicos favorece el mantenimiento de la preferencia por el régimen en propiedad. De hecho, entre el grupo de personas que indican disponer de recursos suficientes para acometer la emancipación, el 42,5% prefiere el régimen en propiedad. Esta cifra desciende al 22,3% entre las personas que tienen recursos económicos insuficientes o inestables y al 13,6% entre las que no disponen de ningún ingreso.

En conjunto, un 80,6% de las personas con ingresos suficientes consideran de alguna forma el acceso a la propiedad (incluidas las categorías de indistintamente y la opción de compra asociada al alquiler). Aunque no se llega a cifras tan elevadas, la opción potencial por la propiedad es dominante en el resto de los grupos, con un 68,7% de las personas con ingresos insuficientes o inestables y un 60,1% en las personas sin ingresos.

La opción exclusiva por el alquiler, sin considerar la opción de compra, está claramente vinculada a los grupos con peor situación en términos de ingresos. Es la opción elegida por apenas un 19,3% de las personas con ingresos suficientes frente al 31,4% de las personas con ingresos insuficientes o inestables y el 39,9% de las que carecen de ingresos.

**Tabla 49. Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda según situación respecto a ingresos o rentas propias disponibles, CAE 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

La edad media de las personas que muestran la necesidad de acceso a la primera vivienda resulta en todos los casos superior en más de un año entre la población masculina. Este deterioro viene además acompañado de una creciente diferenciación en la edad media en función del sexo. De esta forma, la edad media menor se sitúa en ambos casos en las personas sin ingresos que varía entre los 26 años de las mujeres y los 28,1 de los hombres. Estos 2,1 años de diferencia en la edad media masculina son superiores a las diferencias de 1,2 a 1,4 años que se detectan en las personas con ingresos (31,8 frente a 30,6 en caso de ingresos suficientes; 30,6 frente a 29,2 en caso de ingresos pero insuficientes o inestables).

El mayor peso de la población menor de 25 años en los colectivos sin ingresos se observa tanto en hombres como en mujeres. No obstante, la presencia de este grupo de edad es mayor en este último caso ya que supone un 48,6% de las mujeres sin ingresos por 36,6% de los hombres (frente a 13,2 y 11% en los colectivos con ingresos). En cambio, en el grupo de edad de 25 a 34 años se encuentra el 48,1% de los hombres sin ingresos por el 41,6% de las mujeres (65,7% y 71,6%, respectivamente, en los grupos con ingresos).

Atendiendo al nivel formativo de las personas con necesidad de acceso por sexo, se constata que el peso diferencial de las personas sin estudios, estudios primarios o secundarios no profesionales en el grupo sin ingresos es mayor entre los hombres (43,9% frente a 31,8% entre las mujeres). No obstante, en comparación con el grupo con ingresos, el diferencial es similar, e incluso algo mayor, entre las mujeres (31,8% frente a 12,2% en mujeres necesitadas de vivienda con ingresos; 43,9 frente a 25,6% en el caso de los hombres). Tanto en hombres como en mujeres, por tanto, la falta de estudios profesionales o universitarios es un rasgo diferencial de las personas sin ingresos pero necesidad de acceso a la vivienda.

En cuanto al otro rasgo determinante asociado a la ausencia de ingresos, la falta de ocupación económica, el peso del desempleo es mayor entre la población masculina sin ingresos (66,5% frente a 55,3% entre las mujeres). Las mujeres sin ingresos tienen

mayor peso en otras situaciones (44,7% frente a 33,5%).

**Tabla 50. Características socio-demográficas de las personas con necesidad de acceso según situación respecto a ingresos o rentas propias disponibles y sexo. 2009-2015**

CARÁCTERÍSTICAS	Mujeres					Hombres				
	Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total con necesidad	Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total con necesidad
	Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total con ingresos			Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total con ingresos		
<b>Edad</b>										
De 18 a 24 años	8,0	14,3	13,2	48,6	24,0	9,5	11,5	11,0	36,6	18,6
De 25 a 34 años	73,4	71,2	71,6	41,6	62,4	56,5	68,6	65,7	48,1	60,5
De 35 a 44 años	18,5	14,5	15,2	9,8	13,5	34,0	19,9	23,3	15,3	20,9
<b>Edad media (años)</b>	<b>30,6</b>	<b>29,2</b>	<b>29,5</b>	<b>26,0</b>	<b>28,4</b>	<b>31,8</b>	<b>30,6</b>	<b>30,9</b>	<b>28,1</b>	<b>30,1</b>
<b>Nivel de estudios</b>										
Sin estudios/ primarios	0,0	5,0	4,1	20,9	9,3	18,1	16,3	16,8	22,4	18,4
Estudios profesionales	22,0	26,0	25,3	24,2	25,0	45,0	41,7	42,5	30,8	39,1
Estudios secundarios	2,4	9,3	8,1	10,9	8,9	9,1	8,8	8,8	21,5	12,6
Estudios universitarios	75,5	59,6	62,5	43,9	56,8	27,8	33,2	31,9	25,3	29,9
<b>Relación con la actividad</b>										
Ocupado/a cuenta propia	19,9	6,0	8,5	0,0	5,9	21,1	15,5	16,9	0,0	11,9
Ocupado/a contrato fijo	47,0	35,9	37,9	0,0	26,3	61,2	30,1	37,6	0,0	26,4
Ocupado/a contrato temporal	33,1	53,4	49,7	0,0	34,5	17,8	48,3	41,0	0,0	28,8
Parado/a	0,0	2,7	2,2	55,3	18,5	0,0	4,6	3,5	66,5	22,2
Otra (estudiante...)	0,0	2,0	1,7	44,7	14,9	0,0	1,4	1,0	33,5	10,7

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

## 2.6. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de acceso

Respecto a la demanda general de primera vivienda, para personas con ingresos o rentas disponibles, pueden destacarse las siguientes conclusiones:

- La ENDV 2015 permite prever la creación de un 7,4% de hogares más en la CAE a partir de las personas de 18 a 44 años que disponen de ingresos propios y tienen necesidad de acceder a su primera vivienda. 64.290 viviendas serían necesarias para cubrir dicha necesidad. Si se consideran las personas con necesidad que no poseen ingresos, la necesidad aumentaría a 91.693 viviendas.
- En relación a 2013 se registra un ligero crecimiento en el índice de necesidad de acceso (de 6,8% a 7,4%) y en la cuantía total de viviendas necesarias (de 59.318 a 64.290). A pesar del incremento del último bienio, estas cifras se sitúan entre los niveles más bajos desde el año 1997.
- La demanda aumenta en una perspectiva a medio y largo plazo: en el caso de la demanda a dos años, pasa de 21.111 viviendas en 2013 a 29.356 viviendas en 2015; con respecto a la demanda a cuatro años, el aumento es de 33.954 viviendas

en 2013 a 42.233 viviendas en 2015. Sin embargo, se reduce de forma intensa la demanda a 1 año: de 5.843 viviendas en 2013 a 1.745 en 2015.

- El mayor índice de necesidad territorial se detecta en Bizkaia (7,8%), territorio en el que se incrementa ligeramente el índice respecto a 2013 (6,5%). En Álava también aumenta la necesidad, del 5% a 6,3% en el mismo periodo de tiempo. En cambio, en Gipuzkoa se registra una caída en el índice de necesidad de acceso a la primera vivienda desde el 8,1% de 2013 al 7,5% de 2015.

Respecto a los aspectos que permiten aproximarse a la caracterización de la población con necesidad de acceder a la primera vivienda, pueden destacarse las siguientes conclusiones respecto al colectivo con ingresos o rentas propias:

- Se incrementa la población de 18 a 44 años sin emancipar en los dos últimos años: se pasa de 267.256 en 2013 (35,7% de las personas de 18 a 44 años) a 281.082 personas (38,6% de las personas de 18 a 44 años). Sin embargo, se reduce con respecto a 2013 el porcentaje de personas que conviven con sus progenitores o tutores y no disponen de ingresos para emanciparse (52,8% en 2013 y 42,6% en 2015).
- El perfil de la población con necesidad de acceso se corresponde con una edad media de 30,3 años, observándose un porcentaje superior de hombres (57,5%) que de mujeres (42,5%). Algo menos de la mitad de estas personas cuentan con estudios universitarios (44,9%).
- En relación a 2013 se advierte un ligero crecimiento del porcentaje de personas que se plantea el acceso en pareja frente al acceso individual: en 2013 el 47,7% de estas personas se planteaba el acceso en pareja frente al 50,1% en 2015.
- El principal motivo que explica la necesidad de acceso en 2015 continúa siendo el deseo de independizarse del hogar (73,8%). No obstante, se incrementa levemente la importancia relativa de vivir en pareja o casarse (24% en 2015 frente a 22,2% en 2013).
- La mayor parte de las personas necesitadas (64,3%) manifiestan que es mucha o bastante la intensidad de la necesidad. Se detecta no obstante una continua disminución del peso relativo que representa este grupo de necesidad desde 2007, año en el que su peso relativo alcanzó el 87,8% del total.
- Algo más de tres de cada cinco personas con necesidad de acceso lleva en esta situación menos de 2 años (61,7%). En relación a 2013 se produce un aumento del colectivo que se mantiene en situación de necesidad menos de 2 años, ya que pasa del 50,8% de 2013 al 61,7% en 2015. Por el contrario, desciende la importancia relativa de las personas que llevan entre 2 y 4 años (26% en 2013 frente al 16,5% de 2015) o más de 4 años en esta situación de necesidad (23,2% en 2013 frente al 21,9% de 2015).

En lo relativo a las principales características de las viviendas necesitadas, se pueden poner de relieve los siguientes resultados:

- La opción más solicitada en 2015 por las personas necesitadas es el régimen en alquiler (52,2%), que supera ampliamente al régimen en propiedad (26,6%). En una perspectiva a largo plazo se constata el considerable incremento de la proporción de personas que estarían dispuestas a acceder a su primera vivienda en régimen de alquiler (alquiler o indistintamente), situándose en 2015 en el 73,4% frente a 63,3% en 2013.
- La mayoría de las personas necesitadas de una primera vivienda se plantea el traslado a una vivienda dentro del actual municipio (66,8%). No obstante, más de la mitad de las personas que conforma el colectivo (57,2%) estarían, en su caso, dispuestas a cambiar de municipio para poder acceder a una vivienda de las características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades.

Por lo que concierne a la capacidad económica y financiera para el acceso a la primera vivienda se pueden destacar los siguientes resultados:

- Se advierte un descenso significativo del nivel de ingresos medio de las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda en los últimos dos años. Se alcanza un promedio de 1.297,8 euros mensuales en 2015 frente a los 1.365,9 euros mensuales en 2013.
- En relación a 2013 se incrementa la proporción de personas con necesidad de acceso que manifiesta que la adquisición de la vivienda se financiaría con los ingresos procedentes de ambos integrantes de la pareja (35,2% en 2015 frente al 33,6% en 2013).
- Aunque se reducen los ingresos, se incrementa la capacidad de pago mensual para hacer frente al acceso a la vivienda, situándose en 2015 en 484 euros frente a los 385,2 euros mensuales de 2013. En este contexto, se incrementa el esfuerzo financiero estimado hasta el 36,8% en 2015, por encima del 28,2% que suponía en 2013.
- Solamente el 7,8% de las personas con necesidad de acceso podría asumir un pago mensual superior a 600 euros en 2015. Esta cifra supera ligeramente los niveles de 2013 (7%), pero queda muy lejos de la cifra de 2011 (15,6%).
- El precio máximo asumible por las viviendas a adquirir en 2015 (135.593 euros) se mantiene en niveles cercanos a los de 2013 (135.060 euros).
- En el caso de acceso potencial a una vivienda en propiedad, la gran mayoría de las personas con necesidad de acceso debería recurrir a un crédito (82,4%). La proporción se incrementa levemente con respecto al 80,4% de 2013.

Por último, si se realiza un análisis según del colectivo de personas con necesidad de acceso a su primera vivienda desde la perspectiva de género, se pone de manifiesto un peso mayor de hombres que el de mujeres dentro del colectivo necesitado (42,5% de mujeres y 57,5% de hombres). Se detectan además ciertas diferencias en el perfil de cada colectivo:

- Se advierte un incremento sustancial de la proporción de hombres de 35 a 44 años con respecto a 2013, pasando su participación del 12,1% en 2013 al 23,3% en 2015. Entre las mujeres apenas varía la proporción señalada (15,7% en 2013 frente a 15,2%).
- El nivel de estudios de las mujeres con necesidad es superior al de los hombres: el 62,5% de las primeras dispone de estudios universitarios, mientras que este porcentaje se sitúa en el 31,9% en el caso de los hombres.
- La temporalidad laboral se incrementa fuertemente entre el grupo con necesidad con respecto a 2013, resultando su presencia superior en el caso de las mujeres (49,7% entre las mujeres por 41% entre los hombres).
- El grado subjetivo de necesidad es ligeramente superior entre las mujeres (62,7) que entre los hombres (59,2), aunque se reduce este valor con respecto a las cifras de 2013 (63,4 puntos entre las mujeres y 62,2 entre los hombres).
- El peso relativo de los hombres que llevan más de 4 años en situación de necesidad (24,7%) supera al observado entre las mujeres (18%), aunque en ambos casos la mayor parte de las personas necesitadas de primera acceso a la vivienda lleva menos de 2 años en esta situación: 65,6% de las mujeres y 58,7% de los hombres.
- Las mujeres apuestan en mayor medida por el régimen en alquiler (55,9%) que los hombres (49,4%), aunque en ambos casos es la opción más demandada.

En el siguiente cuadro sintético se sintetizan los principales indicadores cuantitativos y descriptivos de la necesidad de acceso de las personas jóvenes de la CAE del periodo 2005-2015.

**Tabla 51. Evolución de las principales características de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2005-2015**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Cuantificación</b>									
Índice de necesidad (% hogares)	12,2	11,2	10,1	8,6	13,2	11,7	9,0	6,8	7,4
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	90.815	92.788	82.891	74.461	110.677	97.800	76.360	59.318	64.290
<b>Evolución de las características sociales</b>									
Edad media (años)	27,5	28,1	29,1	28,7	27,8	28,5	28,8	28,8	30,3
<b>Evolución de la satisfacción y necesidad de acceso</b>									
Motivo: matrimonio – vivir en pareja (%)	28,6	21,3	22,9	27,4	25,2	23,4	33,3	22,2	24,0
Motivo: independencia (%)	69,7	76,8	76,1	69,2	71,8	73,5	65,0	74,7	73,8
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	85,0	85,5	87,8	79,5	78,0	74,5	74,0	67,9	64,3
Tiempo necesitado: < 2 años (%)	48,6	52,1	47,3	43,9	39,9	54,4	52,4	50,8	61,7
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	20,7	26,1	26,1	31,8	31,2	27,0	36,3	23,2	21,9
Muy/bastante probable cobertura 4 años	67,4	61,6	54,9	68,2	51,6	64,6	59,3	57,2	65,7
<b>Características de las viviendas necesitadas</b>									
Superficie media necesitada (m <sup>2</sup> )	64,1	64,3	67,8	64,1	73,6	67,3	71,2	69,8	75,8*
Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)	24,1	33,8	32,2	39,6	40,5	48,4	48,1	63,3	73,4
<b>Situación económica-financiera</b>									
Ingresos medios mensuales netos (€)	1.345	1.469	1.389	1.603	1.427	1.251	1.564	1.366	1.297,8
% con más de un ingreso	36,9	34,4	31,1	23,6	38,0	31,0	36,2	33,6	35,2
Capacidad de pago mensual	445	495	457	580	470	435	434	385,2	484,0*
Precio máximo asumible (*)	143.215	164.455	157.920	168.072	152.902	154.401	145.833	135.060	135.593*

(\*)En 2015 se incluye únicamente se dispone de información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación.

(\*\*) A partir de 2009 se calcula únicamente para las personas que se plantean la opción de régimen de tenencia en propiedad o indistinto.

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

### 3. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO

---

#### 3.1. *Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio*

**La necesidad de cambio de vivienda aumenta en Álava y Gipuzkoa. En Bizkaia, por el contrario, se reduce sensiblemente el número de hogares con necesidad de cambio**

En 2015, 53.132 hogares vascos mencionan la necesidad de cambiar de vivienda, un 6,2% del total. Esto supone un descenso del 13,8% en la necesidad de cambio respecto a las 61.621 viviendas detectadas en 2013, que suponían un 7,1% del total de viviendas familiares de aquel año.

El descenso de la necesidad se debe a la fuerte reducción registrada en Bizkaia. En este territorio se pasa de 41.283 viviendas familiares con necesidad de cambio en 2013 a 26.042 viviendas en 2015, con una reducción porcentual del 36,9%. El impacto relativo de la necesidad de cambio pasa de un 9,0% del total de viviendas en 2013 a 5,8% en 2015.

Rompiendo por completo la situación observada en 2013, Bizkaia se convierte en 2015 en el territorio con menor necesidad de cambio de vivienda en la CAE. A pesar de ello, el 5,8% de 2015 sigue siendo superior al nivel registrado en 2011, cuando 4,9% de las viviendas familiares del territorio señalaban un necesidad de cambio de vivienda (22.230 viviendas). Tampoco se aleja en exceso del 6,1% de 2010.

En 2015, la tendencia alcista de la necesidad caracteriza en cambio a los territorios de Álava y Gipuzkoa. Este último es en el que más se incrementa la necesidad de cambio de vivienda. En Gipuzkoa se pasa de 9.218 viviendas implicadas en 2011 (3,4% del total), a 11.521 en 2013 (4,1% del total) y 17.784 en 2015 (6,3%). El número de viviendas afectadas por una necesidad de cambio se incrementa entre 2011 y 2013 en un 25%, llegando el ritmo de aumento al 54,4% en el bienio 2013-2015. Desde 2005, la necesidad detectada sólo resulta inferior, en términos absolutos, a la observada en 2007 (22.584 viviendas implicadas) y 2010 (20.591). En términos relativos, el 6,3% de 2015 queda, de hecho, bastante por debajo del 7,7% de 2010 y del máximo del 8,8% de 2007.

Aunque Álava participa igualmente de la dinámica alcista de la necesidad, el incremento es sensiblemente menor. Se pasa de 8.818 hogares que necesitan realizar un cambio de vivienda en 2013 (6,6% del total) a 9.307 viviendas afectadas en 2015 (7,1%). La necesidad de cambio de vivienda muestra en este caso un incremento del 5,5% entre 2013 y 2015.

En Álava, sin embargo, los datos de 2015 sitúan la necesidad de cambio de vivienda en el nivel más elevado del periodo posterior a 2005, por encima de las cifras de entre 5,2 y 6,9% registradas en el periodo 2005-2013. Desde 2005, sólo se detectan cifras cercanas al 7,1% de 2015 en 2010 (6,9%). En cifras absolutas, 2015 marca en Álava, por segundo año consecutivo, la cifra más alta de viviendas implicadas en procesos de cambio que se detecta desde que se realiza la ENDV.

Precisamente, Álava se distingue en 2015 del resto de territorios de la CAE por un porcentaje de necesidad de cambio de vivienda superior al resto (7,1% por 6,3% en Gipuzkoa y 5,8% en Bizkaia). Se trata de una situación que ya se observó en 2008 y 2011 pero que en la actualidad viene asociada a un mayor nivel general de demanda (6,2% en el conjunto de la CAE por cifras de 4,9 y 4,5% en 2008 y 2011, respectivamente).

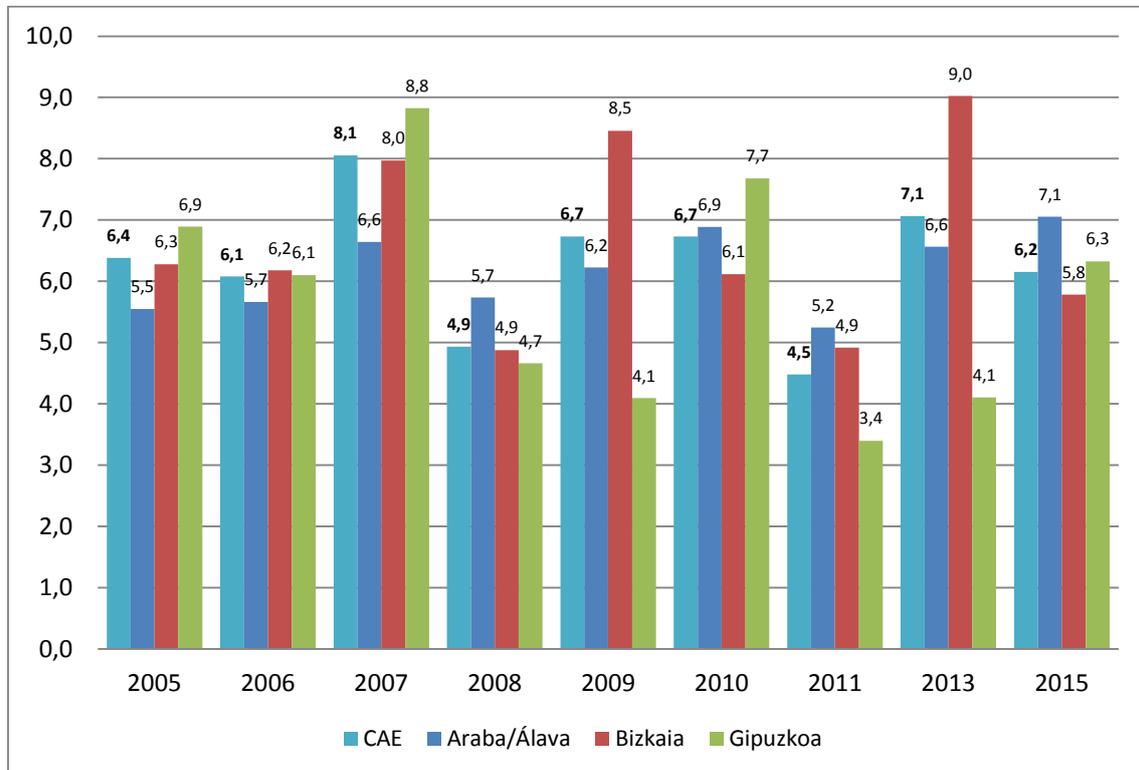
**Tabla 52. Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
2005	49.559	6,4	6.061	5,5	26.260	6,3	17.173	6,9
2006	47.851	6,1	6.304	5,7	26.169	6,2	15.382	6,1
2007	64.393	8,1	7.559	6,6	34.255	8,0	22.584	8,8
2008	40.894	4,9	6.813	5,7	21.714	4,9	12.367	4,7
2009	56.652	6,7	7.676	6,2	37.936	8,5	11.040	4,1
2010	56.397	6,7	8.512	6,9	27.294	6,1	20.591	7,7
2011	38.048	4,5	6.601	5,2	22.230	4,9	9.218	3,4
2013	61.621	7,1	8.818	6,6	41.283	9,0	11.521	4,1
<b>2015</b>	<b>53.132</b>	<b>6,2</b>	<b>9.307</b>	<b>7,1</b>	<b>26.042</b>	<b>5,8</b>	<b>17.784</b>	<b>6,3</b>

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 28. Necesidad de cambio de vivienda por años y territorio histórico. 2005-2015**



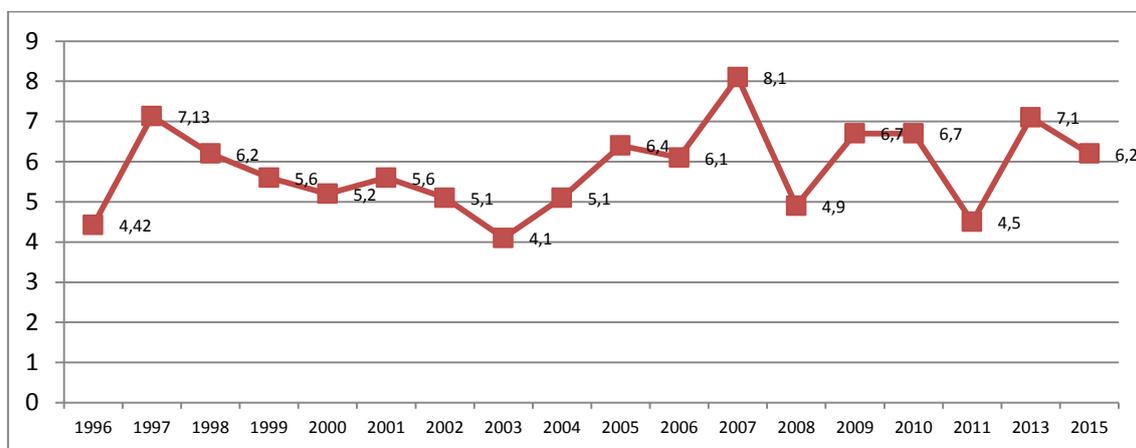
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En el conjunto de la CAE, la evolución de Bizkaia resulta en cualquier caso determinante entre 2013 y 2015. En 2015 se rompe, en particular, la línea de fuerte ascenso de la necesidad de cambio de vivienda que se había observado en 2013.

En una perspectiva más a largo plazo, la evolución del índice de necesidad de cambio desde mediados de los años 90 pone de manifiesto la existencia de una tendencia decreciente hasta 2003, pasando de 7,1% en 1997 a 4,1% en 2003. A partir de ese año, el índice repunta de manera notable hasta 2007, año en el que alcanza un máximo del 8,1%. En 2008, el índice de necesidad se reduce de forma brusca hasta situarse en el 4,9%, remontando hasta el 6,7% en 2009 y 2010.

En 2011, el índice se reduce hasta el 4,5%, un nivel cercano a los registros históricos más bajos de la serie (hasta entonces 1996, 2003 y 2008). En 2013, por el contrario, se constata un llamativo repunte que alcanza un 7,1% que iguala las cifras de 1997 y se ve únicamente superado por el registro del año 2007 (8,1%). Posteriormente se observa una nueva reducción en 2015 hasta alcanzar el 6,2% de los hogares, un nivel de demanda que se mantiene, sin embargo, en niveles de demanda más propios de la parte media-alta en la perspectiva 1996-2015.

**Gráfico 29. Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAE. 1996-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

***En el caso del cambio de vivienda en 2015 la demanda a corto y medio plazo alcanza, en general, niveles máximos***

En 2015 aumenta, tanto en términos absolutos como relativos, la perspectiva de cobertura de la demanda de cambio de vivienda por parte de los hogares.

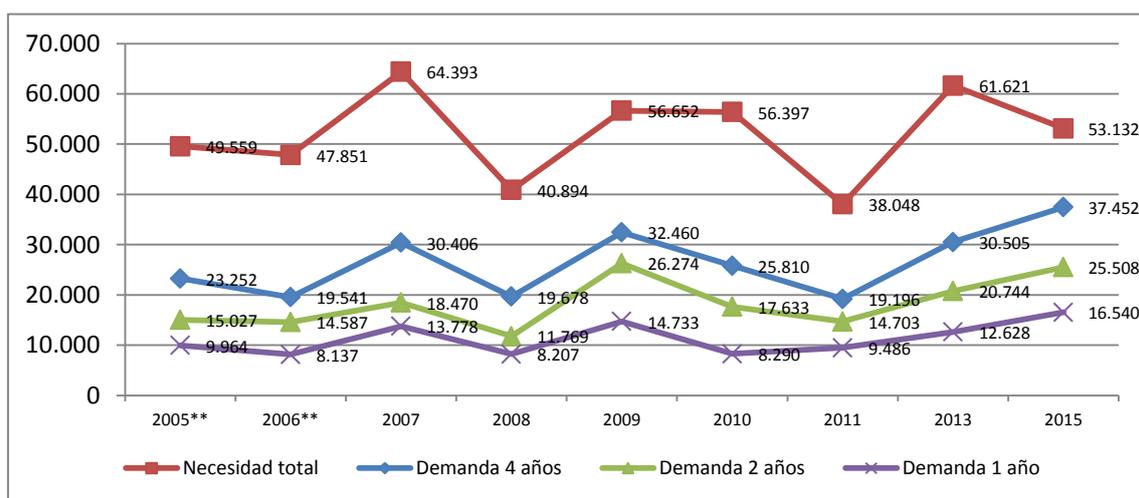
De esta forma, de los 53.132 hogares que necesitan cambiar de vivienda en 2015, la previsión de poder afrontar el cambio en el próximo año se sitúa en el 31,1%, por encima del 24,9% de 2011 y del 20,5% de 2013. En cifras absolutas, la demanda se recupera de 12.628 en 2013 a 16.540 en 2015, con un incremento interanual del 31%. Esta recuperación consolida la dinámica alcista que ya se percibía entre 2010 y 2013.

De hecho, la demanda a un año se sitúa en la cifra más alta recogida desde 2007, por encima de los 14.733 hogares de 2009, valor máximo de periodo 2007-2013.

En el plazo de dos años, la previsión de cobertura aumenta del 33,7% al 48,0% entre 2013 y 2015. La cifra de 2015 también supera las recogidas en 2010 (31,3%) y 2011 (38,6%) e incluso el 46,4% de 2009. En términos absolutos, la demanda avanza de 14.703 viviendas en 2011 a 20.744 en 2013 y 25.508 en 2015, pero queda algo por debajo del máximo previo de 2009 (26.274 viviendas).

En el caso de ampliar el plazo a cuatro años, la mejora es aún más intensa entre los hogares con necesidad de cambio de vivienda. Se pasa así de 49,5% en 2013 a 70,5% en 2015, una cifra no superada en el periodo 2007-2013 (con un valor máximo previo que se registra en 2008, con un 57,3%). En cifras absolutas, la demanda pasa de 19.196 viviendas en 2011 a 30.505 en 2013 y 37.452 en 2015, con un incremento del 22,8% entre 2013 y 2015. El incremento observado puede considerarse cualitativo tanto por la intensidad de la perspectiva de recuperación como por la confirmación de la ruptura en la tendencia descendente de la demanda observada hasta 2011.

**Gráfico 30. Evolución de la necesidad de cambio de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 53. Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015	
	%	Nº Viv.												
<b>Necesidad (*)</b>	<b>8,1</b>	<b>64.393</b>	<b>4,9</b>	<b>40.894</b>	<b>6,7</b>	<b>56.652</b>	<b>6,7</b>	<b>56.397</b>	<b>4,5</b>	<b>38.048</b>	<b>7,1</b>	<b>61.621</b>	<b>6,2</b>	<b>53.132</b>
Demanda 4 años(**)	47,2	30.406	48,1	19.678	57,3	32.460	45,8	25.810	50,5	19.196	49,5	30.505	70,5	37.452
Demanda 2 años (**)	28,7	18.470	28,8	11.769	46,4	26.274	31,3	17.633	38,6	14.703	33,7	20.744	48,0	25.508
Demanda 1 año (**)	21,4	13.778	20,1	8.207	26,0	14.733	14,7	8.290	24,9	9.486	20,5	12.628	31,1	16.540

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 54. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007						2013						2015						Variación 2007-2015				Variación 2013-2015			
	%		Nº Viv.		%		Nº Viv.		%		Nº Viv.		%		Nº Viv.		Absolutos		%		Absolutos		%			
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.		
<b>Necesidad (*)</b>	<b>8,1</b>	<b>64.393</b>	<b>7,1</b>	<b>61.621</b>	<b>6,2</b>	<b>53.132</b>	<b>-1,9</b>	<b>-11.261</b>	<b>-23,6</b>	<b>-17,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>-8.489</b>	<b>-12,9</b>	<b>-13,8</b>												
Demanda 4 años(**)	47,2	30.406	49,5	30.505	70,5	37.452	23,3	7.046	49,3	23,2	21,0	6.947	42,4	22,8												
Demanda 2 años (**)	28,7	18.470	33,7	20.744	48,0	25.508	19,3	7.038	67,4	38,1	14,3	4.763	42,6	23,0												
Demanda 1 año (**)	21,4	13.778	20,5	12.628	31,1	16.540	9,7	2.762	45,5	20,0	10,6	3.912	51,9	31,0												

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

## 3.2. Caracterización de los hogares con necesidad de cambio

### 3.2.1. Características socio-residenciales

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

La edad media de los titulares de la vivienda con necesidad de cambio se consolida en 2015 en los 47,3 años ya observados en 2013. Resulta superior a los registros tanto del periodo 2009-2011, con un máximo previo de 45,8 años en 2010, como de la mayor parte de los años cubiertos por la ENDV. Sólo en 2007 y 2008 se detectan medias de edad superiores a las de 2013-2015, con cifras cercanas a los 48,5 años.

