



ESTATISTIKA  
ORGANO  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES

# COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

## ENCUESTA DE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA (ENDV) - 2019

*Principales resultados*

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

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	4
2.	NECESIDADES DE ACCESO A UNA VIVIENDA .....	7
2.1.	Caracterización de la población potencial y cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso .....	7
2.1.1.	Caracterización de las personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores.....	9
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 .....	33
2.2.4.	Características de las viviendas necesitadas .....	39
2.3.	Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso .....	46
2.3.1.	Nivel de ingresos.....	46
2.3.2.	Capacidad de pago mensual.....	50
2.3.3.	Precio máximo asumible.....	53
2.3.4.	Fórmulas de financiación .....	54
2.4.	Caracterización del colectivo de acceso desde una perspectiva de género .....	56
2.5.	Caracterización de los colectivos con necesidad de acceso en función de la disposición o no de ingresos.....	65
2.6.	Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de acceso .....	77
3.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO .....	83
3.1.	Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio .....	83
3.2.	Caracterización de los hogares con necesidad de cambio .....	88
3.2.1.	Características socio-residenciales .....	88
3.2.2.	Motivos de la necesidad de cambio .....	94
3.2.3.	Satisfacción con el entorno/barrio de residencia .....	96
3.2.4.	Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda.....	99
3.2.5.	Características de las viviendas necesitadas .....	102
3.3.	Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio .....	105
3.3.1.	Nivel de ingresos.....	105
3.3.2.	Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible .....	106
3.3.3.	Fórmulas de financiación .....	110
3.4.	Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de cambio.....	112

4.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN.....	115
4.1.	Cuantificación de la necesidad y la demanda de rehabilitación .....	115
4.2.	Caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación .....	120
4.2.1.	Características socio-residenciales .....	120
4.2.2.	Motivos de la necesidad de rehabilitación y características de la rehabilitación .....	126
4.2.3.	Satisfacción con el entorno/barrio y vivienda de residencia .....	132
4.2.4.	Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda.....	135
4.2.5.	Cambio de vivienda como alternativa a la rehabilitación .....	138
4.3.	Capacidad financiera de los hogares con necesidad de rehabilitación .....	139
4.3.1.	Nivel de ingresos .....	139
4.3.2.	Coste previsto de la rehabilitación .....	140
4.3.3.	Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación .....	142
4.4.	Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de rehabilitación .....	144
	ANEXO METODOLÓGICO.....	147
	DEFINICIONES .....	148
	ÍNDICE DE TABLAS .....	149
	ÍNDICE DE GRÁFICOS .....	155

## 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 2019 (ENDV) realizada por el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

A lo largo de este documento se realiza un recorrido por los principales indicadores cuantitativos y cualitativos de las necesidades 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 correspondía en ediciones anteriores 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. En este año 2019 se incorporan también las personas con necesidad de acceso de más de 44 años y las personas que necesitan acceder de forma independiente. Debido a que de momento no existe información de años anteriores de todos los colectivos, cuando se analicen aspectos evolutivos, solo se presentarán datos sobre el colectivo de personas de 18 a 44 años que necesitan acceder a su primera vivienda y en algunos casos también sobre el colectivo de personas de más de 44 años que necesitan 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 plazos de demanda previstos. Se consideran también las características de la 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 2005-2019.

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 de los hogares por territorio histórico. 2019**

(Valores absolutos y porcentajes verticales)

ENCUESTA SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA C.A.E.		2019		Variación con respecto a 2017	
		Nº	% s/total hogares	TOTAL	%
Comunidad Autónoma de Euskadi	Acceso <sup>(1)</sup>	53.447	6	-2.084	-3,8
	Cambio	83.410	9,3	7.440	9,8
	Rehabilitación	68.423	7,7	-7.863	-10,3
	Hogares	893.800	-	6.057	0,7
Araba/Álava	Acceso <sup>(1)</sup>	6.302	4,6	-2.081	-24,8
	Cambio	10.493	7,7	-1.647	-13,6
	Rehabilitación	8.374	6,1	-1.416	-14,5
	Hogares	136.328	-	804	0,6
Bizkaia	Acceso <sup>(1)</sup>	27.958	6	-2.585	-8,5
	Cambio	48.672	10,4	7.685	18,8
	Rehabilitación	37.934	8,1	-5.656	-13
	Hogares	467.209	-	4.135	0,9
Gipuzkoa	Acceso <sup>(1)</sup>	19.187	6,6	2.582	15,5
	Cambio	24.245	8,4	1.402	6,1
	Rehabilitación	22.115	7,6	-791	-3,5
	Hogares	290.263	-	1.119	0,4

<sup>(1)</sup> Se consideran únicamente las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda con ingresos o rentas propias

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

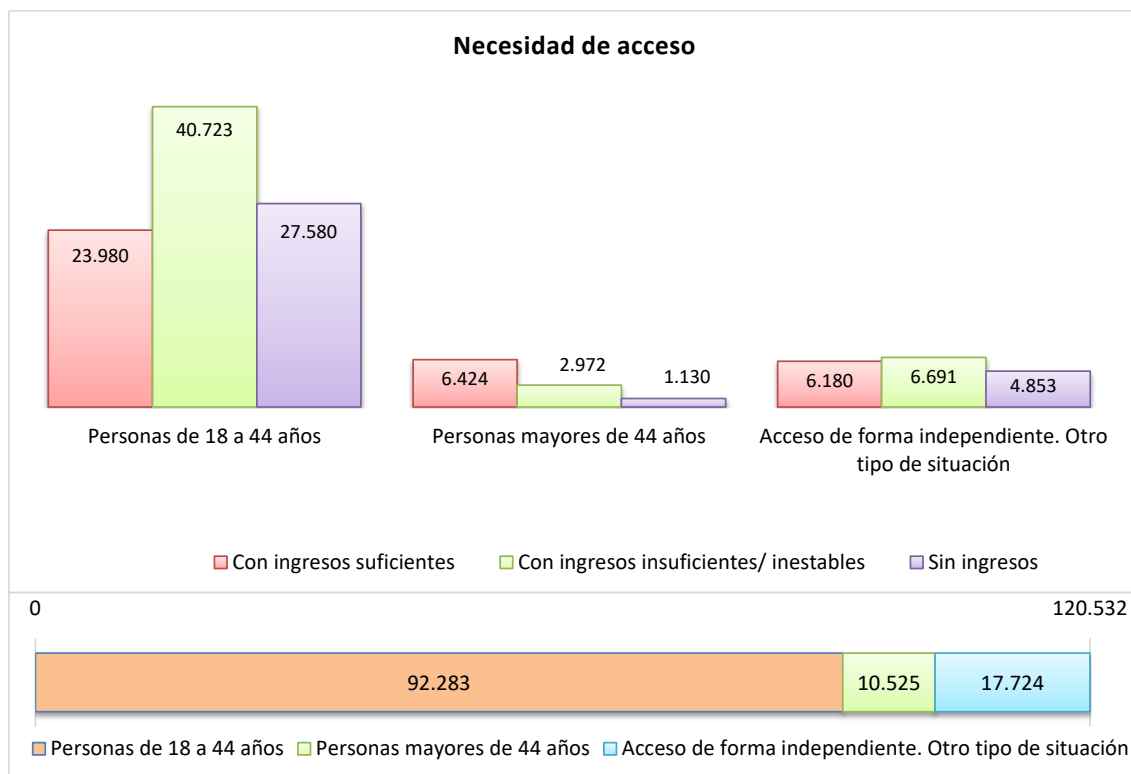
Como ya se ha mencionado, uno de los objetivos principales del estudio implica conocer la necesidad de acceso a una primera vivienda de la ciudadanía de los hogares de Euskadi.

Este año, se pretende informar también sobre las necesidades de los colectivos que se recogen en el estudio, dividiéndolos entre los que tienen ingresos o rentas propias suficientes, insuficientes y/o inestables y entre aquellos que no disponen de ingresos.

Las personas del colectivo de 18 a 44 años que conviven con sus progenitores y que tienen una necesidad de acceso a la primera vivienda, agrupan al 76,6% (92.283 personas) de las necesidades existentes en Euskadi. El colectivo que afecta a las personas mayores de 44 años (10.525 personas) representa el 8,7% de las necesidades y el esto, un 14,7% se corresponde con el colectivo de los residentes en Euskadi que quieren acceder de forma independiente u otro tipo de situación (17.724 personas).

El conjunto total de las personas con necesidad se sitúa en 120.532 personas que demandan una necesidad de vivienda durante el año 2019.

**Gráfico 0. Colectivos de personas con necesidad de acceso a una primera vivienda. 2019 según tenencia o no de ingresos.**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

La mayor parte de esta necesidad corre a cargo de personas que disponen de ingresos insuficientes / inestables, alcanzando 40.723 personas del colectivo de 18 a 44 años (44,1% del colectivo), junto con las 2.972 personas (28,2%) del colectivo de mayores de 44 años y con las 6.691 personas (37,8%) del colectivo de los que acceden por otro tipo de situaciones. Un total de 50.386 personas con ingresos insuficientes / inestables, que representan al 41,8% de las personas con necesidad de acceso.

Por su parte, las personas que declaran tener ingresos suficientes para el acceso a la primera vivienda, reúnen el 30,4% (36.584 personas), de las cuales 23.980 son personas del colectivo de 18 a 44 años (constituyen el 26,0% de dicho colectivo), y 6.424 personas del colectivo de mayores de 44 años (el 61,0% del colectivo).

Por último, las personas que no disponen de ingresos (33.563 personas) conforman el 27,8% de los demandantes de vivienda, divididos en 27.580 personas de 18 a 44 años que a su vez representan al 29,9% de las personas de 18 a 44 años que tienen necesidad de acceso, en 1.130 personas mayores de 44 años, (un 10,7% del colectivo) y por 4.843 personas que declaran acceder de forma independiente por otros motivos y que representan al 27,4% de las personas de su correspondiente colectivo.

## **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 2019, de 1.825.591 personas mayores de 18 años en la CAE, 315.029 personas residían en la vivienda de los progenitores o tutores, de los cuales el 56,3% son hombres (177.420 personas) y el restante 43,7% mujeres (137.609 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 (98,6% del grupo de edad de entre 18 y 19 años, 89,0% del colectivo de 20 a 24 años y 66,9% del grupo de 25 a 29 años). Esta proporción se reduce en el grupo de edad de 30 a 34 años donde casi una de cada tres personas está sin emancipar (29,9%). La proporción se sitúa en las personas de 35 a 39 años en el 16,2% y en el 9,9% en el grupo de edad de 40 a 44 años. En las personas mayores de 45 años, este porcentaje es inferior al 10% en todos ellos. Varía del 8,5% del de 45 a 54 años al 0,8% 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 91,9% de los hombres se encuentra sin emancipar; mientras que en las mujeres es una décima porcentual inferior (91,8%). Mayor diferencia se detecta en el grupo de 25 a 34 años. En este caso, el 52,9% de los hombres en encuentran sin emancipar, 12,1 puntos porcentuales por encima de las mujeres (40,8%). En lo que respecta a las personas de 35 a 44 años, en el caso masculino la proporción representa el 16,5% de la población, mientras que dicha cifra se reduce en el femenino al 8,9%. 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 3,1% del total y entre los hombres se alcanza el 5,5%.

Dentro del grupo de personas sin emancipar, prácticamente una de cada tres (32,6%) indican necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente, ligeramente por encima entre las mujeres (33,6%) que entre los hombres (31,9%). Sin embargo, en el grupo de menor edad tienen mayor peso los hombres que las mujeres: 19,9% frente al 19,1% entre las personas de 18 a 24 años. A partir de los 25 años, en cambio, las mujeres sin emancipar indican tener mayor necesidad que entre los hombres que no lo están. En el caso de las personas de 25 a 44 años, el 53,6% de las mujeres sin emancipar indican tener necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente (45,1% en el caso de los hombres). Dentro del grupo de personas de 35 a 44 años, el 47,6% de las mujeres sin emancipar indican tener necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente (42,3% en el caso de los hombres). En lo que respecta a las personas de más de 44 años sin emancipar, que representan únicamente el 5,5% de los hombres y el 3,1% de las mujeres de dicha edad, indican necesidad el 22,2% de las mujeres y el 21,5% de los hombres no emancipados.

**Tabla 2. Situación de la población con respecto a la necesidad de acceso según edad y sexo, 2019**

(Número de personas y porcentajes sobre el total de personas y sobre personas no 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>1.825.591</b>	<b>315.029</b>	<b>17,3</b>	<b>102.809</b>	<b>5,6</b>	<b>32,6</b>
Total	Mujer	950.120	137.609	14,5	46.300	4,9	33,6
	Hombre	875.471	177.420	20,3	56.509	6,5	31,9
18 a 24 años	Mujer	64.876	59.554	91,8	11.392	17,6	19,1
	Hombre	68.609	63.075	91,9	12.581	18,3	19,9
25 a 34 años	Mujer	108.209	44.190	40,8	23.686	21,9	53,6
	Hombre	109.089	57.733	52,9	26.017	23,8	45,1
35 a 44 años	Mujer	164.110	14.616	8,9	6.956	4,2	47,6
	Hombre	167.112	27.554	16,5	11.651	7,0	42,3
Más 44 años	Mujer	612.925	19.249	3,1	4.266	0,7	22,2
	Hombre	530.661	29.058	5,5	6.260	1,2	21,5

		Total	No emancipados/as	% sobre total	No emancipados/as con necesidad de acceso		
					Nº	% sobre total	% sobre no emancipados/as
<b>Total</b>		<b>1.825.591</b>	<b>315.028</b>	<b>17,3</b>	<b>102.807</b>	<b>5,6</b>	<b>32,6</b>
18 a 19 años		39.766	39.228	98,6	2.252	5,7	5,7
20 a 24 años		93.719	83.401	89,0	21.720	23,2	26,0
25 a 29 años		99.905	66.799	66,9	31.117	31,1	46,6
30 a 34 años		117.393	35.123	29,9	18.586	15,8	52,9
35 a 39 años		148.976	24.114	16,2	11.346	7,6	47,1
40 a 44 años		182.246	18.055	9,9	7.261	4,0	40,2
45 a 54 años		348.790	29.815	8,5	8.873	2,5	29,8
55 a 64 años		308.058	14.497	4,7	1.652	0,5	11,4
Más 64 años		486.738	3.996	0,8	0	0,0	0,0

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Si nos centramos en el grupo de personas con mayor necesidad de emancipación, en 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 39,1% de las personas de dicha edad se encuentran sin emancipar. No obstante, se observan cifras de cuatro puntos porcentuales inferiores en el caso de Álava (35,6%) y casi dos por encima en el caso de Gipuzkoa (40,9%). En Bizkaia, en cambio, el porcentaje de emancipación es inferior al de la CAE en tan solo una décima porcentual, al de Gipuzkoa en menos de 2 puntos porcentuales y supera a Álava en casi 5 puntos porcentuales de personas sin emancipar (39,0%).

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 (66,8%). En menor medida, pero con cifras superiores al 60%, se encuentran las mujeres de los restantes territorios (65,1% de las guipuzcoanas y el 64,2% de las vizcaínas). La tasa de emancipación de los hombres alaveses es la más alta entre los territorios de la CAE (62,0%); mientras que en los restantes territorios se encuentran por debajo del 60%: 53,3% en Gipuzkoa y 57,8% en Bizkaia.



**Tabla 3. Situación de la población de 18 a 44 años con respecto a la emancipación por territorio histórico, edad y sexo, 2019**

(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>682.005</b>	<b>415.285</b>	<b>60,9</b>	<b>266.720</b>	<b>39,1</b>
<b>EDAD</b>					
18 a 24 años	133.485	10.856	8,1	122.629	91,9
25 a 34 años	217.298	115.376	53,1	101.922	46,9
35 a 44 años	331.222	289.053	87,3	42.169	12,7
<b>SEXO</b>					
Mujer	337.195	218.836	64,9	118.359	35,1
Hombre	344.810	196.449	57,0	148.361	43,0
<b>ARABA/ÁLAVA</b>					
<b>Total</b>	<b>105.565</b>	<b>67.933</b>	<b>64,4</b>	<b>37.632</b>	<b>35,6</b>
<b>EDAD</b>					
18 a 24 años	19.652	1.141	5,8	18.511	94,2
25 a 34 años	33.679	18.630	55,3	15.049	44,7
35 a 44 años	52.234	48.162	92,2	4.072	7,8
<b>SEXO</b>					
Mujer	52.164	34.830	66,8	17.334	33,2
Hombre	53.401	33.103	62,0	20.298	38,0
<b>GIPUZKOA</b>					
<b>Total</b>	<b>223.293</b>	<b>131.986</b>	<b>59,1</b>	<b>91.307</b>	<b>40,9</b>
<b>EDAD</b>					
18 a 24 años	46.365	2.743	5,9	43.622	94,1
25 a 34 años	70.538	36.931	52,4	33.607	47,6
35 a 44 años	106.390	92.312	86,8	14.078	13,2
<b>SEXO</b>					
Mujer	109.906	71.594	65,1	38.312	34,9
Hombre	113.387	60.391	53,3	52.996	46,7
<b>BIZKAIA</b>					
<b>Total</b>	<b>353.147</b>	<b>215.366</b>	<b>61,0</b>	<b>137.781</b>	<b>39,0</b>
<b>EDAD</b>					
18 a 24 años	67.468	6.972	10,3	60.496	89,7
25 a 34 años	113.081	59.816	52,9	53.265	47,1
35 a 44 años	172.598	148.578	86,1	24.020	13,9
<b>SEXO</b>					
Mujer	175.125	112.412	64,2	62.713	35,8
Hombre	178.022	102.954	57,8	75.068	42,2

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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

En 2019, 92.283 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 (27.580 personas). Este colectivo de 92.283 personas supone un 34,6% de las 266.720 personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores. La proporción se reduce al 13,5% 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, 64.703 disponen de ingresos o rentas propias para pensar en financiar este proceso de acceso a la vivienda.