Con respecto a 2013 se incrementa la participación del grupo de personas principales que tiene entre 35 y 44 años, grupo que tiende a consolidarse como principal núcleo demandante. Pasa de suponer un 35,3% del total en 2013 al 37,2% en 2015, también por encima de los registros de 2009 a 2011, situados entre el 29,5 y el 33,6%. Otro grupo en el que aumenta de forma significativa la participación es el de las personas principales de entre 45 y 54 años. Su peso relativo en la necesidad de cambio de vivienda aumenta en este caso hasta el 25,5% en 2015, por encima tanto del 22% de 2013 como de las cifras de los años 2009-2011 (valor máximo de 23,9% en 2011).

Por el contrario, las personas principales menores de 35 años ven reducirse su participación, pasando de representar un 16,2% del total en 2013 al 13,6% actual. Lo mismo ocurre con la población de 55 o más años, que pierde representatividad en hogares con necesidad de cambio: del 26,6% de 2013 al 23,7% actual.

Respecto al origen de los titulares de la vivienda con necesidad de cambio, se observa una reducción de la proporción de personas de nacionalidad extranjera. La proporción disminuye de 16,5% en 2013 a 9,6% en 2015. Se trata de una contribución a la demanda

muy inferior a las cifras de 15 a 16,5% observadas en 2009, 2010 y 2013, aunque cercana al 10,2% de 2011.

El tamaño medio familiar se mantiene estable en los últimos años, en torno a las 3 personas por hogar en todo el periodo 2009-2015. Sin embargo, se detectan algunas diferencias en la distribución del tamaño de los hogares con necesidad. Por una parte, se reduce la proporción de hogares de 2 personas en las situaciones de necesidad (de 24,6% en 2013 a 17,3% en 2015), una dinámica que contrasta con la recuperación que se observa en el peso relativo de los hogares unipersonales (de 13,6% en 2013 a 17,9% en 2015).

Aumenta también, por otra parte, el peso de los hogares de 3 personas (de 27,8% de 2013 a 31,6% de 2015), un factor que compensan la tendencia señalada con anterioridad, contribuyendo a mantener el tamaño medio del hogar demandante. Se mantiene más o menos estable en cambio, aunque con una ligera tendencia a la baja, la proporción de hogares con 4 o más personas: 34% en 2013 y 33,2% en 2015.

Se mantiene, en todo caso, el carácter dominante de los núcleos entre 2 y 4 personas. Concentran un 69,1% de las situaciones de necesidad en 2015. Como consecuencia del aumento de la demanda de hogares unipersonales se trata, sin embargo, de una proporción en retroceso con respecto al 72,4% de 2013.

En una perspectiva a largo plazo, la estabilización en los últimos años de un tamaño medio de las familias necesitadas de vivienda en torno a los 3 personas resulta significativa. Consolida, en este sentido, el proceso de caída observado desde que se realiza la ENDV. Situado en torno a 3,5-3,7 personas entre 1997 y 2001, el tamaño medio se reduce a cifras de 3,1 a 3,3 entre 2001 y 2007 y de 2,8 a 3,0 a partir de 2008.

Con respecto a la tipología del hogar con necesidad de cambio de vivienda, se constata que el peso relativo de los hogares de parejas con hijos/as sigue siendo la categoría mayoritaria. Entre 2013 y 2015 se incrementa además su contribución relativa, que pasa del 45,6% de 2013 al 53,2% de 2015. Se acerca con ello al 53,7% de 2010 y al 54,5% de 2011. Otra categoría que gana protagonismo es la de las personas que viven solas. En este caso, su peso asciende del 13,6% de 2013 al 17,9% de 2015, una proporción cercana al 18,1% de 2010, pero que queda muy lejos del 24,6% que llegó a representar en 2011.

Disminuye en cambio, entre 2013 y 2015 el porcentaje de personas que conviven únicamente con su pareja (del 15,1% en 2013 al 11,9% en 2015, una cifra sólo superior al 7,9% de 2011). También se observa una importante tendencia descendente del colectivo en 'Otra situación' (de 11,9% en 2013 a 4,1% en 2015). Aunque con menor intensidad, y manteniendo niveles superiores a los observados hasta 2011, los padres o madres con hijos/as también ven reducirse su participación: de 13,9% en 2013 a 12,9% en 2015.

**Tabla 55. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio en CAE, 2009-2015**

	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Edad Persona Principal</b>					
Hasta 24 años	1,3	3,5	3,2	0,4	1,9
De 25 a 34 años	26,2	18	22	15,8	11,7
De 35 a 44 años	32,5	33,6	29,5	35,3	37,2
De 45 a 54 años	20,8	22,4	23,9	22,0	25,5
De 55 a 64 años	9,4	10	12,1	14,5	12,2
65 años y más	9,7	12,5	9,3	12,1	11,5
<b>Edad Media (años)</b>	<b>43,7</b>	<b>45,8</b>	<b>44,4</b>	<b>47,3</b>	<b>47,3</b>
<b>Nacionalidad</b>					
Española *	84,8	84,8	89,8	83,5	90,4
Extranjera	15,2	15,1	10,2	16,5	9,6
<b>Nº Personas Hogar</b>					
1 persona	20,4	18,1	24,6	13,6	17,9
2 personas	21,2	19,6	13,7	24,6	17,3
3 personas	20,9	24,2	28,2	27,8	31,6
4 personas	24,3	23,8	20,8	20,0	20,2
5 o más personas	13,2	14,3	12,8	14,0	13,0
<b>Nº Medio (personas)</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
<b>Tipología de los hogares</b>					
Sólo/a	19,7	18,1	24,6	13,6	17,9
Con su cónyuge/pareja	14,5	13	7,9	15,1	11,9
Con su cónyuge/pareja e hijos/as (con o sin otros familiares)	48,7	53,7	54,5	45,6	53,2
Padre/madre con hijos/as	8,7	8,5	10,5	13,9	12,9
Otra situación	8,5	6,8	2,6	11,9	4,1
<b>Situación Laboral</b>					
Ocupado/a	57,3	55,9	57,9	51,7	62,0
Parado/a	15,2	16,1	16,5	22,9	14,4
Labores del hogar	7,9	9,9	10,3	7,3	7,8
Jubilado/a / Pensionista	11,4	15,5	10,3	16,2	14,6
Otra	8,1	2,6	5	1,9	1,1

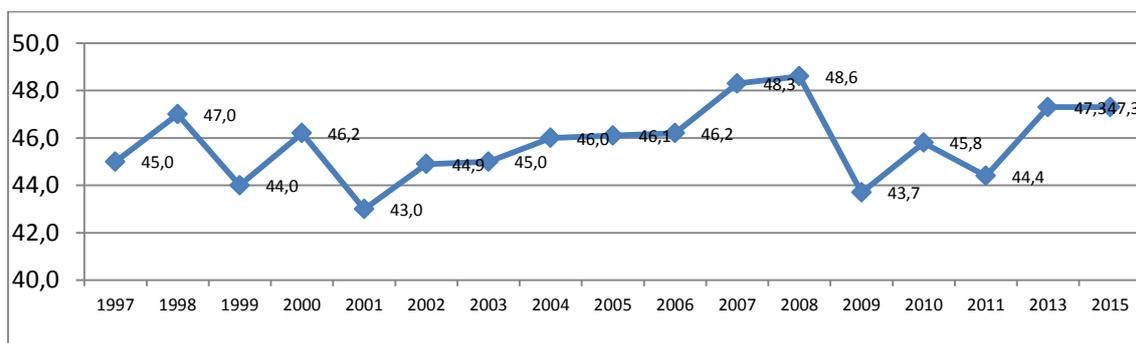
\*: La doble nacionalidad se ha incluido en la categoría española.

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Por último, respecto a la situación laboral de las personas principales de los hogares con necesidad de cambio, cabe señalar que en 2015 el 62% de estas personas se encuentran ocupadas. Se trata del porcentaje más elevado desde 2009, con cifras entre 55,9 y 57,9% hasta 2011 y un mínimo de 51,7% en 2013. Entre 2013 y 2015, los hogares de personas ocupadas aumentan así en más de 10 puntos porcentuales en el colectivo con necesidad de cambiar de vivienda.

Disminuye, en cambio, el peso relativo de las personas que se encuentran en situación de desempleo. Su peso varía de 22,9% en 2013 a 14,4% en 2015, la cifra más baja desde 2009. También se reduce, aunque con menor intensidad, el peso del colectivo de personas jubiladas o pensionistas, al pasar del 16,2% en 2013 al 14,6% de 2015.

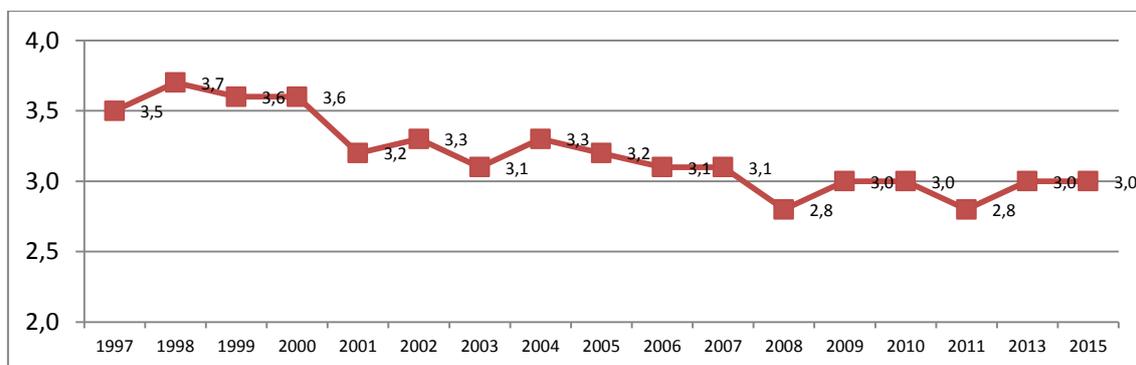
**Gráfico 31. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio de la CAE, 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 32. Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio de la CAE, 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

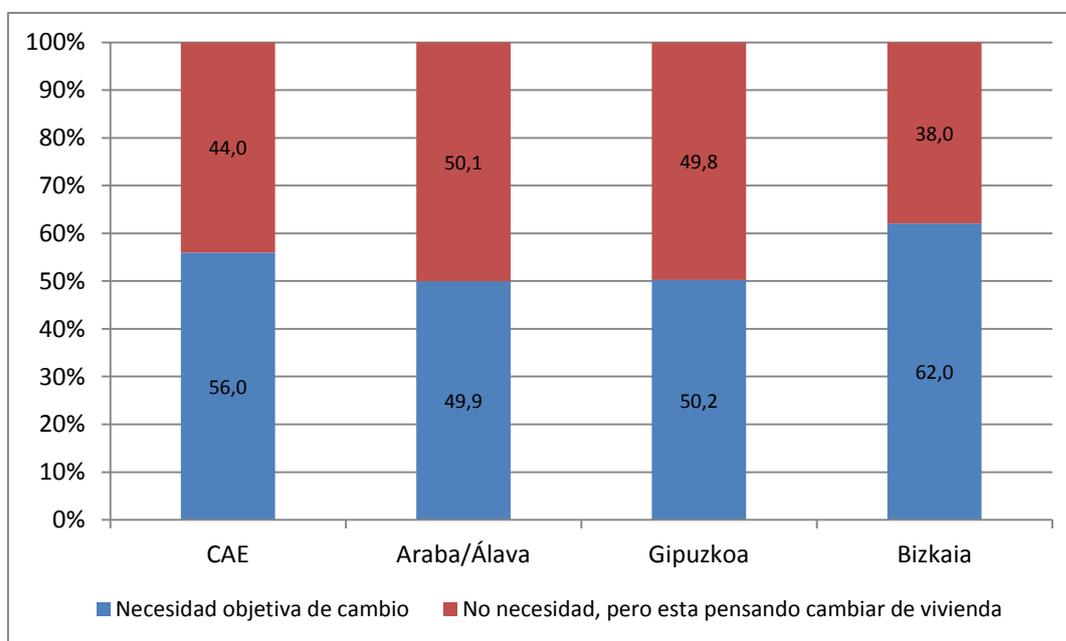
Entre los hogares que señalan necesitar un cambio de vivienda en 2015, el 44,0% de ellos indica que no se enfrentan a una necesidad objetiva y directa de cambio, pero sí están valorando mudarse de casa a corto/medio plazo. El restante 56% sí indica tener una necesidad directa de cambio de vivienda.

En el ámbito territorial pueden distinguirse dos situaciones diferenciadas. Por un lado, en Álava y Gipuzkoa los dos tipos de necesidad se reparten a partes iguales y prácticamente la mitad de los hogares están pensando cambiar de vivienda aunque no tengan una necesidad objetiva y directa para hacerlo (en Álava representan el 50,1% de los hogares y en Gipuzkoa el 49,8%). En Bizkaia, en cambio, predominan las viviendas familiares en las que se observa una necesidad objetiva de cambio de vivienda. Éstas representan el 62% de los hogares con necesidad detectados en Bizkaia.

La situación de Álava y Gipuzkoa influye en el incremento observado en la demanda de cambio de vivienda de 2015. En estos dos territorios, el cambio puede deberse a la reestructuración registrada en la oferta de vivienda en los últimos años tanto con respecto a las características como a los precios de las viviendas disponibles en el

mercado. Puede también reflejar una posición económica más abierta al cambio de vivienda en determinados grupos sin problemas objetivos en la actual vivienda.

**Gráfico 33. Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2015**



*Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015*

Centrando el análisis en las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de cambio en 2015, se constata que la dimensión media de estas viviendas es de 74,4 m<sup>2</sup>. Se trata de una dimensión media ligeramente superior a la registrada en 2013 (72,4 m<sup>2</sup>).

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de los mismos, un 60,6%, se corresponde con viviendas de dimensión inferior a los 76 m<sup>2</sup>. Este porcentaje se reduce, sin embargo, en casi 1,5 puntos porcentuales respecto al año 2013 (62%).

Atendiendo a la antigüedad, las viviendas ocupadas por hogares con necesidad de cambio han sido construidas por término medio hace 39,2 años, promedio que se ha reducido en dos años y medio respecto a 2013 (entonces la media era de 42,7 años). Se trata, sin embargo, de una cifra cercana a los valores observados a partir de 2006, que varían entre 39 y 42,7 años. Resultan ligeramente superiores a los del intervalo 1997-2005, con cifras situadas en ese periodo entre 34 y 38 años.

Destaca la importancia relativa de las viviendas que tienen entre 41 y 60 años, un 36,3% en 2015, en avance continuado respecto al 26% de 2009. Esta dinámica contrasta con una tendencia a la reducción de la participación de las viviendas de mayor antigüedad, las viviendas de más de 60 años pasan así de representar el 23,1% en 2013 al 14,5% en 2015, el porcentaje más bajo desde las cifras cercanas al 15% de 2009 y 2010.

Otro tipo de vivienda en el que se observa un avance llamativo es el de las viviendas de 15 años o menos. Estas viviendas pasan de representar el 12,1% del total en 2013 al 17,9% en 2015.

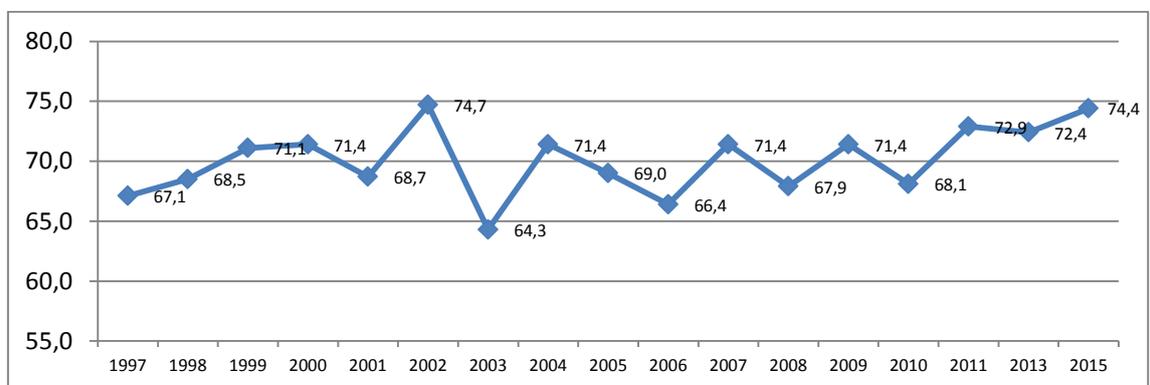
En los últimos dos años, se reduce el peso del grupo de población que lleva residiendo en la vivienda 2 años o menos, que pasa de representar el 19,7% en 2013 al 10,4% en 2015, cifra similar al 10,2% en 2011. Este descenso se contrarresta con el repunte detectado entre 2013 y 2015 en los intervalos intermedios. Las viviendas ocupadas entre 3 y 4 años pasan así de representar el 6,5% en 2013 al 11,4% en 2015, y el grupo de 5-9 años, de 22% en 2013 a 23,3% en 2015. También aumenta el porcentaje de hogares con necesidad de cambio que lleva residiendo 10 o más años en la vivienda, pasando de 51,8% en 2013 al 54,9% en 2015. Sin embargo, la proporción se mantiene por debajo del 56,8% en 2011.

Por último, entre los hogares con necesidad de cambio, resulta especialmente significativo constatar que el volumen de familias que poseen una vivienda en propiedad con pagos pendientes y que declaran tener necesidad de cambiarla se ha incrementado de manera significativa en los últimos años. Su peso relativo se incrementa así de cifras entre 26 y 27,4% entre 2009 y 2011 a 29,1% en 2013 y 33% en 2015.

Con respecto a la vivienda ocupada en régimen de alquiler, aunque sigue siendo el régimen de tenencia con mayor presencia, cae levemente en los dos últimos años al pasar del 35,1% de 2013 al 34,2% en 2015. Aunque se trata de una cifra todavía superior a los niveles cercanos al 33% de 2010 y 2011, se aleja del 38,7% de 2009.

Por su parte, asciende levemente el peso de la propiedad completamente pagada. Éste pasa del 28,1% de 2013 al 29,9% de 2015, lejos, sin embargo, de los niveles cercanos o superiores al 33% de 2010 y 2011.

**Gráfico 34. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

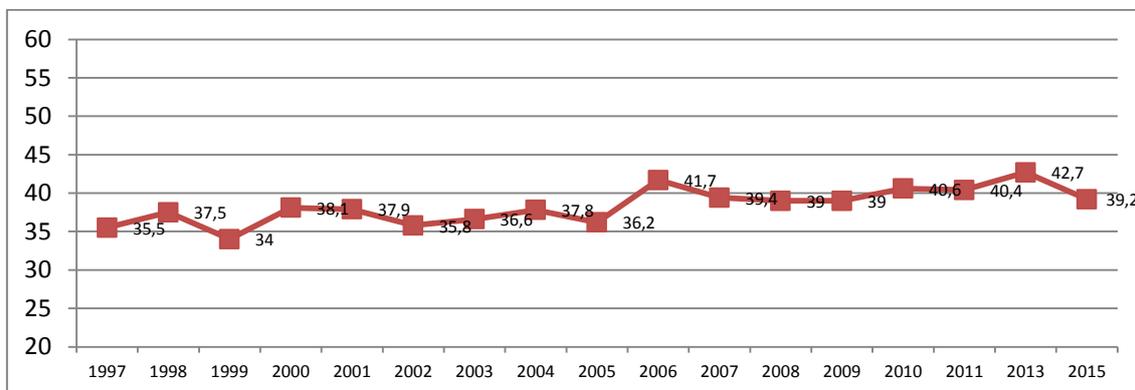
**Tabla 56. Características residenciales de los hogares con necesidad de cambio en CAE, 2009-2015**

	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Superficie Útil Vivienda</b>					
Menos de 60 m <sup>2</sup>	31,1	33,6	29,7	23,8	29,1
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	25,6	32,7	29,5	38,2	31,5
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	23	18,8	24,2	20,7	23,4
Más de 90 m <sup>2</sup>	13,6	9	15,6	13,5	14,3
Ns / Nc	6,6	5,9	1	3,9	1,7
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	<b>71,4</b>	<b>68,1</b>	<b>72,9</b>	<b>72,4</b>	<b>74,4</b>
<b>Antigüedad Vivienda</b>					
Más de 60 años	14,8	15,1	16,2	23,1	14,5
Entre 41 y 60 años	26	29,6	30,9	33,1	36,3
Entre 26 y 40 años	26,1	28,3	33,7	11,9	13,6
Entre 16 y 25 años	3,6	4	3,2	7,3	10,9
15 años y menos	13,5	10,1	10,4	12,1	17,9
Ns / Nc	16	12,9	5,6	12,5	6,7
<b>Antigüedad media (nº años)</b>	<b>39</b>	<b>40,6</b>	<b>40,4</b>	<b>42,7</b>	<b>39,2</b>
<b>Nº de Años en la Vivienda</b>					
2 años y menos	11,2	15,7	10,2	19,7	10,4
3-4 años	20,9	11,4	15,4	6,5	11,4
5-9 años	24	21,3	17,6	22,0	23,3
10 y más años	44	51,5	56,8	51,8	54,9
<b>Primera Vivienda</b>					
Sí	57,1	58,7	50,7	45,4	54,0
No	42,6	41,3	49,3	54,6	46,0
<b>Condición de la vivienda</b>					
Nueva	16,1	20,3	21,6	20,7	26,6
Usada	83,9	79,7	78,4	79,3	73,4
<b>Vivienda Protegida</b>					
Sí	10,6	13,5	11,1	10,0	16,2
No	89,4	86,5	88,9	90,0	83,8
<b>Tipo de Vivienda</b>					
Edificio colectivo	96,8	98,7	98,8	95,9	95,8
Edificio unifamiliar	3,2	1,3	1,2	4,1	4,2
<b>Régimen de Tenencia</b>					
En propiedad totalmente pagada	29,7	32,9	35,9	28,1	29,9
En propiedad con pagos pendientes	26,2	27,4	26	29,1	33,0
Alquilada	38,7	33,4	32,8	35,1	34,2
Otra situación (cedida, etc.)	5,5	6,4	5,2	7,6	3,0

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

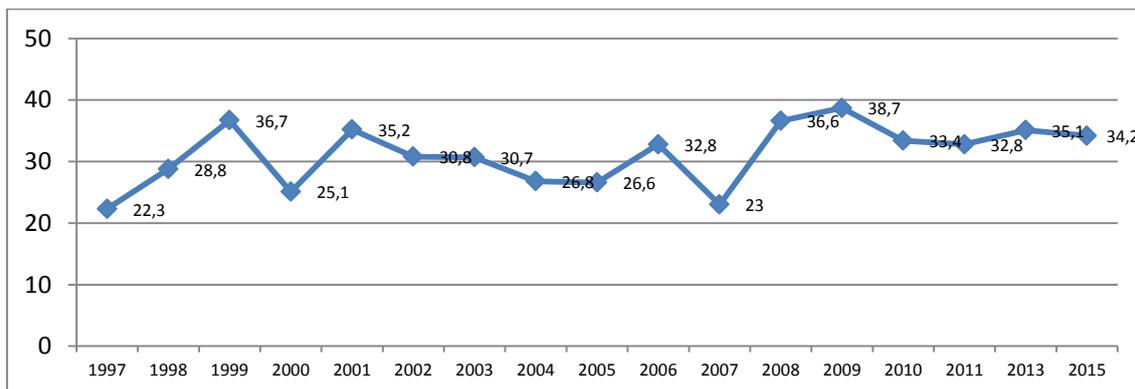
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

**Gráfico 35. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 36. Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2015**



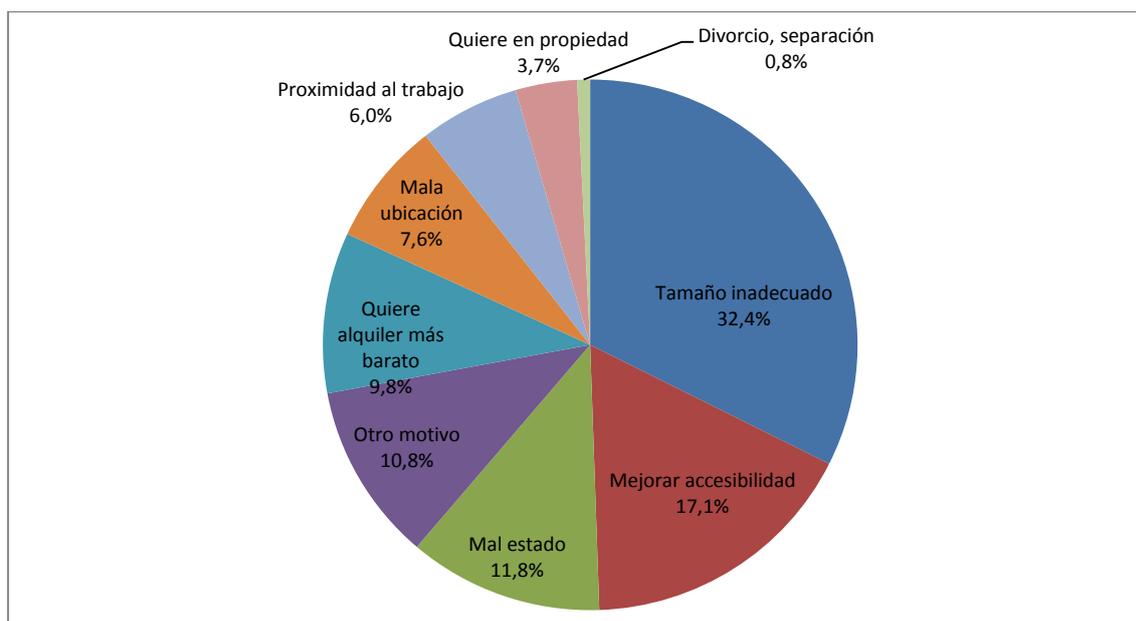
(\*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

### 3.2.2. Motivos de la necesidad de cambio

Entre los hogares familiares necesitados de cambio de vivienda, el tamaño inadecuado de la vivienda explica un 32,4% de la necesidad, seguido por la mejora de la accesibilidad a la vivienda, con un 17,1%. Otros motivos destacados son el mal estado de la vivienda (11,8%) o la necesidad de un alquiler más barato (9,8%). Un 7,6% destaca la mala ubicación de la vivienda y un 6% la búsqueda de mayor proximidad al trabajo. Un 3,7% plantea la apuesta por la propiedad y otro 0,8% asociado a problemas de divorcio o separación. Un 10,8% menciona otros motivos.

**Gráfico 37. Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

El motivo principal de cambio señalado en 2015, el tamaño inadecuado de la vivienda, muestra una línea de incidencia relativamente estable en los últimos años, manteniéndose como el primer factor de cambio desde 2007. No obstante, muestra una cierta tendencia alcista en los últimos años que explica que el 32,4% de 2015 únicamente se vea superado levemente por la cifra de 2013 (33,1%).

La búsqueda de una vivienda con mejor accesibilidad (17,1%), el segundo factor en importancia, muestra por su parte un repunte reciente en importancia. Después de situarse en un intervalo bastante estable, entre el 13,9 y el 15,7% entre 2008 y 2011, su importancia caía al 11,1% de la necesidad de cambio en 2013 para remontar al 17,1% de 2015. Esta cifra únicamente quedó superada en 2007 (20,7%).

**Tabla 57. Motivo de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2015**

(Número de viviendas y porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015	
	Nº Viv.	%.												
<b>Total</b>	113.396	100	40.894	100	56.652	100	56.397	100	38.048	100	61.621	100	53.132	100
Tamaño inadecuado	33.633	29,7	12.255	30,0	14.184	25,0	18.017	31,9	10.281	27,0	20.390	33,1	17.215	32,4
Mal estado	8.278	7,3	6.773	16,6	4.474	7,9	7.878	14,0	3.471	9,1	5.102	8,3	6.252	11,8
Mejorar accesibilidad	23.428	20,7	5.926	14,5	7.958	14,0	7.818	13,9	5.974	15,7	6.847	11,1	9.062	17,1
Mala ubicación	9.525	8,4	2.596	6,3	3.028	5,3	2.781	4,9	2.657	7,0	4.069	6,6	4.029	7,6
Quiere propiedad	9.525	8,4	6.282	15,4	5.905	10,4	4.865	8,6	2.232	5,9	2.446	4,0	1.980	3,7
Divorcio, separación	680	0,6	891	2,2	1.264	2,2	1.623	2,9	1.227	3,2	1.105	1,8	416	0,8
Proximidad al trabajo	567	0,5	-	-	470	0,8	2.229	4,0	238	0,6	2.033	3,3	3.211	6,0
Quiere alquiler más barato	11.782	10,4	2.160	5,3	6.628	11,7	3.171	5,6	5.897	15,5	10.576	17,2	5.205	9,8
Otro motivo	15.977	14,1	4.011	9,8	12.742	22,5	8.014	14,2	6.071	16,0	9.054	14,7	5.763	10,8

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 58. Variación de los motivos de la necesidad de cambio de vivienda, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

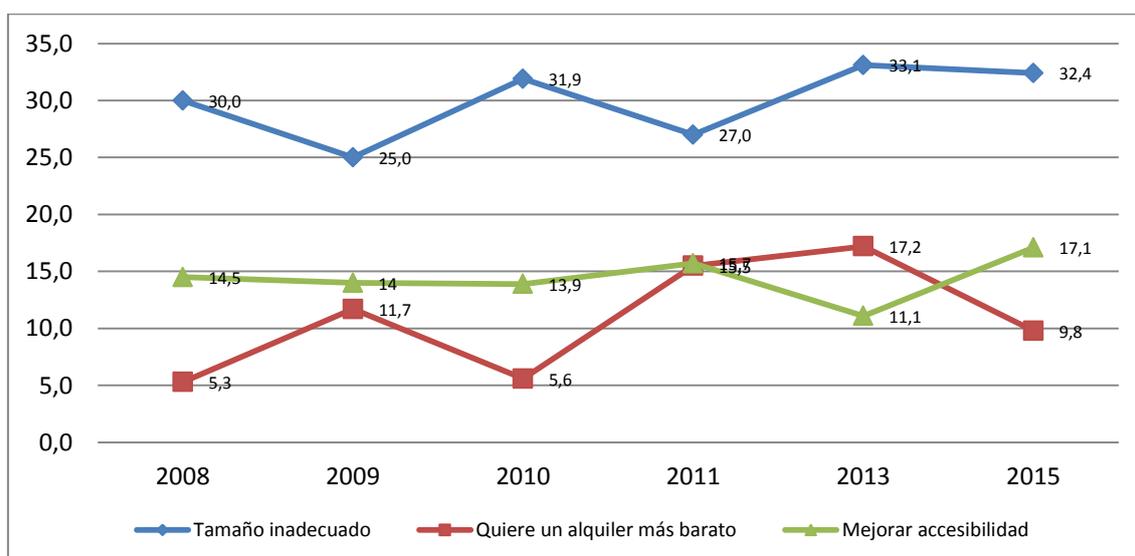
	(Número de viviendas y porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)									
	2007		2013		2015		Variación 2007-2015		Variación 2013-2015	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Total	113.396	100	61.621	100	53.132	100	-60.264	-53,1	-8.489	-197,8
Tamaño inadecuado (pequeña)	33.633	29,7	20.390	33,1	17.215	32,4	-16.418	-48,8	-3.175	-15,6
Mal estado	8.278	7,3	5.102	8,3	6.252	11,8	-2.026	-24,5	1.150	22,5
Mejorar accesibilidad	23.428	20,7	6.847	11,1	9.062	17,1	-14.366	-61,3	2.215	32,3
Mala ubicación	9.525	8,4	4.069	6,6	4.029	7,6	-5.496	-57,7	-40	-1,0
Quiere propiedad	9.525	8,4	2.446	4,0	1.980	3,7	-7.545	-79,2	-466	-19,1
Divorcio, separación	680	0,6	1.105	1,8	416	0,8	-264	-38,8	-689	-62,4
Proximidad al trabajo	567	0,5	2.033	3,3	3.211	6,0	2.644	466,3	1.178	57,9
Quiere alquiler más barato	11.782	10,4	10.576	17,2	5.205	9,8	-6.577	-55,8	-5.371	-50,8
Otro motivo	15.977	14,1	9.054	14,7	5.763	10,8	-10.214	-63,9	-3.291	-36,3

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Por el contrario, tras el crecimiento detectado entre 2010-2013, la importancia de un alquiler más barato tiende a perder relevancia, con una sustancial caída del peso relativo de este factor de cambio entre 2013 y 2015 (de 17,2 a 9,8%).

Se mantiene, por su parte, la pérdida continuada de importancia del deseo de acceder a una vivienda en propiedad que se observa desde 2008. Este factor pasa de explicar un 15,4% de la necesidad de cambio de vivienda en 2008 a apenas un 3,7% en 2015.

**Gráfico 38. Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda 2008-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

### 3.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio de residencia

La insatisfacción con el entorno o barrio de residencia no es un factor significativo en determinar la necesidad de cambio en los hogares de la CAE. Se observa, en este sentido, que un 77,5% de los hogares necesitados de cambio mantiene una opinión favorable respecto a su barrio, con un 46,3% que señala un alto nivel de satisfacción y un 31,2% más bien alto.

Después de aumentar de forma continuada desde el 76,4% de 2009 al 82,3% de 2011, se reduce levemente la opinión favorable global (alta y más bien alta) en 2013 y 2015. El 78,5% de 2013 y el 77,5% de 2015 resultan todavía superiores, sin embargo, al 76,4% de 2009.

En una línea coherente con lo señalado, en la parte asociada a las opiniones más negativas, se reduce la baja satisfacción con el barrio y aumenta la más bien baja. La proporción de baja satisfacción pasa así de 10,2% en 2013 a 5,6% en 2015; en el caso de la más bien baja se incrementa en paralelo del 11,3% de 2013 al 17% de 2015.

**Tabla 59. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2015**

Grado de satisfacción	2009	2010	2011	2013	2015
Alto	44,2	47,6	35,3	44,7	46,3
Más bien alto	32,2	33,9	47,0	33,8	31,2
Más bien bajo	15,0	10,4	9,2	11,3	17,0
Bajo	8,6	8,0	8,5	10,2	5,6

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En general, mejoran de forma sustancial los indicadores que miden las problemáticas existentes en el entorno/barrio de los hogares con necesidad de cambio. Sin embargo, se detectan algunas problemáticas específicas que pueden explicar las variaciones de satisfacción/insatisfacción de los hogares encuestados respecto al entorno o barrio donde se ubica la vivienda en la que se reside:

- La falta de aparcamiento es un problema señalado por cuatro de diez hogares con necesidad de cambio de vivienda en 2015 (41,1%). Se trata, sin embargo, de una problemática con un impacto a la baja, cayendo de forma continuada desde el 70,7% de 2009 al 59,5% de 2013 y el 41,1% actual.
- Aparte de la falta de aparcamiento, en 2015 únicamente se supera el umbral de 20% de hogares con problemas en lo relativo a los ruidos exteriores. La problemática alcanza en este caso un 28,1%, cifra que también mejora con respecto a las cifras de 2013 (33,3%). Es igualmente el nivel más bajo desde 2009
- Con niveles entre el 15-16% se encuentran la escasez de servicios (16,6% en 2015 frente a 27% en 2013), la falta de accesibilidad (16,1% en 2015 por 37,2% en

2013) y los problemas de contaminación/malos olores (15,4% en 2015 por 21,8% en 2013).

El impacto de estas problemáticas se reduce en todos los casos, aunque con distinta intensidad. Es significativa la reducción de la falta de accesibilidad que pasa de ser el segundo problema indicado en 2013 (37,2%) al cuarto puesto en 2015 (16,1%). La reducción es aún más significativa si se compara el registro actual con las cifras de 2009-2010 que ofrecían cifras de 43-46%.

Por su parte, el impacto de la escasez de servicios, se reduce en diez puntos porcentuales con respecto a 2013 (16,6% en 2015 frente al 27% de 2013), pero es menor la diferencia con respecto al 20,6% de 2011, año en el que se reflejaba el valor mínimo del periodo 2009-2013. Con respecto a la contaminación/malos olores, aunque el indicador mejora claramente con respecto a 2013 (15,4% en 2015 frente al 21,8% de 2013), presenta una cifra similar a la de 2011 (15,2%).

- Con niveles del 13-14% se localizan los problemas de delincuencia/inseguridad (14,7% en 2015 frente al 28,1% de 2013) y falta de mantenimiento (13% en 2015 frente al 22,2% de 2013). En ambos casos se reduce la incidencia con respecto a 2013 y se muestra en 2015 el valor mínimo de la serie 2009-2015.
- Por debajo del 12% se sitúan los problemas asociados a la escasez de zonas verdes (11,8% en 2015 frente al 27,5% en 2013), los problemas asociados a la poca limpieza/recogida de basuras (11,3% en 2015 frente al 16,5% de 2013) y las malas comunicaciones/transporte, un problema que es señalado por el 8,9% de los hogares con necesidad en 2015 frente al 18,8% que lo indicaba en 2013. En estos tres aspectos se recoge igualmente en 2015 el valor mínimo de la serie 2009-2015.

**Tabla 60. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio en la CAE. 2009-2015**

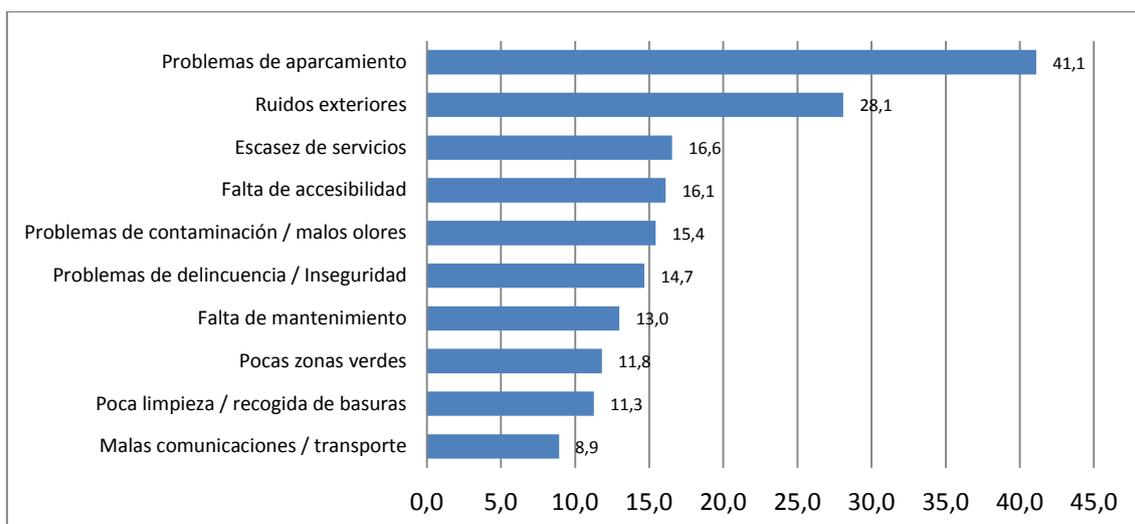
Problemas en el entorno / barrio	2009	2010	2011	2013	2015
Ruidos exteriores	30,9	36,9	31,9	33,3	28,1
Problemas de contaminación / malos olores	17,8	24,4	15,2	21,8	15,4
Falta de mantenimiento	20,7	21,1	16,1	22,2	13,0
Poca limpieza / recogida de basuras	12,3	12,5	14,4	16,5	11,3
Malas comunicaciones / transporte	21,8	14,5	18,6	18,8	8,9
Pocas zonas verdes	31,6	25,1	21,1	27,5	11,8
Problemas de aparcamiento	70,7	68,6	67,0	59,5	41,1
Escasez de servicios	24,5	22,5	20,6	27,0	16,6
Falta de accesibilidad	46,3	43,1	27,1	37,2	16,1
Problemas de delincuencia / Inseguridad	28,2	30,2	23,9	28,1	14,7

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

(\*\*): Es posible más de una respuesta.

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 39. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Los datos presentados parecen reflejar un tipo de necesidad de cambio de vivienda que se vincula a colectivos con una visión mucho más positiva de su entorno residencial actual. En paralelo al dato ya observado, relativo al aumento de la demanda efectiva realizable, tanto a corto como a medio plazo, esto refleja un contexto socioeconómico mucho más favorable del colectivo actualmente demandante.

### 3.2.4. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda

En este apartado se busca abordar el estudio de la caracterización de la necesidad de cambio a través del análisis de variables como el grado subjetivo de necesidad percibido por los hogares con necesidad de cambio, el tiempo que llevan en situación de necesidad y los plazos estimados en que piensan efectuar el cambio de vivienda.

El grado de necesidad de cambio resulta significativo para la mayor parte de los hogares que presentan esta necesidad en 2015. De esta forma, un 64,9% del colectivo declara tener mucha o bastante necesidad de cambiar de residencia (30,4 y 34,5%, respectivamente). En sentido opuesto, el 25,9% de los hogares expresa tener alguna necesidad y un 9,2% poca necesidad.

Aunque más de dos terceras partes del colectivo analizado señala tener mucha o bastante necesidad de cambio en 2015, se observa que el 64,9% de referencia se reduce en casi 10 puntos porcentuales con respecto al 74,2% de 2013. De hecho, en términos evolutivos, se aprecia una reducción del grado medio de necesidad, ya que éste (medido en una escala de 0 a 100<sup>13</sup>) se reduce de 67,7 puntos en 2013 a 61,7 en 2015. Esta cifra

<sup>13</sup> El grado medio de necesidad se posiciona en una escala de 0 a 100. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de las personas entrevistadas de acuerdo con la siguiente escala: 100, mucha; 66, bastante; 33, alguna; y 0, poca.

es además el valor mínimo de la serie 2009-2015, hasta entonces situado en 65,4 puntos en el año 2011.

**Tabla 61. Grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda, 2009-2015**

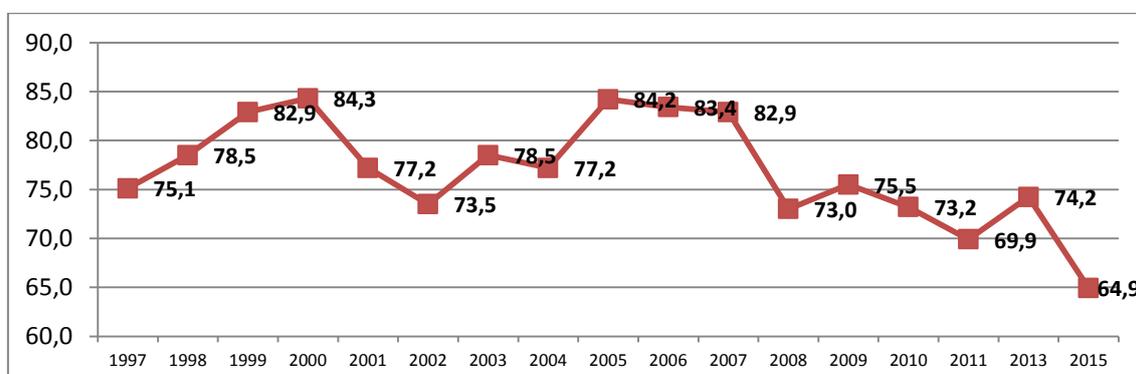
Grado de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015
Mucha	39,3	34,8	32,5	33,7	30,4
Bastante	36,2	38,4	37,4	40,5	34,5
Alguna	21,3	20,5	25,0	21,9	25,9
Poca	3,2	6,2	5,1	3,8	9,2
<b>Grado medio (0-100)</b>	<b>70,2</b>	<b>67,0</b>	<b>65,4</b>	<b>67,7</b>	<b>61,7</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

El descenso del grado de la necesidad que se observa entre 2013 y 2015 se asocia a un descenso en el grado de necesidad tanto del porcentaje de personas que indican mucha necesidad (del 33,7% en 2013 a 30,4% en 2015) como de las que indican bastante necesidad (de 40,5% en 2013 a 34,5% en 2015). El 64,9% del conjunto con bastante o mucha necesidad de 2015 confirma la tendencia descendente que se observa en el indicador desde 2007 (excepto 2009 y 2013). Se trata, en realidad, del valor mínimo desde 1997, cinco puntos porcentuales inferior al mínimo previo, recogido en 2011 (69,9%).

**Gráfico 40. Evolución del grado de necesidad de cambio de vivienda (mucha o bastante necesidad), 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

En lo que respecta al tiempo o antigüedad de la necesidad, un 47% de los hogares lleva al menos dos años en una situación de necesidad de cambio de vivienda, proporción que es del 26,5% al considerar a los hogares que llevan cuatro o más años en esta situación.

Entre 2013 y 2015 se reduce del 58,1% al 47% los hogares que llevan dos o más años con necesidad. El descenso se localiza tanto entre los hogares que llevan entre 2 y 4 años en situación de necesidad (el porcentaje pasa de 25,5% en 2013 a 20,5% en 2015) como en los hogares que llevan cuatro o más años con necesidad de cambiar de

vivienda. En este caso, de cifras superiores al 35% en 2010 y 2011 se pasa a 32,6% en 2013 y 26,5% en 2015.

Por el contrario, se incrementa la proporción de hogares que llevan en situación de necesidad entre 1 y 2 años (de 23% en 2013 a 29,6% en 2015) y las asociadas a necesidades de menos de un año. Éstas suponían el 18,9% del colectivo necesitado en 2013, proporción que se incrementa hasta el 23,4% en 2015.

**Tabla 62. Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda, 2009-2015**

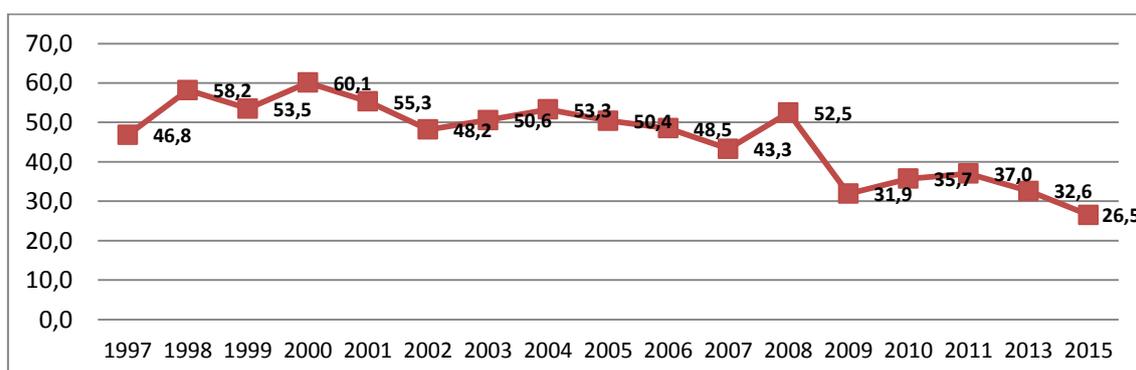
Tiempo en situación de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015
Menos de 1 año	23,4	18,4	14,9	18,9	23,4
Entre 1 y 2 años	27,2	26,4	23,8	23,0	29,6
Entre 2 y 4 años	17,5	19,5	24,3	25,5	20,5
Más de 4 años	31,9	35,7	37,0	32,6	26,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

En una perspectiva de largo plazo, la nueva caída en 2015 en el porcentaje de familias que lleva más de 4 años con necesidad de cambiar de vivienda supone el valor mínimo recogido de este indicador desde 1997. El 26,5% de 2015 es cinco puntos porcentuales inferior al mínimo que se había recogido hasta el momento, con un 31,9% en 2009. De esta forma, la necesidad a largo plazo ofrece niveles significativamente inferiores a los registrados con anterioridad a 2009, situados en general entre el 48 y el 60%.

**Gráfico 41. Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda >4 años. CAE. 1997-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Analizando el plazo en el que se prevé hacer efectivo el cambio de vivienda, el 48% de los hogares que muestran esta necesidad de cambio en 2015 cree muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años (19,5% en el próximo año y 28,5%, respectivamente). Esta proporción aumenta al 70,5% si el horizonte se amplía hasta los próximos 4 años (muy probable 48,6% y bastante probable 21,9%).

**Tabla 63. Hogares con necesidad de cambio: probabilidad de cambio de vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años, 2015**

Probabilidad de cambio	Probabilidad a 2 años	Probabilidad a 4 años
Muy probable	19,5	48,6
Bastante probable	28,5	21,9
Poco probable	39,2	23,5
Nada probable	12,8	6,0
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

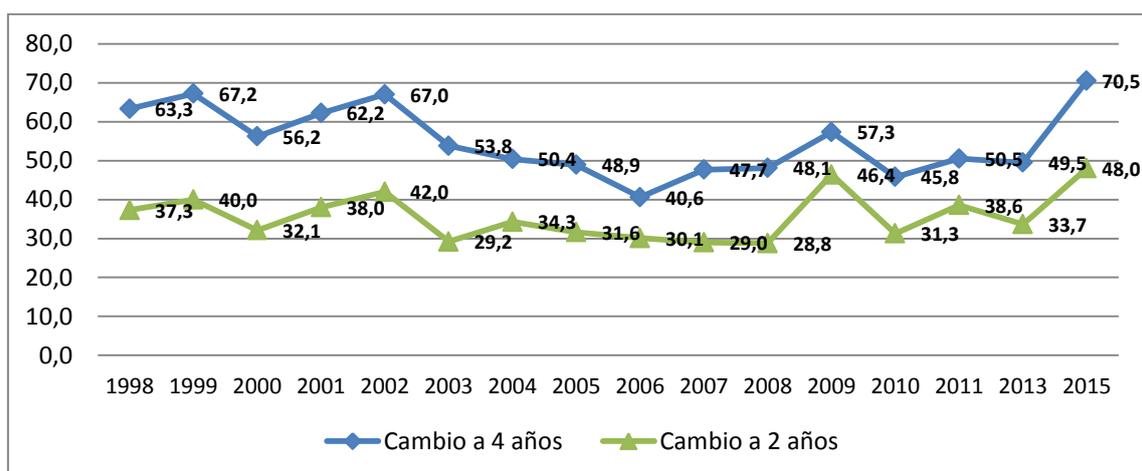
(\*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Las previsiones de materialización de la necesidad tanto a dos años como a cuatro avanza de forma sustancial respecto a 2013, especialmente a 4 años vista. En el caso de la perspectiva a dos años vista, la probabilidad de cambio (muy o bastante probable) asciende del 33,7% de 2013 al 48% de 2015. En el caso de la demanda a cuatro años, el incremento porcentual es aún mayor, de 21 puntos porcentuales, al pasar del 49,5% de 2013 al 70,5% actual.

En general, 2015 refleja unas perspectivas de acceso a la vivienda que ofrecen valores máximos desde 1998. Los indicadores reflejan en general una mayor probabilidad de acceso a la vivienda que la observada en todo el periodo 1998-2013, en especial en lo relativo a la perspectiva de acceso a más de 4 años vista. En este último caso el registro de 2015 (70,5%) supera el valor máximo de la serie que se localizaba hasta el momento en 1999 (67,2%). Con respecto a la probabilidad de cambio en los próximos dos años, son superiores a todos los registros desde 1998, excepto el 48,1% de 2009 que prácticamente iguala.

**Gráfico 42. Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años (muy o bastante probable). CAE. 1998-2015**



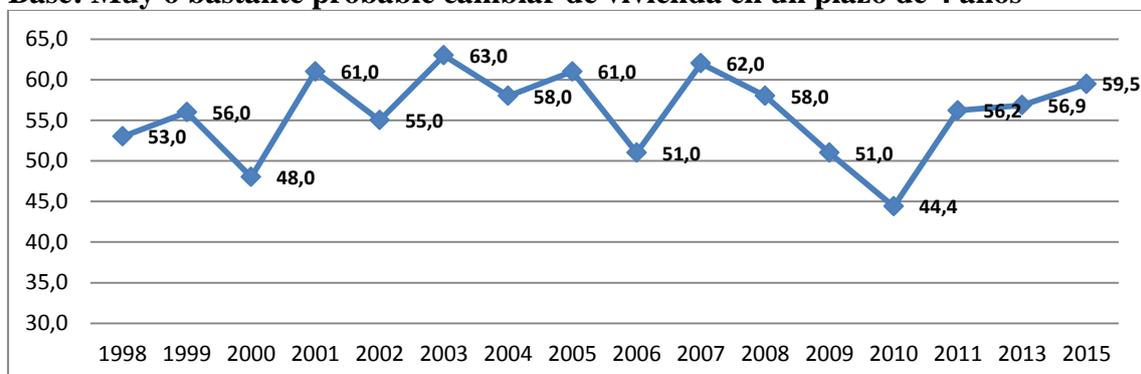
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Entre los hogares que han indicado como muy o bastante probable poder cambiar de vivienda en una perspectiva a cuatro años, casi tres de cada cinco hogares (59,5%) están realizando una búsqueda activa de vivienda en 2015. Se trata de la cifra más elevada

desde el 58% de 2008, únicamente superada en los años 2001, 2003, 2005 y 2007, con cifras situadas en un intervalo del 61 al 63%.

### Gráfico 43. Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda. CAE. 1998-2015

**Base: Muy o bastante probable cambiar de vivienda en un plazo de 4 años**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

El escenario que ofrecen los datos presentados resulta algo atípico. En lo fundamental porque la fuerte caída del grado de necesidad que se observa en 2015, vinculado además a niveles mínimos en el tiempo de permanencia en el estado de necesidad, se combina con un momento de máxima demanda realizable desde 2007. A ello se suman niveles históricamente máximos en las perspectivas de realización del cambio, tanto a 2 como 4 años.

La mayor demanda de cambio de vivienda se vincula, al menos en parte, a una perspectiva de mejora de la vivienda que no se relaciona tan directamente con una máxima necesidad de cambio. Además, se observan indicadores de búsqueda activa de nueva vivienda en 2015 que sólo se habían observado en el periodo más álgido del boom económico (2001-2007).

### 3.2.5. Características de las viviendas necesitadas

Analizando las características de las viviendas necesitadas por los hogares que se plantean el cambio de vivienda, llama la atención en primer lugar el nivel de aceptación de la posibilidad de acceder a una vivienda usada con carácter previo. Así, a un 69,2% de los hogares necesitados les resulta indiferente que se trate de una vivienda nueva o usada. 12,3% de los hogares necesitados se inclina por acceder a vivienda nueva, mientras que en el 11,9% opta en exclusiva por la vivienda usada.

Estos datos reflejan un leve descenso del grupo de familias al que le resulta indiferente la condición de nueva o usada de la vivienda. La proporción pasa así de cifras del 73,5% en 2013 al 69,2% en 2015. A pesar de esta caída, el porcentaje de 2015 se mantiene por encima de los valores de 2009-2011. Se consolida, en cualquier caso, la paulatina caída

de la preferencia exclusiva por la vivienda nueva, con una tendencia descendente continuada desde el 24,1% de 2009 al 12,3% de 2015.

**Tabla 64. Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2015**

Características	2009	2010	2011	2013	2015
<b>CONDICION</b>					
Nueva	24,1	16,6	15,7	14,1	12,3
Usada	34,1	13,4	35,7	9,1	11,9
Indistintamente	37,9	61,2	47,2	73,5	69,2
Ns / Nc	3,9	8,8	1,4	3,4	6,6
<b>SUPERFICIE UTIL</b>					
Menos de 60 m <sup>2</sup>	15,1	18,8	16,9	15,1	18,5
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	28,5	22,3	29,6	25,1	17,2
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	30,6	28,5	30,8	35,3	37,7
Más de 90 m <sup>2</sup>	18,3	21,8	20,6	20,1	23,6
Ns / Nc	7,4	8,6	2,2	4,5	2,9
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	<b>77,6</b>	<b>78,1</b>	<b>77,5</b>	<b>79,1</b>	<b>81,7</b>
<b>REGIMEN TENENCIA</b>					
Propiedad	64,9	62,9	65,7	51,7	54,2
Alquiler	27,0	24,8	26,5	35,1	28,5
- Sin opción a compra	-	-	-	-	20,3
- Con opción a compra	-	-	-	-	8,2
Indistintamente	8,1	12,3	7,8	13,2	17,3

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

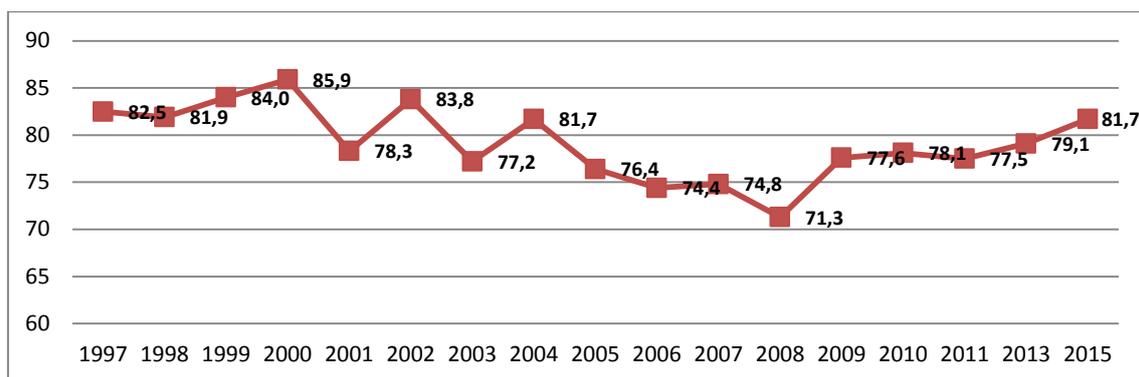
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

La superficie de vivienda más demandada sigue situándose en el intervalo entre 76 y 90 m<sup>2</sup>. De hecho, se incrementa el porcentaje de hogares que solicitan este tamaño de vivienda desde cifras cercanas o inferiores al 30% entre 2009 y 2011 al 35,3% de 2013 y el 37,7% de 2015. No obstante, aumenta igualmente el porcentaje asociado a la demanda de viviendas de 90 m<sup>2</sup> o más. El 23,6% de 2015 supera tanto el 20,1% de 2013 como el valor máximo del periodo 2009-2011 (21,8% en 2010).

En conjunto, la demanda de vivienda de 76 o más m<sup>2</sup> aumenta de forma continuada desde el 48,9% de 2009 al 61,3% de 2015. Como consecuencia de esto, la superficie media solicitada se incrementa en el mismo periodo, pasando de cifras entre 77,5 y 78,1 m<sup>2</sup> entre 2009 y 2011 a 79,1 m<sup>2</sup> en 2013 y 81,7 m<sup>2</sup> en 2015. El tamaño medio demandado es similar al recogido en 2004 (81,7 m<sup>2</sup>) y se acerca a lo observado hasta 2002, con niveles en general cercanos o superiores a los 82 m<sup>2</sup>.

En comparación con la situación observada en 2013, la mayor demanda relativa de pisos de tamaño superior a los 75 m<sup>2</sup> se vincula especialmente a la caída de la demanda orientada a pisos de 61 a 75 m<sup>2</sup>, demanda que se reduce del 25,1% al 17,2% de 2015. La demanda de pisos de 60 m<sup>2</sup> o menos, en cambio, se incrementa en los últimos años, pasando de 15,1% en 2013 a 18,5% en 2015, una cifra similar a la registrada en 2010 (18,8%).

**Gráfico 44. Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

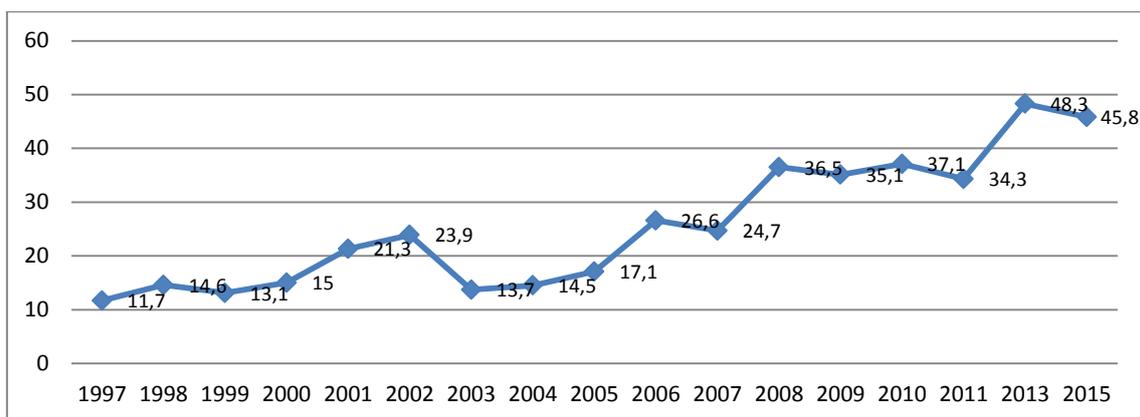
Con respecto al régimen de tenencia de la vivienda, sigue siendo la propiedad la opción exclusiva más solicitada por los hogares con necesidad de cambio, con un 54,2% en 2015. Aunque supera la cifra de 2013 (51,7%) se trata, sin embargo, de un porcentaje muy inferior al intervalo de 62,9 a 65,7% observado entre 2009 y 2011.

Se detecta una reducción significativa en los últimos años del colectivo de hogares que optan por el alquiler, pasando la proporción que éstos representan del 35,1% en 2013 al 28,5% en 2015. A pesar de ello, esta última cifra se mantiene por encima de los valores de 2009-2011 (máximo de 27% en 2009). Dentro del grupo de hogares que optan por el alquiler en 2015 (28,5%), el 20,3% se decantaría por un alquiler sin opción a compra, mientras que el restante 8,2% prefiere un alquiler con opción a compra.

Los hogares a los que les resulta indiferente optar por un régimen de tenencia u otro también alcanzan en 2015 su mayor nivel desde 2009, con un 17,3%, cuatro puntos por encima de la cifra de 2013 (13,2%).

Si se considera conjuntamente a los hogares que optan por el alquiler y a los que les resulta indistinto el acceso a la nueva vivienda en alquiler o en propiedad, la proporción se reduce levemente en los últimos dos años: 45,8% en 2015 frente al 48,3% de 2013. Sin embargo, la cifra registrada en 2015 sigue situándose en los niveles máximos de la serie desde 1997 cuando la opción abierta al alquiler sólo suponía un 11,7%. Hasta 2006 se registraron cifras inferiores al 20% excepto en las ediciones 2001 (21,3%) y 2002 (23,9%). Durante los años 2006-2007, el indicador se acercó a cifras próximas al 25% que, entre los años 2008 y 2011, pasaron a situarse cerca del 35%. Tanto en 2013 como en 2015 se observa un salto cualitativo, con cifras que superan el umbral del 45%. Hasta 2013 el máximo se había registrado en 2010 cuando el colectivo analizado representaba un 37,1% de los hogares con necesidad.

**Gráfico 45. Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Sin embargo, conviene recordar que la referencia que supone la propiedad es todavía muy llamativa. Si se considera conjuntamente a los hogares que optan por la propiedad, de forma indistinta con el alquiler, así como a aquellos que prefieren el alquiler pero consideran la opción de compra, la propiedad sigue siendo un elemento de referencia para el 79,7% de los hogares.