En términos relativos, las personas con ingresos o rentas propias y con necesidad de acceso a la primera vivienda representan un 24,3% de las 266.720 personas que conviven con sus progenitores o tutores. Esta última proporción es apenas de un 8,6% entre las personas menores de 25 años, pero asciende al 37,0% de la población entre 25 y 34 años, aumentando todavía a un 39,1% entre las personas de 35 a 44 años.

**Tabla 4. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de la población de 18 a 44 años por grupos de edad y sexo, CAE. 2019**

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

	Población 18 – 44 años		Conviven con progenitores		Personas con necesidad de acceso				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	% v	% necesidad / población	% necesidad / población sin emancipar	Nº	% rentas propias / total necesidad	Nº	% rentas suficientes / total necesidad
<b>Total</b>	<b>682.005</b>	<b>100,0</b>	<b>266.720</b>	<b>100,0</b>	<b>92.283</b>	<b>100,0</b>	<b>13,5</b>	<b>34,6</b>	<b>64.703</b>	<b>70,1</b>	<b>23.980</b>	<b>26,0</b>
<b>18 a 24</b>	133.485	19,6	122.629	46,0	23.972	26,0	18,0	19,5	10.535	43,9	2.862	11,9
<b>25 a 34</b>	217.298	31,9	101.922	38,2	49.703	53,9	22,9	48,8	37.695	75,8	13.947	28,1
<b>35 a 44</b>	331.222	48,6	42.169	15,8	18.608	20,2	5,6	44,1	16.472	88,5	7.171	38,5
<b>Mujer</b>	337.195	49,4	118.359	44,4	42.034	45,5	12,5	35,5	29.226	69,5	9.189	21,9
<b>Hombre</b>	344.810	50,6	148.361	55,6	50.249	54,5	14,6	33,9	35.477	70,6	14.791	29,4

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Tabla 5. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de la población de 18 a 44 años por grupos de edad y sexo según ingresos o rentas propias disponibles, CAE. 2019**

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

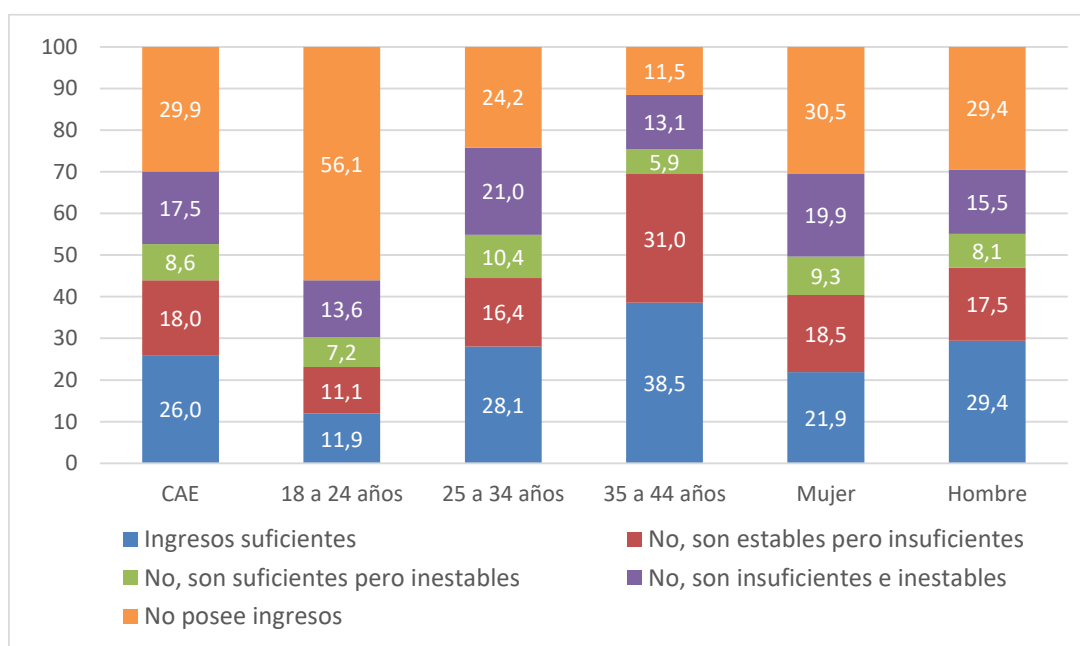
	Con algún ingreso o rentas propias												Sin ingresos				Total con necesidad			
	Con ingresos suficientes				Con ingresos insuficientes / inestables				Total con ingresos											
	Nº	%v.	%h. (1)	%h. (2)	Nº	%v.	%h. (1)	%h. (2)	Nº.	%v.	%h. (1)	%h. (2)	Nº	%v.	%h. (1)	%h. (2)	Nº	%v.	%h. (1)	%h. (2)
<b>Total</b>	<b>23.980</b>	<b>100</b>	<b>3,5</b>	<b>9,0</b>	<b>40.723</b>	<b>100</b>	<b>6,0</b>	<b>15,3</b>	<b>64.703</b>	<b>100</b>	<b>9,5</b>	<b>24,3</b>	<b>27.580</b>	<b>100</b>	<b>4,0</b>	<b>10,3</b>	<b>92.283</b>	<b>100</b>	<b>13,5</b>	<b>34,6</b>
<b>18 a 24</b>	2.862	11,9	2,1	2,3	7.673	18,8	5,7	6,3	10.535	16,3	7,9	8,6	13.437	48,7	10,1	11,0	23.972	26,0	18,0	19,5
<b>25 a 34</b>	13.947	58,2	6,4	13,7	23.748	58,3	10,9	23,3	37.695	58,3	17,3	37,0	12.007	43,5	5,5	11,8	49.702	53,9	22,9	48,8
<b>35 a 44</b>	7.171	29,9	2,2	17,0	9.301	22,8	2,8	22,1	16.472	25,5	5,0	39,1	2.135	7,7	0,6	5,1	18.607	20,2	5,6	44,1
<b>Mujer</b>	9.189	38,3	2,7	7,8	20.037	49,2	5,9	16,9	29.226	45,2	8,7	24,7	12.808	46,4	3,8	10,8	42.034	45,5	12,5	35,5
<b>Hombre</b>	14.791	61,7	4,3	10,0	20.686	50,8	6,0	13,9	35.477	54,8	10,3	23,9	14.771	53,6	4,3	10,0	50.248	54,4	14,6	33,9

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 1. Nivel de ingresos de las 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 y sexo. 2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 (56,1%), una proporción que en los restantes grupos de edad se encuentra en cifras por debajo del 25% (24,2% en el grupo de 25 a 34 y 11,5% en el de 35 a 44 años). Esta situación pasa de representar el 11,9% en el grupo de 18 a 24 años al 28,1% en el grupo de 25 a 34 años y a un 38,5% 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 11,9% en el grupo de menor edad a 16,4% en el intermedio para alcanzar el 31,0% en el grupo de mayor edad.

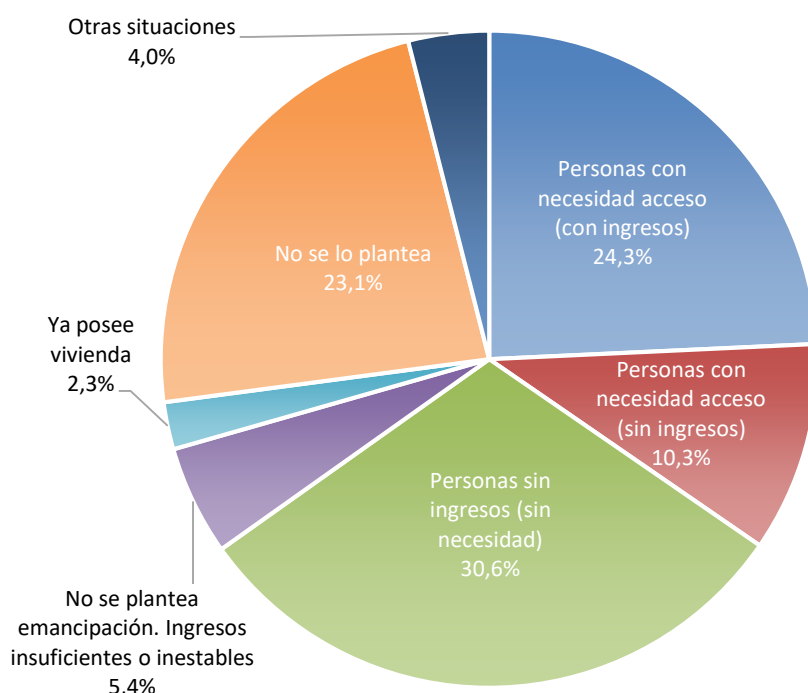
En lo que respecta al factor del género, entre la población de 18 a 44 años, las mujeres representan el 49,4% frente al 50,6% de los hombres, mientras que conviven con progenitores o tutores un 44,4% de mujeres frente a un 55,6% de hombres. En la población con necesidad de acceso a una primera vivienda, las mujeres representan un 45,5% del colectivo (42.034) y el restante 54,5% corresponde a los 50.249 hombres.

En relación a su situación económica, las diferencias por género son mínimas y se distribuyen de forma muy similar. La mayor parte de las mujeres con un 30,5% y de los hombres con un 29,4% no cuentan con ningún ingreso. En el caso de los hombres este porcentaje del 29,4 coincide también con los que tienen ingresos suficientes, mientras que en las mujeres se da esta situación en un 21,9% de ellas. El resto de situaciones se encuentran por debajo de estas, donde son estables pero insuficientes para un 18,5% de mujeres y un 17,5% de hombre, son suficientes pero inestables para un 9,3% de mujeres y un 8,1% de hombres y finalmente son insuficientes e inestables para un 19,9% de las mujeres y para un 15,5% de los hombres.

En conjunto, dentro del grupo de personas que conviven con progenitores o tutores destaca en 2019 el grupo de personas sin ingresos, 42,9% del total, dentro de los cuales

uno de cada cuatro indica necesidad de acceso a la primera vivienda (10,3%). El 24,3% del grupo de población analizado indica tener necesidad de acceso a la primera vivienda y poseen suficientes ingresos para poder afrontarlo (9,0%), el restante 15,3% posee ingresos insuficientes y/o inestables que dificultan su emancipación. Otro 5,4% ni siquiera se plantea la emancipación como consecuencia de sus ingresos insuficientes o inestables, mientras otro 23,1% señala que a pesar de poseer ingresos no tiene necesidad de emanciparse. También es destacable que el 2,3% 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 4,0% 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. 2019**



*Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.*

En términos evolutivos, entre 2017 y 2019 se reduce en un 2,5% la población de personas de 18 a 44 años al pasar de 699.604 personas en 2017 a 682.005 en 2019. Se constata un descenso leve en el bienio, del 0,4%, de las personas que residen con progenitores y tutores (de 267.745 a 266.720 personas). Este grupo pasa de representar el 38,3% del total de personas de entre 18 a 44 años en 2017 al 39,1% en 2019. Se reduce en paralelo, de 431.859 a 415.285 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 4,2% entre 2017 y 2019, pasando de 62.100 a 64.703 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 23,2% a 24,3% entre 2017 y 2019.

**Tabla 7. Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2017-2019**

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

							Variación 2017-2019					
	2017			2019			Total 18 a 44 años		Mujer		Hombre	
	Total 18 a 44 años	Mujer	Hombre	Total 18 a 44 años	Mujer	Hombre	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Total de personas de 18 a 44 años</b>	<b>699.604</b>	<b>344.889</b>	<b>354.715</b>	<b>682.005</b>	<b>337.195</b>	<b>344.810</b>	<b>-17.599</b>	<b>-2,5</b>	<b>-7.694</b>	<b>-2,2</b>	<b>-9.905</b>	<b>-2,8</b>
Personas emancipadas	431.859	225.206	206.653	415.285	218.836	196.449	-16.574	-3,8	-6.370	-2,8	-10.204	-4,9
. Titular/cotitular de la vivienda	349.967	174.364	175.604	340.778	176.569	164.208	-9.189	-2,6	2.205	1,3	-11.396	-6,5
. Pareja de la persona titular	-	-	-	46.200	30.229	15.971	-	-	-	-	-	-
. Otra situación	-	-	-	28.307	12.038	16.270	-	-	-	-	-	-
Personas sin emancipar	267.745	119.683	148.062	266.720	118.359	148.361	-1.025	-0,4	-1.324	-1,1	299	0,2
<b>Base: Personas de 18 a 44 años sin emancipar</b>												
<b>Total de personas con necesidad de acceso a una vivienda en la CAE</b>	<b>84.082</b>	<b>39.733</b>	<b>44.349</b>	<b>92.282</b>	<b>42.034</b>	<b>50.248</b>	<b>8.200</b>	<b>9,8</b>	<b>2.301</b>	<b>5,8</b>	<b>5.899</b>	<b>13,3</b>
a. Personas con necesidad acceso con ingresos	62.100	29.506	32.594	64.703	29.226	35.477	2.603	4,2	-280	-0,9	2.883	8,8
. Con ingresos suficientes	21.014	9.848	11.166	23.980	9.189	14.791	2.966	14,1	-659	-6,7	3.625	32,5
. Con ingresos insuficientes o inestables	41.086	19.658	21.428	40.724	20.037	20.686	-362	-0,9	379	1,9	-742	-3,5
b. Personas con necesidad acceso sin ingresos (1)	21.982	10.227	11.755	27.579	12.808	14.771	5.597	25,5	2.581	25,2	3.016	25,7
<b>Personas con necesidad acceso fuera de la CAE</b>	<b>1.383</b>	<b>414</b>	<b>969</b>	<b>1.330</b>	<b>245</b>	<b>1.085</b>	<b>-53</b>	<b>-3,8</b>	<b>-169</b>	<b>-40,8</b>	<b>116</b>	<b>12,0</b>
<b>Persona sin necesidad de acceso</b>	<b>182.279</b>	<b>79.535</b>	<b>102.744</b>	<b>173.106</b>	<b>76.080</b>	<b>97.026</b>	<b>-9.173</b>	<b>-5,0</b>	<b>-3.455</b>	<b>-4,3</b>	<b>-5.718</b>	<b>-5,6</b>
No posee ingresos	100.004	44.695	55.309	81.570	37.471	44.099	-18.434	-18,4	-7.224	-16,2	-11.210	-20,3
No se plantea la emancipación	39.440	15.519	23.921	61.673	27.532	34.141	22.233	56,4	12.013	77,4	10.220	42,7
Considera que dispone de ingresos insuficientes o inestables	6.653	3.318	3.335	14.396	6.108	8.288	7.743	116,4	2.790	84,1	4.953	148,5
Ya posee vivienda	20.162	9.903	10.258	6.201	2.010	4.191	-13.961	-69,2	-7.893	-79,7	-6.067	-59,1
Otras situaciones	16.020	6.100	9.921	9.266	2.959	6.307	-6.754	-42,2	-3.141	-51,5	-3.614	-36,4
<b>Base: Personas emancipadas de 18 a 44 años</b>												
Personas con necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente	10.638	6.742	3.896	8.221	2.738	5.482	-2.417	-22,7	-4.004	-59,4	1.586	40,7

- No disponible

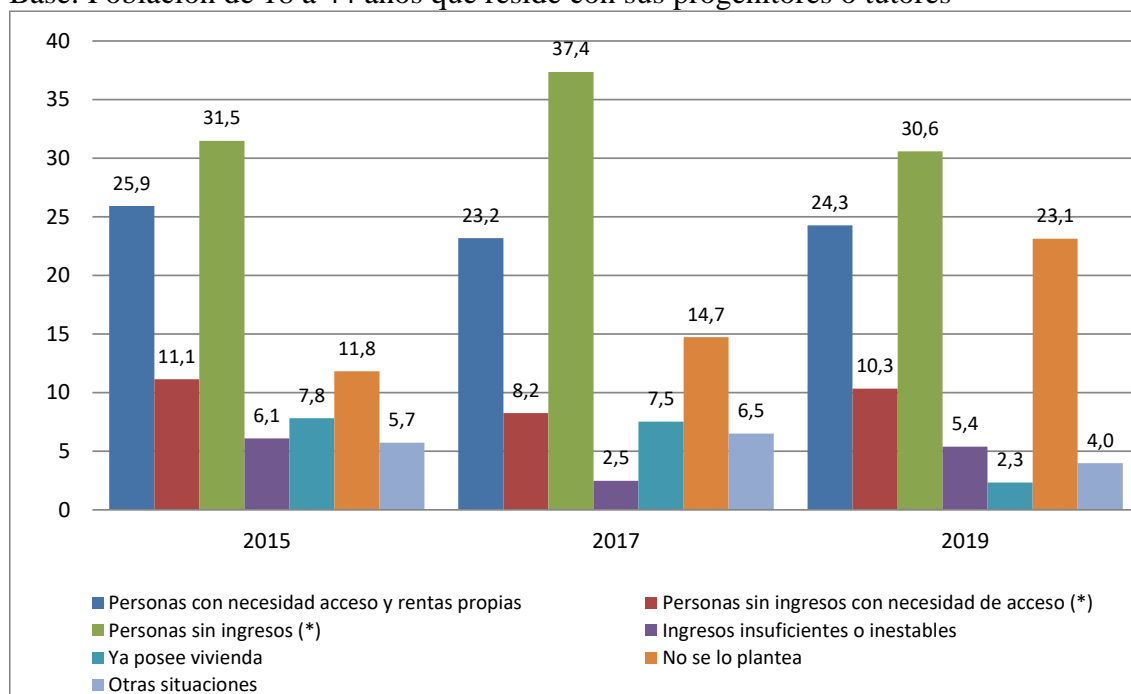
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Por otro lado, se reduce un 5,0% el volumen de personas sin necesidad de acceso, que pasa de 182.279 personas en 2017 a 173.106 en 2019. El principal motivo de esta caída se relaciona con las personas que no se plantean la emancipación por no disponer de ingresos (-18.434 personas, -18,4% en términos relativos), el segundo motivo se asocia con el colectivo de personas que residen en el hogar familiar a pesar de disponer de vivienda propia (-13.961 personas, -69,2% en términos relativos) y el tercero asociado a las personas que no se plantean la emancipación por "otras situaciones" (-6.754 personas, -42,2% en términos reales). Sin embargo, aumenta el colectivo de personas que no se plantean la emancipación, estudiantes entre otros (22.233 personas más, 56,4% en términos relativos) y las personas que no se plantean la emancipación por no

tener ingresos suficientes o ser estos inestables (7.743 personas más, 116,4% de incremento respecto al 2017).