Por lo que respecta a la ubicación de la futura vivienda, una amplia mayoría de los hogares (79,1%) señala el mismo municipio en el que actualmente reside como lugar de localización de la nueva vivienda. Un 30,2% de los hogares manifiesta querer cambiar de vivienda dentro del mismo barrio en el que reside actualmente, planteándose otro 48,9% de los hogares residir dentro del mismo municipio pero en un barrio diferente al actual.

Por tanto, sólo el 18,1% de los hogares amplía la búsqueda más allá del municipio actual para la localización de la nueva vivienda a la que se plantea acceder. Esta proporción se muestra ligeramente al alza respecto a las cifras del periodo 2009-2013, situadas en un intervalo entre el 13,6% (2011) y el 17,6% (2013).

**Tabla 65. Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2015**

Lugar de traslado	2009	2010	2011	2013	2015
Mismo barrio	30,8	30,6	28,5	29,6	30,2
Mismo municipio	49,2	50,7	54,3	51,5	48,9
Misma comarca	10,5	13,0	10,7	13,6	11,8
Otra comarca	4,2	3,9	2,9	4,0	6,3
Ns / Nc	5,4	1,8	3,6	1,3	2,8

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

### 3.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio

#### 3.3.1. Nivel de ingresos

Los ingresos netos mensuales de los hogares con necesidad de cambio de vivienda en 2015 se sitúan como promedio en 1.964,9 €<sup>14</sup>. Este registro supone un incremento del 16,2% en relación al registrado en 2013 (1.690,5 €).

En una perspectiva a largo plazo, el nivel de ingresos mensuales de los hogares con necesidad de cambio de vivienda mantiene la tendencia ascendente observada desde 1999. Ésta solamente se ha visto modificada a la baja en 2009 (1.511,4 euros) y en 2013 (1.690,5 euros). De esta forma el valor registrado en 2015 (1.964,9 euros) representa el nivel más alto desde 1998 en términos corrientes.

Atendiendo a la distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarados en 2015, un 41,9% de los hogares no supera los 1.650 € mensuales de ingresos, lo que supone un descenso significativo del peso relativo de este colectivo con menos ingresos con respecto a 2013 (55,6%).

Dentro del grupo de referencia, aumenta de forma significativa el peso de los hogares con mayores ingresos (más de 2.160 euros). Su proporción aumenta paulatinamente desde el 16,1% de 2009 al 22,1% de 2013 y el 33,5% de 2015<sup>15</sup>.

**Tabla 66. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2015**

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015
Hasta 840 Euros	14,2	11,6	8,2	16,7	12,5
De 841 a 1.140 Euros	10,7	10,2	12,3	20,2	12,0
De 1.141 a 1.410 Euros	11,1	16,6	10,8	10,3	10,5
De 1.411 a 1.650 Euros	7,0	10,8	9,0	8,4	6,9
De 1.651 a 2.160 Euros	7,9	11,7	11,7	11,7	11,4
Más de 2.160 Euros	16,1	18,8	20,6	22,1	33,5
Ns/Nc	32,9	20,3	27,4	10,5	13,3
<b>Media (€)</b>	<b>1.511,4</b>	<b>1.585,7</b>	<b>1.776,6</b>	<b>1.690,5</b>	<b>1964,9</b>

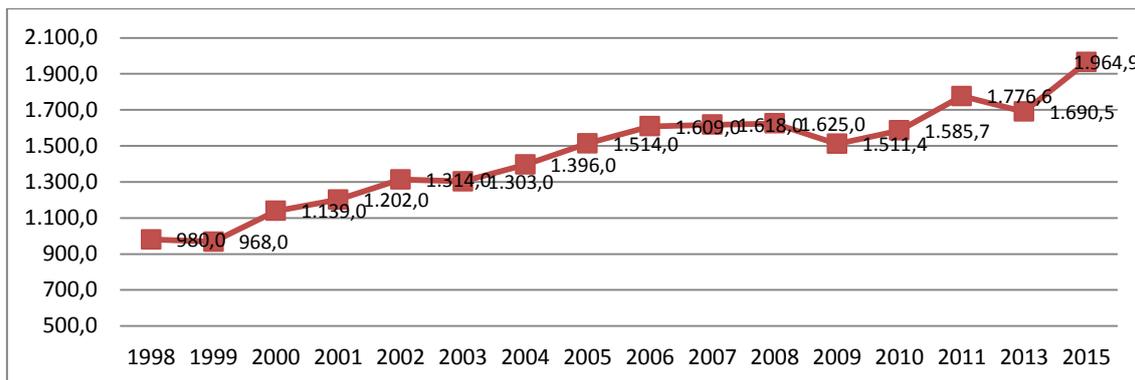
(\*): % vertical (s/ total de hogares con necesidad)

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

<sup>14</sup> Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirían al pago de la nueva vivienda.

<sup>15</sup> Debe señalarse que el análisis se ve condicionado por el impacto de la falta de información. En este punto, debe señalarse, sin embargo, que se reduce la proporción de hogares que no han indicado sus ingresos. Mientras en 2013 representan el 10,5% y en 2015 el 13,3%, en ediciones anteriores se superaba el 20%, proporción que incluso llegaba al 32,9% en 2009.

**Gráfico 46. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

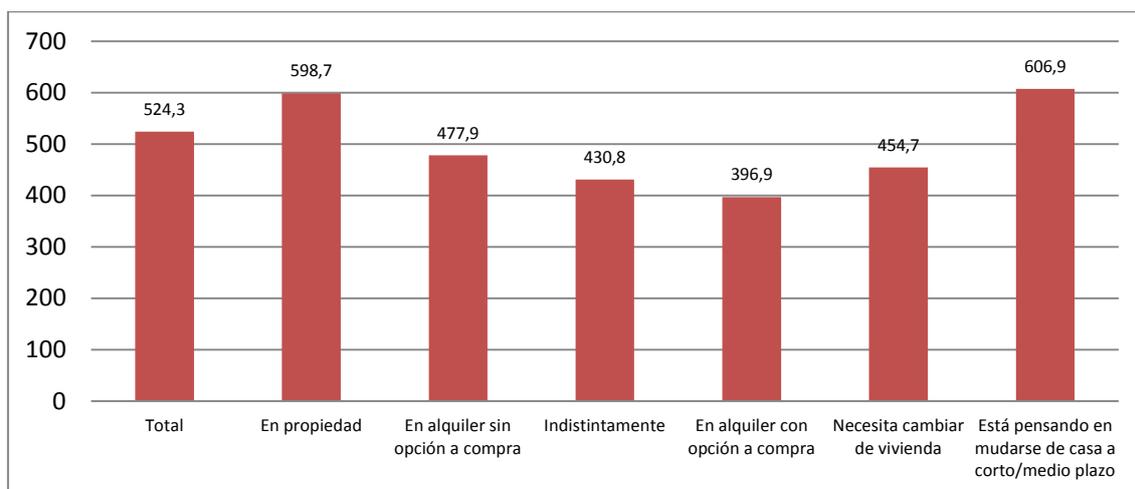
### 3.3.2. Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible

La capacidad de pago media mensual que declaran los hogares para hacer frente al cambio de vivienda se sitúa en los 524,3 €/mes en 2015, lo que supone un incremento del 12,2% en las posibilidades económicas para financiar la nueva vivienda respecto a 2013 (467,3€).

Sin embargo, debe indicarse la importante variación de la capacidad de pago mensual en función del régimen de tenencia previsto y el tipo de necesidad. Con respecto al tipo de necesidad se observa que el grupo que considera que tiene algún motivo objetivo para cambiar de vivienda tiene una capacidad de gasto inferior al valor medio: 454,7 euros frente a los 524,3 euros de media global. En cambio, entre el grupo que, con independencia de la necesidad está pensando en mudarse de casa a corto/medio plazo, se observa una capacidad de gasto bastante superior (606,9 euros).

Con respecto al tipo de régimen de tenencia previsto, se observan igualmente diferencias significativas. En este caso, el grupo que se decanta por el régimen en propiedad es el que dispone de mayor capacidad de gasto (598,7 euros). Con cifras inferiores a la media, le siguen el grupo que se decanta por el alquiler sin opción a compra (477,9 euros) y los hogares que optarían indistintamente por el alquiler o la propiedad (430,8 euros). Los que prefieren un alquiler con opción a compra son los que tienen menor capacidad de pago mensual (396,9 euros).

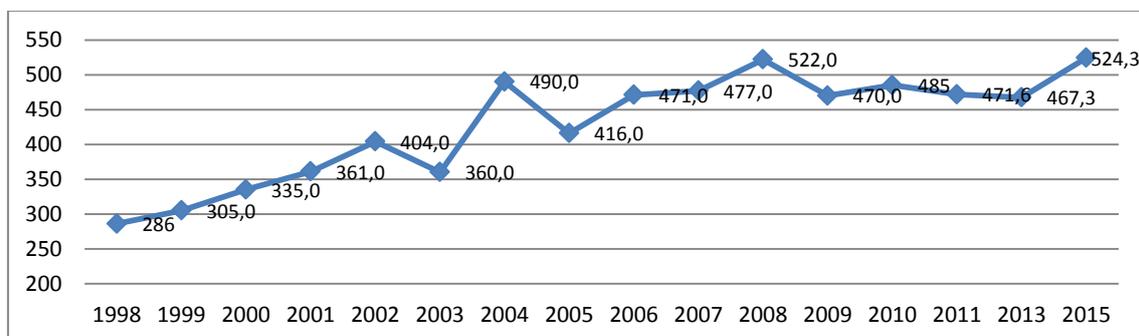
**Gráfico 47. Capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio según el régimen de tenencia previsto y tipo de necesidad. 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

El incremento observado entre 2013 y 2015 en la capacidad de pago mensual supone una prolongación de la tendencia ascendente que se había observado hasta 2008 (máximo de 522 euros). En el año 2009 (470 euros) se produce una reducción en la capacidad de pago y se estabiliza durante el periodo 2009-2013 con cifras entre 470 y 485 euros para. La cifra de 2015 supone, en este contexto, retomar de forma nítida la línea ascendente. De hecho, el valor recogido en 2015 es el valor máximo desde 1998.

**Gráfico 48. Evolución de la capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2015**



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

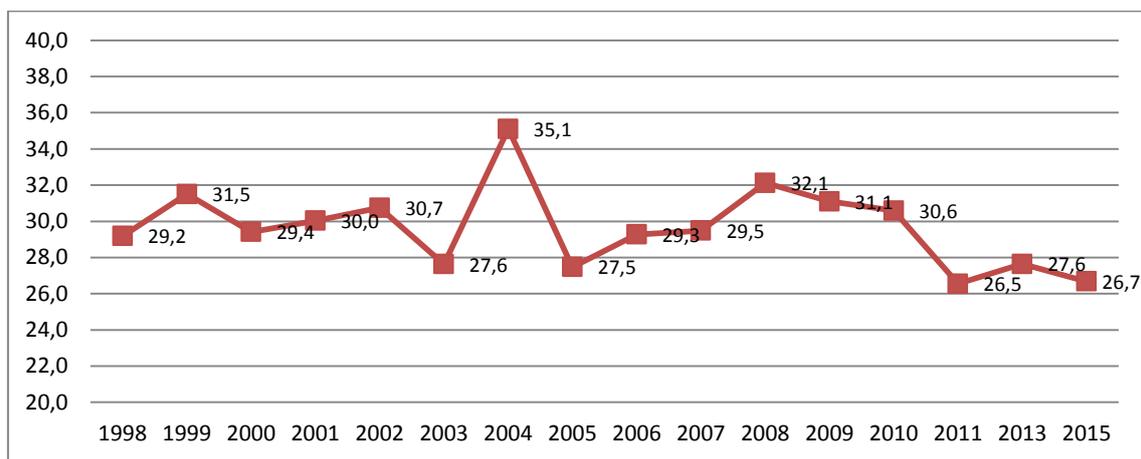
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

La capacidad de pago estimada en relación al nivel medio de ingresos implicaría en 2015 la dedicación por parte de los hogares de un 26,7% de los ingresos netos para hacer frente al pago de la nueva vivienda. Esta cifra es un punto porcentual inferior a la observada en 2013 (27,6%), y similar a la cifra registrada en 2011 (26,5%).

En términos evolutivos, entre 2008 y 2011 se observa una tendencia decreciente en el esfuerzo financiero posible entre los hogares que se plantean el cambio de vivienda. El indicador de esfuerzo cae así desde el 32,1% de 2008 al 26,5% de 2011. La cifra

remonta por primera vez en 2013 llegando al 27,6% para, posteriormente volver a decrecer hasta el 26,7% de 2015. Este último es uno de los niveles más bajos desde que se realiza la ENDV, sólo comparable al valor mínimo de la serie del año 2011 (26,5%). Como ha podido comprobarse, es compatible con un nivel absoluto de capacidad de gasto al alza en términos corrientes.

**Gráfico 49. Evolución del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

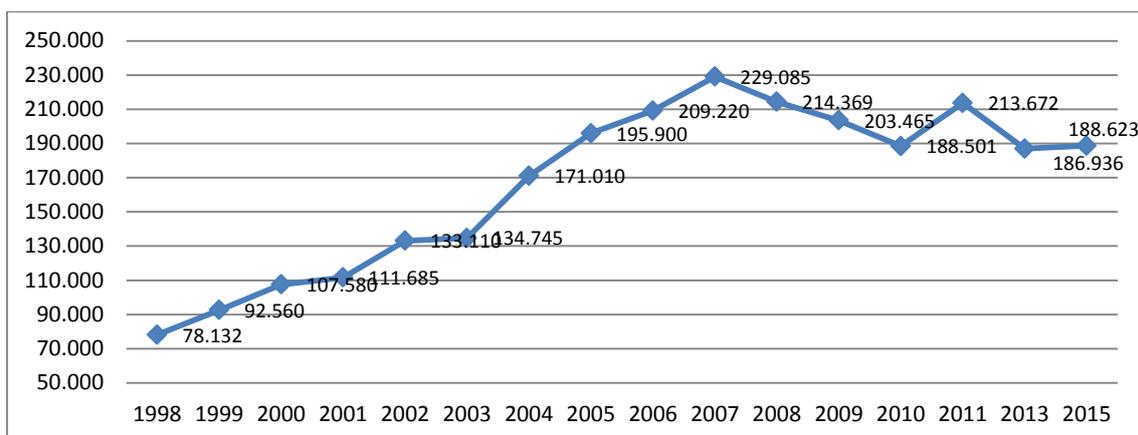
Entre los hogares con necesidad de cambio, el precio medio máximo asumible por vivienda que se plantea en 2015 alcanza los 188.623 euros. Este importe se ha incrementado un 0,9% con respecto a los 186.936 euros de 2013 aunque queda lejos todavía de la recogida en 2011 (213.672 euros).

Analizando la evolución de este precio máximo desde 1998, se observa un incremento continuado hasta 2007, de especial intensidad entre 2003 y 2007, año en el que se alcanza un valor máximo de 229.085 euros. A partir de 2007, y con la excepción del repunte de 2011, la tendencia es de signo contrario, cayendo el valor máximo hasta los 186.936 euros de 2013. En ese contexto, la cifra de 2015 supone un ligero ascenso hasta los 188.623 euros. Sin embargo, se trata todavía de una de las cifras más bajas desde 2007.

La cifra de 2015 (188.623 euros) es similar a la registrada en 2010 (188.501 €) y es preciso remontarse a 2004 para observar una cifra inferior a la de 2015<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> A partir de 2009 no se considera el precio indicado por los hogares que se plantean únicamente régimen de tenencia en alquiler. Se aplica la siguiente base: **Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente.**

**Gráfico 50. Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2015 (\*\*)**



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

\*\* Entre 2009 y 2013 no se consideran los hogares que se plantean únicamente régimen de tenencia en alquiler. Se aplica la siguiente base: **Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente**

\*\* A partir de 2015 no se consideran los hogares que se plantean únicamente régimen de tenencia en alquiler sin opción a compra. Se aplica la siguiente base: **Régimen de tenencia previsto en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente**

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

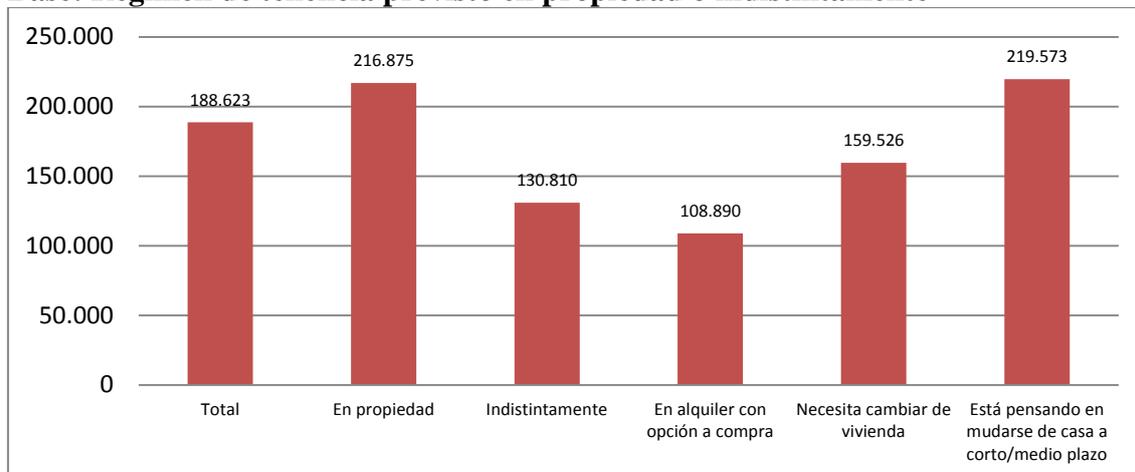
Se detectan diferencias significativas en el precio máximo asumible y la opción de régimen de tenencia por la que se decantan los hogares con necesidad de cambio. En los hogares que indican que la tenencia de la futura vivienda será en propiedad, el precio máximo medio alcanza 216.875 euros, superior al valor medio de 2015 (188.623 euros). Esta cifra se reduce sustancialmente hasta los 130.810 euros en los hogares en los que resulta indistinto decantarse por la propiedad o el alquiler, y hasta 108.890 euros para aquellos hogares que optarían con un alquiler con opción a compra.

Con respecto al tipo de necesidad, se observa que el grupo que considera que tiene algún motivo objetivo para cambiar de vivienda indica un valor máximo de precio asumible inferior al valor medio de 2015, 159.526 frente a los 188.623 euros de media de 2015. Por el contrario, en el grupo que, independientemente de la necesidad, está pensando en mudarse de casa a corto/medio plazo se presenta un precio máximo asumible bastante superior al medio (219.573 euros).

En términos de régimen de vivienda deseado, el precio máximo asumible es máximo en el caso de la preferencia por la propiedad (216.875 euros). La cuantía es muy superior a los 130.810 euros que se plantean los hogares con preferencia indistinta y los 108.890 que señalan los que optan por el alquiler pero valoran la opción de compra.

## Gráfico 51. Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de cambio según régimen de tenencia previsto. 2015

Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Las diferencias observadas se vinculan a que el grupo de hogares que solicitan una vivienda en propiedad posee mayor capacidad financiera que las restantes categorías. En este sentido, se trata de grupos familiares con mayores ingresos (2.344,6 euros de media). Esto les permite disponer de mayor capacidad de pago mensual (598,7 euros de media) con un menor esfuerzo financiero (25,5% de los ingresos). Esta situación les permite poder acceder a viviendas de mayor precio (216.875 euros de media).

En el extremo opuesto, el grupo de hogares más precario para poder hacer frente a la necesidad es el que opta por el alquiler, con la esperanza de poder optar a la compra si mejora su situación económica. Estos hogares poseen unos ingresos medios de 1.499 euros mensuales, que les permite disponer de una capacidad de pago mensual de 396,9 euros y un precio máximo asumible de 108.890 euros.

La posición de los hogares que optan indistintamente por la propiedad o el alquiler, así como la de los que optan en exclusiva por el alquiler, sin opción a compra, tienen un perfil muy similar al grupo anterior. En este sentido, los ingresos medios de los hogares son siempre muy inferiores a los de los hogares que optan por la propiedad (1.423,5 euros en alquiler sin opción a compra y 1.612,6 euros en el grupo indistinto).

La capacidad de pago mensual también resulta menor, aunque es algo mayor en el caso del alquiler sin opción a compra (477,9 euros por 430,8 en el grupo de opción indistinta y 396,9 en el alquiler con opción a compra). Esto se vincula a un mayor esfuerzo financiero asumido en el grupo de alquiler sin opción a compra (33,6% frente a cifras del 25,5 al 26,7% en todos los demás grupos, incluido el que apuesta por la propiedad).

Diferencias similares se constatan con respecto a los hogares según el tipo de necesidad. Aquellos hogares que independientemente de la necesidad están pensando mudarse de

casa a corto o medio plazo poseen mejores indicadores para poder optar a ella que los que tienen algún motivo objetivo para cambiar de vivienda. Con respecto a los ingresos mensuales el primer grupo posee unos ingresos medios de 2.316,6 euros frente a los 1.682,6 euros del segundo. Estos ingresos permiten que el primer grupo (609,9 euros) disponga de mayor capacidad de pago mensual que el segundo grupo (454,7 euros).

En el caso de optar a una vivienda en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente, el grupo de mayores ingresos se caracteriza por un precio máximo asumible de la vivienda sustancialmente superior al del grupo de menores ingresos (219.573 euros del primero frente a 159.526 euros del segundo). Esto se vincula con el diferente nivel de ingresos puesto que el esfuerzo financiero resulta muy cercano en ambos grupos (27,0% y 26,2%, respectivamente).

**Tabla 67. Ingresos, capacidad de pago mensual, esfuerzo financiero y precio máximo asumible de compra según régimen de tenencia previsto. 2015**

	Total	Régimen de tenencia previsto				Tipo de necesidad	
		En propiedad	En alquiler sin opción a compra	Indistintamente	En alquiler con opción a compra	Necesita cambiar de vivienda	Está pensando en mudarse de casa a corto/medio plazo
<b>CAPACIDAD FINANCIERA</b>							
Ingresos	1.964,9	2.344,6	1.423,5	1.612,6	1.499,0	1.682,6	2.316,6
Capacidad de pago mensual	524,3	598,7	477,9	430,8	396,9	454,7	606,9
Esfuerzo financiero	26,7	25,5	33,6	26,7	26,5	27,0	26,2
Precio máximo asumible	188.623	216.875	-	130.810	108.890	159.526	219.573

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

### 3.3.3. Fórmulas de financiación

Con respecto al análisis de las fórmulas de financiación, al igual que en años anteriores, en 2015 siguen identificándose dos vías mayoritarias para financiar el cambio de vivienda: el recurso al crédito y la venta de la vivienda anterior. En 2015, el 44,3% de los hogares con necesidad de cambio tendría que recurrir al crédito para financiar el cambio de vivienda, con un 48% que señala la venta de la vivienda anterior. Por primera vez desde 2009, sin embargo, el porcentaje de hogares que tienen previsto financiarse por medio de un crédito (44,3%) es inferior al que representa la financiación mediante la venta de la vivienda anterior (48%).

El recurso al crédito es una vía de financiación que se reduce de forma paulatina entre los hogares con necesidad de cambio de vivienda desde 2009. La proporción de hogares que mencionan esta vía se reduce así de 78,9% a 71,7% entre 2009 y 2010, pero de forma mucho más sustancial con posterioridad, cayendo la proporción a 56% en 2011, 54,7% en 2013 y 44,3% en 2015. Se trata de un proceso muy influenciado por el incremento paulatino de hogares que se decantan por el alquiler, una forma de acceso a la vivienda que evita recurrir a la concesión de un crédito, pero también por la mayor

relevancia de los hogares que financian el cambio a partir de la venta de la vivienda anterior, sin necesidad de recurrir al crédito.

En este sentido, la proporción de hogares que se plantea recurrir a la venta de la vivienda actual vuelve a repuntar en el último bienio. En este caso el incremento entre 2013 (40,7%) y 2015 (48%) permite volver a niveles similares a los observados en 2009 y 2010, con cifras entre el 50 y el 51%.

El recurso de los ahorros propios también recupera importancia en los dos últimos años, con un incremento del 23,9% de 2013 al 28,1%, aunque lejos de los porcentajes que se recogieron en 2011 (33,4%) o 2009 (48,8%). Más llamativa es la pérdida de importancia de las ayudas públicas, con apenas un 8,3% que señala esta vía en 2015. El porcentaje de hogares que pensaban en esta vía de financiación se situaba en un 34,5% en 2009 pero se reduce a cifras en torno al 15-16% en 2010-2011, al 8,5% en 2013 y 8,3% en 2015.

Si se analizan únicamente los hogares que se decantan por el régimen en propiedad, optan por el alquiler con opción a compra o reflejan opciones indistintas respecto al alquiler o la propiedad, se constata que prácticamente la mitad de ellos no recurrirá a la financiación mediante crédito en 2015 (48,4%). Dentro de ese tipo de hogares, se reduce en paralelo el peso relativo de los que se proponen solicitar más del 75% del precio de la vivienda. Así, mientras que en 2013 el 19,2% del colectivo analizado tenía previsto pedir entre el 75% y 100% del precio de la vivienda, la mencionada proporción se reduce al 12,4% en 2015, acercándose a los niveles mínimos de 2011 (11,2%).

**Tabla 68. Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2015**

	2009	2010	2011	2013	2015
<b>FUENTES DE FINANCIACION (*)</b>					
Créditos	78,9	71,7	56,0	54,7	44,3
Ahorros Propios	48,8	34,5	33,4	23,9	28,1
Ayuda familiar	11,7	8,9	11,1	8,9	5,9
Venta vivienda anterior	50,8	50,3	55,3	40,7	48,0
Venta otro patrimonio	3,2	4,1	1,4	2,0	2,8
Alquiler viv. Anterior	7,2	4,1	1,4	2,2	4,1
Ayudas públicas	34,5	14,8	16,1	8,5	8,3
Otros medios	10,9	4,6	6,9	10,4	9,9
<b>Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente</b>					
<b>% CREDITO / PRECIO (**)</b>					
0 % (no solicita crédito)	20,4	22,7	40,8	42,5	48,4
1 % - 25 %	3,8	8,8	5,9	4,3	5,6
De 25 % a 49 %	14,5	13,7	7,6	8,2	8,6
De 50 % a 74 %	11,8	11,4	9,2	9,0	10,0
De 75 % a 100 %	19,0	18,2	11,2	19,2	12,4
Ns / Nc	30,6	25,2	25,4	16,8	15,0

\*: % multi-respuesta

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015

En 2015, la proporción de los hogares que solicitarían un crédito de entre el 50% y el 74% del precio se sitúa en el 10%, con otro 14,2% que tiene previsto solicitar menos del 50% del precio de la vivienda. En conjunto, la proporción de hogares que recurrirían al crédito y que necesitarían menos del 75% del precio de la vivienda se incrementa en los dos últimos años al pasar de 21,5% en 2013 a 24,2% en 2015. Esta cifra resulta, sin embargo, inferior al 30,1% de 2009 y al 33,9% de 2010.

En cambio, en el grupo analizado, a partir de 2011 aumenta de forma sustancial la proporción de hogares que no piensan recurrir al crédito. De cifras algo superiores al 20% en 2009 y 2010 se pasa a 40,8% en 2011, 42,5% en 2013 y 48,4% en 2015<sup>17</sup>.

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

En 2015, un total de 53.132 hogares en la CAE se plantean la necesidad de cambiar su vivienda habitual, lo que supone el 6,2% de la totalidad de hogares vascos.

En relación a 2013, 2015 refleja una reducción significativa en el número de hogares que manifiestan esta necesidad, dado que en aquel año se contabilizaban un total de 61.621 hogares con necesidad (el 7,1% del total). Sin embargo, la cifra se mantiene claramente por encima del mínimo de 2011, con un 4,5% de los hogares en situación de necesidad en aquel año.

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes datos para caracterizar a los hogares con necesidad de cambio en 2015:

- Se constata una reducción en la intensidad de la necesidad de cambio entre los hogares implicados, con un 64,9% de hogares que manifiesta tener mucha o bastante necesidad de cambiar de vivienda habitual, el nivel más bajo desde 2005. En 2015 se confirma la tendencia decreciente de las realidades marcadas por un alto grado de necesidad de cambio (mucha o bastante), pasando de 75,5% en 2009 a 73,2% en 2010, 69,9% en 2011 y 64,9% en 2015, con la excepción del repunte de 74,2% constatado en 2013.
- Sin embargo, en términos del plazo en el que se demanda la vivienda, en relación a 2013 se incrementa el porcentaje de hogares que tienen previsto hacer frente a la necesidad en el plazo de 1 año (20,5% en 2013 por 31,1% en 2015). También aumenta la demanda a 2 años (33,7% en 2013 por 48% en 2015) y a 4 años (49,5% en 2013 por 70,5% en 2015).
- En Álava y Gipuzkoa se observa un crecimiento de los índices de necesidad de cambio en comparación con 2013. Sin embargo, la intensidad de estos

---

<sup>17</sup> Estas tendencias pueden verse condicionadas por la evolución de la falta de respuesta respecto al crédito a solicitar. Esta falta de respuesta ha caído de un 30,6% en 2009 a un 16,8% en 2013.

incrementos resulta diferente. En Álava, desde niveles de necesidad de partida más elevados, el incremento resulta más moderado al pasar del 5,2% de 2011 al 6,6% de 2013 y el 7,1% de 2015; en Gipuzkoa, el repunte reciente resulta en cambio superior, pasando de 3,4% en 2011 a 4,1% en 2013 y 6,3% en 2015. En el caso de Bizkaia, por el contrario, se reduce considerablemente el índice de necesidad (de 9% en 2013 a 5,8% en 2015).

- Por lo que concierne al perfil socio-demográfico de los hogares con necesidad de cambio, la edad media de los/as titulares de los hogares con necesidad de cambio se sitúa en 47,3 años. La mayoría de los mismos tiene nacionalidad española (90,4%) y reside en un hogar formado por 3 personas.
- Las características de las viviendas de los hogares en situación de necesidad responden a los siguientes rasgos básicos: son viviendas de 74,4 m<sup>2</sup> de media, con una antigüedad media de 39,2 años. Se reduce ligeramente en los dos últimos años el peso relativo de hogares en régimen de alquiler (34,2% en 2015 frente a 35,1% en 2013).
- El tamaño inadecuado es el motivo principal que explica la necesidad de cambio. Así lo indica el 32,4% de los hogares que presentan esta necesidad, aunque disminuye levemente la incidencia de este motivo en relación a 2013 (33,1%). La mejora de accesibilidad (17,1%) y el mal estado de la vivienda (11,8%) son los otros dos motivos que tienen un mayor peso específico a la hora de explicar los motivos para el cambio de vivienda.
- La gran mayoría de los hogares se muestra satisfecha con el entorno y el barrio en el que residen actualmente (77,5%), proporción que se reduce levemente con respecto a 2013 (78,5%). En 2015, un 18,1% de los hogares se plantea el traslado de municipio para mudarse de vivienda, proporción en ligero aumento respecto al 17,6% de 2013.
- A la hora de caracterizar las viviendas necesitadas por los hogares vascos que necesitan cambiar de vivienda, se perfila la demanda de una vivienda que disponga de una superficie media de 81,7 m<sup>2</sup>, 7,3 m<sup>2</sup> por encima de la dimensión media de las viviendas actuales de estos hogares. Algo más de la mitad de los hogares se decanta por una vivienda en propiedad (54,2%), cifra superior al 51,7% de 2015. La importancia relativa de los hogares que optan por el régimen de alquiler se reduce del 35,1% de 2013 al 28,5% de 2015.
- Los ingresos netos mensuales de los hogares que manifiestan la necesidad de cambio alcanzan los 1.964,9 euros de media, lo que supone un incremento significativo en relación al ingreso medio registrado en 2013 (1.690,5 euros). Se mantiene la tendencia ascendente en el nivel de ingresos que se viene observando entre 2003 y 2015, con la excepción de la reducción de 2013.
- La capacidad de pago mensual de los hogares para afrontar el cambio de

vivienda se sitúa en 2015 en 524,3 euros, lo que representa el 26,7% del nivel de ingresos. A partir de 2008 se detecta un decremento en el nivel de esfuerzo financiero requerido que, tras la ruptura levemente al alza de 2013 (27,6%), se reinicia en 2015 (26,7%), volviendo a niveles similares a los de 2011 (26,5%).