### 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. 2010-2019

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



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

El 60,9% 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 (87,3%), este porcentaje desciende hasta el 53,1% en el grupo de 25 a 34 años y al 8,1% del grupo de 18 a 24 años.

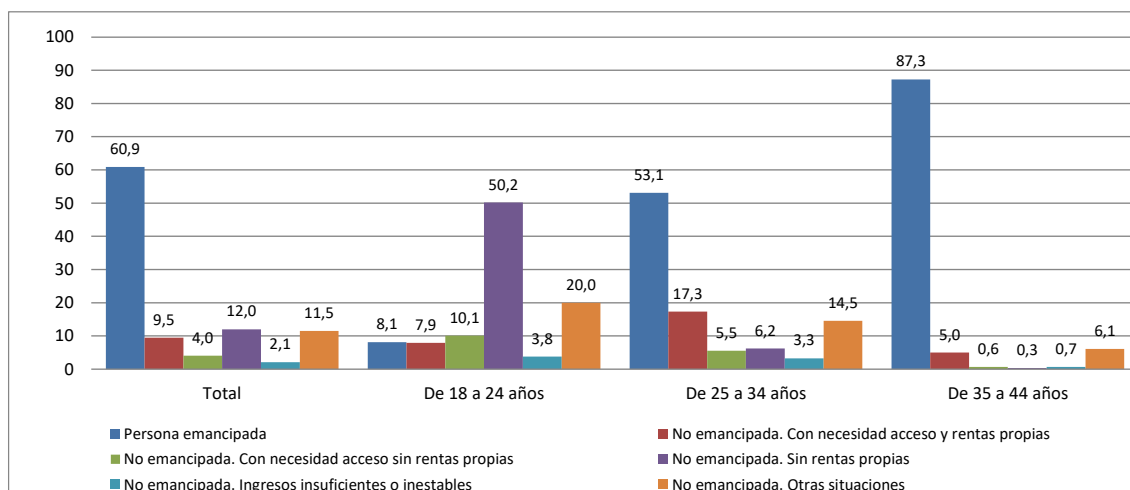
Por el contrario, en el grupo de 18 a 24 años destaca la alta proporción de personas sin rentas propias, asociada al mayor peso de las personas que siguen actualmente con la formación académica. Dentro de este intervalo de edad, un 60,3% de la población carece de rentas propias (dentro de ellos, un 10,1% indica necesidad de acceso a pesar de no disponer de rentas propias). Este porcentaje se reduce al 11,7% (5,5% con necesidad de emancipación) entre las personas de 25 a 34 años y al 0,9% (0,6% 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 17,3% de la población señale la necesidad de acceso a una primera vivienda y posee rentas propias, con otro 5,5% 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 7,9% 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 (10,1%).

En el intervalo de mayor edad, de 35 a 44 años, estos grupos de población son mucho más reducidos: 5,0% los que indican necesitar acceso a una primera vivienda y poseen ingresos o rentas propias; 0,6%, 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. 2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

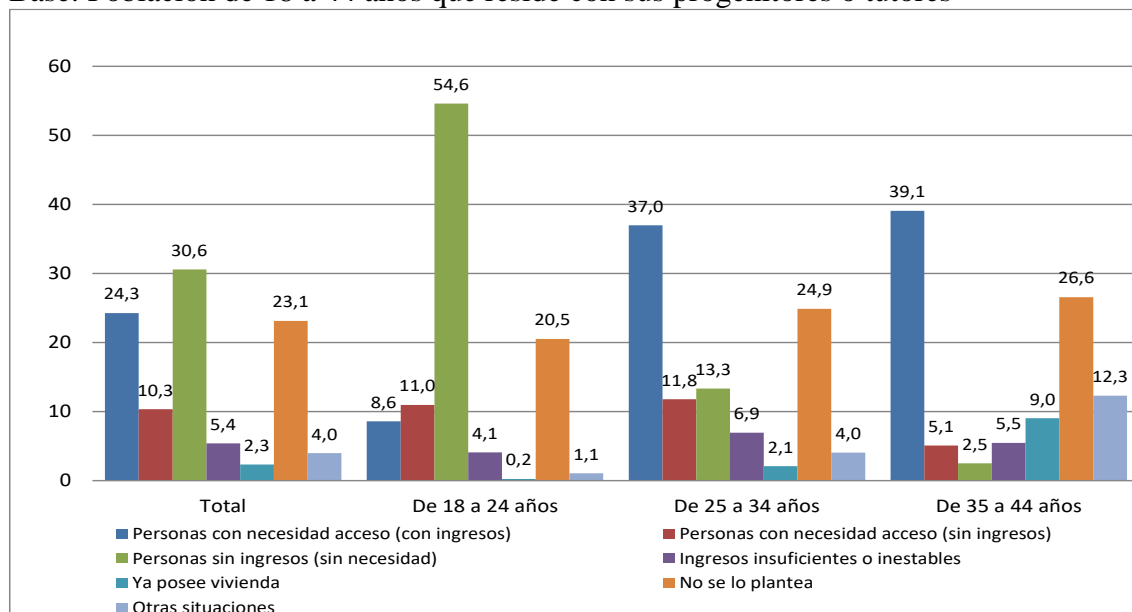
Centrándonos en la población de 18 a 44 años que convive con progenitores o tutores, se comprueba que el grupo de población con necesidad de acceso a la primera vivienda, y que además dispone de algún tipo de ingreso para poder afrontarla, resulta dominante en el grupo de 35 a 44 años, con un 39,1%, en menor medida, en el grupo de 25 a 34 años, con un 37,0% y en el grupo de 18 a 24 años, con apenas un 8,6% 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 65,6%, distribuido entre el 54,6% que no indica necesidad de emancipación y el 11,0% 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 25,1%, del que un 11,8% indica necesidad de acceso a la vivienda frente al restante 13,3% que no lo indica. La proporción se reduce al 7,6% en el grupo de 35 a 44 años, con un 5,1% que indica necesidad de acceso y un 2,5% que no.

Por otro lado, es significativa la proporción de personas que indican disponer de vivienda, pero siguen residiendo con sus progenitores o tutores (2,3% 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 9,0%, por encima del 2,1% 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 0,2%.

### 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. 2019

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



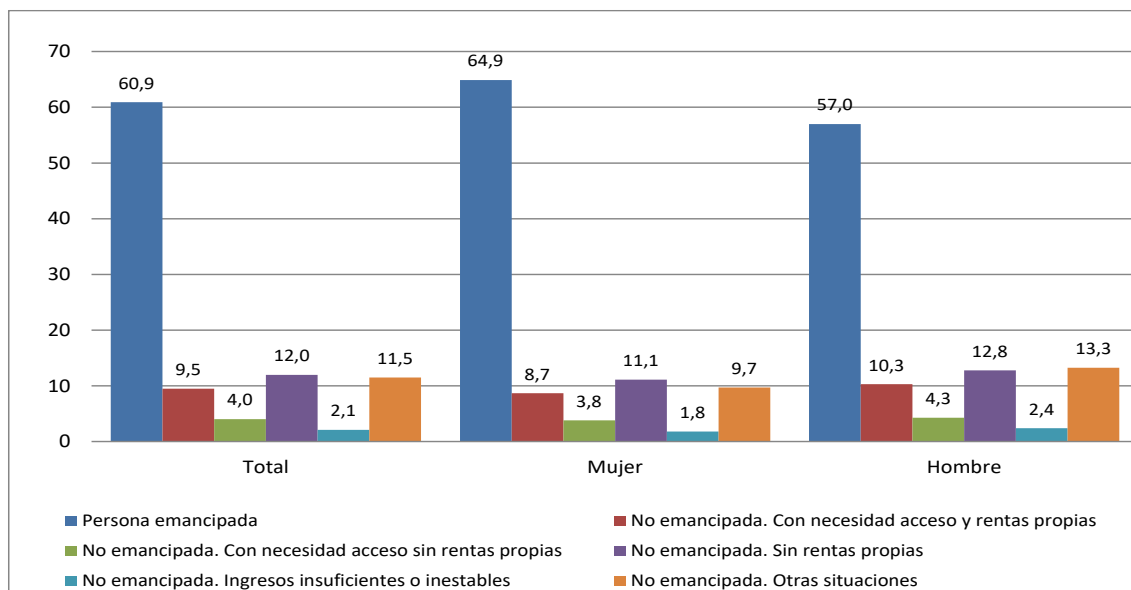
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Se observa una mayor propensión a la emancipación entre la población femenina de 18 a 44 años (64,9% frente a 57,0% entre los hombres).

Entre las personas que se mantienen en el hogar de origen resulta levemente superior la necesidad de acceso a primera vivienda entre la población femenina que entre la masculina. Un 24,7% de la población femenina analizada se encuentra en esta situación y un 23,9% de 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 también con un peso algo superior entre las mujeres (10,8% en las mujeres y un 10,0% en el caso de los hombres). Con respecto a las personas que poseen ya una vivienda, son el 2,8% entre los hombres y el 1,7% entre las mujeres.



**Gráfico 6. Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según sexo. CAE. 2019**

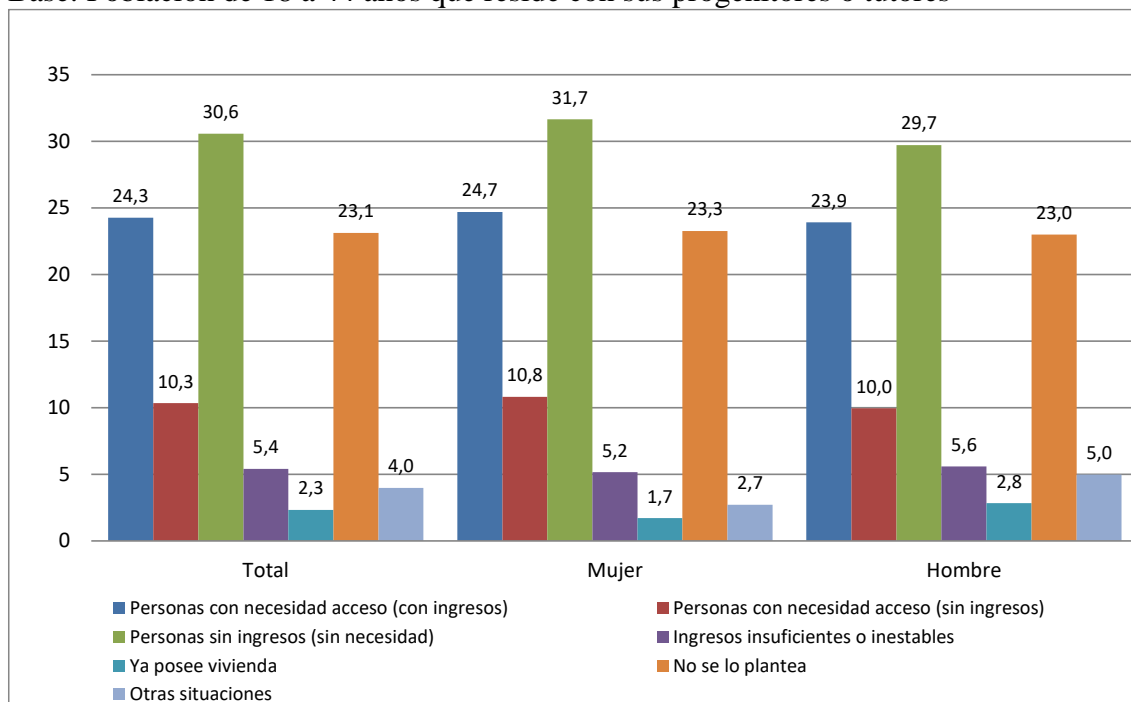


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En cambio, el peso relativo de las personas que no disponen de ingresos y no tienen necesidad es superior en el grupo de mujeres (31,7% frente a 29,7% entre los hombres). Vuelve a ser superior el grupo de mujeres que, a pesar de disponer de ingresos, indican no tener necesidad de emancipación (23,3% frente a 23,0% entre los hombres).

**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. 2019**

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

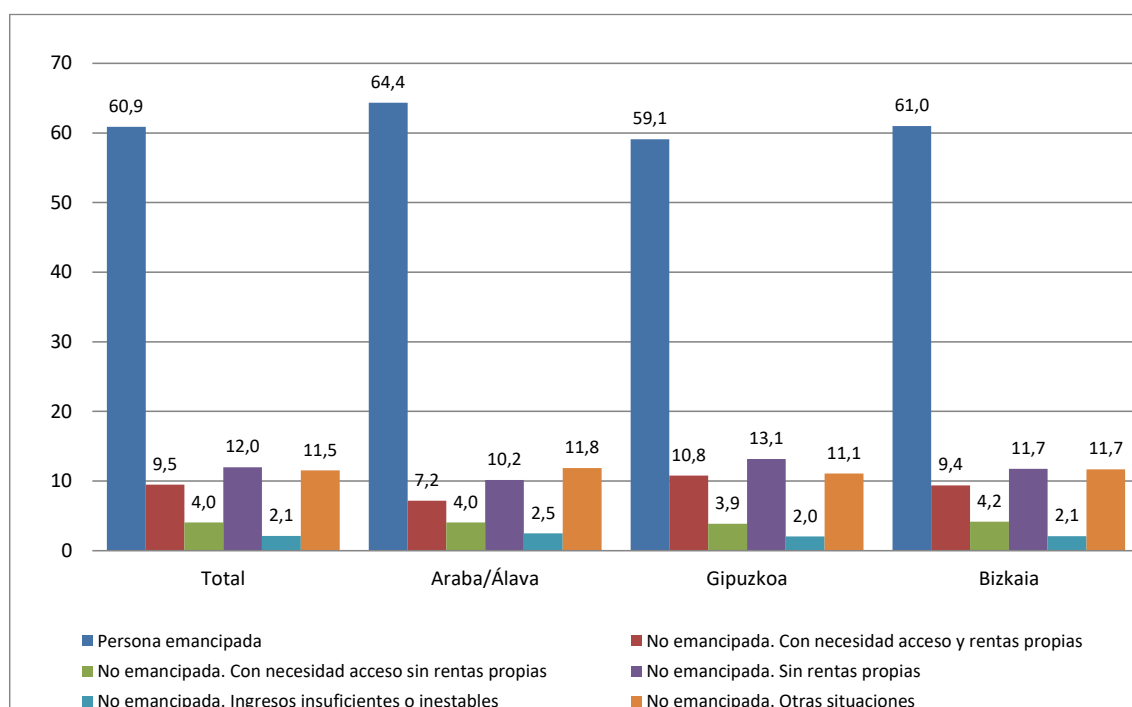


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En cuanto 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 64,4% del total personas de 18 a 44 años, alrededor de 3,4 puntos por encima del 61,0% de Bizkaia y de 5,3 por encima del 59,1% de Gipuzkoa. Álava es el territorio en el se detecta una menor necesidad de acceso a primera vivienda de las personas con rentas propias (7,2% de la población de 18 a 44 años, 10,8% en Gipuzkoa y 9,4% en Bizkaia).

En Gipuzkoa, el 17,0% de las personas de 18 a 44 años no está emancipada y carece de ingresos (3,9% indica necesidad de acceso a pesar de carecer de ingresos). En Álava, la población no emancipada sin ingresos representa el 14,2% (4,0% indican necesidad de acceso a pesar de no disponer de ingresos). Bizkaia, por su parte, se sitúa en un nivel intermedio en este indicador, con un 15,9% de población no emancipada y sin ingresos (4,2% 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. 2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 26,4% de Gipuzkoa y el 20,1% de Álava. Bizkaia se sitúa en valores intermedios del 24,0%.

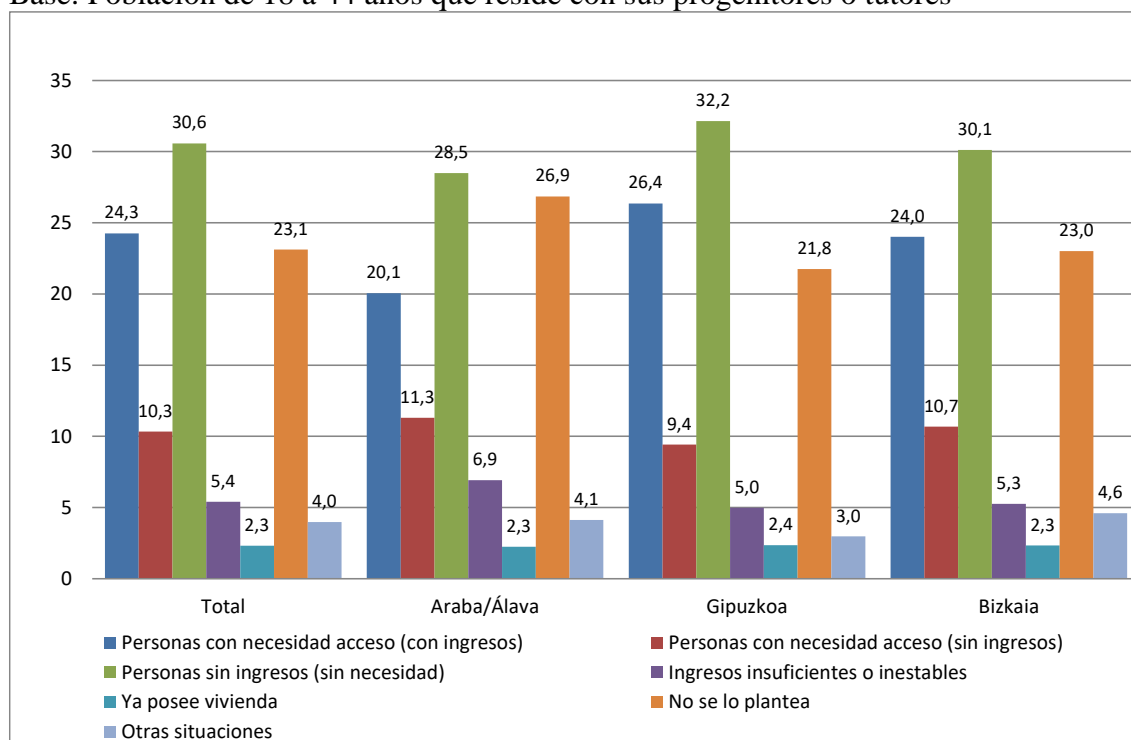
Con respecto el peso relativo de la población sin ingresos y con necesidad de acceso, llega a suponer un 11,3% del total en Álava, una proporción que resulta superior al 10,7% de Bizkaia y al 9,4% de Gipuzkoa.

El peso del grupo de población sin ingresos ni necesidad de acceso a una vivienda también resulta superior en el territorio de Gipuzkoa, con un 32,2% de la población de

18 a 44 años no emancipada en esta situación. Esta proporción es claramente inferior en Bizkaia y Álava, con cifras de 30,1% y 28,5% 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. 2019

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



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### Tabla 8. Distribución de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico, CAE. 2019

(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		
	Nº	% v.	Nº	% v.	Nº	% h (1)	% h (2)	Nº	% h (1)	% h (2) /
<b>Total</b>	<b>64.704</b>	<b>100,0</b>	<b>92.284</b>	<b>100,0</b>	<b>682.005</b>	<b>9,5</b>	<b>13,5</b>	<b>266.720</b>	<b>24,3</b>	<b>34,6</b>
Araba/Álava	7.548	11,7	11.805	12,8	105.563	7,2	11,2	37.632	20,1	31,4
Gipuzkoa	24.065	37,2	32.671	35,4	223.294	10,8	14,6	91.307	26,4	35,8
Bizkaia	33.089	51,1	47.805	51,8	353.146	9,4	13,5	137.781	24,0	34,7

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

El grupo de población que señala que no se plantea la emancipación, a pesar de poseer ingresos, representa el 26,9% de las personas de 18 a 44 años que conviven con progenitores o tutores en Álava. La proporción es inferior en los demás territorios: 23,0% en Bizkaia y 21,8% en Gipuzkoa.

Prácticamente no 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 2,4% en Gipuzkoa y un 2,3% en Álava y en Bizkaia.

## 2.1.2. Cuantificación de la necesidad de acceso total

Como se señala en el apartado anterior del informe, 120.532 personas han indicado necesidad de acceso a una vivienda en 2019. Sin embargo, únicamente 86.970 personas de estas disponen al mismo tiempo de recursos para afrontar el proceso.

Esta encuesta 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 2019 a 103.293 viviendas para el conjunto de la CAE si se considera el total de la población con necesidad, o 71.774 viviendas si se consideran únicamente las personas que poseen ingresos.

Las 71.774 viviendas demandadas por las personas con ingresos o rentas propias se desglosan en 29.906 asociadas a personas que indican disponer de ingresos suficientes para poder afrontar el proceso de mancipación y 41.868 vinculadas a personas que, a pesar de disponer ingresos, consideran que son insuficientes o irregulares.

Aparte de este grupo de población, existen 33.562 personas que no disponen de ingresos propios, pero indican necesidad de acceso a vivienda. Atender esa demanda supondría un total de 31.520 viviendas complementarias, dando lugar a esa demanda global de 103.293 viviendas.

**Tabla 9. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles. CAE 2019**

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

	Absolutos					%h.				
	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>Viviendas necesitadas</b>										
<b>Total con necesidad de acceso</b>	<b>29.906</b>	<b>41.868</b>	<b>71.774</b>	<b>31.520</b>	<b>103.293</b>	<b>29,0</b>	<b>40,5</b>	<b>69,5</b>	<b>30,5</b>	<b>100,0</b>
Personas sin emancipar de 18 a 44 años	19.255	34.192	<b>53.447</b>	25.809	<b>79.256</b>	24,3	43,1	<b>67,4</b>	32,6	<b>100,0</b>
Personas sin emancipar de más de 44 años	5.791	2.897	<b>8.688</b>	980	<b>9.667</b>	59,9	30,0	<b>89,9</b>	10,1	<b>100,0</b>
Otros tipos de situaciones. Necesidad de acceso de forma independiente	4.860	4.779	<b>9.639</b>	4.731	<b>14.371</b>	33,8	33,3	<b>67,1</b>	32,9	<b>100,0</b>
<b>Personas con Necesidad</b>										
<b>Total con necesidad de acceso</b>	<b>36.584</b>	<b>50.386</b>	<b>86.970</b>	<b>33.562</b>	<b>120.532</b>	<b>30,4</b>	<b>41,8</b>	<b>72,2</b>	<b>27,8</b>	<b>100,0</b>
Personas sin emancipar de 18 a 44 años	23.980	40.722	<b>64.702</b>	27.579	<b>92.281</b>	26,0	44,1	<b>70,1</b>	29,9	<b>100,0</b>
Personas sin emancipar de más de 44 años	6.424	2.972	<b>9.396</b>	1.130	<b>10.526</b>	61,0	28,2	<b>89,3</b>	10,7	<b>100,0</b>
Otros tipos de situaciones. Necesidad de acceso de forma independiente	6.180	6.691	<b>12.871</b>	4.853	<b>17.724</b>	34,9	37,8	<b>72,6</b>	27,4	<b>100,0</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### **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 descenso relativo de la necesidad asociada a la primera vivienda. En relación al volumen de viviendas familiares existentes, se reduce del 6,3% de viviendas demandadas en 2017 al 6,0% de viviendas solicitadas en 2019.

La pérdida de la necesidad que se observa, entre 2017 y 2019, en relación al acceso a la primera vivienda se extiende en lo relativo a la demanda a un año. De esta forma, entre los 53.447 nuevos hogares potenciales, integrados por personas con ingresos o rentas propias que accederían a su primera vivienda, únicamente un 6,4% prevé poder afrontar la adquisición de vivienda en el próximo año, por debajo del 7,2% del 2017. En términos absolutos, la demanda descendería así de 4.024 viviendas en 2017 a 3.437 en 2019 (con una reducción relativa del 14,6%). 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.

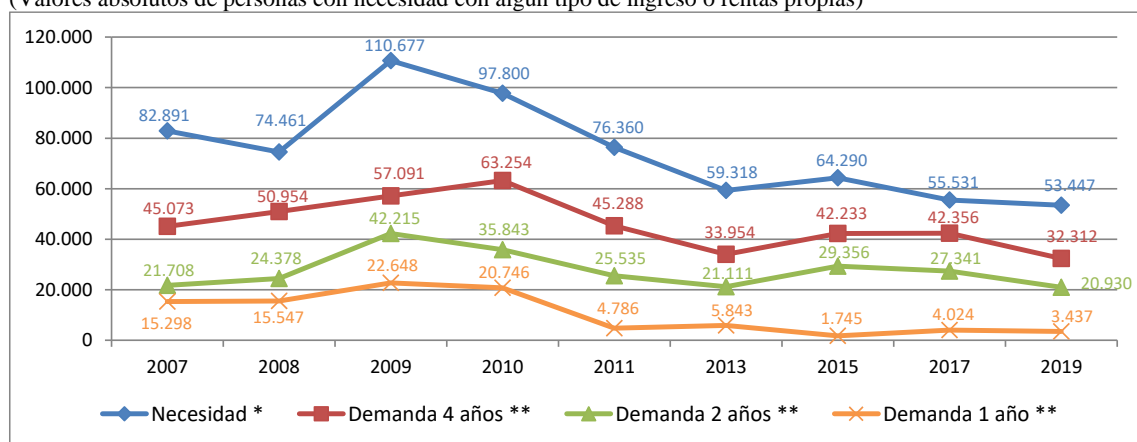
Con respecto al acceso a la primera vivienda en los próximos dos o cuatro años, la proporción de personas necesitadas que señala poder afrontarlo en 2019 se reduce de forma sustancial respecto a años anteriores.

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. A partir de aquí, en el año 2017 y 2019, la demanda vuelve a caer hasta las 27.341 de 2017 y las 20.930 del 2019. Estas 6.411 viviendas menos previstas suponen una disminución en términos relativos del 23,4% entre 2017 y 2019.

En lo relativo al acceso a la vivienda a cuatro años, tras la 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 en dicho año y continua en 2017 con una ligera subida hasta las 42.356 para finalizar cayendo de nuevo en 2019 hasta 32.312 viviendas demandadas, cifra que proporciona una disminución del 23,7% respecto a 2017.

## Gráfico 10. Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. CAE 2007-2019

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

## Tabla 10. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019

(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		2017		2019	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	<b>10,4</b>	<b>82.891</b>	<b>9,0</b>	<b>74.461</b>	<b>13,2</b>	<b>110.677</b>	<b>11,7</b>	<b>97.800</b>	<b>9,0</b>	<b>76.360</b>	<b>6,8</b>	<b>59.318</b>	<b>7,4</b>	<b>64.290</b>	<b>6,3</b>	<b>55.531</b>	<b>6,0</b>	<b>53.447</b>
Demanda 4 años (**)	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	76,3	42.356	60,5	32.312
Demanda 2 años (**)	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	49,2	27.341	39,2	20.930
Demanda 1 año (**)	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	7,2	4.024	6,4	3.437

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

## Tabla 11. Variación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 y 2017-2019

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

	2007						2017						2019						Variación 2007-2019				Variación 2017-2019			
	%		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>10,4</b>	<b>82.891</b>	<b>6,3</b>	<b>55.531</b>	<b>6,0</b>	<b>53.447</b>	<b>-4,4</b>	<b>-29.444</b>	<b>-42,3</b>	<b>-35,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2.084</b>	<b>-4,4</b>	<b>-3,8</b>												
Demanda 4 años (**)	54,4	45.073	76,3	42.356	60,5	32.312	6,1	-12.761	11,2	-28,3	-15,8	-10.044	-20,7	-23,7												
Demanda 2 años (**)	26,2	21.708	49,2	27.341	39,2	20.930	13,0	-778	49,5	-3,6	-10,1	-6.411	-20,5	-23,4												
Demanda 1 año (**)	18,5	15.298	7,2	4.024	6,4	3.437	-12,0	-11.861	-65,2	-77,5	-0,8	-587	-11,3	-14,6												

(\*) % s/total hogares;

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

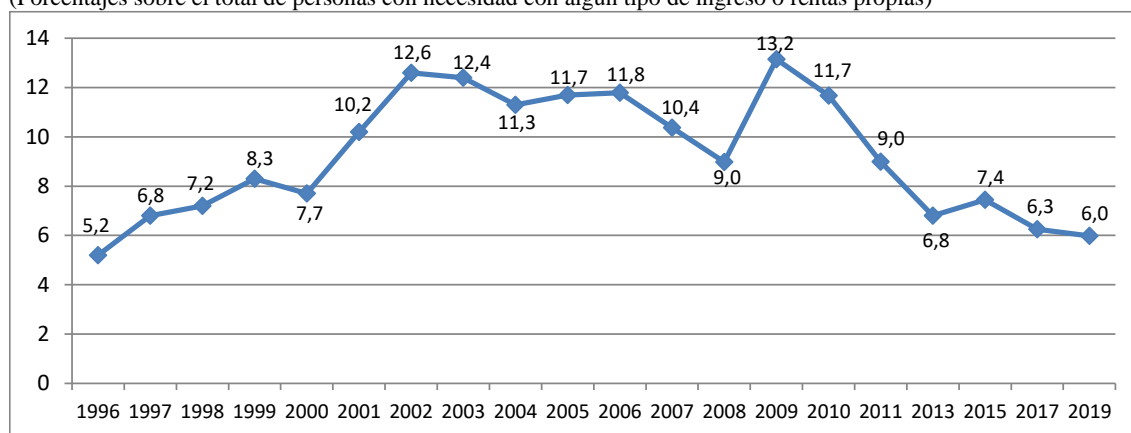
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En una perspectiva evolutiva a largo plazo, el dato más relevante de 2019 es que se mantiene la tendencia a la reducción del índice de hogares con necesidad de acceso que se venía observando entre 2009 (máximo de 13,2%) y 2019 (6,0%), a excepción del año 2015 donde se recuperó levemente la cifra de 2013 hasta alcanzar el 7,4%. De esta forma, en relación a 2017 (55.531 viviendas) se produce una caída del 3,8% en el número total de viviendas demandadas, situándose en 53.447.

La necesidad se reduce, un 35,5% en 2019 si se compara con respecto al año 2007 (82.891 viviendas), y 0,3 puntos porcentuales respecto al año 2017.

### Gráfico 11. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 1996-2019

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Desde la perspectiva territorial, la disminución de la necesidad de primera vivienda que observa entre 2017 y 2019, en personas con ingresos, se asocia a Bizkaia y Álava. La población de Bizkaia de 18 a 44 años necesita 27.958 viviendas en 2019, 2.585 menos que en 2017, con un descenso del 8,5%. En este territorio, la demanda de acceso a primera vivienda equivale al 6,0% del total de viviendas principales en el 2019.

La población alavesa de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias también demanda menor número de viviendas de primer acceso que en 2017, pasando de 8.383 viviendas en 2017 a 6.302 en 2019, con un retroceso porcentual del 24,8% (2.081 viviendas menos). En este caso, las viviendas que se demandan para primer acceso representan el 4,6% del total de viviendas principales del territorio.

A diferencia de Álava y Bizkaia, en la población de 18 a 44 años de Gipuzkoa se incrementa la necesidad de primera vivienda. La necesidad pasa de 16.605 a 19.187 viviendas entre 2017 y 2019, con un aumento del 15,5% (2.582 viviendas más). En este territorio, las viviendas de primer acceso que se requieren suponen un 6,6% del parque de viviendas principales existente.

**Tabla 12. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias por territorio histórico. CAE. 2005-2019**

(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
2015	64.290	7,4	8.362	6,3	34.949	7,8	20.979	7,5
2017	55.531	6,3	8.383	6,2	30.543	6,6	16.605	5,7
<b>2019</b>	<b>53.447</b>	<b>6,0</b>	<b>6.302</b>	<b>4,6</b>	<b>27.958</b>	<b>6,0</b>	<b>19.187</b>	<b>6,6</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Teniendo en cuenta el total de las personas de 18 a 44 años con necesidad de primera vivienda independientemente de que posean o no ingresos, se observa que la población alavesa tiene una necesidad de 10.494 viviendas en 2019 (9,2% sobre el total de hogares de Álava), frente a las 11.628 viviendas en 2017 (10,4% sobre el total de hogares de Álava). Esto supone una pérdida del 9,8% (1.134 viviendas menos) respecto al 2017.

La población vizcaína de 18 a 44 años necesita 41.891 viviendas en 2019, 552 más que en 2017, con un aumento del 1,3%. En este territorio, la demanda de acceso a primera vivienda equivale al 9,7% del total de viviendas principales en el 2019 de Bizkaia.

La población guipuzcoana de 18 a 44 años con o sin ingresos, demanda un mayor número de viviendas de primer acceso que en 2017, pasándose de 23.440 viviendas en 2017 a 26.871 en 2019, que supone un incremento porcentual del 14,6% (3.431 viviendas más). En este caso, las viviendas que se demandan para primer acceso representan el 10,5% del total de viviendas principales de Gipuzkoa.

En términos conjuntos, la población total de 18 a 44 años con necesidad de primera vivienda en Euskadi pasa de 76.406 a 79.256 viviendas entre 2017 y 2019, con un aumento del 3,7% (2.849 viviendas más). Las viviendas de primer acceso que se requieren suponen un 9,9% del parque de viviendas principales existentes en la Comunidad.

**Tabla 12.bis. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda del total de las personas de 18 a 44 años por territorio histórico. CAE. 2015-2019**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

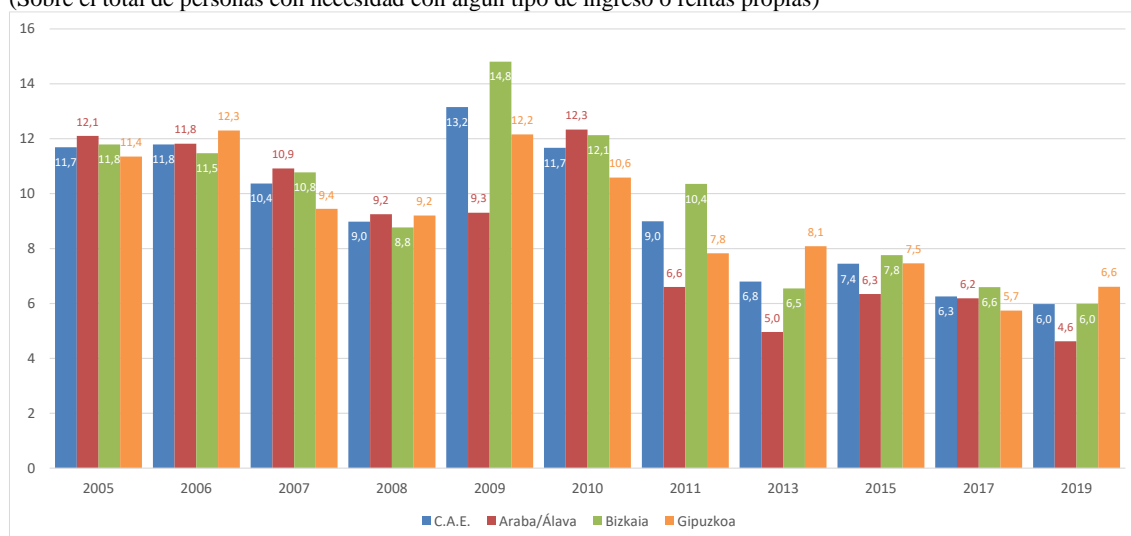
	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
2015	91.693	11,8	12.940	11,8	49.807	11,9	28.946	11,6
2017	76.406	9,7	11.628	10,4	41.339	9,8	23.440	9,3
2019	79.256	9,9	10.494	9,2	41.891	9,7	26.871	10,5

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.