- El precio máximo de las viviendas que pueden asumir estos hogares se incrementa levemente en 2015 hasta situarse en 188.623 euros de media (en 2013 eran 186.936 euros), aunque lejos de los 213.672 euros de 2011.
- Para la financiación del cambio de vivienda sigue aumentando la proporción de hogares que no se plantean recurrir a la financiación externa a través del crédito. Mientras en 2010, apenas un 28,3% de los hogares indicaba que no tenía intención de recurrir a un crédito para financiar el cambio de vivienda, en 2011 este porcentaje asciende al 44,0%, prolongándose el incremento hasta el 45,3% en 2013 y el 55,7% en 2015.
- Se detectan diferencias significativas en la capacidad financiera de los hogares en función del tipo de necesidad y según el régimen de tenencia previsto de la nueva vivienda. Poseen mayor capacidad financiera los hogares que, con independencia de la necesidad, están pensando mudarse de casa a corto o medio plazo frente a los que tienen algún motivo objetivo para cambiar de vivienda. Con respecto al régimen de tenencia, los hogares que se plantean régimen en propiedad poseen mayor capacidad financiera que los que optan al alquiler con opción a compra.

A modo de síntesis, se recoge seguidamente el cuadro resumen de los principales indicadores de la CAE relativos a la necesidad de cambio de vivienda principal durante el periodo 2005-2015.

**Tabla 69. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2015**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Cuantificación</b>									
Índice de necesidad (% hogares)	6,4	6,1	8,1	4,9	6,7	6,7	4,5	7,1	6,2
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	49.559	47.851	64.393	40.894	56.652	56.397	38.048	61.621	53.132
<b>Características de las viviendas necesitadas</b>									
Edad media de la persona principal (años)	46,1	46,2	48,3	48,6	43,7	45,8	44,4	47,3	47,3
Tamaño medio hogar (Nº personas/hogar)	3,2	3,1	3,1	2,8	3,0	3,0	2,8	3,0	3,0
Superficie media de la vivienda (m <sup>2</sup> )	69,0	66,4	71,4	67,9	71,4	68,1	72,9	72,4	74,4
Antigüedad media de la vivienda (años)	36,2	41,7	39,4	39,0	39,0	40,6	40,4	42,7	39,2
% régimen de alquiler	26,6	32,8	23,0	36,6	38,7	33,4	32,8	35,1	34,2
<b>Evolución de la necesidad de cambio</b>									
Motivo: tamaño y mal estado (%)	39,5	44,7	37,0	46,6	32,9	45,9	36,1	41,4	44,2
Motivo: quiere propiedad (%)	13,6	9,1	8,4	15,4	10,4	8,6	5,9	4,0	3,7
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	84,2	83,4	82,9	73,0	75,5	73,2	69,9	74,2	64,9
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	50,4	48,5	43,1	52,5	31,9	35,7	37,0	32,6	26,5
Muy/bastante probable cobertura 4 años	48,9	40,6	47,7	48,1	57,3	45,8	50,5	49,5	70,5
<b>Características de las viviendas deseadas</b>									
Superficie media deseada (m <sup>2</sup> )	76,4	74,4	74,8	71,3	77,6	78,1	77,5	79,1	81,7
Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)	17,1	26,6	24,7	36,5	35,1	37,1	34,3	48,3	45,8
<b>Situación económica-financiera</b>									
Ingresos medios	1.514	1.609	1.618	1.625	1.511,4	1.585,7	1.776,6	1.690,5	1.964,9
Capacidad de pago mensual	416	471	477	522	470	485	471,6	467,3	524,3
Precio máximo asumible (*)	195.900	209.220	229.085	214.369	203.465	188.501	213.672	186.936	188.623

(\*) A partir de 2009 no se considera el precio indicado por los hogares que se plantean únicamente régimen de tenencia en alquiler. Se aplica la siguiente base: **Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente**  
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015

## **4. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN**

---

### ***4.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de rehabilitación***

**Entre 2013 y 2015 desciende en un 35,6% la necesidad de intervención ligada a la rehabilitación. El descenso se detecta en los tres territorios históricos pero de manera especial en Álava y Bizkaia**

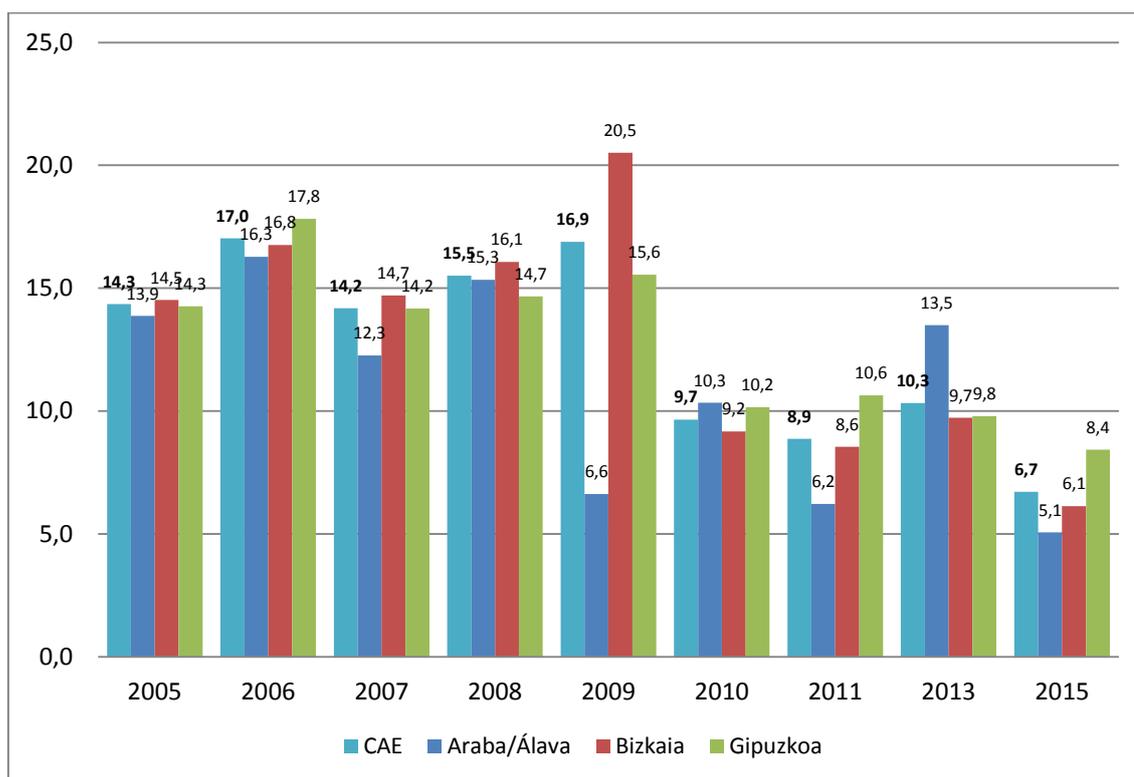
La Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda revela que, en 2015, 58.017 viviendas de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) requieren una intervención para su rehabilitación. Esta cifra representa un 6,7% del conjunto de viviendas familiares de la CAE, reflejando un significativo descenso de la necesidad de la acción rehabilitadora respecto al 10,3% de 2013. En términos absolutos, se reduce en 32.122 el número de viviendas necesitadas de intervención, un 35,6% menos que en 2013 (90.139 viviendas). De hecho, la cifra registrada en 2015 ofrece el valor mínimo de necesidad de rehabilitación registrado desde 2005.

Destaca el importante descenso de la necesidad que se detecta en Álava. En este territorio se pasa de 18.132 viviendas familiares que requieren rehabilitación en 2013 a 6.684 viviendas en 2015, con una reducción del 63,1% en la necesidad percibida. La cifra de 2015 es también inferior a los 7.829 hogares que requerían rehabilitación en 2011. Con apenas un 5,1% de hogares con necesidad del total de viviendas familiares, Álava pasa a ser en 2015 el territorio con menor necesidad de rehabilitación en la CAE. En 2013, en cambio, ocupaba la posición de mayor necesidad, con un 13,5%.

A pesar del descenso de la necesidad, en términos absolutos Bizkaia sigue siendo el territorio con mayor volumen de hogares familiares que requieren rehabilitación: 27.612 viviendas, un 6,1% del total de hogares familiares existentes en el territorio. Aunque no de forma tan intensa como Álava, Bizkaia también se caracteriza por un significativo descenso de la necesidad de rehabilitación de vivienda, disminuyendo en un 37,9% respecto a las 44.499 viviendas detectadas en 2013.

Gipuzkoa se convierte en 2015 en el territorio histórico en el que hay mayor porcentaje de viviendas con necesidad de rehabilitación, alcanzando un 8,4% de los hogares familiares. Aunque en este territorio también se reduce la necesidad de rehabilitación, la caída es menos intensa que en Álava y Bizkaia. En este caso la necesidad de rehabilitación se reduce de 27.508 hogares en 2013, un 9,8% del total de viviendas familiares en aquel año, a 23.720 en 2015 (8,4%).

**Gráfico 52. Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**La necesidad de rehabilitación se sitúa en valores mínimos desde 2005 en los tres territorios históricos**

A consecuencia de la reducción de la necesidad de rehabilitación de vivienda entre 2013 y 2015, las cifras observadas en este último años se sitúan por debajo de las recogidas en los diez últimos años. De esta forma, el 6,7% de necesidad de rehabilitación de 2015 queda de forma nítida por debajo de los porcentajes de los años 2010 (9,7%) y 2011 (8,9%), los únicos años en los que la necesidad de intervención rehabilitadora resultó inferior al 10% de las viviendas familiares de la CAE.

En términos evolutivos se trata de un fenómeno de tendencia estructural. De esta forma, y con la excepción del repunte detectado en 2013, en 2015 se sigue la tendencia a la reducción del porcentaje de hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda que se venía observando desde 2009. En el conjunto de la CAE, este porcentaje pasa de 16,9% en 2009 a 8,9% en 2011 y 6,7% en 2015, con apenas un repunte hasta el 10,3% en 2013. El 6,7% recogido en 2015 proporciona el valor mínimo registrado desde 1996.

En el caso de Bizkaia, se pasa de un 20,5% en 2009 a 8,6% en 2011 y 6,1% en 2015, con apenas un repunte en 2013 cuando se alcanzó el 9,7%. En el caso de Álava, la primera caída se adelanta al periodo 2008-2009, con una reducción del 15,3 al 6,6%. Tras remontar a 10,3% en 2010, el porcentaje de necesidad se reduce a 6,2% en 2011 y a 5,1% en 2015 (tras remontar muy fuertemente, hasta el 13,5%, en 2013). Aunque la línea descendente es menos fuerte, Gipuzkoa mantiene una tendencia mucho más constante de reducción de la necesidad, con un 15,6% en 2009, 10,6% en 2011, 9,8% en 2013 y posteriormente 8,4% en 2015.

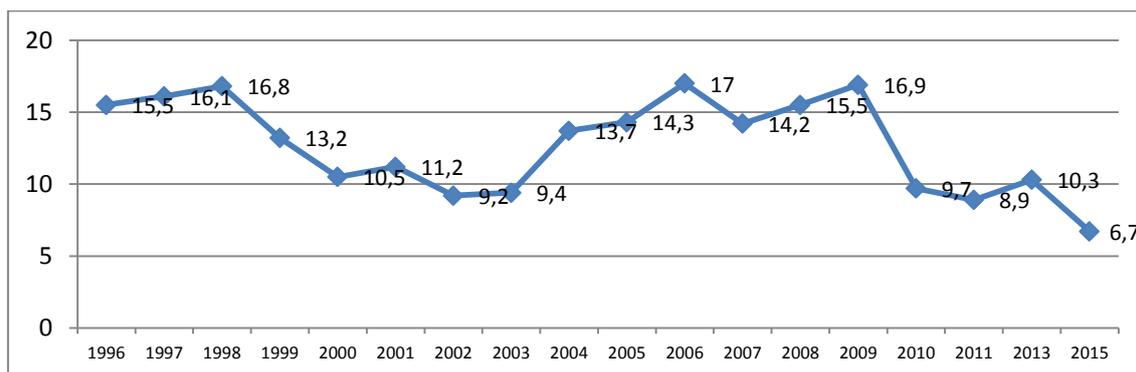
**Tabla 70. Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
2005	111.469	14,3	15.152	13,9	60.748	14,5	35.566	14,3
2006	134.028	17,0	18.112	16,3	70.975	16,8	44.950	17,8
2007	113.396	14,2	13.957	12,3	63.181	14,7	36.264	14,2
2008	128.669	15,5	18.231	15,3	71.544	16,1	38.893	14,7
2009	142.099	16,9	8.174	6,6	91.995	20,5	41.930	15,6
2010	80.969	9,7	12.785	10,3	40.942	9,2	27.242	10,2
2011	75.342	8,9	7.829	6,2	38.649	8,6	28.864	10,6
2013	90.139	10,3	18.132	13,5	44.499	9,7	27.508	9,8
<b>2015</b>	<b>58.017</b>	<b>6,7</b>	<b>6.684</b>	<b>5,1</b>	<b>27.612</b>	<b>6,1</b>	<b>23.720</b>	<b>8,4</b>

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 53. Evolución del índice de necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE, 1996-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Mejora, sin embargo, la capacidad para hacer frente a la necesidad, con significativas mejoras de la demanda a uno, dos y cuatro años. El resultado es que la caída de la demanda es mucho menor que el de la necesidad**

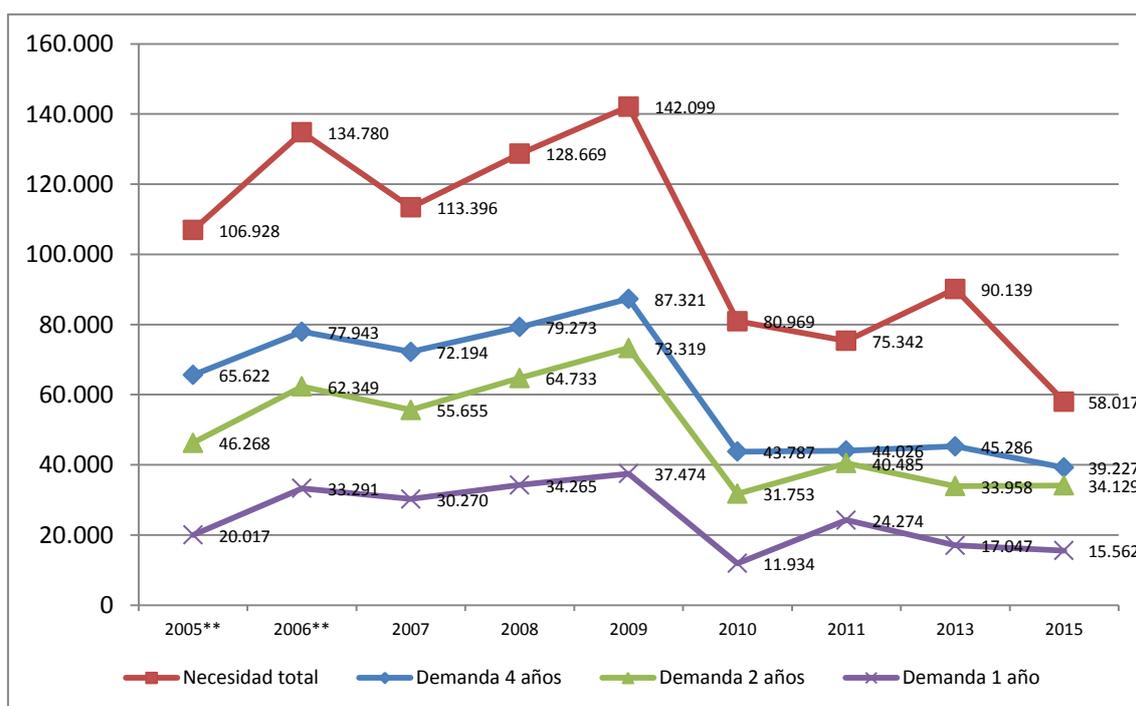
La menor necesidad percibida de intervención rehabilitadora viene acompañada de una mayor capacidad por parte de la población para hacer frente a la necesidad. De esta forma, un 26,8% de los 58.017 hogares que mencionan en 2015 la conveniencia de una intervención para la rehabilitación señalan poder abordarla en el próximo año. Este porcentaje supone una notable aumento respecto al 18,9% registrado en 2013. Desde 2007, sólo queda por debajo del 32,2% registrado en 2011.

La perspectiva de una mejora en la capacidad de la población para iniciar la actuación rehabilitadora se mantiene en plazos más largos al del año. Así, el porcentaje de hogares que prevén acometer las obras en los dos próximos años se incrementa entre 2013 y 2015 del 37,7% al 58,8% en 2015, cifra que en este caso también supera la recogida en 2011 (53,7%).

De la misma forma, a cuatro años vista se superan también los porcentajes de demanda efectiva. Se pasa así de un 50,2% de hogares que señalaban en 2013 poder abordar la actuación rehabilitadora a cuatro años vista a un 67,6% en la edición de 2015. Esta cifra sigue reflejando la línea claramente ascendente de los indicadores relativos a la capacidad de actuación de los hogares, ya que se mejoran las cifras de 58,4% de 2011 e incluso el 63,7% de 2007.

Conviene extraer, a partir de los datos anteriores, dos aspectos de gran relevancia para el análisis de la demanda de rehabilitación. Se observa, por una parte, que en 2015 los indicadores de capacidad de los hogares para traducir la necesidad de actuación en demanda se sitúan en los máximos del periodo 2008-2013. Eso es así tanto con respecto a la perspectiva de la demanda a dos años (58,8% en 2015 por 53,7% en 2011, máximo del periodo 2007-2013) como a cuatro años (67,6% en 2015 por 63,7% en 2007). La única excepción relativa hace referencia a la demanda a un año, con una cifra del 26,8% en 2015 que, aunque supera las cifras de 2013 (18,9%), no supera el máximo recogido en 2011 (32,2%).

**Gráfico 54. Evolución de la necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2015**



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

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Esta buena evolución matiza mucho el impacto de la caída de la necesidad, pero no es del todo suficiente para impedir que ésta se traduzca en descenso de las cifras absolutas de demanda. De esta forma, si se realiza un análisis de la demanda en cifras absolutas, se detecta una reducción en el número de hogares que estiman poder afrontar la necesidad a un año y cuatro años. En 2015 son un total de 15.562 hogares los que estiman poder afrontar la rehabilitación en el próximo año, mientras que, en 2013 eran

un total de 17.047 viviendas. Con respecto a la demanda a cuatro años en 2015 lo forman un total de 39.227 hogares frente a los 45.286 hogares de 2013.

Sólo en una perspectiva a dos años, la dinámica observada permite que aumente la demanda en cifras absolutas. Así, los hogares demandantes de rehabilitación de 2015 ascienden a un total de 34.129 viviendas familiares, una cifra ligeramente superior a la recogida en 2013 (33.958 viviendas familiares).

**Tabla 71. Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda. CAE. 2007-2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	<b>14,2</b>	<b>113.396</b>	<b>15,5</b>	<b>128.669</b>	<b>16,9</b>	<b>142.099</b>	<b>9,7</b>	<b>80.969</b>	<b>8,9</b>	<b>75.342</b>	<b>10,3</b>	<b>90.139</b>	<b>6,7</b>	<b>58.017</b>
Demanda 4 años(**)	63,7	72.194	61,6	79.273	61,5	87.321	54,1	43.787	58,4	44.026	50,2	45.286	67,6	39.227
Demanda 2 años (**)	49,1	55.655	50,3	64.733	51,6	73.319	39,2	31.753	53,7	40.485	37,7	33.958	58,8	34.129
Demanda 1 año (**)	26,7	30.270	26,6	34.265	26,4	37.474	14,7	11.934	32,2	24.274	18,9	17.047	26,8	15.562

(\*) % 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 Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 72. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007						2013						2015						Variación 2007-2015				Variación 2013-2015			
	2007		2013		2015		2007		2013		2015		2007		2013		2015		Absolutos		%		Absolutos		%	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	<b>14,2</b>	<b>113.396</b>	<b>10,3</b>	<b>90.139</b>	<b>6,7</b>	<b>58.017</b>	-7,5	-55.379	-52,6	-48,8	-3,6	-32.122	-35,0	-35,6												
Demanda 4 años(**)	63,7	72.194	50,2	45.286	67,6	39.227	3,9	-32.967	6,2	-45,7	17,4	-6.059	34,6	-13,4												
Demanda 2 años (**)	49,1	55.655	37,7	33.958	58,8	34.129	9,7	-21.526	19,9	-38,7	21,2	172	56,2	0,5												
Demanda 1 año (**)	26,7	30.270	18,9	17.047	26,8	15.562	0,1	-14.708	0,5	-48,6	7,9	-1.485	41,8	-8,7												

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

## 4.2. Caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación

### 4.2.1. Características socio-residenciales

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

La edad media de los titulares de la vivienda con necesidad de rehabilitación se sitúa en 59,2 años, algo más de cuatro años por encima del promedio registrado en 2013 (54,3

años) y uno con respecto a la cifra de 2011 (58,2 años). Se trata, de hecho, de la cifra más alta del periodo 1996-2015.

Con respecto a 2013, se incrementa en mayor medida la participación del grupo de personas principales que tienen una edad igual o superior a los 65 años, que pasa de representar el 22% en 2013 al 34,6% en 2015. Los grupos de menos de 45 años, por el contrario, reducen su participación, ya que pasan de representar el 25,2% en 2013 al 13,9% actual. El grupo de 35 a 44 años se reduce de 18% en 2013 a 11,6% en 2015, mientras que el grupo de hasta de 34 años pasa de 7,2% al 2,3% en el mismo periodo.

En lo relativo a la nacionalidad de los titulares de la vivienda con necesidad de rehabilitación, la población extranjera no llega a representar el 2% del total de hogares con necesidad desde 2009. En 2015, la práctica totalidad de personas de referencia son de nacionalidad española o nacionalizada.

El tamaño medio familiar se mantiene estable en los últimos años en torno a las 2,5-2,7 personas por hogar, situándose en 2,7 en 2015. Atendiendo a la distribución por tramos, el tamaño familiar más frecuente se sitúa en el intervalo de 2 personas por hogar que concentra el 34,2% de los hogares que precisan cambiar de vivienda (más de cinco puntos superior a la cifra de 2013, que representaban el 28,8%). Se incrementa en menor medida la participación de los hogares de tres personas, pasando de representar un 22,4% del total en 2013 a un 24% en 2015. Dichos incrementos se compensan con la caída de la categoría de una persona. Esta categoría recogía en 2013 un 24,5% de las necesidades de rehabilitación, y pasa a un 18% en la actualidad.

En términos evolutivos, las perspectivas de la rehabilitación de 2015 (2,7 personas) prolonga la imagen de una necesidad de rehabilitación vinculada a hogares de tamaño reducido, situada desde 2006 en torno a un intervalo de 2,5 a 2,8 personas. Tras la caída observada desde mediados de la pasada década, esto supone una clara ruptura respecto al tipo de necesidad formulada entre 1996 y 2005, con un tamaño medio de los hogares situado entre los 3,1 y los 3,4 personas.

En cuanto a la tipología del hogar con necesidad de rehabilitación de vivienda, los hogares de parejas con hijos/as (con o sin otros familiares) siguen constituyendo la categoría mayoritaria, alcanzando en 2015 un 39,9%. Esta proporción apenas se incrementa con respecto a 2013, cuando suponía el 39,3%.

Con respecto a 2013, disminuye el porcentaje de personas que viven solas (del 24,5% de 2013 al 18% de 2015) así como, en menor medida, el correspondiente a otras situaciones (del 5,1% de 2013 al 3% de 2015). Por el contrario, asciende la participación tanto del grupo de personas que viven con su cónyuge o pareja (del 19,6% de 2013 al 27,4% de 2015). Con respecto a los padres/madres con hijos/as apenas se aprecian diferencias (del 11,5% en 2013 a 11,7% actual).

Por último, respecto a la situación laboral de las personas principales de los hogares con necesidad de rehabilitación, cabe señalar que en 2015 el 43,5% de estas personas están ocupadas, porcentaje levemente inferior al registrado en 2013 (44,6%).

Por otro lado, también asciende de forma significativa la importancia relativa de las personas jubiladas. Su participación alcanza al 34,8% en 2015 cuando en 2013 se

mantenía en torno al 26%. Se reduce, por el contrario, el peso del colectivo de personas desempleadas que pasa de representar el 15,9% en 2013 al 11,3% en 2015.

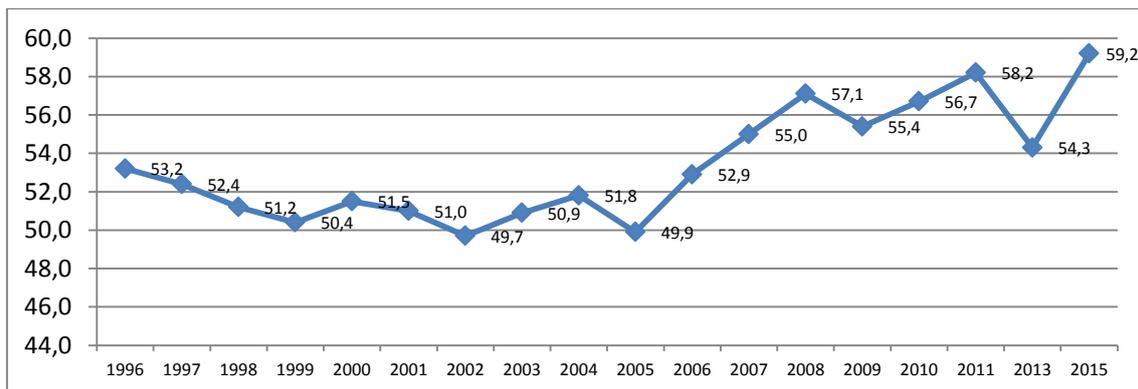
**Tabla 73. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE, 2009-2015**

	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Edad Persona Principal</b>					
Hasta 34 años	8,8	5,0	5,6	7,2	2,3
De 35 a 44 años	16,4	14,3	14,6	18,0	11,6
De 45 a 54 años	23,8	29,1	22,5	29,9	28,3
De 55 a 64 años	24,3	22,7	22,0	22,8	23,3
65 años y más	26,7	28,9	35,3	22,0	34,6
<b>Edad Media (años)</b>	<b>55,4</b>	<b>56,6</b>	<b>58,2</b>	<b>54,3</b>	<b>59,2</b>
<b>Nacionalidad</b>					
Española *	98,3	98,6	98,9	98,4	100,0
Extranjera	0,7	1,4	1,1	1,6	0,0
<b>Nº Personas Hogar</b>					
1 persona	22,1	19,5	23,9	24,5	18,0
2 personas	27,5	30,0	30,1	28,8	34,2
3 personas	25,4	21,4	26,2	22,4	24,0
4 personas	17,7	20,2	17,0	16,2	14,7
5 o más personas	7,4	8,9	2,8	8,2	9,2
<b>Nº Medio (personas)</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>
<b>Tipología de los hogares</b>					
Sólo/a	22,3	19,5	23,9	24,5	18,0
Con su cónyuge/pareja	20,4	20,0	22,3	19,6	27,4
Con su cónyuge/pareja e hijos/as (con o sin otros familiares)	36,7	44,7	36,0	39,3	39,9
Padre/madre con hijos/as	14,3	11,7	14,8	11,5	11,7
Otra situación	6,3	4,1	2,9	5,1	3,0
<b>Situación Laboral</b>					
Ocupado/a	48,3	42,6	42,2	44,6	43,5
Parado/a	7,7	8,1	5,1	15,9	11,3
Labores del hogar	10,8	16,4	18,5	11,7	9,8
Jubilado/a / Pensionista	30,6	31,8	33,4	26,0	34,8
Otra	2,6	1,1	0,9	1,8	0,6

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

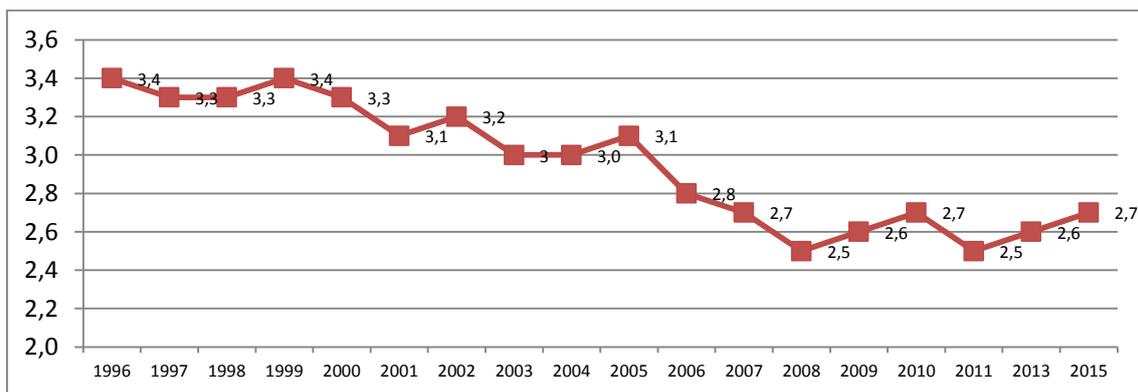
**Gráfico 55. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE, 1996-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 56. Tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE, 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Analizando las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de rehabilitación en 2015, se observa que la dimensión media de estas viviendas se sitúa en 85,1 m<sup>2</sup>. Esta dimensión media resulta superior a la registrada tanto en 2013 (80,1 m<sup>2</sup>) como en ediciones anteriores (80m<sup>2</sup> en 2011, 79,9 en 2010 y 79,2 en 2009). Se observa en 2015 el tamaño medio más alto desde 1996 debido al crecimiento del grupo de viviendas de mayor tamaño detectado entre 2013 y 2015.

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de los mismos (56,4%) reside en viviendas de dimensión entre 61 y 90 m<sup>2</sup> (29,3% entre 76 a 90 m<sup>2</sup> y 27,1% entre 61 y 75 m<sup>2</sup>). La parte que representa este tipo de viviendas se reduce de forma significativa tanto con respecto a 2013 (61,4%) y 2011 (61,9%) como con respecto a 2009 (57,8%). Entre 2013 y 2015 permanece además estable el peso de las viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> (de 14,7% a 14,8). El aumento en el tamaño medio de las viviendas en el bienio 2013-2015 se vincula a un significativo incremento del estrato de

viviendas de mayor tamaño (más de 90 m<sup>2</sup>). Este tipo pasa de representar el 22,8% de las viviendas con necesidad en 2013 al 26,5%.

Atendiendo a la antigüedad, la ENDV revela que las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de rehabilitación han sido construidas por término medio hace 44,9 años, promedio que se incrementa con respecto a 2013 (entonces la media era de 43,1 años). Es significativo el aumento de las viviendas entre 26 y 40 años (pasan del 26,1% en 2013 al 28,8% en 2015), y, aunque con menor impacto, crece también la participación de las viviendas de mayor antigüedad: las de entre 41 y 60 años pasan del 39% de 2013 al 39,6% de 2015 y las de más de 60 años del 17,6% al 18,3% en el mismo periodo. Por el contrario, las viviendas de menos de 25 años reducen su participación, del 13% de 2013 al 10,6% de 2015.