### 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. 2005-2019

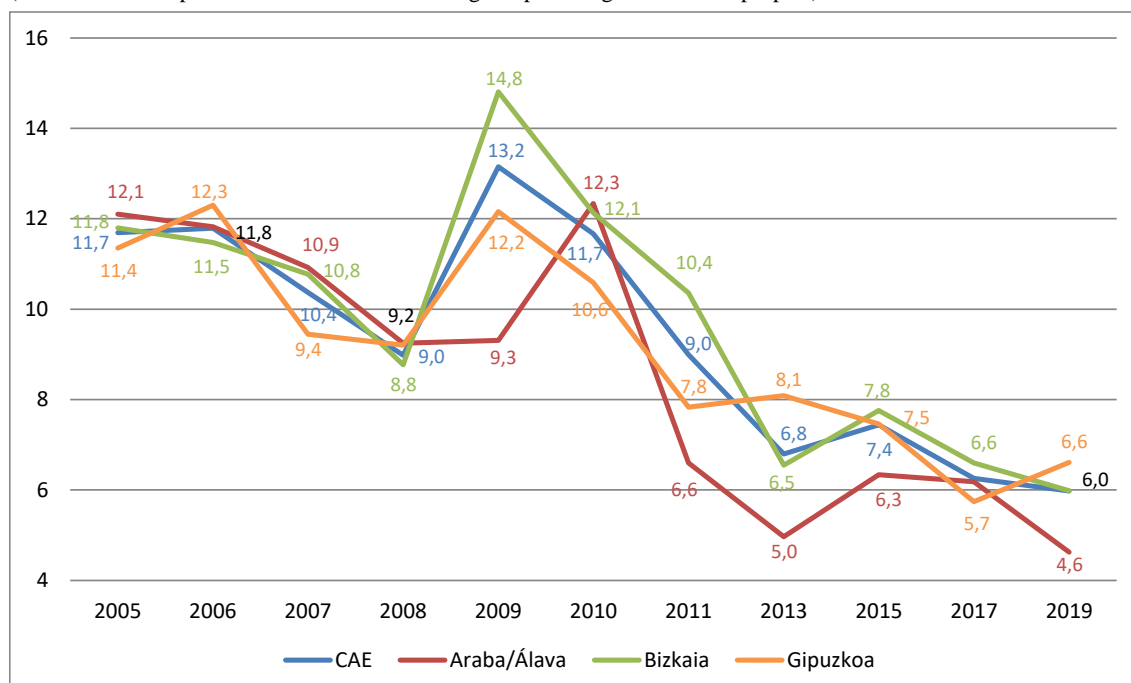
(Sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### 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. 2005-2019

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



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

## 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.

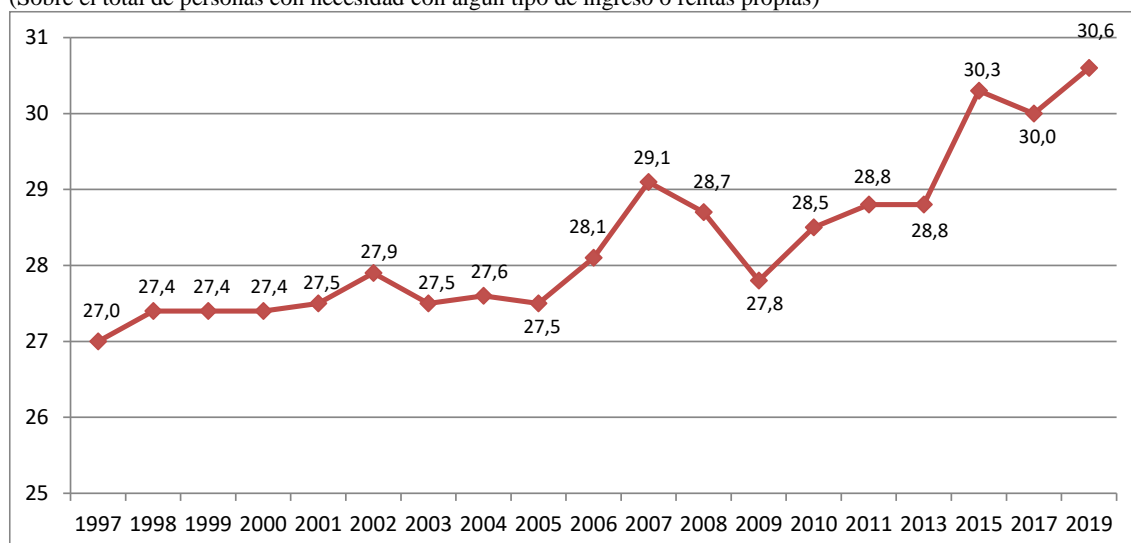
### 2.2.1. Características socio-demográficas

Dentro de uno de los colectivos 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 2019 en 30,6 años, por encima de los 30,0 años de 2017.

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 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, superados por los 30,6 años del 2019, cifra máxima registrada desde 1997. Hasta 2015, la cifra máxima se había registrado en 2007 cuando se alcanzó los 29,1 años.

#### Gráfico 14. Evolución de la edad media de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso 1997-2019

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 1999-2019.

Se detecta, por otra parte, una mínima diferencia en la edad media en función del tipo de demanda de acceso a la vivienda, individual o en pareja. Así, la edad media en 2019 de la población con ingresos propios y necesidad de acceso asciende a los 30,6 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 (30,5 años). Resulta llamativo comprobar que, en ambos casos, la edad de demanda es superior cuando se dispone de ingresos suficientes (32,3 y 31,3, respectivamente).

En lo que respecta a los territorios históricos, Bizkaia tiene cifras algo superiores a la media de la comunidad, con 31,8 años para el total de personas que disponen de ingresos y cercanas a esa meda, con 32,7 años, para las que poseen ingresos suficientes para afrontar la necesidad respectivamente. Álava se sitúa en cifras próximas a la CAE, 30,0 años, entre la población con algún tipo de ingreso o rentas propias, pero tiene la edad media de 31,5 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 29,1 años entre los que poseen rentas propias. Sin embargo, es al mismo tiempo el que se caracteriza por una edad de demanda más baja, 30,1 años, entre las personas que poseen ingresos suficientes.

**Tabla 13. Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de la población de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias por territorio histórico. CAE. 2019**

(Valores medios de las personas con necesidad)

	C.A.E.	Territorio histórico			Tipo de acceso		Sexo		
		Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en pareja	Mujer	Hombre	
<b>Nº de personas</b>	<b>Total con ingresos</b>	<b>64.703</b>	<b>7.548</b>	<b>24.065</b>	<b>33.089</b>	<b>28.263</b>	<b>36.442</b>	<b>29.226</b>	<b>35.477</b>
	. Con ingresos suficientes	23.980	2.974	7.633	13.373	9.136	14.845	9.189	14.791
	. Con ingresos insuficientes/inestables	40.723	4.574	16.432	19.716	19.127	21.597	20.037	20.686
<b>Edad media</b>	<b>Total con ingresos</b>	<b>30,6</b>	<b>30,0</b>	<b>29,1</b>	<b>31,8</b>	<b>30,6</b>	<b>30,5</b>	<b>29,9</b>	<b>31,1</b>
	. Con ingresos suficientes	31,7	31,5	30,1	32,7	32,3	31,3	30,9	32,2
	. Con ingresos insuficientes/inestables	29,9	29,1	28,7	31,1	29,9	29,9	29,5	30,3

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 58,3% frente a un 25,5% de personas entre 35 y 44 años y un 16,3% 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. En el 2017 se produce un cambio de tendencia, aumentando a un 15,6% que se refuerza en 2019 con un 16,3%. 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, a un 21,7% en 2017 y a un 25,5% en 2019. 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, al 62,7% en 2017 y continuar disminuyendo en 2019 hasta llegar al 58,3%.

El peso de la mujer en la demanda, que había superado cifras del 48% en 2011 (48,1%) y 2013 (48,6%), desciende hasta el 42,5% en 2015, aumenta hasta el 47,5% en 2017 y vuelve a descender en 2019 hasta el 45,2%. 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, disminuyendo a un 52,5% en 2017 y volviendo a aumentar hasta el 54,8% en 2019. 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 64,9% de las mujeres se encuentran emancipadas frente a un 57,0% entre los hombres).

Con respecto al nivel de estudios, un 43,7% de las personas solicitantes tienen titulación universitaria, con otro 29,8% en posesión de estudios profesionales. Menor presencia tiene la población que posee estudios secundarios (14,5%) y primarios (12,0%).

**Tabla 14. Características socio-demográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019**

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

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Nº	%	Nº	%	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>62.101</b>	<b>100</b>	<b>64.703</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	9.657	15,6	10.535	16,3
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	38.943	62,7	37.696	58,3
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	13.501	21,7	16.472	25,5
<b>Edad media (años)</b>	29,1		28,7		27,8		28,5		28,8		28,8		30,3		30,0		30,6	
<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	29.507	47,5	29.226	45,2
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	32.594	52,5	35.478	54,8
<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	6.966	11,2	7.771	12,0
Estudios profesionales	28.633	31,0	33.982	37,2	39.327	31,3	35.705	33,0	22.949	26,0	21.248	32,5	25.644	35,2	21.640	34,8	19.308	29,8
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	7.345	11,8	9.377	14,5
Estudios universitarios	38.793	42,0	33.543	36,7	50.934	40,6	45.271	41,9	40.154	45,6	29.730	45,5	32.698	44,9	26.150	42,1	28.247	43,7
Ns/Nc	-	-	275	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situación laboral</b>																		
No asalariado/a <sup>1</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	5.846	9,4	7.001	10,8
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	24.227	39,0	28.984	44,8
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	28.517	45,9	25.478	39,4
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	2.063	3,3	1.880	2,9
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	1.447	2,3	1.360	2,1
Ns/Nc	-	-	528	0,6	557	0,4	-	-	-	-	530	0,8	-	-	-	-	-	-

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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%), y ligeramente inferiores en 2015 (44,9%), 2017 (42,1%) y 2019 (43,7%). La mayor diferencia constatada entre 2017 y 2019 se observa en el trasvase de población de estudios profesionales (34,8% en 2017 a 29,8% en 2019), a las que poseen estudios secundarios, que pasan de representar el 11,8% de la demanda en 2017 a 14,5% en 2019. La menor diferencia se da entre las que poseen estudios primarios que pasan de un 11,2% en 2017 a 12,0% en 2019.

<sup>1</sup> Se incluyen personas que trabajan por cuenta ajena y socios/as cooperativistas

Las personas que demandan la primera vivienda disponen, en un 44,8% de los casos, de un trabajo por cuenta ajena con contrato fijo, seis puntos por encima de la cifra registrada en 2017 (39,0%). Se trata de la cifra más alta observada desde 2011, con una cifra del 69,1% en aquel año.

En el caso de contrato temporal ocurre el proceso contrario ya que su presencia entre las personas necesitadas de vivienda se reduce del 45,9% en 2017 al 39,4% en 2019. El personal trabajador no asalariado (por cuenta propia y cooperativista) representa el 10,8%, mientras que el resto de categorías ofrecen porcentajes inferiores al 5%.

**Tabla 15. Variación de las características socio-demográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 y 2017-2019**

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

	2007		2017		2019		Variación 2007-2019		Variación 2017-2019	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Total</b>	<b>92.365</b>	<b>100</b>	<b>62.101</b>	<b>100</b>	<b>64.703</b>	<b>100</b>	<b>-27.662</b>	<b>-29,9</b>	<b>2.602</b>	<b>4,2</b>
<b>Edad persona con necesidad</b>										
De 18 a 24 años	27.894	30,2	9.657	15,6	10.535	16,3	-17.359	-62,2	878	9,1
De 25 a 34 años	47.938	51,9	38.943	62,7	37.696	58,3	-10.242	-21,4	-1.247	-3,2
De 35 a 44 años	16.533	17,9	13.501	21,7	16.472	25,5	-61	-0,4	2.971	22,0
<b>Edad media (años)</b>	<b>29,1</b>		<b>30,0</b>		<b>30,6</b>		<b>1,5</b>	<b>5,2</b>	<b>0,6</b>	<b>2,0</b>
<b>Sexo</b>										
Mujer	41.287	44,7	29.507	47,5	29.226	45,2	-12.061	-29,2	-281	-1,0
Hombre	51.078	55,3	32.594	52,5	35.478	54,8	-15.600	-30,5	2.884	8,8
<b>Nivel de estudios</b>										
Sin estudios/primarios	15.240	16,5	6.966	11,2	7.771	12,0	-7.469	-49,0	805	11,6
Estudios profesionales	28.633	31,0	21.640	34,8	19.308	29,8	-9.325	-32,6	-2.332	-10,8
Estudios secundarios	9.698	10,5	7.345	11,8	9.377	14,5	-321	-3,3	2.032	27,7
Estudios universitarios	38.793	42,0	26.150	42,1	28.247	43,7	-10.546	-27,2	2.097	8,0
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Situación laboral</b>										
No asalariado/a <sup>2</sup>	5.810	6,3	5.846	9,4	7.001	10,8	1.191	20,5	1.155	19,8
Ocupado/a contrato fijo	47.162	51,1	24.227	39,0	28.984	44,8	-18.178	-38,5	4.757	19,6
Ocupado/a contrato temporal	33.307	36,1	28.517	45,9	25.478	39,4	-7.829	-23,5	-3.039	-10,7
Parado/a	4.332	4,7	2.063	3,3	1.880	2,9	-2.452	-56,6	-183	-8,9
Otra situación	1755	1,9	1447	2,3	1360	2,1	-395	-22,5	-87	-6,0
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 55,2% de 2017 hasta el 43,7% de

<sup>2</sup> Se incluyen personas que trabajan por cuenta ajena y socios/as cooperativistas

2019. Se incrementa, en cambio, el peso relativo del colectivo de personas que se plantean el acceso en pareja (de 44,8% en 2017 a 56,3% en 2019).

Se observan algunas diferencias relevantes en el tipo de acceso en función de la edad. Así, aumenta el peso relativo de la población entre 25 y 34 en el caso del acceso en pareja a la vivienda con un 60,5% de personas frente al 55,3% de los que desean acceder de forma individual. Entre el grupo de edad de entre 18 y 24 apenas hay diferencias: un 16,3% con respecto al acceso en pareja y 16,2% en lo relativo al acceso individual. Por su parte, las personas de 35 y más años suponen el 23,1% de las que solicitan acceso en pareja frente a un 28,5% de las demandas de acceso individual a la vivienda.

**Tabla 16. Características socio-demográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso con algún tipo de ingreso o rentas propias por año y tipo de acceso, 2009-2019**

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

Características (*)	2009	2010	2011	2013	2015	2017	Total	2019	
								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	15,6	16,3	16,2	16,3
De 25 a 34 años	71,4	66,6	71,9	73,2	68,2	62,7	58,3	55,3	60,5
De 35 y más años	6,9	13,6	13,4	13,9	19,8	21,7	25,5	28,5	23,1
<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>30,0</b>	<b>30,6</b>	<b>30,6</b>	<b>30,5</b>
<b>Sexo</b>									
Mujer	44,0	44,4	48,1	48,6	42,5	47,5	45,2	45,0	45,3
Hombre	56,0	55,6	51,9	51,4	57,5	52,5	54,8	55,0	54,7
<b>Nivel de estudios</b>									
Sin estudios/ primarios	16,7	14,1	18,0	11,4	11,4	11,2	12,0	9,6	13,9
Estudios profesionales	31,3	33,0	26,0	32,5	35,2	34,8	29,8	31,1	28,9
Estudios secundarios	11,4	11,0	10,4	10,6	8,5	11,8	14,5	14,5	14,5
Estudios universitarios	40,6	41,9	45,6	45,5	44,9	42,1	43,7	44,8	42,8
<b>Situación laboral</b>									
Ocupado/a cuenta propia	12,2	7,4	7,9	11,0	13,3	9,4	10,8	9,8	11,6
Ocupado/a contrato fijo	47,5	49,7	69,1	44,1	37,7	39,0	44,8	47,5	42,7
Ocupado/a contrato temporal	28,5	33,8	14,6	36,8	44,7	45,9	39,4	39,2	39,5
Parado/a	6,4	5,9	5,8	5,5	3,0	3,3	2,9	2,1	3,5
Otra situación (estudiante...)	5,0	3,2	2,6	2,6	1,3	2,3	2,1	1,3	2,7
<b>Tipo de acceso</b>									
Acceso individual	51,0	57,8	47,4	52,3	49,9	55,2	43,7	100,0	0,0
Acceso en pareja	49,0	42,2	52,6	47,7	50,1	44,8	56,3	0,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Teniendo en cuenta el sexo de la persona con necesidad, el peso relativo de las mujeres (45,0%) en el conjunto de la demanda de acceso a la primera vivienda de forma individual es tan solo 3 décimas inferior al acceso en pareja (45,3%), aunque en ambos casos el acceso de los hombres supera al de las mujeres. El colectivo masculino representa el 55,0% en el acceso individual y el 54,7% en el de pareja.

Centrando la atención en las características de los hogares en los que residen las personas con necesidad de acceso en 2019, se observa que su tamaño medio es de 3,7 personas por hogar. El 40,6% de las personas jóvenes demandantes vive en hogares formados por 4 personas por un 36,4% que lo hace en hogares de 3 personas, un 13,1% en hogares de 5 o más personas y un 9,8% en hogares de 2 personas.