En una perspectiva a largo plazo, se constata un incremento paulatino de la edad media de las viviendas entre 1996 y 2008, pasando de los 32,2 años de 1996 a los 42,9 de 2008. Entre 2008 y 2011 se estabiliza el indicador en torno a cifras situadas entre 42 y 42,4 años, repuntando levemente a los 43,1 en 2013 y, de forma más llamativa, a 44,9 años en 2015. De hecho, el registro de 2015 refleja el valor más elevado desde que se realiza la ENDV.

Entre 2013 y 2015 se observan diferencias significativas en el número de años que los hogares con necesidad de rehabilitación llevan residiendo en la vivienda: mientras que en 2013 un 84,5% llevaban residiendo 10 o más años en la vivienda, en 2015 esta cifra pasa a representar el 89,1%. Las viviendas en las que las familias llevan residiendo menos de 10 años, por el contrario, reducen su participación en la necesidad de rehabilitación. Pasan de representar el 15,5% en 2013 al 10,8% actual.

Para un 62,1% de los hogares, la vivienda a rehabilitar es la primera vivienda ocupada desde que se formó el hogar. En el momento de la adquisición, en un 65,5% de los casos se trató de adquisición de una vivienda de segunda mano o usada por un 34,5% de acceso a una vivienda nueva.

En un 91,6% de los casos, las viviendas que necesitan ser rehabilitadas son viviendas ubicadas en edificios colectivos. Se reduce, por otro lado, la proporción de viviendas en edificios unifamiliares a rehabilitar, pasando de un 12,2% en 2013 a un 8,4% en 2015. Se trata en un 87,5% de los casos de viviendas en régimen libre. El peso de la vivienda protegida se incrementa del 10,1% del 2013 al 12,5% actual; sin embargo, no se superan las cifras de 13,8% de 2009 y 16% de 2010.

En lo relativo al régimen de tenencia, entre los hogares con necesidad de rehabilitación se incrementa de manera significativa la proporción de hogares que poseen una vivienda en propiedad totalmente pagada. La proporción se incrementa del 51,9% de 2013 al 57,2% de 2015, aunque no se supera el valor de 65,8% recogido en 2011 ni las cifras entre el 61-62,4% de 2009 y 2010. Se reduce, por su parte, la participación de los hogares en régimen de propiedad pero con pagos pendientes. Después del repunte del 31,9% de 2013, la cifra se reduce al 27,3% en 2015, una cifra similar al 27,2% de 2009.

La necesidad de rehabilitación vinculada al régimen de alquiler sigue siendo muy reducida y apenas representa un 2,3% del total, la cifra más baja desde 2009. En cambio, se incrementa de manera continuada la necesidad asociada a otras formas de

tenencia (cesión, gratuita, etc.). Estas situaciones representaban un 6,8% de la necesidad de rehabilitación en 2009 y un 13,2% en 2015.

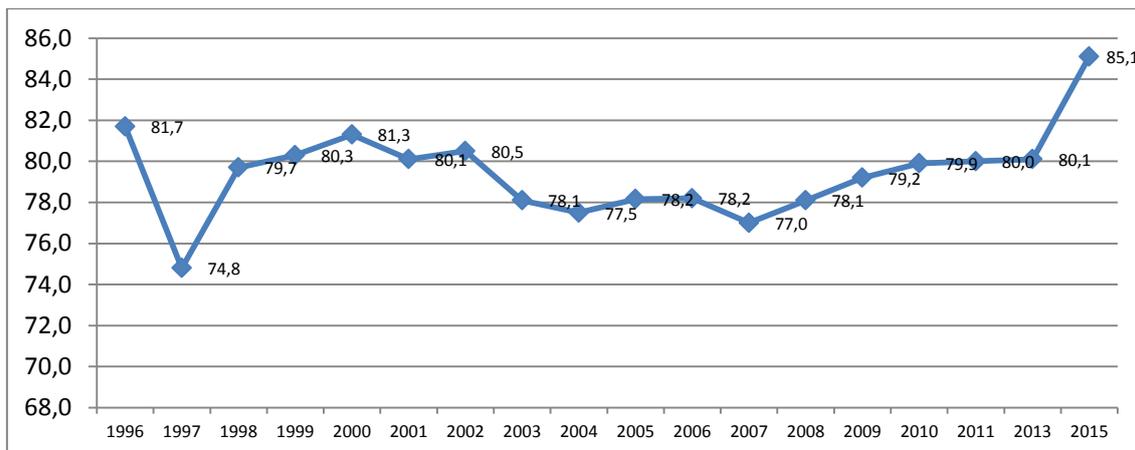
**Tabla 74. Características residenciales de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE, 2009-2015**

	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Superficie Útil Vivienda</b>					
Menos de 60 m <sup>2</sup>	17,2	16,4	14,2	14,7	14,8
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	27,4	28,1	30,1	30,1	27,1
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	30,4	29,6	31,8	31,3	29,3
Más de 90 m <sup>2</sup>	22,6	23,4	23,4	22,8	26,5
Ns / Nc	2,3	2,4	0,6	1,1	2,3
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	<b>79,2</b>	<b>79,9</b>	<b>80,0</b>	<b>80,1</b>	<b>85,1</b>
<b>Antigüedad Vivienda</b>					
Más de 60 años	17,8	15,2	20,7	17,6	18,3
Entre 41 y 60 años	33,2	34,8	32,4	39,0	39,6
Entre 26 y 40 años	34,1	36,1	32,6	26,1	28,8
Entre 16 y 25 años	6,1	5,8	10,5	8,6	7,1
15 años y menos	4,9	4,1	3,3	4,4	3,5
Ns / Nc	4,0	4,0	0,6	4,3	2,8
<b>Antigüedad media (nº años)</b>	<b>42,3</b>	<b>42,0</b>	<b>42,4</b>	<b>43,1</b>	<b>44,9</b>
<b>Nº de Años en la Vivienda</b>					
2 años y menos	2,1	3,2	2,1	2,2	1,2
3-4 años	5,0	2,5	2,4	3,2	1,9
5-9 años	12,3	8,5	10,4	10,1	7,7
10 y más años	80,5	85,8	85,1	84,5	89,1
<b>Primera Vivienda</b>					
Sí	56,7	66,3	60,6	58,4	62,1
No	43,0	33,7	39,2	41,4	37,9
Ns/Nc	0,3	0,0	0,2	0,2	0,0
<b>Condición de la vivienda</b>					
Nueva	38,3	43,7	40,5	36,7	34,5
Usada	61,7	56,3	59,5	63,3	65,5
<b>Vivienda Protegida</b>					
Sí	13,8	16,0	8,3	10,1	12,5
No	86,2	84,0	91,7	89,9	87,5
<b>Tipo de Vivienda</b>					
Edificio colectivo	92,0	91,6	92,5	87,8	91,6
Edificio unifamiliar	8,0	8,4	7,5	12,2	8,4
<b>Régimen de Tenencia</b>					
En propiedad totalmente pagada	61,0	62,4	65,8	51,9	57,2
En propiedad con pagos pendientes	27,2	24,6	22,3	31,9	27,3
Alquilada	5,1	4,7	3,6	4,7	2,3
Otra situación (cedida, etc.)	6,8	8,3	8,4	11,4	13,2

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

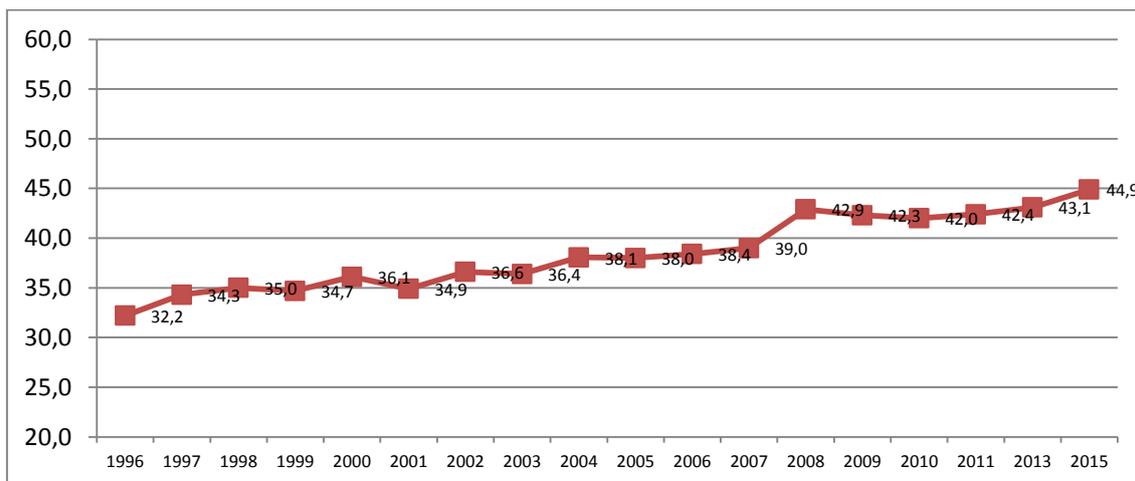
**Gráfico 57. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 58. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Con respecto a la disponibilidad de anejos por parte de las viviendas necesitadas de rehabilitación, se constata en 2015 que el 49,9% de las viviendas poseen trastero y el 29,7% un garaje asociado a la vivienda. Estas cifras son superiores a las observadas en 2013, con un 44,5% de viviendas con trastero y un 28% con garaje.

Si se considera la accesibilidad del edificio, se constata que la mayor parte de las viviendas con necesidad de rehabilitación disponen de ascensor (67,2%) y el edificio en el cual se encuentra la vivienda está adaptado en un 53% de los casos. En este caso, las cifras reflejan unas condiciones más favorables que las observadas en 2013, con un

56,7% de viviendas que disponían de ascensor y un 51,5% que se ubicaban en edificios adaptados.

Las características registradas en 2015 mejoran la situación observada desde 2009 tanto en lo relativo a la adaptación del edificio (valor máximo de 2009-2013, 51,5% en 2013) como a la disponibilidad de ascensor (máximo de 60,4% de las viviendas recogido en 2009).

**Tabla 75. Anejos y accesibilidad de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE, 2009-2015**

La vivienda dispone de:	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Trastero</b>					
<b>Sí</b>	41,7	46,8	45,7	44,5	49,9
<b>No</b>	58,3	53,2	54,3	55,5	50,1
<b>Garaje</b>					
<b>Sí</b>	28,6	26,9	31,0	28,0	29,7
<b>No</b>	71,4	73,1	69,0	72,0	70,3
<b>Ascensor</b>					
<b>Sí</b>	60,4	59,5	51,0	56,7	67,2
<b>No</b>	39,6	40,5	49,0	43,3	32,8
<b>¿EL EDIFICIO ESTÁ ADAPTADO?</b>					
<b>Sí</b>	40,2	37,8	32,8	51,5	53,0
<b>No</b>	59,8	62,2	67,2	48,5	47,0

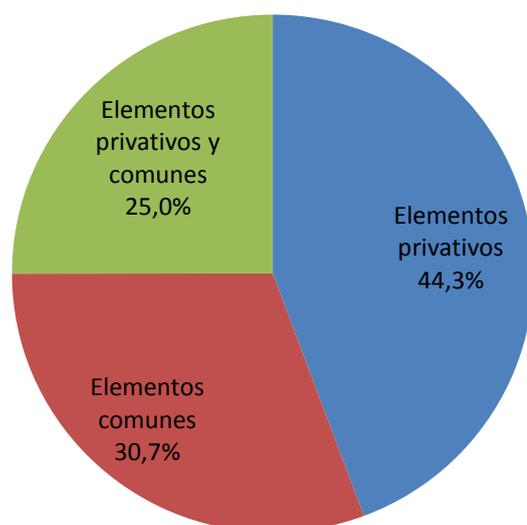
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

#### 4.2.2. Motivos de la necesidad de rehabilitación y características de la rehabilitación

*Las necesidades de rehabilitación se centran más en elementos privativos de las viviendas familiares que en las partes comunes*

En lo que respecta a la tipología de obra de rehabilitación que requieren las viviendas, un 44,3% se corresponde con necesidades de mejora interior de la vivienda. Un 25,0% necesita realizar rehabilitación tanto dentro de la vivienda como en las áreas comunes del edificio). El restante 30,7% se corresponde a acciones de rehabilitación centradas únicamente en áreas comunes del edificio.

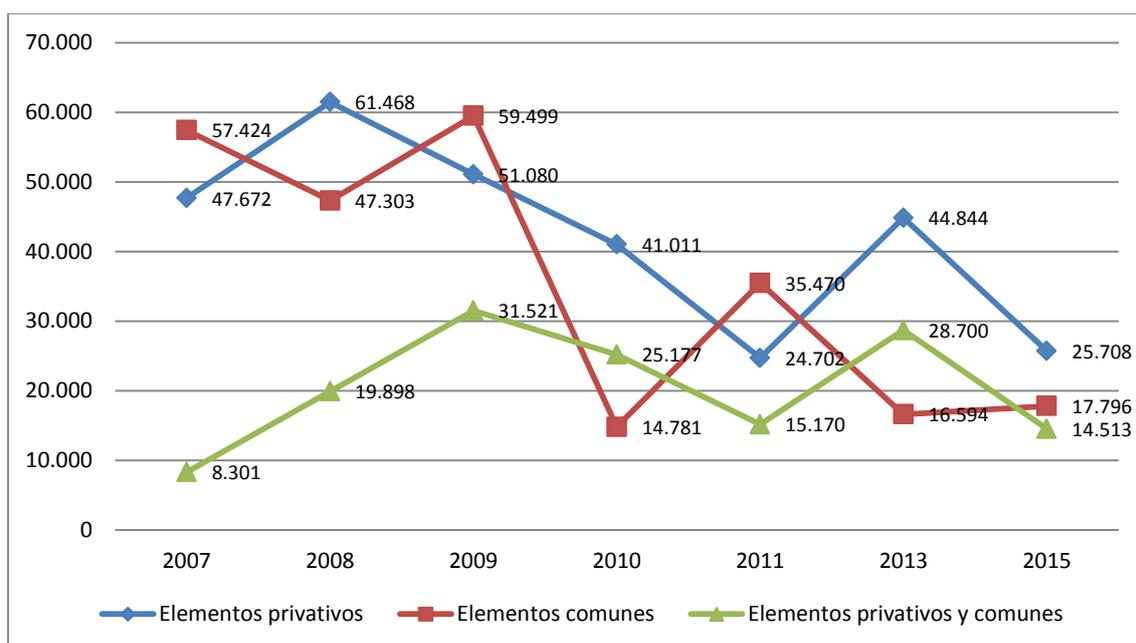
**Gráfico 59. Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En términos evolutivos, el aspecto más destacado es el incremento de los procesos de rehabilitación que requieren reformas en elementos comunes de la vivienda. El peso relativo de estas actuaciones pasa del 18,4% de 2013 al 30,7% de 2015, aunque sigue siendo una cifra inferior al 47,1% recogido en 2011. Entre 2013 y 2015, el incremento señalado se compensa con la reducción de las obras que requieren una rehabilitación simultánea de elementos comunes y privados, obras que pasan del 31,8% registrado en 2013 al 25% de 2015. También se reduce, de 49,8 a 44,3% entre 2013 y 2015, el peso de las acciones de mejora exclusiva del interior privado de la vivienda.

**Gráfico 60. Número de viviendas con necesidad de rehabilitación por tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 76. Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2015**

	(Nº de viviendas y porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)													
	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Total	113.396	100	128.669	100	142.100	100	80.969	100	75.342	100	90.139	100	58.017	100
Elementos privativos	47.672	42,0	61.468	47,8	51.080	35,9	41.011	50,7	24.702	32,8	44.844	49,8	25.708	44,3
Elementos comunes	57.424	50,6	47.303	36,8	59.499	41,9	14.781	18,3	35.470	47,1	16.594	18,4	17.796	30,7
Elementos privativos y comunes	8.301	7,3	19.898	15,5	31.521	22,2	25.177	31,1	15.170	20,1	28.700	31,8	14.513	25,0

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 77. Variación del tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

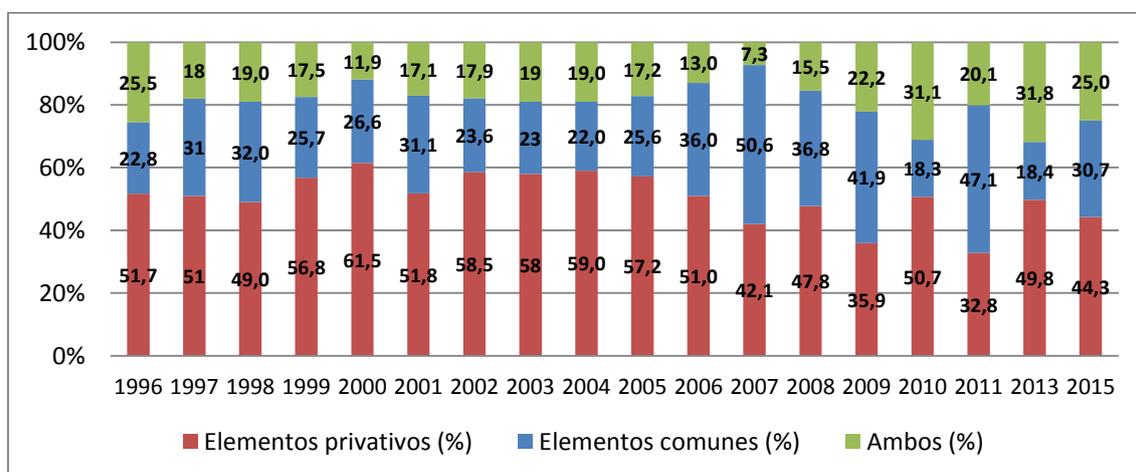
	(Nº de viviendas y porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)									
	2007		2013		2015		Variación 2007-2015		Variación 2013-2015	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Total	113.396	100	90.139	100	58.017	100	-55.379	-48,8	-32.122	-161,4
Elementos privativos	47.672	42,0	44.844	49,8	25.708	44,3	-21.964	-46,1	-19.136	-42,7
Elementos comunes	57.424	50,6	16.594	18,4	17.796	30,7	-39.628	-69,0	1.202	7,2
Elementos privativos y comunes	8.301	7,3	28.700	31,8	14.513	25,0	6.212	74,8	-14.187	-49,4

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En conjunto, un 69,3% de los hogares que necesitan rehabilitar la vivienda principal en 2015 mencionan actuaciones de rehabilitación relacionadas con al menos un elemento privativo de la vivienda. Esta proporción se muestra en un significativo retroceso respecto al 81,6% de 2013 y al 81,8% de 2010. Resulta, sin embargo, superior a los registros de 2007 a 2009 y de 2011.

Un 55,7% de los hogares necesitados de acciones de rehabilitación mencionan actuaciones relacionadas con algún elemento común del edificio. En este caso, la cifra supera el 50,2% registrado en 2013, aunque resulta bastante inferior al 67,2% de 2011 o al 64,1% de 2009.

**Gráfico 61. Evolución del tipo de elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal (%). CAE. 1996-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Los hogares que necesitan rehabilitar al menos un elemento privativo de la vivienda son 40.221 hogares en total. El cambio de baño y cocina es el elemento privativo más indicado por los hogares de Euskadi en 2015, alcanzando el 46,5% de los hogares con necesidad de rehabilitación. Le sigue el cambio de ventanas-puertas (29,2%) y el cambio del suelo (21,3%). Con menor peso aparecen el arreglo de instalaciones de agua o electricidad (13,9%), la instalación de calefacción (9,8%), tirar o levantar tabiques (6,9%) u otros elementos (6,6%),

Con respecto al año 2013, se detecta una reducción en la necesidad de rehabilitar los elementos privativos de la vivienda más demandados. Así, se reduce en más de 4 puntos porcentuales los elementos privativos más indicados por los hogares a la hora de fijar sus necesidades de rehabilitación: cambio de baño-cocina (en 2013 esta necesidad caracterizaba al 55,3% de los hogares con necesidad y en 2015 desciende hasta 46,5%), cambio de ventanas-puertas (37,8% en 2013 frente a 29,2% en 2015) y cambio de suelo (25,3% en 2013 frente a 21,3% en 2015). Se incrementan ligeramente únicamente dos elementos privativos, en general menos demandados que los anteriores: los arreglos de instalaciones de agua, electricidad, etc. (12,8% en 2013 y 13,9% en 2015) y la instalación de calefacción (varía de 9% en 2013 a 9,8% en 2015).

**Tabla 78. Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE, 2009-2015**

	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Hogares con necesidad de rehabilitación</b>	142.100	80.969	75.342	90.138	58.017
<b>Hogares con necesidad de rehabilitar algún elemento privativo</b>	82.601	66.188	39.872	73.544	40.221
<b>% de hogares algún elemento privativo</b>	58,1	81,7	52,9	81,6	69,3
<b>ELEMENTOS PRIVATIVOS (*)</b>					
<b>Cambio baño-cocina</b>	41,7	60,3	39,2	55,3	46,5
<b>Tirar-levantar tabiques</b>	9,3	13,8	6,8	9,2	6,9
<b>Cambio suelo</b>	24,2	31,9	22,5	25,3	21,3
<b>Arreglo instalaciones agua, electricidad</b>	14,8	23,6	12,8	12,8	13,9
<b>Instalación calefacción</b>	15,2	21,9	12,1	9,0	9,8
<b>Cambio ventanas-puertas</b>	30,5	39,3	26,6	37,8	29,2
<b>Otros</b>	15,7	11,9	7,5	11,3	6,6
<b>Hogares con necesidad de rehabilitar algún elemento común</b>	91.020	39.958	50.640	45.294	32.309
<b>% de hogares algún elemento común</b>	64,1	49,3	67,2	50,3	55,7
<b>ELEMENTOS COMUNES (*)</b>					
<b>Fachada</b>	29,8	23,8	29,8	19,8	33,9
<b>Tejado</b>	17,8	16,0	19,9	13,5	14,7
<b>Ascensor</b>	26,7	19,8	34,6	17,4	16,0
<b>Gas natural</b>	3,3	3,1	4,2	1,3	1,7
<b>Otros</b>	18,3	9,9	12,1	12,1	6,3

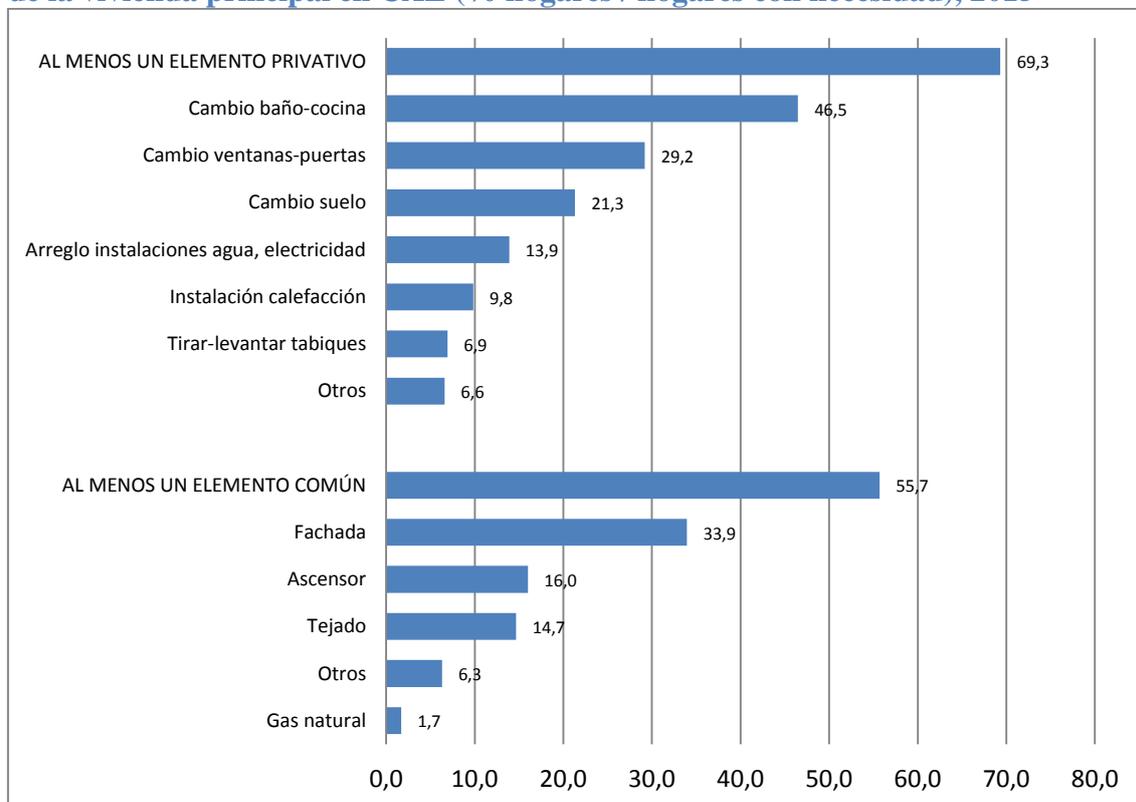
(\*) Es posible más de una respuesta. Porcentaje de hogares que afirman tener dicha necesidad sobre total de hogares con necesidad de rehabilitación

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

Los hogares que necesitan rehabilitar al menos un elemento común de la vivienda son en total 32.309 hogares. La rehabilitación de la fachada es el elemento más demandado en 2015, mencionándolo el 33,9% de los hogares con alguna necesidad de

rehabilitación, seguido por los que requieren la instalación de ascensor y que representan el 16% del total. Menor peso presenta el arreglo del tejado (14,7%) y actuaciones relacionadas con otros elementos comunes (6,3%).

**Gráfico 62. Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE (% hogares / hogares con necesidad), 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

En el caso de los elementos comunes, y con respecto a 2013, se incrementa de forma llamativa la necesidad de actuaciones de rehabilitación de la fachada, al pasar del 19,8% de 2013 al 33,9% de 2015. Por su parte, la necesidad de instalación o reparación del ascensor sigue una tendencia descendente: indicada por el 34,6% de los hogares en 2011, se reduce la necesidad hasta el 17,4% de 2013 y, ya más levemente, hasta el 16% de 2015, el porcentaje más bajo desde 2004. Con respecto a la reparación de la fachada, se incrementa en un punto porcentual la necesidad al pasar del 13,5% de 2013 al 14,7% actual.

En una aproximación a largo plazo a la evolución de los principales elementos que determinan la necesidad de rehabilitación, se constata que en todas las ediciones ha sido el cambio de baño y cocina la reforma más solicitada aunque con fuertes oscilaciones (entre un 37 y un 60% de las demandas de actuación entre los hogares con necesidad).

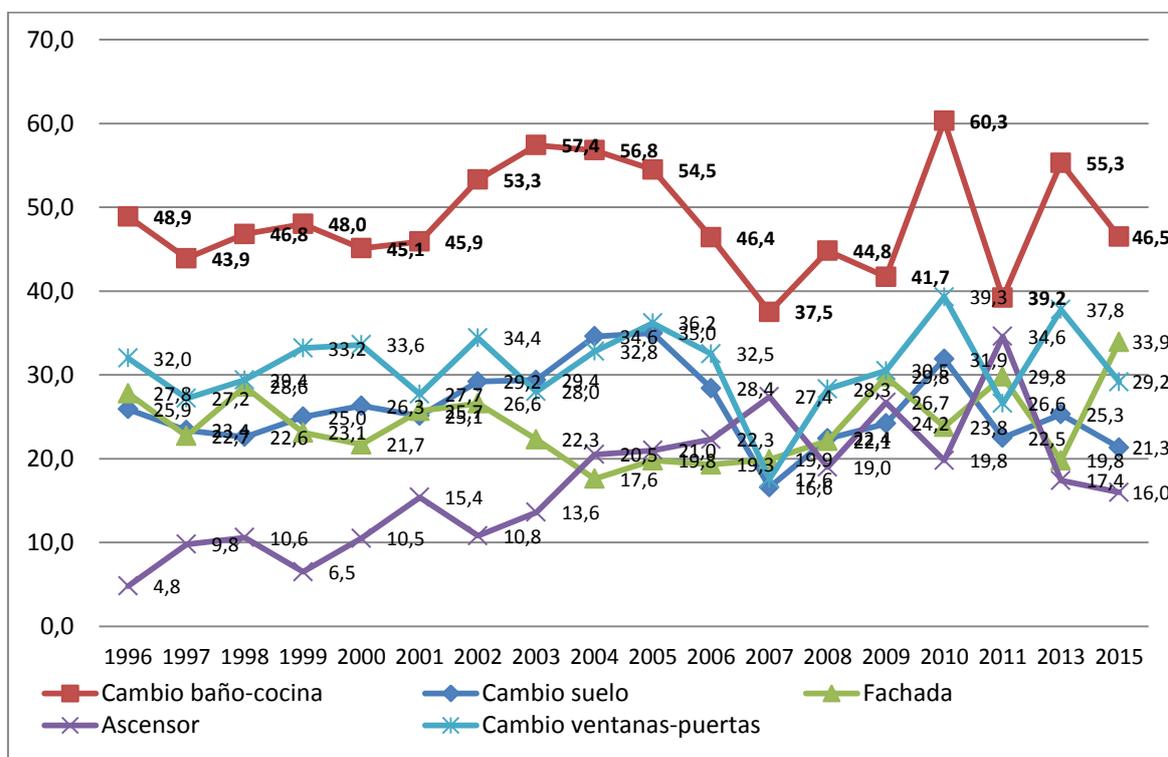
En este caso, la proporción de hogares que requerían actuación se mantenía en torno al 45-49% entre 1996 y 2001, año a partir del que la necesidad de actuación aumenta hasta cifras cercanas al 57% en 2003 y 2004. A partir de 2004 la proporción cae bruscamente hasta detectarse un mínimo del 37,5% en 2007, cifra que en 2011 volvería a situarse por debajo del 40% (39,2%). A partir de 2008 se observa, sin embargo, una tendencia a la recuperación de las cifras, observándose algunos de los niveles máximos expresados

entre las personas con necesidad de rehabilitación en 2010 y 2013 (60,3 y 55,3%). La cifra registrada en 2015 (46,5%) no superan las cifras de 2010 y 2013, pero si la de las restantes ediciones desde 2006 (46,4%).

El segundo elemento más demandado varía a lo largo de los años debido a las múltiples oscilaciones observadas por tipo de actuación de rehabilitación. Entre 1996 y 2002, el porcentaje de hogares con necesidad de cambio de ventanas-puertas de la vivienda se sitúa en segundo lugar, con porcentajes entre 26-34%. En el periodo 2003-2006, el cambio de suelo y los cambios de ventanas-puertas se sitúan en valores próximos como segundo o tercer elemento más demandado.

Entre 2007 y 2013, se observan oscilaciones en la demanda de ambos elementos (suelo y ventanas-puertas), consolidándose al alza en este periodo una necesidad de ascensor que compite con los dos elementos señalados. En general, sin embargo, el cambio de ventanas-puertas se sitúa como segunda opción, particularmente en las ediciones 2008 (28,3%), 2010 (41,7%) y 2013 (37,8%). En 2009 también sigue manteniendo la segunda posición (30,5%) aunque, en este año, en situación muy cercana a la del arreglo de fachadas (29,8%). En 2015, no obstante, el arreglo de fachada asciende con fuerza y se sitúa como segundo elemento señalado en la necesidad de rehabilitación al alcanzar el 33,9%. Se trata de la primera ocasión en que alcanza la segunda posición desde 1996. A consecuencia del fuerte ascenso del arreglo de fachadas, en 2015 se sitúa en tercera posición el cambio de puertas-ventanas (29,2%) y en cuarto posición el cambio de suelo (21,3%).

**Gráfico 63. Evolución de los principales elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal. CAE. 1996-2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Por su parte, la necesidad de instalación o reforma del ascensor fue ascendiendo paulatinamente desde el 4,8% de 1996 hasta el 15,4% recogido en 2001. Llegó incluso a colocarse como segunda opción en los años 2007 (28,4%) y 2011 (34,6%). La necesidad se reduce, sin embargo, al 17,4% en 2013 y, posteriormente, al 16% en 2015, en la posición más baja respecto a los grandes elementos de rehabilitación planteados por los hogares. Hay que remontarse hasta 2003 (13,6%) para encontrar una cifra menor a la de 2015 (16%).