En cuanto al tamaño de las viviendas ocupadas por estos hogares, la superficie media útil es de 95,8 m<sup>2</sup>, promedio que resulta algo superior en el caso de los hogares en los que residen personas con necesidad de acceso individual a la primera vivienda (97,9 m<sup>2</sup> frente a 94,3 m<sup>2</sup> en los hogares en los que los demandantes de primera vivienda optan por el acceso en pareja).

**Tabla 17. Características residenciales de los hogares de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2019**

(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	9,8	9,8	9,8	9,9	9,8
3 personas	36,4	39,7	34,5	37,3	35,7
4 personas	40,6	37,5	42,4	42,8	38,9
5 personas o más	13,1	12,9	13,2	10,0	15,6
<b>Nº medio (personas)</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>
<b>Vivienda protegida (VPO o Vivienda Social)</b>					
Sí	7,9	7,1	8,4	7,6	8,1
No	92,1	92,9	91,6	92,4	91,9
<b>Superficie útil vivienda</b>					
Hasta 60 m <sup>2</sup>	7,6	10,4	6,0	9,1	6,5
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	19,8	20,9	19,2	19,8	19,8
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	34,6	26,8	39,2	33,4	35,6
Más de 90 m <sup>2</sup>	24,7	26,8	23,5	21,9	26,9
Ns/Nc	13,2	15,1	12,1	15,8	11,2
<b>Superficie Media (m<sup>2</sup>)</b>	<b>95,8</b>	<b>97,4</b>	<b>94,9</b>	<b>97,9</b>	<b>94,3</b>

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

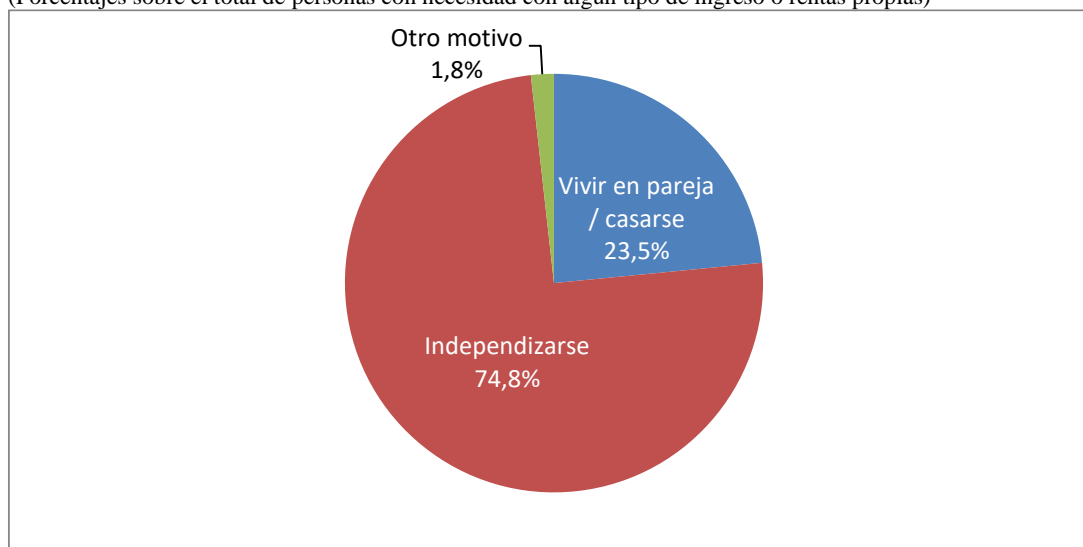
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

## 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: 74,8% frente a un 23,5% que vincula la independización a la vida en pareja. El restante 1,8% alegan otros motivos.

**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 con progenitores o tutores. CAE. 2019**

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



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En lo que respecta a la variación de los dos últimos años, el grupo de personas que desean vivir en pareja pasa de representar el 28,6% en 2017 al 23,5% en 2019. Mientras que las personas que indican como objetivo principal independizarse aumentan de 43.574 personas en 2017 a 48.384 en 2019, pasando del 70,2% al 74,8% en 2017 y 2019 respectivamente.

**Tabla 18. Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de la población de 18 a 44 años con algún ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019**

(Nº de personas y porcentajes sobre total de personas con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	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	62.101	100	64.703	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	17.772	28,6	15.175	23,5
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	43.574	70,2	48.384	74,8
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	755	1,2	1.145	1,8

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Tabla 19. Variación del principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de la población de 18 a 44 años con algún ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 y 2017-2019**

(Nº de personas y porcentajes sobre total de personas con necesidad)

	2007		2017		2019		Variación 2007-2019		Variación 2017-2019	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Abs.	%	Abs.	%
Necesidad de acceso	92.365	100	62.101	100	64.703	100	-27.662	-29,9	2.602	4,2
Vivir en pareja / casarse	21.115	22,9	17.772	28,6	15.175	23,5	-5.940	-28,1	-2.597	-14,6
Independizarse	70.253	76,1	43.574	70,2	48.384	74,8	-21.869	-31,1	4.810	11,0
Otro motivo	998	1,1	755	1,2	1.145	1,8	147	14,7	390	51,7

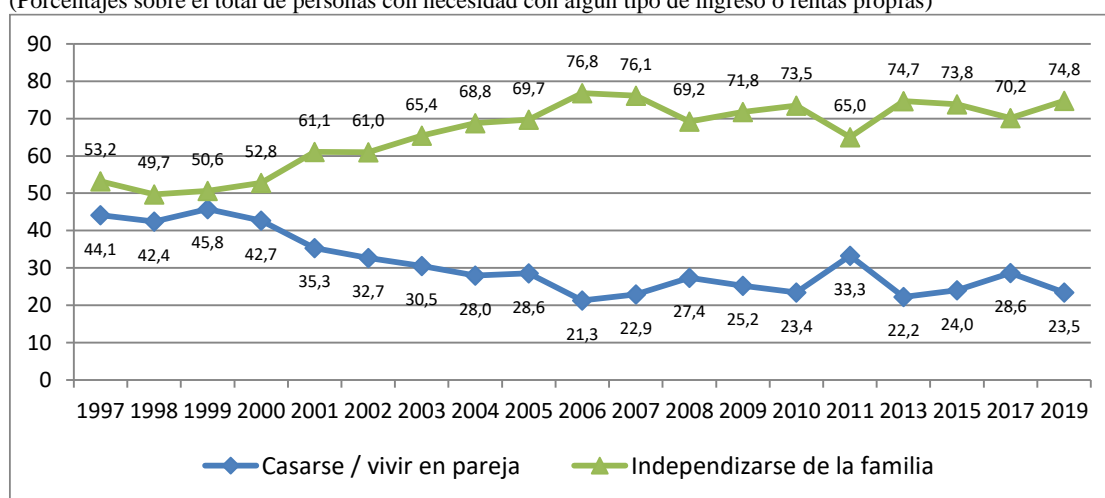
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.



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, pasando de un 42,7% en 2000 a un mínimo histórico del 21,3% en 2006. Aumenta en paralelo, de 52,8% (año 2000) a un máximo del 76,8% en 2006, la opción de independizarse de la familia.

### Gráfico 16. Evolución de los principales motivos de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. CAE. 1997-2019

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Tras la caída de 2011 (33,3%) a 2013 (22,3%) vuelve a recuperarse la importancia de vivir en pareja hasta el 28,6% de 2017, para finalmente volver a caer al 23,5% en 2019. En paralelo, con respecto a la opción de independizarse de la familia, tras el repunte de 74,7% identificado en 2013, se reduce levemente hasta el 70,2% en 2017 y en 2019 se rompe la tendencia y vuelve a representar el 74,8%.

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

En una escala de 0 a 100, el índice subjetivo de necesidad de acceso a la vivienda<sup>3</sup> que manifiesta sentir la población de 18 a 44 años, se sitúa en una media de 56,3 puntos en 2019 (la menor en los últimos 10 años). En general, se identifica una línea de caída del indicador en las últimas ediciones, desde los 70,0 puntos de 2011 a los 56,3 de 2019, con la excepción del 2017 donde aumenta a 64,2 puntos.

<sup>3</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.

**Tabla 20. Grado subjetivo de la necesidad de acceso de la población de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019**

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

Grado de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Mucha	36,9	35,2	42,1	26,0	31,2	33,2	19,5
Bastante	41,1	39,3	31,9	41,9	33,1	35,7	40,2
Alguna	17,2	18,9	20,6	27,6	23,1	22,2	31,2
Poca	4,9	6,5	5,4	4,5	12,6	8,8	9,1
<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>	<b>64,2</b>	<b>56,3</b>

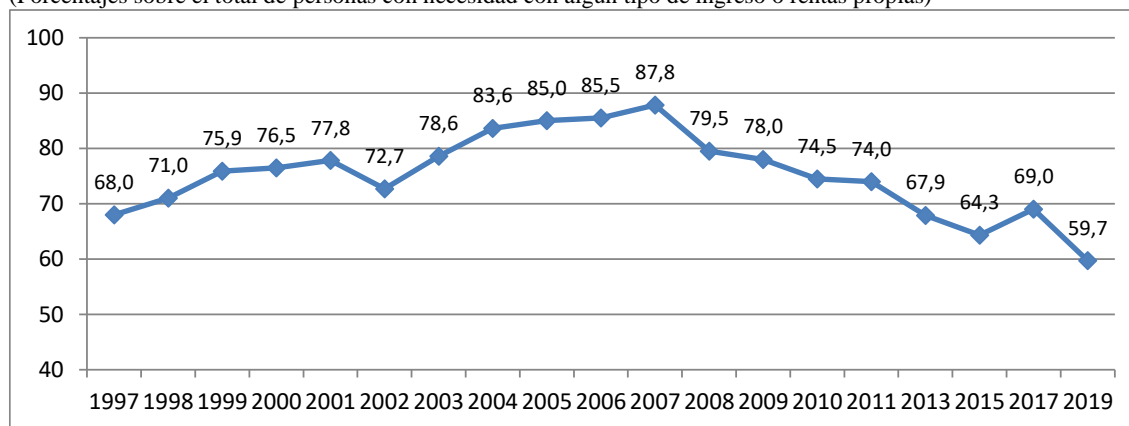
(\*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

La reducción de la percepción de necesidad entre 2017 y 2019 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 disminuye de 33,2% a 19,5% el porcentaje de personas demandantes que estiman tener mucha necesidad de acceder a la primera vivienda, se incrementa en menor medida los que consideran que tienen bastante necesidad, al pasar del 35,7% de 2017 al 40,2% de 2019. Del mismo modo, aumenta la proporción de personas que consideran que tienen muy poca necesidad (del 8,8% de 2017 al 9,1% de 2019) y las que consideran que tienen alguna necesidad que pasan del 22,2% al 31,2%.

**Gráfico 17. Evolución del grado de necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias (categorías de mucha o bastante necesidad) 1997-2019**

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



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Teniendo en cuenta de forma conjunta a las personas que señalan tener mucha o bastante necesidad, la proporción se sitúa en el 59,7% en 2019. 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 74-74,5% en 2010 y 2011. En 2013, 2015 y 2017 la proporción analizada se sitúa entre el 64,3% y el 69,0%, finalizando en 2019 con un nuevo mínimo histórico (59,7%).

Al analizar el grado de necesidad de la población total que necesita acceder a una vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, se aprecia que las diferencias entre los tres colectivos son muy significativas.

Mientras que en el colectivo, ya visto, de personas de 18 a 44 años, las personas que tienen mucha o bastante necesidad representan a un 59,7% (más de las mitad), las personas mayores de 44 años representan a un menor porcentaje de personas de su colectivo, a un 54,6% y sin embargo, las personas del colectivo que tiene necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación demandan una gran necesidad (mucha o bastante) un 85,0% del colectivo.

Estas variaciones en las distribuciones repercuten en el índice medio de necesidad en el que se aprecia que el colectivo de las personas necesitadas de acceso de forma independiente por otro tipo de situación se encuentra 20 puntos por encima del resto. 76,5 frente a 57,1 de los mayores de 44 años y a 56,3 de personas de 18 a 44 años.

**Tabla 20.bis. Grado subjetivo de la necesidad de acceso de la población total con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2019**

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

Grado de necesidad	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
Mucha necesidad	19,5	25,1	48,1
Bastante necesidad	40,2	29,5	36,9
Alguna necesidad	31,2	38,0	12,1
Poca necesidad	9,1	7,4	2,8
<b>Índice medio de necesidad (0-100)</b>	<b>56,3</b>	<b>57,1</b>	<b>76,5</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Un 67,0% de las personas demandantes llevan menos de dos años en situación de necesidad de acceso a su primera vivienda mientras otro 19,3% lleva entre dos y cuatro años. El restante 13,6% 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 de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019**

(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	2017	2019
Menos de 1 año	13,8	19,9	23,5	16,6	25,0	22,4	23,3
Entre 1 y 2 años	26,1	34,5	28,9	34,2	36,7	36,9	43,7
Entre 2 y 4 años	29,0	18,6	11,4	26,0	16,5	19,9	19,3
Más de 4 años	31,2	27,0	36,3	23,2	21,9	20,8	13,6
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

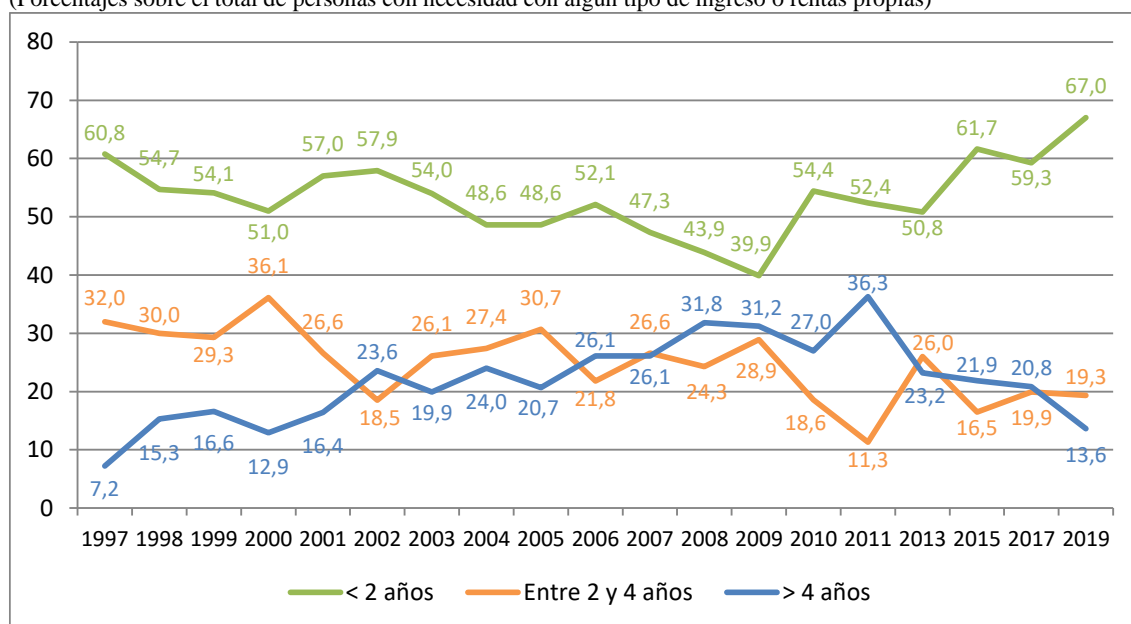
En términos evolutivos, en 2015 se rompe la tendencia, detectada entre 2010 y 2013, a una cierta reducción de la proporción de personas que llevan menos de 2 años en situación de necesidad. Esta proporción se redujo de 54,4% en 2010 a 50,8% en 2013, aumentó a 61,7% en 2015 para volver a caer a 59,3% en 2017, pero repunta claramente al alza en 2019 hasta alcanzar el 67,0%. Este valor ofrece el valor máximo observado desde 1997, año en el que representaban el 60,8% de las personas con necesidad.

En 2019, en cambio, se reduce la proporción de personas que llevan más de 4 años en situación de necesidad (13,6%). Con la única excepción del repunte de 2011 (36,3%), la tendencia descendente se remonta en este caso al año 2008. Entre 2008 y 2019, la proporción que representa este grupo cae así del 31,8% al 13,6%. Es preciso remontarse hasta el año 2000 (12,9%) para encontrar una cifra inferior a la de 2019.

En la misma línea, entre 2017 y 2019 disminuye del 19,9% al 19,3% el grupo de personas en una posición intermedia, con entre 2 y 4 años en situación de necesidad de acceso.

### Gráfico 18. Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 1997-2019

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



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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 de 18 a 44 años que llevan un año demandando el acceso a la primera vivienda manifiestan un menor grado de necesidad (37,1 puntos en 2019 en el índice de necesidad de 0 a 100), las personas que llevan en esta situación más de dos años muestran un grado de necesidad mucho más intenso (67,6 puntos entre 2 y 4 años y 70,5 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 (57,2 puntos).

El colectivo de mayores de 44 años que llevan menos de un año demandando el acceso, manifiestan también un menor grado de necesidad (10,1 puntos), las personas que llevan entre 1 y 2 años demandando el acceso tienen un grado de necesidad de 49,7 puntos, las que llevan entre 2 y 4 años declaran un grado de necesidad de 66,0 puntos y las personas que llevan más de 4 años tienen un grado de necesidad de 71,6 puntos. Mantiene al igual que el colectivo de 18 a 44 años un grado de necesidad mayor según se incrementan los años que llevan demandando el acceso.

Sin embargo, en el colectivo que necesitan independizarse por otro tipo de situación no se cumple esa proporcionalidad. Las personas que llevan menos de un año demandando el acceso tienen un grado de necesidad de 69,6 puntos, las que llevan entre 1 y 2 años tienen un grado de necesidad de 79,2 puntos que disminuye a 72,4 puntos cuando se trata de una demanda entre 2 y 4 años, y asciende de nuevo a la cota más alta de 83,2 puntos para las personas del colectivo que llevan más de 4 años demandando la necesidad de acceso a la primera vivienda.

**Tabla 22. Grado medio de necesidad con respecto al tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda del total de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2019**

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

Tiempo en situación de necesidad	Grado medio (0-100)		
	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
Menos de 1 año	37,1	10,1	69,6
Entre 1 y 2 años	57,2	49,7	79,2
Entre 2 y 4 años	67,6	66,0	72,4
Más de 4 años	70,5	71,6	83,2
<b>Total</b>	<b>56,3</b>	<b>57,1</b>	<b>76,5</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Poniendo la mirada en el futuro, un 39,5% 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 60,8% 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 de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019**

(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	2017	2019
<b>Probabilidad a 2 años</b>							
Muy probable	12,2	14,4	10,9	14,7	12,4	12,9	7,7
Bastante probable	25,9	22,2	22,6	20,9	33,2	36,5	31,8
Poco probable	54,6	46,8	56,3	44,9	40,6	42,8	51,0
Nada probable	7,2	16,5	10,2	19,5	13,8	7,9	9,5
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Probabilidad a 4 años</b>							
Muy probable	12,7	15,2	34,1	37,4	46,2	51,3	41,5
Bastante probable	38,9	49,4	25,2	19,8	19,5	24,9	19,3
Poco probable	42,5	28,7	34,5	31,3	26,9	19,0	34,4
Nada probable	6	6,6	6,2	11,4	7,4	4,8	4,8
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

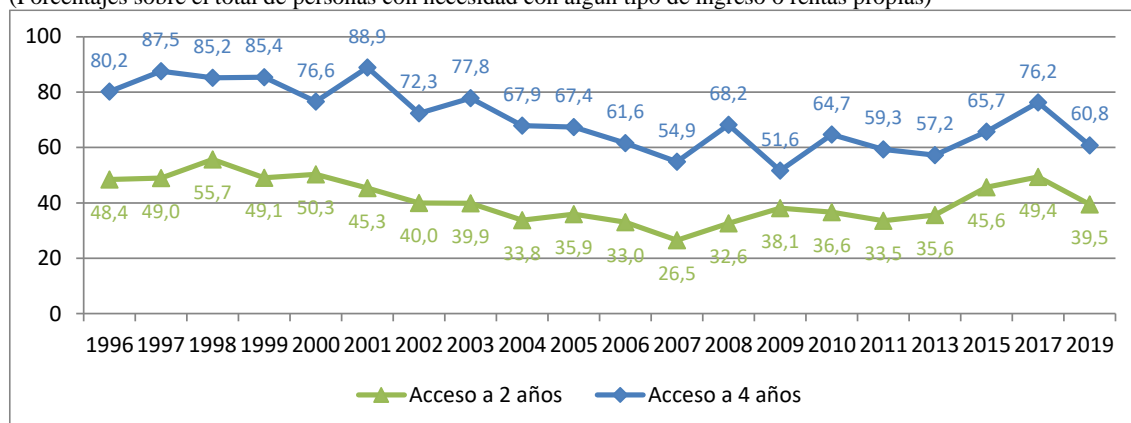
Respecto a 2017, los datos muestran un retroceso de diez puntos en el colectivo de personas que prevé poder satisfacer su necesidad de acceso a la primera vivienda en el plazo de dos años: 39,5% en 2019 frente a 49,4% en 2017. Este descenso pone fin al

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.

En los dos últimos años la proporción de personas que prevén satisfacer su necesidad en un plazo de 4 años pasa de 76,2% en 2017 a 60,8% en 2019, alcanzando en 2017 el nivel más alto desde 2003.

### Gráfico 19. Evolución de la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 1996-2019

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



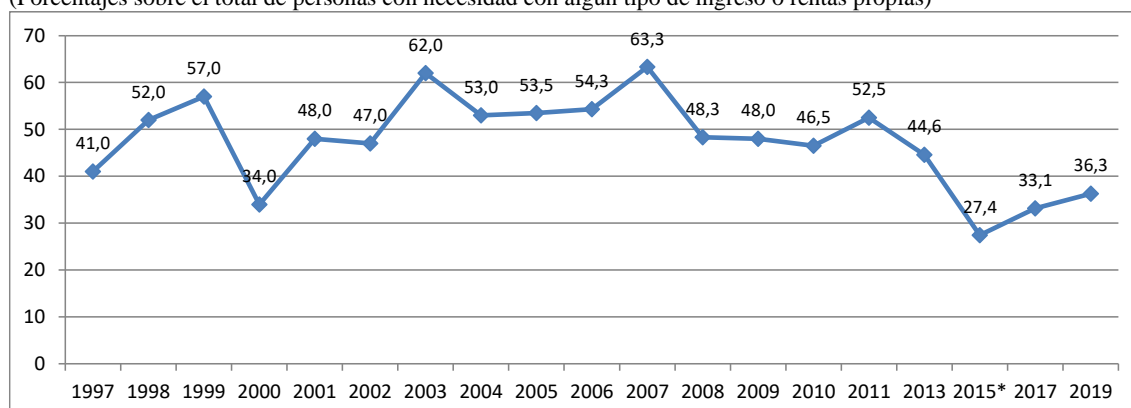
\* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

### Gráfico 20. Evolución de la población de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda, 1997-2019

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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

#### **2.2.4. Características de las viviendas necesitadas**

En cuanto a las preferencias por el régimen de tenencia de la vivienda, en 2019 un 45,5% de la población de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias demanda una vivienda en régimen de alquiler, proporción que supera el 40,5% que prefiere la propiedad. El 14,0% restante podría optar indistintamente por uno u otro tipo de régimen de acceso a la vivienda.

Estas cifras consolidan un importante cambio histórico, asociado a la progresiva reducción de la solicitud exclusiva de vivienda en propiedad que venía ocurriendo hasta el 2015. La demanda de este tipo de vivienda cae de un 67,8% de la población demandante en 2007 a un 26,6% en 2015. A partir de este año, la solicitud de viviendas en propiedad se recupera al aumentar en 2017 a 36,2% y en 2019 hasta el 40,5% visto anteriormente. En sentido opuesto, la proporción de personas que se decantan en exclusiva por el alquiler se incrementa desde el 8,3% de 2007 a representar más de la mitad de las personas demandantes (52,2%) en 2015. En 2017 caen al 48,9% y sigue disminuyendo en 2019.

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 para cambiar la tendencia en 2017 con un 51,1% y un 54,5% en 2019.

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. Es en 2017 cuando la tendencia vuelve a cambiar, disminuyendo a un 63,8% en dicho año y a un 59,5% en 2019.

En lo relativo a la superficie de vivienda que se solicita, las viviendas cuya superficie se encuentran dentro del intervalo de menos de 60 m<sup>2</sup> aparecen como las más solicitadas por las personas que muestran la necesidad de acceso, el 47,7% así lo indica. Le siguen las viviendas de mayor tamaño: 21,2% las de tamaño de 76 a 90 m<sup>2</sup> y 20,3% las de 61 a 75 m<sup>2</sup>. Únicamente un 4,2% demanda una vivienda de más de 90 metros cuadrados.

En términos evolutivos, sin embargo, se percibe en 2019 una tendencia a escoger viviendas de menor tamaño que en los años anteriores. Así, la categoría más demandada en las ediciones 2007, 2008, 2009, 2010 y 2013 agrupa a las viviendas de entre 61 y 75 metros cuadrados, decantándose en 2011 y 2015 una proporción comparativamente mayor por viviendas de entre 76 y 90 metros cuadrados, y siendo en los años 2017 y 2019 los únicos en los que se prefiere una vivienda de menos de 60 metros cuadrados.

**Tabla 24. Características de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2007-2019**

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

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015 *		2017		2019	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	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	62.101	100	64.703	100
<b>Condición</b>																		
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	6.706	10,8	7.918	12,2
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	6.743	10,9	7.587	11,7
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	48.652	78,3	47.981	74,2
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	0	0,0	1.217	1,9
<b>Superficie útil</b>																		
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	23.226	37,4	30.871	47,7
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	16.392	26,4	13.155	20,3
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	16.052	25,8	13.696	21,2
Más de 90 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	2.310	3,7	2.706	4,2
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	4.120	6,6	4.274	6,6
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	67,8		64,1		73,6		67,3		71,2		69,8		75,8		70,4		62,9	
<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	22.489	36,2	26.232	40,5
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	30.357	48,9	29.413	45,5
- Alquiler sin opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20973	28,8	15.140	24,4	20.187	31,2
- Alquiler con opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17016	23,4	15.217	24,5	9.226	14,3
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	9.255	14,9	9.059	14,0

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Una vez analizadas las características de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso, se procede a compararlas con las características demandadas por las personas mayores de 44 años y por el colectivo que quiere independizarse por otro tipo de situación.

En relación a la condición de la vivienda, el colectivo asociado a otro tipo de situación mantiene la misma proporción de personas que no declaran preferencia por las viviendas nuevas ni por las usadas, con un 73,5% de los casos frente al 74,2% de las personas de 18 a 44 años. Por el contrario, este porcentaje disminuye hasta un 67,6% entre la población mayor de 44 años. En cambio, la preferencia por la condición de vivienda nueva, pasa de ser la segunda opción entre las personas de 18 a 44 años con un 12,2% a aumentar a un 18,2% (manteniendo la segunda opción) entre las personas mayores de 44 años y a reducirse notablemente a un 5,3% entre las personas del colectivo asociado a otro tipo de situación, en la que esta opción pasa a ser la tercera, superada por la preferencia de vivienda usada (19,8%).

La superficie media de las viviendas demandadas por las personas de 18 a 44 años (62,9 m<sup>2</sup>), desciende a los 55,3 m<sup>2</sup> preferidas por la población de más de 44 años. Las personas del colectivo de acceso de forma independiente por otra situación, coincide con la preferencia de las personas de 18 a 44 años demandando una superficie media de 62,9 m<sup>2</sup>.



Correspondiendo con estas diferencias de la superficie media de las viviendas se constata que la proporción de viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> en las personas de más de 44 años (67,4%), aumenta 20 puntos porcentuales respecto a las personas de 18 a 44 años que prefieren este tamaño para sus viviendas en un 47,7%. Por otro lado, las personas mayores de 44 años son los que marcan las menores proporciones entre los que demandan viviendas de entre 61 y 75 m<sup>2</sup> (17,4%) y entre 76 y 90 m<sup>2</sup> (13,8%).

**Tabla 24.bis. Características de las viviendas necesitadas por el total de las personas con necesidad de acceso a primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2019**

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

	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años		Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación	
	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%
<b>Necesidad de acceso</b>	<b>64.703</b>	<b>100,0</b>	<b>9.396</b>	<b>100,0</b>	<b>12.871</b>	<b>100,0</b>
<b>Condición</b>						
Nueva	7.918	12,2	1.709	18,2	680	5,3
Usada	7.587	11,7	1.338	14,2	2.544	19,8
Indistintamente	47.981	74,2	6.349	67,6	9.459	73,5
No sabe/ No contesta	1.217	1,9			188	1,5
<b>Superficie útil</b>						
Menos de 60 m <sup>2</sup>	30.871	47,7	6.333	67,4	5.646	43,9
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	13.155	20,3	1.638	17,4	3.522	27,4
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	13.696	21,2	1.294	13,8	2.387	18,5
Más de 90 m <sup>2</sup>	2.707	4,2			569	4,4
No sabe/ No contesta	4.274	6,6	131	1,4	746	5,8
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	<b>62,9</b>		<b>55,3</b>		<b>62,9</b>	

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Teniendo en cuenta la forma buscada de acceso a la vivienda, se constata que la opción exclusiva por el alquiler disminuye 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 2019 entre el 35,5% de las personas que plantean el acceso en pareja y el 58,3% de las que tienen previsto un acceso de forma individual. Con respecto a la tenencia en propiedad, las diferencias son menos significativas: 29,5% en el grupo de acceso individual y 49,1% en pareja.

**Tabla 25. Régimen de tenencia demandado por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2019**

(Nº de personas y porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

%v.	TIPO DE ACCESO				Total con ingresos	
	Individual		Pareja		Nº	%
	Nº	%	Nº	%		
<b>Tenencia</b>	28.262	100	36.441	100	64.703	100
En propiedad	8.341	29,5	17.891	49,1	26.232	40,5
En alquiler	16.474	58,3	12.937	35,5	29.413	45,5
- Alquiler sin opción a compra	12.655	44,8	7.531	20,7	20.187	31,2
- Alquiler con opción a compra	3.819	13,5	5.406	14,8	9.226	14,3
Indistintamente	3.447	12,2	5.613	15,4	9.059	14,0

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Si se contempla la opción indistinta, la opción por el alquiler es muy diferente en caso de una demanda individual o en pareja (70,5% y 50,9%, respectivamente). En cambio, la posibilidad de la propiedad está más presente en el caso de parejas (64,5% de los casos frente a 41,7% en demandas individuales).

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 56,4% prefiere el régimen en propiedad, cifra que desciende al 31,2% entre los que tienen recursos económicos más precarios.

En la línea contraria, en el grupo de personas de 18 a 44 años con ingresos suficientes para emanciparse, quienes se decantan por el alquiler optan en menor medida por el alquiler con opción a compra (10,6% frente al 19,8% de alquiler sin opción a compra). El alquiler con opción de compra se reduce al 16,4% en el caso de personas con ingresos insuficientes y/o insuficientes, optando un 37,9% 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 (80,2% frente a 62,1%).

**Tabla 26. Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE 2019**

(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>	19.255	100	34.193	100	53.448	100
Propiedad	10.859	56,4	10.670	31,2	21.529	40,3
Alquiler	5.849	30,4	18.580	54,3	24.428	45,7
- Sin opción a compra	3.816	19,8	12.958	37,9	16.775	31,4
- Con opción a compra	2.032	10,6	5.621	16,4	7.654	14,3
Indistintamente	2.547	13,2	4.943	14,5	7.490	14,0

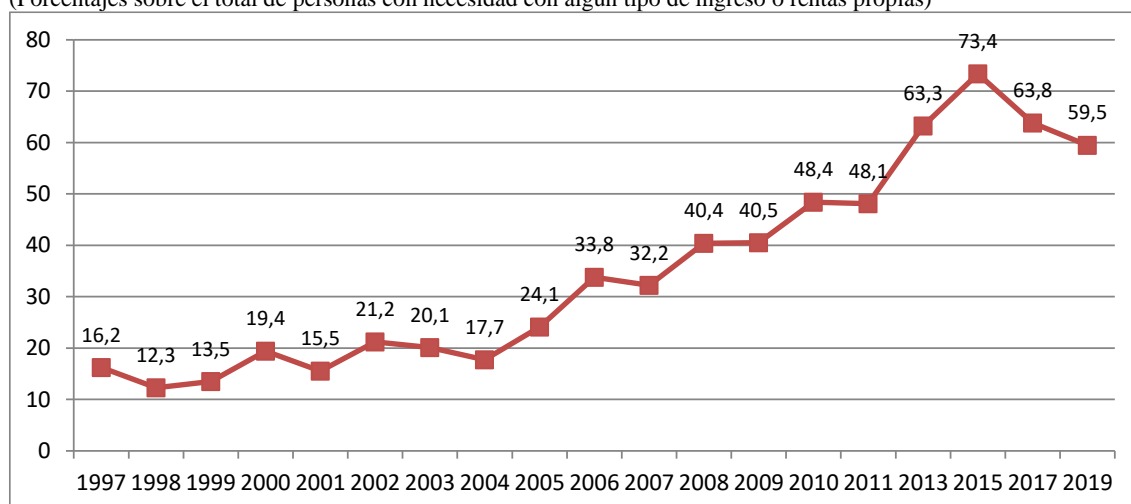
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 próximas al 20%.

A partir de 2004 se observa un cambio sustancial de actitud, con una clara tendencia ascendente de la demanda de alquiler; de hecho, 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. A partir de ahí se observa un retroceso de la opción de alquiler al reducirse al 63,8% en 2017 y al 59,5% en 2019.

## Gráfico 21. Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta) entre las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2019

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

En 2019, el tamaño de la vivienda necesitada por parte de las personas de 18 a 44 años se sitúa como promedio en 62,9 m<sup>2</sup>. En el caso de las personas que pretenden acceder a la vivienda de forma individual, la superficie media requerida resulta sensiblemente inferior al grupo que accede en pareja (57,2 m<sup>2</sup> frente a 67,3 m<sup>2</sup>).

En el caso de acceso individual, la categoría más demandada es el grupo de viviendas de 41 a 60 m<sup>2</sup> con el 38,2% (35,1% en el acceso en pareja). En el grupo de acceso individual, la segunda opción más relevante corresponde a las viviendas de hasta 40 m<sup>2</sup> (21,2%), que en el caso del acceso en pareja ofrece el menor valor con un 3,5%.

## Tabla 27. Superficie requerida de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias suficientes con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2019

(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</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Superficie</b>			
Hasta 40 m <sup>2</sup>	11,2	21,2	3,5
De 41 a 60 m <sup>2</sup>	36,5	38,2	35,1
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	20,3	17,8	22,3
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	21,2	13,0	27,5
Más de 90 m <sup>2</sup>	4,2	2,9	5,2
Ns/Nc	6,6	6,9	6,3
<b>Superficie media (m<sup>2</sup>)</b>	<b>62,9</b>	<b>57,2</b>	<b>67,3</b>

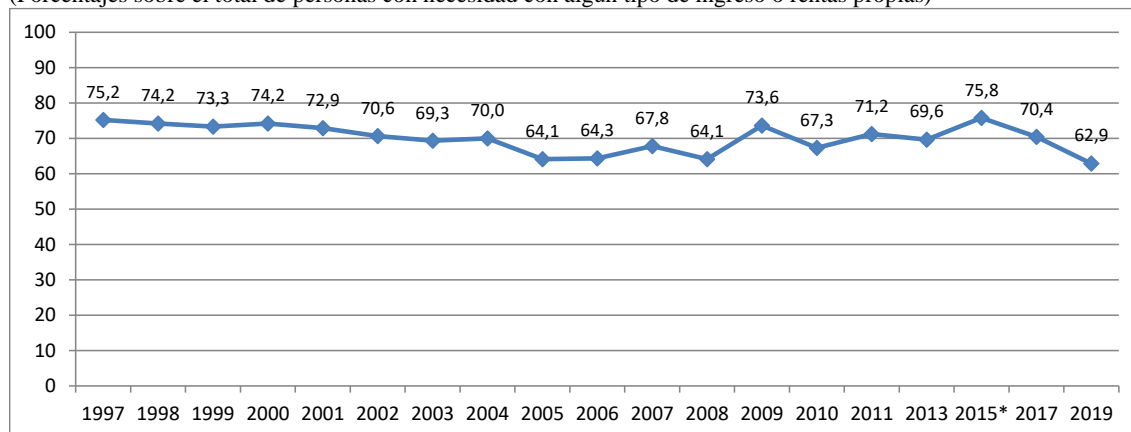
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En términos evolutivos, se observa que el tamaño de la vivienda necesitada en 2019 (62,9 m<sup>2</sup>) se ha reducido significativamente en los dos últimos años (70,4 m<sup>2</sup> en 2017).