### 4.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio y vivienda de residencia

Una amplia mayoría de los hogares necesitados de rehabilitación mantiene una opinión favorable respecto al entorno o el barrio de residencia. De esta forma, un 92,5% se muestra satisfecho, con un nivel alto de satisfacción en un 65,6% de los casos y más bien alto en el restante 26,9%.

Si se considera el grado de satisfacción medio de 2015 (85,3 puntos), asciende en más de cuatro puntos con respecto a 2013 (79,7 puntos), impulsado por una mayor proporción de hogares altamente satisfechos con el entorno o barrio (65,6% frente a 54,6% en 2013). El grado de satisfacción medio de 2015 es similar al de 2010 (84,8 puntos), año con respecto al cual se mejora en más de 1,5 puntos el porcentaje de personas con satisfacción alta (65,6% frente a 64%).

**Tabla 79. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2015**

Grado de satisfacción	2009	2010	2011	2013	2015
Alto	53,1	64,0	36,4	54,6	65,6
Más bien alto	37,2	27,5	55,1	34,3	26,9
Más bien bajo	8,5	7,0	7,6	7,6	5,9
Bajo	1,2	1,5	0,8	3,5	1,6
<b>Grado de Satisfacción medio</b> <sup>18</sup>	<b>79,8</b>	<b>84,8</b>	<b>75,4</b>	<b>79,7</b>	<b>85,3</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

A pesar de la satisfacción dominante con el entorno, se detectan algunas problemáticas específicas respecto al entorno o barrio donde se ubica la vivienda en la que residen los hogares necesitados de rehabilitación:

- La falta de aparcamiento es un problema señalado por un 63,1% de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda en 2015. Sin embargo, la proporción se reduce de forma continuada desde el 77,9% de 2009 al 64,6% de 2013 y el 63,1% actual.
- Un 23,6% de los hogares analizados mencionan en 2015 una problemática asociada a los ruidos exteriores, proporción que mejora el 28,2% de 2013.

<sup>18</sup> El grado medio de satisfacción se posiciona en una escala de 0 a 100. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de las personas entrevistadas de acuerdo con la siguiente escala: 100, mucha; 66, bastante; 33, alguna; y 0, poca.

Aunque esta problemática es la segunda opción más indicada, ofrece el valor mínimo desde 2009. Queda, en este sentido, por debajo del mínimo previo de 25,7% alcanzado en 2011.

- Con niveles entre el 15-16% en 2015 se encuentran la falta de accesibilidad (15,6%), que reduce su incidencia en gran medida, ya que todavía en 2013 la indicaba el 36,1%, y la escasez de servicios (15,3%). Esta última, aunque con menor intensidad que la falta de accesibilidad, reduce sustancialmente su incidencia, ya que pasa de ser señalada por un 24,5% de los hogares con necesidad en 2013 al 15,3% en 2015.
- Los problemas de delincuencia/inseguridad también mejoran sustancialmente con respecto a las cifras de 2013, pasando de representar el 26,3% en 2013 al 13,4% actual. A pesar del leve repunte de 2013 (26,3%), los problemas de delincuencia/inseguridad tienden igualmente a remitir a largo plazo. Su impacto cae, en este sentido, desde un 32% en 2009 a 29,8% en 2010 y 13,4% en 2015.
- Con niveles entre 8-10% se sitúan las restantes problemáticas analizadas: los problemas de contaminación/malos olores (9,5%), la falta de limpieza o de recogida de basuras (9,4%), la escasez de zonas verdes (8,9%), los problemas asociados a la falta de mantenimiento (8,6%), y las malas comunicaciones/transportes (8,6%). En todos los casos se detecta una importante reducción de la incidencia con respecto a las cifras de 2013, especialmente en el caso de la falta de mantenimiento (de 20,7% en 2013 a 8,6% en 2015), las malas comunicaciones/transportes (de 20,8% en 2013 al 8,6% actual), las pocas zonas verdes (de 19,6% en 2013 a 8,9% en 2015) y los problemas de contaminación/malos olores (de 19,4% en 2013 a 9,5% en 2015). La reducción es menos significativa en el caso de la poca limpieza/recogida de basuras (de 10,8% en 2013 a 9,4% en 2015). En este caso, sin embargo, se trataba en 2013 de la problemática con menor incidencia entre las señaladas por los hogares con necesidad de rehabilitación.

**Tabla 80. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación en la CAE. 2009-2013**

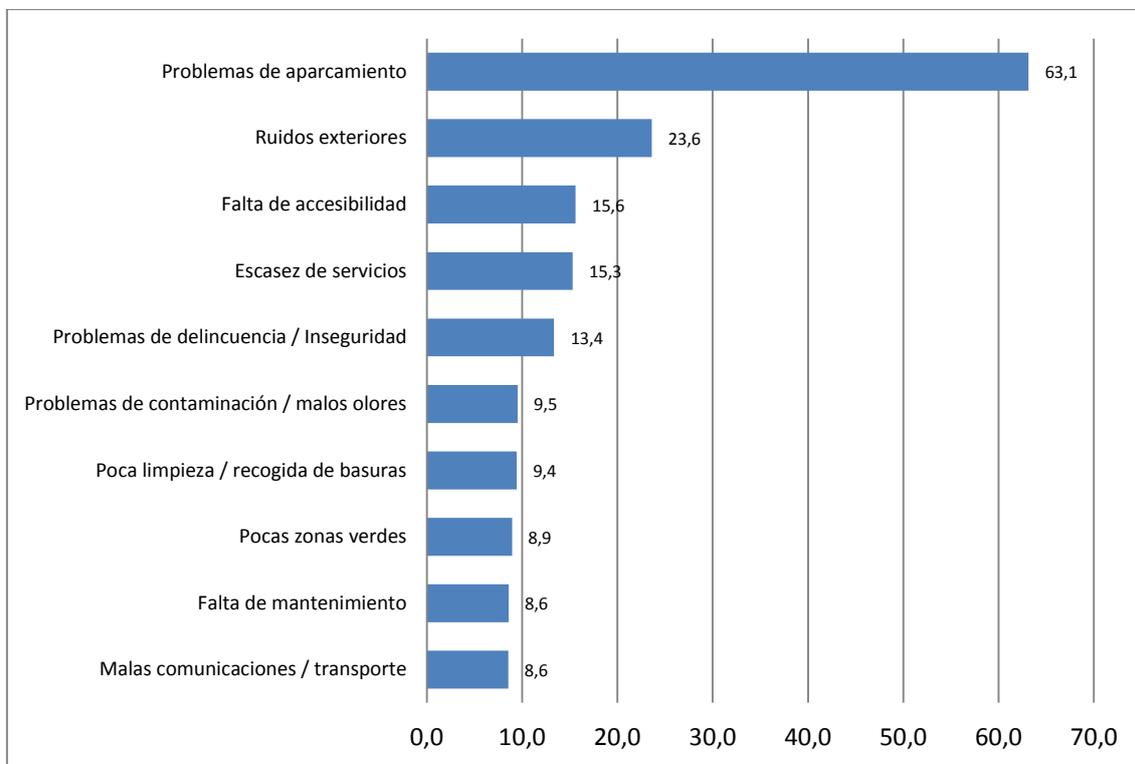
Problemas en el entorno / barrio	2009	2010	2011	2013	2015
Ruidos exteriores	26,1	34,8	25,7	28,2	23,6
Problemas de contaminación / malos olores	16,7	20,1	12,1	19,4	9,5
Falta de mantenimiento	16,1	22,4	9,9	20,7	8,6
Poca limpieza / recogida de basuras	9,0	13,3	9,2	10,8	9,4
Malas comunicaciones / transporte	14,5	19,3	18,8	20,8	8,6
Pocas zonas verdes	22,3	22,5	19,0	19,6	8,9
Problemas de aparcamiento	77,9	74,9	72,8	64,6	63,1
Escasez de servicios	22,7	22,9	23,9	24,5	15,3
Falta de accesibilidad	44,5	36,0	28,8	36,1	15,6
Problemas de delincuencia / Inseguridad	32,0	29,8	24,7	26,3	13,4

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

(\*\*): Es posible más de una respuesta.

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Gráfico 64. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2015**



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

El grado de satisfacción medio con la vivienda habitual que necesita rehabilitación se incrementa entre 2013 y 2015, pasando de 71 a 76,4 puntos<sup>19</sup>. A pesar de ello, el índice de 2015 sigue siendo ligeramente inferior a los recogidos en la ediciones de 2009 (78,4 puntos) y de 2010 (76,6 puntos).

**Tabla 81. Grado de satisfacción con la vivienda de residencia habitual de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2009-2015**

Grado de satisfacción	2009	2010	2011	2013	2015
Alto	50,5	51,1	19,5	40,9	50,9
Más bien alto	38,6	32,3	55,2	38,5	32,4
Más bien bajo	7,5	13,0	18,8	14,2	12,4
Bajo	3,4	3,7	6,5	6,4	4,3
<b>Grado de Satisfacción medio<sup>20</sup></b>	<b>78,4</b>	<b>76,6</b>	<b>62,1</b>	<b>71,0</b>	<b>76,4</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

<sup>19</sup> El grado medio de satisfacción se posiciona en una escala de 0 a 100. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de las personas entrevistadas de acuerdo con la siguiente escala: 100, mucha; 66, bastante; 33, alguna; y 0, poca.

<sup>20</sup> El grado medio de satisfacción se posiciona en una escala de 0 a 100. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de las personas entrevistadas de acuerdo con la siguiente escala: 100, mucha; 66, bastante; 33, alguna; y 0, poca.

En 2015, uno de cada dos hogares indica un grado de satisfacción alto con respecto a la vivienda de residencia (50,9%, 10 puntos superior a la de 2013, 40,9%), seguido por los que indican un grado más bien alto (32,4%). El grupo que considera una satisfacción más bien baja o baja alcanza el 16,7% en 2015, en línea descendente desde el 20,6% de 2013. En los últimos años, esta cifra sólo resulta superior al 10,9% de 2009.

#### 4.2.4. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda

Este apartado estudia la caracterización de la necesidad de rehabilitación a través del análisis de variables como el grado subjetivo de necesidad percibido por los hogares afectados, así como el tiempo que llevan en situación de necesidad y los plazos estimados en los que piensan efectuar dicha rehabilitación.

El grado de necesidad de rehabilitación se incrementa con respecto a 2013, cuando se obtenía un índice de necesidad de 60,2 puntos (en una escala de 0 a 100), ya que en 2015 este indicador crece hasta los 64,8 puntos. Este resultado se asocia a que la mayor parte de este colectivo declara tener mucha necesidad (34,1%), bastante (30,6%) o alguna (31,9%) necesidad de rehabilitar la vivienda de residencia en 2015, quedando relegada a la cuarta posición la parte que indica poca necesidad de rehabilitación (3,5%). En 2013, en cambio, la mayor parte de los hogares con necesidad indicaban tener bastante necesidad de rehabilitación (36,8%), seguido por los que señalaban alguna necesidad (30,4%). Con un 25,9%, la categoría de mucha necesidad se encontraba en tercer lugar.

Aunque se aprecia un moderado crecimiento de la intensidad percibida de la necesidad con respecto a 2013, los datos de 2015 reflejan una situación similar a la observada en el año 2009, con un grado medio de necesidad de 65,8 puntos. A pesar de la recuperación constatada, además, el indicador medio de necesidad de 2015 se aleja claramente del valor máximo de 73 puntos registrado en 2011.

**Tabla 82. Grado subjetivo de la necesidad de rehabilitación de la vivienda, 2009-2015**

Grado de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015
Mucha	36,0	27,3	42,4	25,9	34,1
Bastante	34,7	33,5	37,9	36,8	30,6
Alguna	21,1	31,9	16,8	30,4	31,9
Poca	8,3	7,4	2,9	6,9	3,5
<b>Grado medio (0-100)<sup>21</sup></b>	<b>65,8</b>	<b>59,9</b>	<b>73,0</b>	<b>60,2</b>	<b>64,8</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

<sup>21</sup> El grado medio de necesidad se posiciona en una escala de 0 a 100. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de las personas entrevistadas de acuerdo con la siguiente escala: 100, mucha; 66, bastante; 33, alguna; y 0, poca.

Por lo que respecta al tiempo o antigüedad de la necesidad de rehabilitación, un 41% de los hogares señala llevar en esta situación más de cuatro años. Se trata de una cifra inferior al 51,4% de 2013 y que tampoco supera el 46,4% de 2009, la cifra mínima observada en la ENDV hasta 2013. En una perspectiva a largo plazo, la proporción de demanda a cuatro o más años se sitúa en niveles comparativamente bajos, muy lejos de las cifras cercanas o superiores al 55% e incluso el 60% de los años 2002 a 2008

En cambio, la proporción de demanda a menos de dos años resulta significativamente superior en 2015 (40,6%) tanto con respecto al periodo 2002-2008, con cifras siempre inferiores al 27% y en general inferiores al 25%, como con respecto al 27,5% de 2013.

En 2015 se alcanza la proporción máxima de hogares que señalan encontrarse con menos de dos años en situación de necesidad, superando el hasta entonces máximo del 35,6% en 2009. El ascenso es particularmente llamativo en lo relativo a la demanda de entre 1 y 2 años (18,7% en 2013 y 29,8% en 2015).

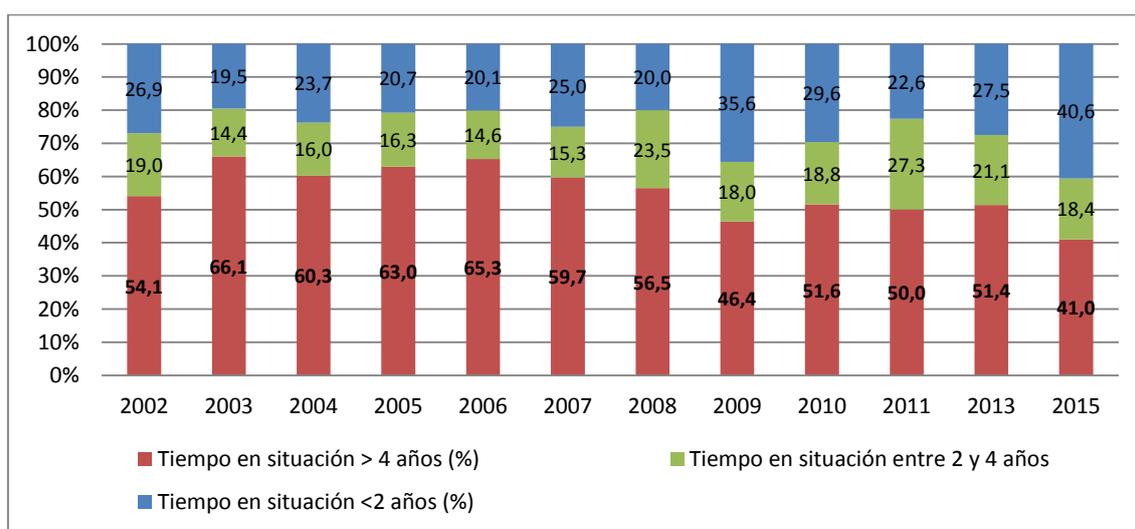
**Tabla 83. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal, 2009-2015**

Tiempo en situación de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015
Menos de 1 año	15,5	12,9	5,5	8,8	10,8
Entre 1 y 2 años	20,0	16,7	17,2	18,7	29,8
Entre 2 y 4 años	18,0	18,8	27,3	21,1	18,4
Más de 4 años	46,4	51,6	50,0	51,4	41,0
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

**Gráfico 65. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años, entre 2 y 4 años y >4 años). CAE. 2002-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Analizando el plazo en el que se prevé hacer efectiva la rehabilitación, se constata que el 58,8% de los hogares que muestran la necesidad de la actuación rehabilitadora en 2015 cree muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años (26,6% muy probable y 32,2% bastante probable). Esta proporción se sitúa en un 67,6% si el horizonte se amplía hasta los próximos 4 años (muy probable 58,8% y bastante probable 8,8%).

Las previsiones de materialización de la necesidad de rehabilitación tanto a dos años como a cuatro años se incrementan con respecto a 2013, en especial a 2 años vista. En este último caso, la proporción de hogares que piensan hacer frente a la necesidad se incrementa del 37,6% de 2013 al 58,8% de 2015, cifra que incluso supera el 53,7% de 2011. En el caso de la demanda a cuatro años, la perspectiva de cobertura de la necesidad se incrementa en diecisiete puntos porcentuales, pasando del 50,3% de 2013 al 67,6% de 2015.

**Tabla 84. Hogares con necesidad de rehabilitación: probabilidad de rehabilitación de la vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años, 2009-2015**

Probabilidad de rehabilitación	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Probabilidad a 2 años</b>					
Muy probable	28,9	14,7	35,3	19,6	26,6
Bastante probable	22,7	24,6	18,4	18,0	32,2
Poco probable	31,6	21,7	25,6	32,2	25,3
Nada probable	16,8	39,0	20,7	30,1	15,9
<b>Probabilidad a 4 años</b>					
Muy probable	52,2	41,5	54,0	39,2	58,8
Bastante probable	9,2	12,6	4,5	11,1	8,8
Poco probable	26,1	21,0	26,0	28,7	20,2
Nada probable	12,4	24,9	15,5	21,1	12,2

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

#### 4.2.5. Cambio de vivienda como alternativa a la rehabilitación

Dentro del grupo de hogares con necesidad de rehabilitación, en 2015 cuatro de cada cinco no desea cambiar de vivienda (81,9%); únicamente un 11,9% muestra preferencia por el cambio de vivienda. En este último tipo de hogares, el principal motivo alegado para no afrontar el cambio de vivienda es la falta de recursos económicos. Este factor es señalado por el 64,4% de los hogares que se decantarían por el cambio frente a la rehabilitación, una cifra inferior al 84,1% que se recogió en 2013.

En sentido contrario, dentro del grupo de hogares que indican necesidad de cambio de vivienda, un 17,1% de los hogares se podrían plantear la rehabilitación de la vivienda como alternativa al cambio de vivienda.

**Tabla 85. Hogares con necesidad de rehabilitación: preferencias por el cambio. Hogares con necesidad de cambio: preferencias por la rehabilitación, 2009-2015**

	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Base: hogares con necesidad de rehabilitación</b>					
<b>¿Preferencia por cambio? (*)</b>					
Sí	18,6	22,0	20,7	20,8	11,9
No	76,4	71,6	75,8	74,5	81,9
Ns/Nc	4,9	6,4	3,5	4,6	6,2
<b>Base: hogares con necesidad de rehabilitación que prefieren el cambio de vivienda</b>					
<b>¿Por qué no cambia? (***)</b>					
Razones económicas	77,3	84,5	88,1	84,1	64,4
Otros motivos	17,6	12,9	9,5	13,1	27,0
Ns/Nc	5,1	2,6	2,5	2,8	8,6
<b>Base: hogares con necesidad de cambio</b>					
<b>Rehabilitación como alternativa al cambio (**)</b>					
Sí	18,8	17,1	13,5	18,7	17,1
No	77,1	74,5	84,6	78,0	79,2
Ns/Nc	4,1	8,4	1,9	3,2	3,7

(\*) Por los hogares necesitados de rehabilitación

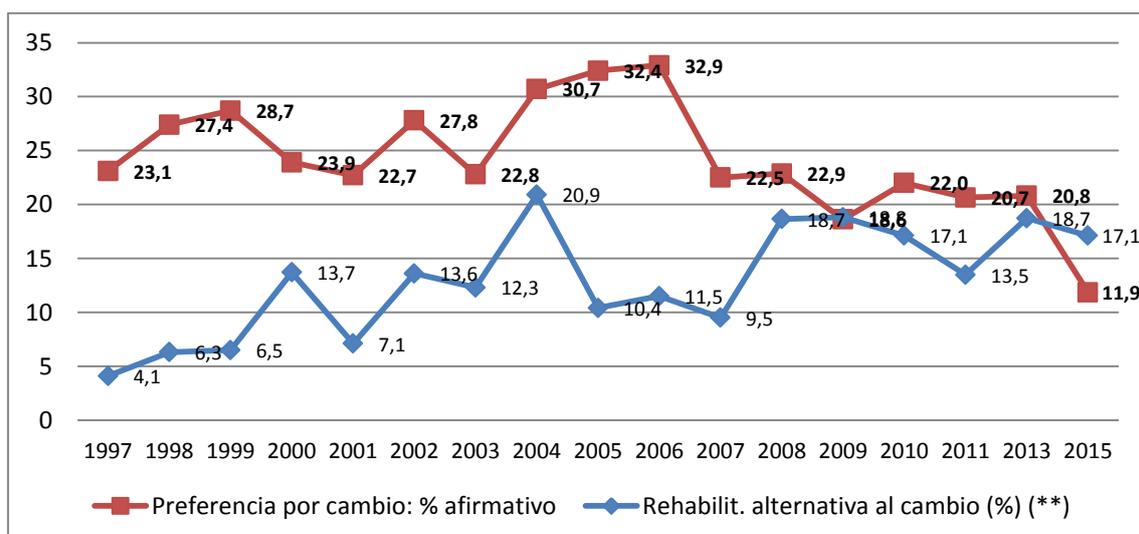
(\*\*) Por los hogares necesitados de cambio

(\*\*\*) Por los hogares necesitados de rehabilitación con preferencia por cambio

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015.

En términos evolutivos, el 11,9% de hogares que preferirían cambiar de vivienda frente a la rehabilitación supone el registro más bajo de la ENDV desde 1997, claramente por debajo del mínimo de 18,6% alcanzado en 2009. Los registros más bajos hasta 2008 no cayeron por debajo del 22,5%, con cifras entre 27 y 28% en 1998, 1999 y 2002 y entre el 30 y el 33% entre 2004 y 2006.

**Gráfico 66. Preferencia por el cambio de la vivienda principal como alternativa a la rehabilitación y viceversa. CAE. 1997-2015**



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

(\*\*) Base: hogares que indican necesidad de cambio de vivienda.

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En cambio, en lo relativo al porcentaje de hogares con necesidad de cambio de vivienda que podrían plantearse la alternativa de la rehabilitación de la vivienda actual, el registro de 2015 (17,1%), aunque se reduce con respecto a 2013 (18,7%), se sigue situando entre los más elevados de la ENDV. La cifra de 17,1% de 2015 se sitúa en niveles ligeramente inferiores a los de 2008 (18,7%), 2009 (18,8), 2013 (18,7%) y el máximo de 20,9% alcanzado en 2004. Se aleja claramente, además, de las cifras inferiores al 14% dominantes entre 1997 y 2003 y entre 2005 y 2007.

### 4.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de rehabilitación

#### 4.3.1. Nivel de ingresos

Los ingresos netos mensuales de los hogares con necesidad de rehabilitación en 2015 se sitúan como promedio en 1.962,1 €<sup>22</sup>. Este registro supone un incremento del 14,9% en relación al de 2013 (1.707,6 €).

Atendiendo a la distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarados en 2015, se detecta una reducción del peso relativo de los hogares que menores ingresos poseen. De hecho, uno de cada cuatro hogares con necesidad no supera los 1.410 € (25%) mensuales de ingresos, lo que supone una reducción significativa del peso relativo de este colectivo con respecto a 2013, año en el que este colectivo representaba el 41,1% del total de hogares con necesidad de rehabilitación.

Por otro lado, se aprecia que el 25,4% de los hogares necesitados de rehabilitación de vivienda declara ingresar más de 2.160 € al mes, registrando un ligero ascenso de este colectivo en relación a 2013 (24,5%).

A largo plazo, la media de ingresos corrientes de la población necesitada de rehabilitación en 2015 (1.962,1 euros) es la más elevada desde que se realiza la ENDV, supera incluso al registro de 2011 (1.850 euros).

**Tabla 86. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2015**

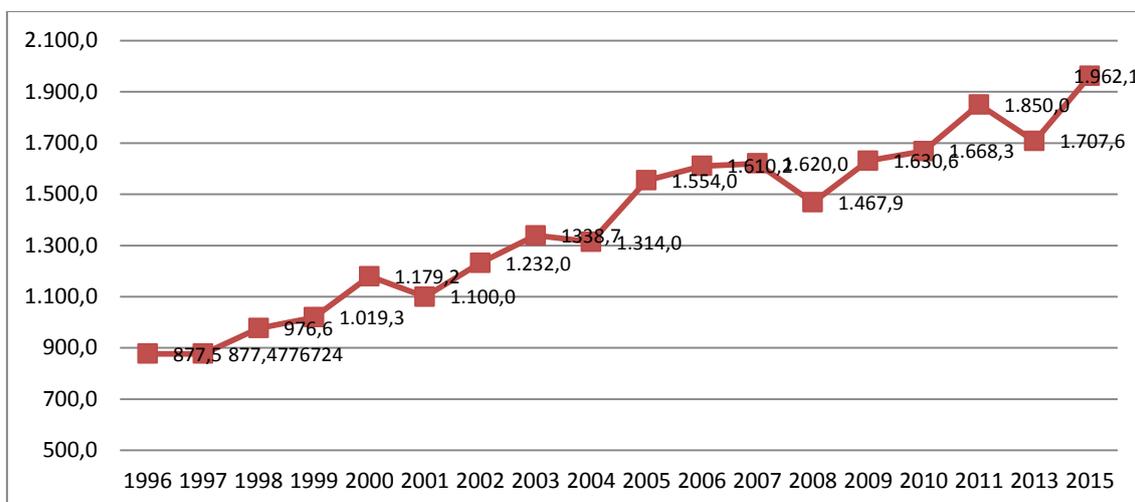
Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015
Hasta 840 Euros	8,0	11,7	12,1	14,3	6,2
De 841 a 1.140 Euros	8,8	10,3	8,4	14,8	12,2
De 1.141 a 1.410 Euros	8,9	10,1	11,8	12,0	6,6
De 1.411 a 1.650 Euros	5,2	8,8	8,8	7,3	7,5
De 1.651 a 2.160 Euros	10,1	12,3	9,8	12,7	15,1
Más de 2.160 Euros	15,5	22,6	26,9	24,5	25,4
Ns/Nc	43,5	24,2	22,3	14,4	27,0
<b>Media (€)</b>	<b>1.630,6</b>	<b>1.668,3</b>	<b>1.850,0</b>	<b>1.707,6</b>	<b>1.962,1</b>

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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

<sup>22</sup> Los ingresos hacen referencia al conjunto de los ingresos o rentas propias familiares.

**Gráfico 67. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1996-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

#### 4.3.2. Coste previsto de la rehabilitación

Los hogares que requieren rehabilitar elementos privativos de la vivienda consideran que el coste medio de la reforma de los elementos privativos se eleva a un coste de 16.407,9 euros de media<sup>23</sup>. Dicha cantidad es significativamente superior a la cifra recogida en 2013, la cual alcanzaba los 15.201,7 euros, y se ve únicamente superada en el periodo 2009-2015 por la cifra de 2011 (16.752,5 euros).

Entre los hogares con previsión de realizar rehabilitación de elementos propios de la vivienda, el 20,4% estima que la obra llevará un coste de entre 12.001 y 30.000 euros, seguido por el grupo de 6.001 a 12.000 euros (13,4%) y entre 3.001 y 6.000 euros (11,8%). Se debe reseñar, no obstante, que una parte importante de los hogares no responden a la pregunta o no tiene conocimiento del coste (44,8%). El 9,6% restante considera que el coste de la reforma será superior a los 30.000 euros.

<sup>23</sup> No se han tomado en consideración costes de elementos privativos inferiores a 3.000 euros.

**Tabla 87. Coste previsto de la rehabilitación de los elementos privativos de la vivienda principal. 2009-2015**

**Base:** Hogares con necesidad de rehabilitación de elementos privativos de la vivienda principal

Coste previsto	2009	2010	2011	2013	2015
De 3.001 a 6.000 euros	9,6	11,2	15,3	14,5	11,8
De 6.001 a 12.000 euros	11,6	18,8	7,7	17,9	13,4
De 12.001 a 30.000 euros	12,2	14,3	17,2	22,4	20,4
> de 30.000 euros	10,4	12,9	13,2	9,5	9,6
Ns/Nc	56,2	42,8	46,5	35,8	44,8
<b>Coste medio (euros)</b>	<b>16.309,1</b>	<b>15.615,2</b>	<b>16.752,5</b>	<b>15.201,7</b>	<b>16.407,9</b>

(\*): % vertical (s/ total de hogares con necesidad de rehabilitar elementos privativos)

(\*\*) No se han tomado en consideración costes de elementos privativos inferiores a 3.000 euros

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Con respecto al coste de la rehabilitación de elementos comunes de las viviendas, los hogares con este tipo de necesidad estiman que el coste medio de la rehabilitación ascenderá a 15.474,5 euros en 2015. Esta cifra es significativamente superior a la recogida en 2013 (11.579,7 euros), alejándose de la misma forma de los costes previstos en 2009 y 2010, con un máximo de 14.942,30 euros en 2010.

Entre los hogares con previsión de realizar rehabilitación de elementos comunes de la vivienda, el 11% estima que la obra llevará un coste de entre 12.001 a 30.000 euros, seguido por el grupo que estima que le coste se situará entre 6.001 y 12.000 euros (10,6%) y entre 3.001 y 6.000 euros (9,5%). Menor impacto tienen las categorías de más de 30.000 euros (8%) y hasta 3.000 euros (5,8%). Es preciso tener en cuenta, de nuevo, que más de uno de cada dos hogares desconoce o no responde al coste estimado que supondría la actuación para la rehabilitación (55,1%).

**Tabla 88. Coste previsto de la rehabilitación de los elementos comunes de la vivienda principal. 2009-2015**

**Base:** Hogares con necesidad de rehabilitación de elementos comunes de la vivienda principal

Coste previsto	2009	2010	2011	2013	2015
Hasta 3.000 euros	7,7	6,0	9,2	14,0	5,8
De 3.001 a 6.000 euros	9,8	9,9	12,2	12,7	9,5
De 6.001 a 12.000 euros	12,2	15,5	12,7	13,0	10,6
De 12.001 a 30.000 euros	8,0	13,9	9,7	10,0	11,0
> de 30.000 euros	7,3	11,3	7,0	8,1	8,0
Ns/Nc	55,1	43,4	49,3	42,2	55,1
<b>Coste medio (euros)</b>	<b>12.938,5</b>	<b>14.942,3</b>	<b>11.989,2</b>	<b>11.579,7</b>	<b>15.474,5</b>

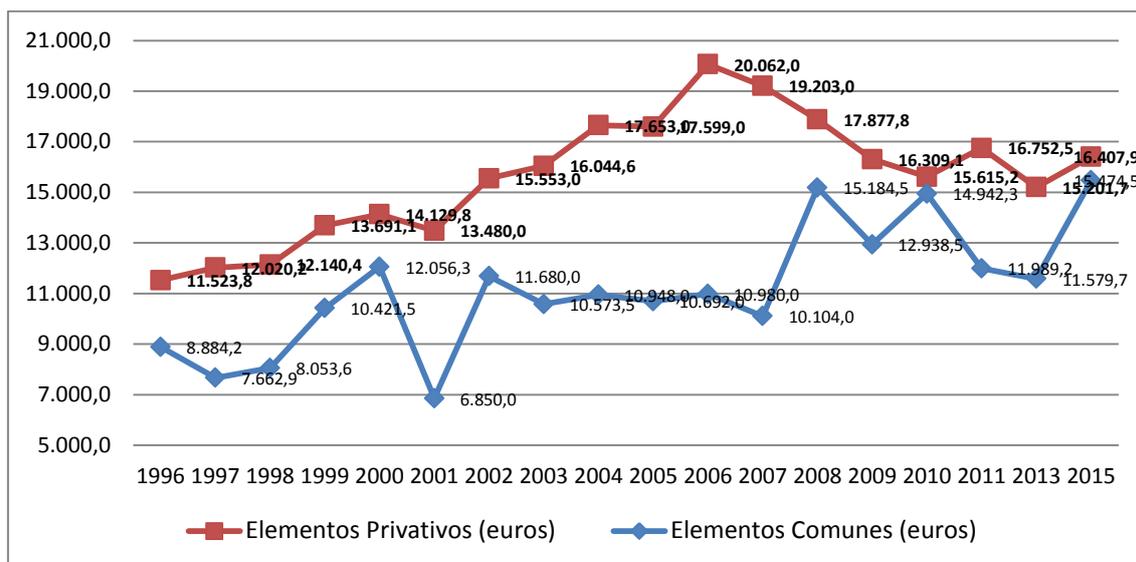
(\*): % vertical (s/ total de hogares con necesidad de rehabilitar elementos comunes)

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

La aproximación a la evolución histórica a largo plazo de los gastos previstos de rehabilitación muestra algunos aspectos complementarios de interés. En el caso de

elementos privativos, en el periodo 1996-2006 se constata un incremento paulatino desde los 11.523,8 euros de 1996 a los 20.062 euros de 2006. A partir de ese año, se observa una reducción progresiva y significativa de las cifras de gasto previsto hasta alcanzar los 15.201,7 euros en 2013. Esta tendencia se rompe en 2015 al incrementarse hasta 16.407,9 euros, cifra todavía inferior a la recogida en 2011 (16.752,5 euros) y a la del periodo 2004-2008 (con cifras que oscilan entre 17.559 euros de 2005 y los 20.062 euros de 2006).

**Gráfico 68. Gasto medio previsto para rehabilitación de la vivienda principal según tipo. CAE. 1996-2015**



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

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En el caso de la rehabilitación de elementos comunes, tras un incremento del gasto estimado hasta los 12.056,3 euros del año 2000, se observa a partir de entonces una ligera tendencia línea descendente hasta los 10.104,0 euros de 2007. Se observa un fuerte incremento posterior, acercándose o superándose los 15.000 euros de gasto previsto en 2008 y 2010. En el intervalo 2011-2013, el nivel de gasto previsto vuelve a situarse en las cifras próximas a los 11.000 euros que habían caracterizado el periodo 2002-2007. Sin embargo, en 2015 se observa un fuerte crecimiento del gasto estimado que alcanza los 15.474,5 euros, el valor máximo registrado desde 1996, superior a la cifra máxima observada con anterioridad (15.184,5 euros en 2008).

### 4.3.3. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación

Entre los hogares con necesidad de rehabilitación, el 37% sabe en qué consisten las ayudas a la rehabilitación, un porcentaje muy superior a las cifras de 18,5% de 2013, pero similar al 37,9% de 2009. Por el contrario, disminuyen los hogares que han oído hablar de ellas pero que no saben exactamente en qué consisten; su proporción pasa del 46,2% de 2013 al 33,8% de 2015, por debajo incluso del 36,3% de 2009. Del mismo modo, se reduce el grupo de hogares que desconocen la existencia de estas ayudas. Mientras este colectivo representaba el 35,3% en 2013, constituyen el 29,2% de los

hogares con necesidad en 2015, cifra todavía superior a las del periodo 2009-2011 (cifras entre 21,8% de 2011 y 25,8 de 2009).

Dentro del grupo de hogares que conocen y saben en qué consisten las ayudas a la rehabilitación, el 44,1% indican que ya han solicitado dichas ayudas. Esta cifra es 1 punto superior al 42,9% de 2013 y muy superior al 20,8% de 2011, aunque todavía inferior al 46,4% de 2009. El grupo de hogares que aún no las ha solicitado, pero que piensa solicitarlas, alcanza el 28,8% en 2015, ocho puntos por encima de la cifra de 2013 (20,8%) aunque por debajo del 41,5% de 2011.

Entre el grupo de hogares que no solicitarán las ayudas destaca el importante descenso del grupo de población que no cree cumplir los requisitos: pasa del 17,5% de 2013 al 3,3% de 2015. Más estables son los grupos de hogares que consideran que es mucho papeleo (6,4% en 2013 y 6,2% en 2015) y los que menciona otros motivos (9,8% en 2013 y 9,3% en 2015). El peso relativo conjunto de los hogares que no solicitaran ayudas alcanza un 18,9% en 2015, una cifra muy inferior al 33,6% del año 2013.

**Tabla 89. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2015**

Ayudas a la rehabilitación	2009	2010	2011	2013	2015
Sabe en qué consisten	37,9	33,4	40,0	18,5	37,0
Ha oído pero no sabe exactamente	36,3	42,8	38,3	46,2	33,8
No sabe que existen	25,8	23,8	21,8	35,3	29,2
<b>Base: hogares con necesidad de rehabilitación que conocen la existencia de ayudas a la rehabilitación</b>					
Sí, las ha solicitado	46,4	38,4	20,8	42,9	44,1
Sí, piensa solicitarlas	24,5	24,6	41,5	20,8	28,8
No, cree que no cumple los requisitos	7,2	13,7	7,4	17,5	3,3
No, es mucho papeleo	1,7	5,2	3,9	6,4	6,2
No, otros motivos	12,8	17,1	23,6	9,8	9,3
Ns/Nc	7,4	1,0	2,9	2,7	8,2

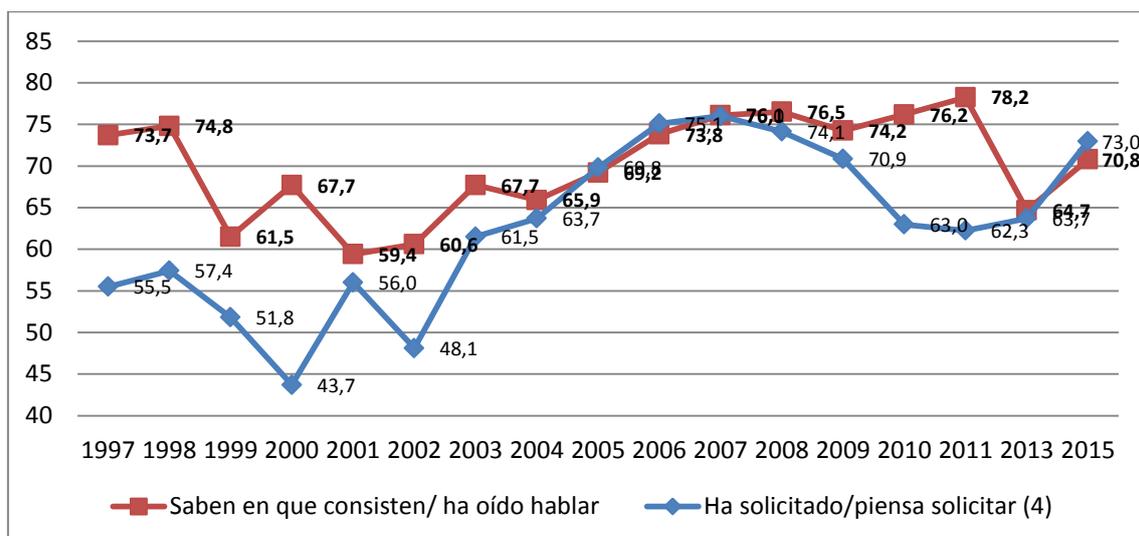
(\*): % vertical (s/ total de hogares con necesidad)

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

En una perspectiva a largo plazo, la proporción de hogares con conocimiento de la existencia de las ayudas para la rehabilitación de la vivienda aumenta de forma prácticamente continuada desde niveles mínimos cercanos al 60% en 2001 y 2002 hasta alcanzar un máximo del 78,2% en 2011. Tras la drástica caída de 2013 (64,7%), el indicador vuelve a recuperarse en 2015, llegando al 70,8%. Pero esta cifra aún queda lejos de los niveles del periodo 2006-2011, con cifras situadas entre el 73,8% de 2006 y el 78,2% de 2011.

Una tendencia similar se observa en lo relativo a los hogares que, conociendo la existencia de las ayudas, las ha solicitado o piensa hacerlo. En este caso, la tendencia alcista de la pasada década culmina en niveles cercanos al 74% en torno a los años 2006 a 2008. La propensión a la demanda cae con posterioridad, sin embargo, hasta situarse en cifras en torno al 62-64% entre 2010 y 2013. Se recuperan con posterioridad hasta el 73% recogido en 2015, cifra ligeramente inferior a las observadas en el periodo 2006-2008, con un máximo del 76% que se alcanza en 2007.

**Gráfico 69. Conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación y solicitud de las mismas de los hogares con necesidad de rehabilitación. CAE. 1997-2015**



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

(4) Base: hogares con necesidad de rehabilitación que conocen la existencia de ayudas a la rehabilitación

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

#### **4.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de rehabilitación**

En 2015, un total de 58.017 hogares en la CAE se plantean la necesidad de rehabilitar su vivienda habitual, lo que supone el 6,7% del total de hogares vascos.

Entre 2013 y 2015 se registra una reducción en el número de hogares que manifiestan esta necesidad, con 90.139 hogares con necesidad en 2013 (el 10,3% del total). La cifra recogida en 2015 (6,7%) es el valor mínimo registrado de situación de necesidad de actuaciones para la rehabilitación desde 1996.

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes elementos para una caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación en 2015:

- Se constata un incremento en la intensidad de la necesidad de rehabilitación entre los hogares que manifiestan tener esta necesidad: en 2015 el grado de necesidad medio alcanza 64,8 puntos sobre 100, por encima de los 60,2 puntos de 2013. La cifra de 2015 es similar a la recogida en 2009 (65,8 puntos).
- En lo relativo al plazo para el que se demanda la rehabilitación, en relación a 2013 aumenta de forma considerable el porcentaje de hogares que podrán hacer frente a la demanda. Esto es cierto tanto en lo relativo a la demanda a 1 año (18,9% en 2013 frente a 26,8% en 2015), como a la que se expresa a 2 años (37,7% en 2013 frente a 58,8% en 2015) y a 4 años (50,2% en 2013 frente a 67,6% de 2015).

- Álava es el territorio en el que se observa la mayor caída del índice de necesidad de rehabilitación en comparación con 2013, pasando del 13,5% de 2013 al 5,1% de 2015. En el caso de Bizkaia, el descenso es más moderado (pasa del 9,7% en 2013 al 6,1%). En Gipuzkoa, por su parte, se reduce más levemente la necesidad, pasando el indicador de 9,8% en 2013 a 8,4% en 2015.
- Con respecto al perfil socio-demográfico de los hogares con necesidad de rehabilitación, se observa que la edad media de los/as titulares de los hogares con necesidad se sitúa en 59,2 años, residiendo en un hogar formado por una media de 2,7 personas. Si se compara con el perfil con necesidad de cambio de vivienda, se trata de un grupo de mayor edad y de menor tamaño familiar (en el caso de cambio de vivienda, la edad media es de 47,3 años y 3 personas de media por hogar).
- Las viviendas que se necesitan rehabilitar tienen una superficie media de 85,1 m<sup>2</sup> y una antigüedad media de 44,9 años. Estas viviendas son sustancialmente mayores que las de los hogares donde se señala la necesidad de cambiar de vivienda, con una superficie media de 74,4 m<sup>2</sup>.
- La rehabilitación de los elementos privativos es el motivo principal que explica la necesidad de la actuación rehabilitadora. Así lo indica el 44,3% de los hogares que presenta únicamente esta necesidad, junto con el 25% que indica necesitar rehabilitar tanto los elementos comunes del edificio como los privativos. El restante 30,7% indica que únicamente necesita rehabilitar zonas comunes del edificio.
- En lo que respecta a actuaciones con elementos privativos de la residencia principal, las acciones de rehabilitación más demandadas en 2015 se relacionan con el cambio de baño-cocina (46,5% del total de hogares con necesidad) y el cambio de ventanas-puertas (29,2%). En el caso de elementos comunes, la rehabilitación más requerida se relaciona con actuaciones en la fachada (33,9%) o con la instalación o reforma del ascensor (16%).
- La gran mayoría de los hogares se muestra satisfecha con la vivienda en la que residen actualmente (76,4 puntos sobre 100), en línea ascendente con respecto a 2013, cuando el indicador se situaba en 71 puntos. Sin embargo, la cifra de 2015 sigue siendo inferior a las cifras registradas entre 2005 y 2009 (valor máximo de 86 puntos en 2007).
- Los ingresos netos mensuales de los hogares que manifiestan la necesidad de la rehabilitación alcanzan los 1.962,1 euros de media, lo que supone un incremento sustancial en relación al ingreso medio registrado en 2013 (1.707,6 euros). Estos hogares disponen de ingresos similares a los hogares que indican necesitar cambiar de vivienda. En este último caso, los ingresos netos mensuales medios ascienden a 1.964,9 euros.

- El coste medio que estiman los hogares, respecto a la rehabilitación que se necesita acometer, se incrementa sensiblemente con respecto a las cifras de 2013. En el caso de reformas de elementos privativos, el coste medio previsto asciende a 16.407,9 euros (15.201,7 euros en 2013). En el caso de rehabilitación de la partes comunes del edificio, este coste medio se sitúa en 15.474,5 euros (11.579,7 euros en 2013).
- El 11,9% de los hogares con necesidad de rehabilitación tienen preferencia por la opción de cambio de vivienda. Las razones para no proceder al cambio de vivienda se relaciona sobre todo con razones económicas (64,4% de los que tendrían preferencia por el cambio en lugar de acometer la rehabilitación).

A modo de síntesis, se presenta finalmente el cuadro resumen de los principales indicadores relativos a la necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE del periodo 2005-2015.

**Tabla 90. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2005-2015**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015
<b>Cuantificación</b>									
Índice de necesidad (% hogares)	14,3	17	14,2	15,5	16,9	9,7	8,9	10,3	6,7
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	111.469	134.028	113.396	128.669	142.099	80.969	75.342	90.139	58.017
<b>Evolución de las Características socio-económicas de los hogares de rehabilitación</b>									
Edad de la persona principal (años)	49,9	52,9	55,0	57,1	55,4	56,7	58,2	54,1	59,2
Tamaño medio (nº personas por hogar)	3,1	2,8	2,7	2,5	2,6	2,7	2,5	2,6	2,7
Ingresos netos mensuales (Euros)	1.554,0	1.610,2	1.620,0	1.467,9	1.630,6	1.668,3	1.850,0	1.707,6	1.962,1
Antigüedad de la vivienda (años)	38,0	38,4	39,0	42,9	42,3	42,0	42,4	43,1	44,9
Superficie media de la vivienda (m2)	78,2	78,2	77,0	78,1	79,2	79,9	80,0	80,1	85,1
<b>Evolución de la satisfacción y necesidad de rehabilitación</b>									
Grado de satisfacción medio de la vivienda	80,9	78,3	86,0	77,6	78,4	76,6	62,1	71,0	76,4
Grado de necesidad medio	63,4	74,2	73,0	66,5	65,8	59,9	73,0	60,2	64,8
Tiempo en situación > 4 años (%)	63,0	65,3	59,7	56,5	46,4	51,6	50,0	51,4	41,0
Tiempo en situación entre 2 y 4 años	16,3	14,6	15,3	23,5	18,0	18,8	27,3	21,1	18,4
Tiempo en situación <2 años (%)	20,7	20,1	25,0	20,0	35,6	29,6	22,6	27,5	40,6
<b>Preferencias por cambio o por rehabilitación</b>									
Preferencia por cambio: % afirmativo	32,4	32,9	22,5	22,9	18,6	22,0	20,7	20,8	11,9
No cambia por razones económicas (%) (*)	81,4	83,7	71,5	79,3	77,3	84,5	88,1	84,1	64,4
Rehabilitación como alternativa al cambio (%) (**)	10,4	11,5	9,5	18,7	18,8	17,1	13,5	18,7	17,1
<b>Tipo de rehabilitación</b>									
Elementos privativos (%)	57,2	51,0	42,1	47,8	35,9	50,7	32,8	49,8	44,3
Elementos comunes (%)	25,6	36,0	50,6	36,8	41,9	18,3	47,1	18,4	30,7
Ambos (%)	17,2	13,0	7,3	15,5	22,2	31,1	20,1	31,8	25,0
<b>Coste previsto de la rehabilitación</b>									
Elementos Privativos (euros)	17.599,0	20.062,0	19.203,0	17.877,8	16.309,1	15.615,2	16.752,5	15.201,7	16.407,9
Elementos Comunes (euros)	10.692,0	10.980,0	10.104,0	15.184,5	12.938,5	14.942,3	11.989,2	11.579,7	15.474,5

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2015



## ANEXO METODOLÓGICO:

---

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2015 de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV), operación estadística realizada de forma bienal por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

La información que aporta la ENDV se basa en la aplicación de sendos cuestionarios que permiten obtener información relativa a dos poblaciones diferenciadas:

- Familias residentes en viviendas familiares principales de la CAE.  
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.  
En los hogares residentes en estas viviendas principales se analiza la necesidad de reforma o cambio de la vivienda principal.
- Personas de 18 a 44 años de edad, **no emancipadas y residentes en hogares con progenitores o tutores**.  
A estas personas se aplica el estudio de necesidad de acceso a la primera vivienda. Es importante destacar, que hasta 2013 para contemplar en la encuesta la existencia de esa necesidad era necesario disponer de rentas o ingresos propios. A partir de la edición de 2015, se incluye un cuestionario más reducido para recoger información del grupo de población con necesidad de emancipación que no dispone de ingresos, un grupo que hasta ahora no se contemplaba en la ENDV.

Para la cumplimentación del cuestionario dirigido a viviendas familiares se establece la realización de una **muestra mínima de 4.000 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)

Para la cumplimentación del cuestionario dirigido a personas de 18 a 44 años residentes con progenitores o tutores, en los hogares en lo que se ha recogido las necesidades familiares, se fija la realización de una **muestra mínima de 1.200 personas no emancipadas**.

En la edición de 2015 se ha recogido una muestra de 4.066 hogares principales para analizar la necesidad de cambio y rehabilitación y, por otro lado, a 1.640 personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores residentes en estos mismos hogares de cara a conocer la necesidad de acceso a una primera vivienda.



## DEFINICIONES:

---

**Necesidad:** representa al número de hogares que presentan necesidad de cambio, acceso a primera vivienda, o rehabilitación de vivienda. Se clasifica en tres tipos:

- **Necesidad de cambio mejora** de vivienda: aquella que surge de una situación de insatisfacción con la vivienda y que genera el deseo de cambiar de vivienda.
- **Necesidad de rehabilitar** la vivienda ocupada: aquella en la que los hogares plantean la rehabilitación como vía adecuada para resolver las causas de insatisfacción con su vivienda. La necesidad de rehabilitación puede quedar asociada a elementos comunes del edificio, o bien a elementos propios de la vivienda, siempre por importe superior a los 3.000 euros.
- **Necesidad individual de acceso a primera vivienda:** la correspondiente a miembros residentes en el hogar (mayoritariamente hijos e hijas), de 18 y más años y menores de 45 años, que quieren independizarse de la unidad familiar o de sus tutores para constituir su propio hogar. Se establece el requisito de que las personas interesadas cuenten con rentas o ingresos propios para contemplar la existencia de una necesidad efectiva en términos de demanda potencial (sin perjuicio de considerar la necesidad no traducible en demanda potencial de las personas sin rentas o ingresos propios).

**Demanda:** representa el número de hogares o personas que, presentando una necesidad de cambio, acceso a primera vivienda o rehabilitación de vivienda, esperan poder satisfacer ésta en un determinado plazo de tiempo. En el estudio se incluye la demanda a 1, 2 o 4 años.

- **Demanda a 4 años:** % de necesidad de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que señala como muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
- **Demanda a 2 años:** % de necesidad de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que señala como muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
- **Demanda a 1 año:** % de necesidad de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que señala muy o bastante probable satisfacer su necesidad en los próximos dos años y además está buscando ya la futura vivienda o ha pedido presupuestos de obra en el caso de rehabilitación.



## ENCUESTA SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA (ENDV) 2015

### ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación por territorio histórico. 2015.....	5
Tabla 2. Situación de la población con respecto a la necesidad de acceso según edad y sexo, 2015.....	7
Tabla 3. Situación de la población de 18 a 44 años con respecto a la emancipación por territorio histórico, edad y sexo, 2015 .....	8
Tabla 4. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo, CAPV. 2015.....	9
Tabla 5. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo según ingresos o rentas propias disponibles, CAPV. 2015 ...	9
Tabla 6. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda por grupos de edad y sexo de personas que poseen ingresos o rentas propias, CAPV. 2015 .....	10
Tabla 7. Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAPV. 2010-2015 .....	13
Tabla 8. Distribución de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico, CAE. 2015.....	19
Tabla 9. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles. CAE 2015.....	20
Tabla 10. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 .....	22
Tabla 11. Variación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015 .....	23
Tabla 12. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias por territorio histórico. CAE. 2005-2015....	24
Tabla 13. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias por territorio histórico. CAE. 2015.....	27
Tabla 14. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 .....	28
Tabla 15. Variación de las características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015 .....	29
Tabla 16. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso con algún tipo de ingreso o rentas propias por año y tipo de acceso, 2009-2015 .....	30
Tabla 17. Características residenciales de los hogares de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2015 .....	31
Tabla 18. Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de personas con algún ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 .....	32
Tabla 19. Variación del principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de personas con algún ingreso o rentas propias, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015 .....	33
Tabla 20. Grado subjetivo de la necesidad de acceso de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2013.....	34



Tabla 21. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2015 .....	35
Tabla 22. Grado medio de necesidad con respecto al tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2015 .....	37
Tabla 23. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a la primera vivienda a 2 y 4 años de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2015 .....	37
Tabla 24. Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2007-2015 .....	40
Tabla 25. Régimen de tenencia demandado por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2015 .....	41
Tabla 26. Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con ingresos o rentas propias con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE 2015 .....	42
Tabla 27. Superficie requerida de las viviendas necesitadas por las personas con ingresos o rentas propias suficientes con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2015 .....	43
Tabla 28. Localización de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2015 .....	45
Tabla 29. Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2009-2015 .....	46
Tabla 30. Número de personas que participarán en la financiación de la futura vivienda en compra como alquiler (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2009-2015 .....	48
Tabla 31. Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2015 .....	48
Tabla 32. Precio máximo asumible por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2015 .....	50
Tabla 33. Fórmulas de financiación previstas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2009-2013 .....	51
Tabla 34. Características socio-demográficas de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2015 .....	54
Tabla 35. Capacidad financiera de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2013 .....	56
Tabla 36. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2015 .....	57
Tabla 37. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2015 .....	58
Tabla 38. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años según sexo de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2015 .....	59
Tabla 39. Condición de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2015 .....	59
Tabla 40. Superficie útil de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2015 .....	60



Tabla 41. Régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2015 .....	61
Tabla 42. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de las personas según la disponibilidad de ingresos o rentas propias por territorio histórico y tipo de acceso. CAE. 2015 .....	62
Tabla 43. Edad media de las personas según la situación según la disponibilidad de ingresos o rentas propias por territorio histórico y tipo de acceso. CAE. 2015 .....	63
Tabla 44. Distribución por edad de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2015 .....	64
Tabla 45. Cuantificación de la demanda de acceso a la primera vivienda por tipo de demanda de vivienda a 1, 2 y 4 años según disponibilidad de ingresos o rentas propias. 2015 .....	64
Tabla 46. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a la primera vivienda a 2 y 4 años de las personas según disponibilidad de ingresos o rentas propias. 2015 .....	65
Tabla 47. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAPV 2015....	66
Tabla 48. Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE - 2015.....	67
Tabla 49. Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda según situación respecto a ingresos o rentas propias disponibles, CAE 2015 .....	68
Tabla 50. Características socio-demográficas de las personas con necesidad de acceso según situación respecto a ingresos o rentas propias disponibles y sexo. 2009-2015....	69
Tabla 51. Evolución de las principales características de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2005-2015.....	73
Tabla 52. Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2015 .....	75
Tabla 53. Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2015.....	77
Tabla 54. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015 .....	78
Tabla 55. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio en CAE, 2009-2015 .....	80
Tabla 56. Características residenciales de los hogares con necesidad de cambio en CAE, 2009-2015 .....	84
Tabla 57. Motivo de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2015 .....	86
Tabla 58. Variación de los motivos de la necesidad de cambio de vivienda, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015 .....	87
Tabla 59. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2015.....	88
Tabla 60. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio en la CAE. 2009-2015 .....	89
Tabla 61. Grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda, 2009-2015.....	91
Tabla 62. Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda, 2009-2015 .....	92
Tabla 63. Hogares con necesidad de cambio: probabilidad de cambio de vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años, 2015 .....	93



Tabla 64. Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2015 .....	95
Tabla 65. Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2015 .....	97
Tabla 66. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2015 .....	98
Tabla 67. Ingresos, capacidad de pago mensual, esfuerzo financiero y precio máximo asumible de compra según régimen de tenencia previsto. 2015 .....	104
Tabla 68. Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2015 .....	105
Tabla 69. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2015 .....	109
Tabla 70. Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2015 .....	112
Tabla 71. Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda. CAE. 2007-2015 .....	114
Tabla 72. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015 .....	114
Tabla 73. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE, 2009-2015 .....	116
Tabla 74. Características residenciales de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE, 2009-2015 .....	119
Tabla 75. Anejos y accesibilidad de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE, 2009-2015 .....	121
Tabla 76. Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2015 ...	123
Tabla 77. Variación del tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015 .....	123
Tabla 78. Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE, 2009-2015 .....	124
Tabla 79. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2015.....	127
Tabla 80. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación en la CAE. 2009-2013.....	128
Tabla 81. Grado de satisfacción con la vivienda de residencia habitual de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2009-2015 .....	129
Tabla 82. Grado subjetivo de la necesidad de rehabilitación de la vivienda, 2009-2015 .....	130
Tabla 83. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal, 2009-2015.....	131
Tabla 84. Hogares con necesidad de rehabilitación: probabilidad de rehabilitación de la vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años, 2009-2015 .....	132
Tabla 85. Hogares con necesidad de rehabilitación: preferencias por el cambio. Hogares con necesidad de cambio: preferencias por la rehabilitación, 2009-2015.....	133
Tabla 86. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2015.....	134
Tabla 87. Coste previsto de la rehabilitación de los elementos privativos de la vivienda principal. 2009-2015.....	136



Tabla 88. Coste previsto de la rehabilitación de los elementos comunes de la vivienda principal. 2009-2015.....	136
Tabla 89. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2015.....	138
Tabla 90. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2005-2015.....	142

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Nivel de ingresos de la personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores con necesidad de acceso a la primera vivienda según intervalos de edad. 2015.....	11
Gráfico 2. Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. 2015 .....	12
Gráfico 3. Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. CAE. 2010-2015 .....	14
Gráfico 4. Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda por edad. CAE. 2015 .....	15
Gráfico 5. Población de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda por edad. CAE. 2015.....	16
Gráfico 6. Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según sexo. CAE. 2015 .....	17
Gráfico 7. Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda y sexo CAE. 2015.....	17
Gráfico 8. Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico. CAE. 2015 .....	18
Gráfico 9. Población de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda y territorio histórico. CAE. 2015.....	19
Gráfico 10. Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. CAE 2007-2015 .....	22
Gráfico 11. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE, 1996-2015 .....	23
Gráfico 12. Necesidad de acceso a la primera vivienda las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias por año y territorio histórico. Personas de 18-44 años. 2005-2015 .....	25
Gráfico 13. Necesidad de acceso a primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias por año y territorio histórico. Personas de 18-44 años. 2005-2015 .....	25
Gráfico 14. Evolución de la edad media de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso 1997-2015 .....	26
Gráfico 15. Motivo de acceso a primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias que residen de progenitores o tutores. CAE. 2015 .....	32
Gráfico 16. Evolución de los principales motivos de acceso a la primera vivienda de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. CAE, 1997-2015 .....	33
Gráfico 17. Evolución del grado de necesidad de acceso de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias (categorías de mucha o bastante necesidad) 1997-2015.....	35



Gráfico 18. Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 1997-2015 .....	36
Gráfico 19. Evolución de la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 1996-2015.....	38
Gráfico 20. Evolución de la población con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda, 1997-2015.....	39
Gráfico 21. Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta) entre las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2015 .....	42
Gráfico 22. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2015 .....	44
Gráfico 23. Evolución de los ingresos de la población con necesidad de acceso y con algún tipo de ingreso o rentas propias 1997-2015 .....	46
Gráfico 24. Evolución de la financiación compartida de la población con necesidad de acceso (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias). 1997-2015.....	47
Gráfico 25. Evolución del esfuerzo financiero de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2015.....	49
Gráfico 26. Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2015 .....	52
Gráfico 27. Grado subjetivo de la necesidad de acceso según la variable sexo de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2015 .....	57
Gráfico 28. Necesidad de cambio de vivienda por años y territorio histórico. 2005-2015 .....	75
Gráfico 29. Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAE. 1996-2015 .....	76
Gráfico 30. Evolución de la necesidad de cambio de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2015 .....	77
Gráfico 31. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio de la CAE, 1997-2015 .....	81
Gráfico 32. Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio de la CAE, 1997-2015 .....	81
Gráfico 33. Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2015 .....	82
Gráfico 34. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2015.....	83
Gráfico 35. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2015.....	85
Gráfico 36. Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2015.....	85
Gráfico 37. Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2015 .....	86
Gráfico 38. Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda 2008-2015.....	87
Gráfico 39. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2015 .....	90



Gráfico 40. Evolución del grado de necesidad de cambio de vivienda (mucho o bastante necesidad), 1997-2015 .....	91
Gráfico 41. Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda >4 años. CAE. 1997-2015 .....	92
Gráfico 42. Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años (muy o bastante probable). CAE. 1998-2015 .....	93
Gráfico 43. Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda. CAE. 1998-2015 .....	94
Gráfico 44. Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2015 .....	96
Gráfico 45. Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2015 .....	97
Gráfico 46. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2015 .....	99
Gráfico 47. Capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio según el régimen de tenencia previsto y tipo de necesidad. 2015 .....	100
Gráfico 48. Evolución de la capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2015 .....	100
Gráfico 49. Evolución del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2015 .....	101
Gráfico 50. Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2015 (**) .....	102
Gráfico 51. Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de cambio según régimen de tenencia previsto. 2015 .....	103
Gráfico 52. Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2015 .....	111
Gráfico 53. Evolución del índice de necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE, 1996-2015 .....	112
Gráfico 54. Evolución de la necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2015 .....	113
Gráfico 55. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE, 1996-2015 .....	117
Gráfico 56. Tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE, 1997-2015 .....	117
Gráfico 57. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2015 .....	120
Gráfico 58. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2015 .....	120
Gráfico 59. Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2015 .....	122
Gráfico 60. Número de viviendas con necesidad de rehabilitación por tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2015 .....	122
Gráfico 61. Evolución del tipo de elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal (%). CAE. 1996-2015 .....	123
Gráfico 62. Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE (% hogares / hogares con necesidad), 2015 .....	125



Gráfico 63. Evolución de los principales elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal. CAE. 1996-2015 .....	126
Gráfico 64. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2015 .....	129
Gráfico 65. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años, entre 2 y 4 años y >4 años). CAE. 2002-2015 .....	131
Gráfico 66. Preferencia por el cambio de la vivienda principal como alternativa a la rehabilitación y viceversa. CAE. 1997-2015 .....	133
Gráfico 67. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1996-2015 .....	135
Gráfico 68. Gasto medio previsto para rehabilitación de la vivienda principal según tipo. CAE. 1996-2015 .....	137
Gráfico 69. Conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación y solicitud de las mismas de los hogares con necesidad de rehabilitación. CAE. 1997-2015 .....	139

*Para más información:*

*Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico*

*C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz*

*Persona de contacto: Aitor Puerta*

*Teléfono: +34-945-01 93 57; Fax: +34-945-01 63 40*

*WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)*

*E-mail: [estadistica-eps@euskadi.eus](mailto:estadistica-eps@euskadi.eus)*