La cifra de 2015 supera claramente los tamaños medios demandados desde 1997. La superficie media demandada en 2019 se corresponde con la superficie media más baja de los últimos 22 años (desde 1997).

### Gráfico 22. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2019

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



\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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 78,1%, distribuido entre el 20,0% que busca la vivienda en el barrio de origen y el 58,1% que simplemente se refiere al mismo municipio. Esta orientación es aún más nítida entre las personas que buscan acceder a la vivienda de forma individual (80,6%) que entre las que pretenden hacerlo en pareja (76,1%).

Hay que señalar, no obstante, que el 45,6% 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 2019, un 15,1% 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 casi ocho puntos respecto a 2017 (22,9%). Según el tipo de acceso previsto, un 11,7% de las personas que acceden de forma individualizada indican el deseo de residir en la misma comarca, mientras que en el caso de acceso en pareja la proporción de referencia se sitúa en el 17,8%.

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 5,4% 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 de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2019**

(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</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Lugar de traslado</b>			
Mismo barrio	20,0	21,9	18,5
Mismo municipio	58,1	58,6	57,6
Misma comarca	15,1	11,7	17,8
Otra comarca	5,4	5,9	5,1
Ns/Nc	1,4	1,8	1,0
<b>Disposición a cambiar de municipio (**)</b>			
Sí	45,6	43,2	47,6
No	45,4	50,7	41,0
Ns/Nc	9,0	6,1	11,4

(\*): % 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

El colectivo de personas mayores de 44 años que demandan una primera vivienda tienen previsto acceder mayoritariamente a una vivienda en el mismo municipio: el 96,6% de las personas que necesitan el acceso de forma independiente, frente a un 85,8% que accederá en pareja.

Estas cifras son superiores a las declaradas por las personas de 18 a 44 años, donde el 80,6% de los que demandan el acceso individual optan por seguir en el mismo municipio, frente al 76,1% que accede en pareja.

Las personas que necesitan acceder de forma independiente por otro tipo de situación están dispuestos a desplazarse fuera del mismo municipio, aunque permaneciendo en la misma comarca, un 32,3% de los que accederán en pareja y un 12,0% de los que lo hacen individualmente. Esto provoca que sobre todo en las personas que demandan el acceso en pareja disminuya la preferencia por el mismo municipio a un 65,4%.

Entre las personas que declaran una preferencia por acceder a una vivienda en su mismo municipio, un 41,3% de quienes acceden individualmente estarían dispuestos a cambiar de municipio y de quienes acceden en pareja un 33,9% de las personas del colectivo de mayores de 44 años. En el caso de las personas con acceso individual del colectivo de las que necesitan acceder por otro tipo de situaciones es el único de todos en los que más de la mitad de las personas (53,3%) estarían dispuestas a cambiar de municipio. Con acceso en pareja estarían dispuestos a cambiar de municipio un 36,4%.

Las personas de 18 a 44 años, como ya se ha visto anteriormente, cambiarían de municipio un 43,2% de las que demandan un acceso individual y un 47,6% en pareja.

**Tabla 28.bis. Localización de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2019**

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

c	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años			Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años			Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		
	TOTAL	Acceso individual	Acceso en pareja	TOTAL	Acceso individual	Acceso en pareja	TOTAL	Acceso individual	Acceso en pareja
<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>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Lugar de traslado</b>									
Dentro del mismo barrio	20,0	21,9	18,5	37,3	35,5	40,1	23,2	27,5	21,9
Dentro del mismo municipio	58,1	58,6	57,6	54,9	61,1	45,7	46,2	54,4	43,5
Dentro de la misma comarca	15,1	11,7	17,8	7,8	3,4	14,2	27,4	12,0	32,3
Otra comarca de la C:A del País Vasco	5,4	5,9	5,1				3,2	6,0	2,3
No sabe/ No contesta	1,4	1,8	1,0						
<b>Disposición a cambiar de municipio (**)</b>									
Sí, creo que sí	45,6	43,2	47,6	38,5	41,3	33,9	41,2	53,3	36,4
No, creo que no	45,4	50,7	41,0	59,5	55,5	66,1	54,3	46,7	57,3
No sabe/ No contesta	9,0	6,1	11,4	2,0	3,2		4,5		6,3

(\*): % 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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

### 2.3.1. Nivel de ingresos

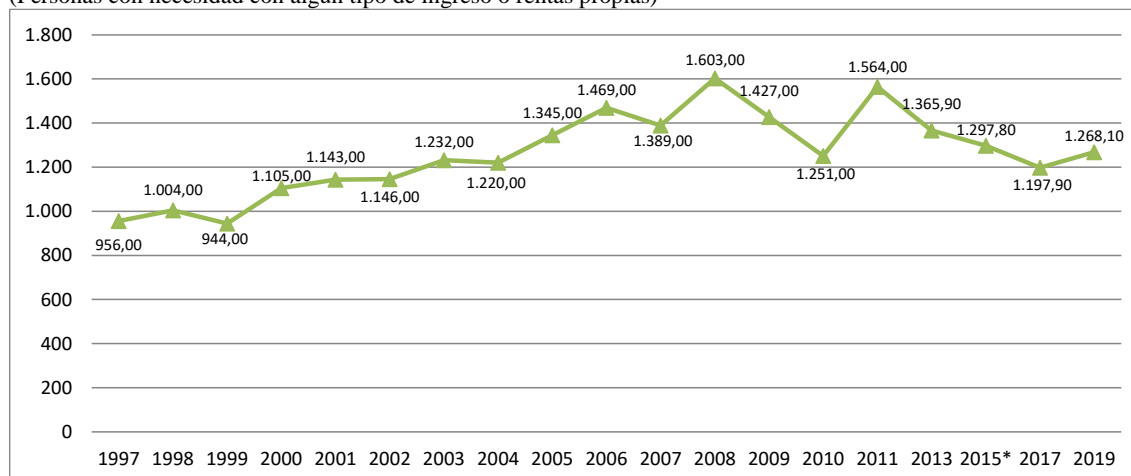
En 2019, el nivel de ingresos netos mensuales de las personas que participarían en la financiación de la futura vivienda asciende, como promedio, a 1.268,10 euros<sup>4</sup>. Este ingreso medio supone un incremento del 5,9% con respecto al observado en 2017 cuando se alcanzaba un valor medio de 1.197,90 €/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 2017 y la de 2010 (1.251,2 euros). Resulta no obstante inferior a las cifras situadas en torno al intervalo de 1.250 a 1.603 euros que se observan entre 2005 y 2015, (con la excepción ya señalada de 2010).

<sup>4</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 de 18 a 44 años con necesidad de acceso y con algún tipo de ingreso o rentas propias 1997-2019

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

El tramo de ingresos netos mensuales de los que dispone el colectivo de personas que busca acceder a su primera vivienda, de menor magnitud (hasta 840 euros), se ha reducido a un 14,7% en 2019 respecto al 22,1% registrado en el 2017. Sin embargo, los que disponen entre 841 y 1.140 euros, suponen en 2019 un 22,4% de personas, superando en 2,3 puntos porcentuales a los datos del 2017 (20,3%) y marca la proporción más elevada desde 2009. Lo mismo ocurre con las que disponen de ingresos entre 1.141 y 1.410 euros que pasan del 18,7% en el 2017 al 22,1% en 2019 y también registra la mayor proporción desde el 2009.

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 2017. Mientras que en 2017 el peso relativo de las personas que se situaban por encima de este nivel de ingresos alcanzaba el 25,4%, en 2019 se reduce hasta un 22,3%.

El intervalo de ingresos que concentra a la mayor proporción de personas que declaran tener ingresos suficientes se sitúa entre los 1.141 y los 1.410 euros con un peso del 23,4%. Sin embargo, el colectivo que declara tener ingresos insuficientes y/o inestables con mayor peso (28,7%) es el correspondiente al intervalo de 841 a 1.140 euros.

**Tabla 29. Nivel de ingresos de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2009-2019**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)							2019		
Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	Total	Con ingresos suficientes	Ingresos insuficientes /inestables
Hasta 840 euros	14,1	21,5	9,9	18,1	23,2	22,1	14,7	7,0	19,3
De 841 a 1.140 euros	16,6	21,1	12,8	18,1	11,4	20,1	22,4	11,8	28,7
De 1.141 a 1.410 euros	16,2	15,8	21,6	19,2	15,6	18,7	22,1	23,4	21,3
De 1.411 a 1.650 euros	11,3	10,0	9,6	7,5	5,5	10,7	8,5	15,2	4,5
De 1.651 a 2.160 euros	12,9	11,6	13,5	9,6	5,7	10,6	8,7	15,7	4,6
Más de 2.160 euros	11,4	6,1	11,1	10,7	7,0	4,1	5,1	9,1	2,7
Ns/Nc	17,5	13,9	21,5	16,8	31,5	13,7	18,4	17,8	18,8
<b>Media (euros)</b>	<b>1.427,20</b>	<b>1.251,20</b>	<b>1.564,40</b>	<b>1.365,90</b>	<b>1.297,80</b>	<b>1.197,90</b>	<b>1.268,1</b>	<b>1.507,6</b>	<b>1.125,3</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Al analizar los ingresos netos mensuales de todas las personas con necesidad de acceso a una vivienda con algún tipo de ingresos o rentas propias, se observa que el valor medio del colectivo de personas mayores de 44 años es de 1.244,80 euros, mientras que en el colectivo de 18 a 44 años, visto anteriormente, es de 1.268,10 euros, es decir un 1,9% superior. Sin embargo, los ingresos medios del colectivo asociado a otro tipo de situación son de 1.353,70 euros, un 6,8% superior al del colectivo de personas de 18 a 44 años.

Los ingresos inferiores a 1.141 euros, varían entre el 37,1 % de las personas de 18 a 44 años, el 33,1% de las personas mayores de 44 años y el 30,6% de las personas que acceden por otro tipo de situación.

Por el contrario, la mayor parte de la población que necesita acceder a una vivienda y cuenta con ingresos o rentas fijas, obtienen unos ingresos entre 1.141 euros y 1.410 euros, con un 22,1% de las personas de 18 a 44 años, un 29,4% de las personas mayores de 44 años y un 21,9% de las personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación.

Por encima de 1.410 euros, se encuentra un 22,3% de personas de 18 a 44 años, un 15,1% de personas mayores de 44 años y un 23,9% de personas del colectivo asociado a otro tipo de situación.

**Tabla 29.bis. Nivel de ingresos de todas las personas con necesidad de acceso a una vivienda (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2019**

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

Ingresos netos mensuales	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
Hasta 840 euros	14,7	12,6	10,6
De 841 a 1.140 euros	22,4	20,5	20,0
De 1.141 a 1.410 euros	22,1	29,4	21,9
De 1.411 a 1.650 euros	8,5	2,7	8,7
De 1.651 a 2.160 euros	8,7	9,2	8,5
Más de 2.160 euros	5,1	3,2	6,7
No sabe/ No contesta	18,4	22,5	23,6
<b>Media (euros)</b>	<b>1.268,1</b>	<b>1.244,8</b>	<b>1.353,7</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.



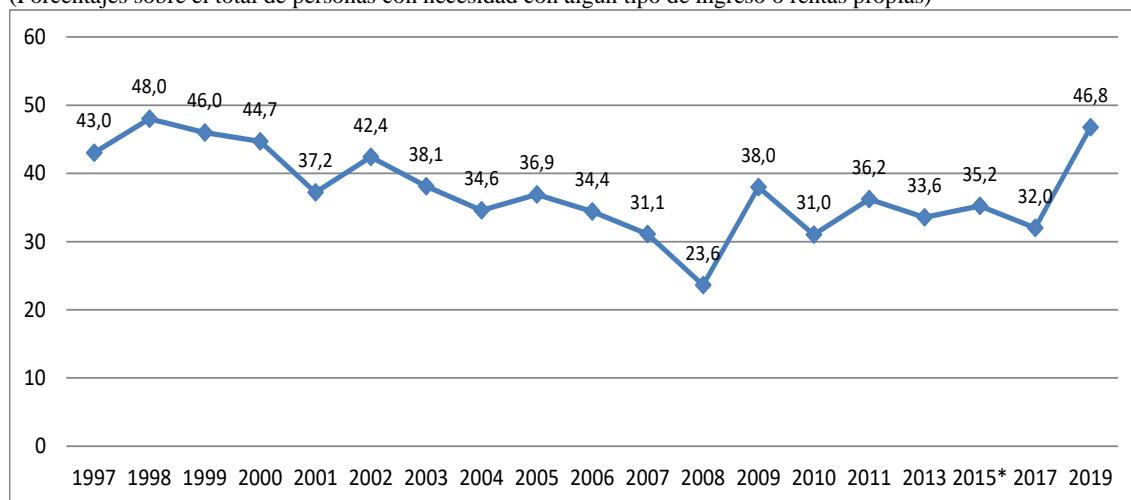
En cuanto al número de personas de 18 a 44 años que contribuirán a reunir los ingresos mensuales necesarios para la financiación de la compra de la futura vivienda, en 2019 el 45,0% afirma que una sola persona se encargará de aportar dichos ingresos, una proporción muy alejada de la de 2017 (56,7%), pero inferior en casi siete puntos a la de 2010 (62,8%).

En relación a 2017, se incrementa sin embargo la proporción de personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso que manifiesta que la compra se financiaría con los ingresos procedentes de ambos integrantes de la pareja (32,0% en 2017 frente al 46,8% en 2019).

Hay que señalar que la contribución de una pareja a la financiación del acceso a la vivienda había tendido históricamente a reducirse, al pasar 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 describiendo una tendencia en forma de dientes de sierra, hasta alcanzarse el 46,8% actual. Esta cifra supera la mayor parte de los registros del periodo desde 1997, a excepción del 48,0% de 1998.

#### Gráfico 24. Evolución de la financiación compartida de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias). 1997-2019

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



\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

**Tabla 30. Número de personas que participarán en la financiación de la futura vivienda en compra como alquiler (Personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2009-2019**

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

Personas que financiarán la futura vivienda	2009	2010	2011	2013	2015*	2017	2019		
							Total	Con ingresos suficientes	Ingresos insuficientes/ inestables
La persona con necesidad de acceso	54,1	62,8	57,1	56,9	55,9	56,7	45,0	41,3	47,1
Una persona de la pareja	6,0	5,1	4,3	6,2	7,4	11,1	6,7	7,7	6,2
Las dos personas de la pareja	38,0	31,0	36,2	33,6	35,2	32,0	46,8	49,9	44,9
Otra situación	2,0	1,1	2,4	3,3	1,5	0,2	1,5	1,1	1,8
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Cuando se observan las distintas situaciones en cuanto al número de personas que participarán en la financiación de la vivienda por el conjunto de los colectivos, se constata un comportamiento muy diferente entre ellos.

En las personas de 18 a 44 años son las dos personas de la pareja quienes piensan participar en la financiación (un 46,8%) seguido de la persona con necesidad de acceso con un 45,0% de personas de este colectivo. En el colectivo de mayores de 44 años, la persona con necesidad de acceso es quien financiará la vivienda en un 61,2% de los casos y las dos personas de la pareja lo harán en un 26,0%.

En el caso del colectivo de personas que quieren independizarse por otro tipo de situación, son las dos personas de la pareja quienes financiarán la vivienda en más de la mitad de las personas (54,2%), mientras que únicamente la persona con necesidad de acceso representa a un 27,0%, y una de las personas de la pareja que ofrece un 17,4%.

**Tabla 30.bis. Número de personas que participarán en la financiación de la futura vivienda en compra como alquiler (Total de personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2019**

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

Personas que financiarán la futura vivienda (*)	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
La persona con necesidad de acceso	45,0	61,2	27,0
Una persona de la pareja	6,7	8,5	17,4
Las dos personas de la pareja	46,8	26,0	54,2
Otra situación	1,5	4,3	1,3
<b>Total</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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

### 2.3.2. Capacidad de pago mensual

Como se ha señalado en el apartado anterior, los ingresos mensuales medios de las personas de 18 a 44 años que cuentan con algún tipo de ingreso y necesitan acceder a su

primera vivienda experimentan un ligero aumento entre 2017 y 2019. En consecuencia, la capacidad de pago mensual que manifiesta disponer el colectivo analizado para poder acceder a la vivienda aumenta significativamente. Así, asciende desde 457,00 euros de media de 2017 a los 506,60 euros de 2019. En este caso se observa la cifra de capacidad de pago más alta de los últimos 10 años, incluso superior a la de 2015, situada en 484,00 euros.

La capacidad de pago mensual media del 2019, varía en más de 100 euros en función del tipo de ingresos de los que dispone el colectivo de 18 a 44 años para acceder a la primera vivienda. Los que tienen ingresos suficientes disponen de una media de 572,60 euros frente a los 468,30 euros de los que declaran ingresos insuficientes / inestables.

**Tabla 31. Capacidad de pago mensual declarada por las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019**

(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*	2017	2019		
							Total	Con ingresos suficientes	Ingresos insuficientes/ inestables
Hasta 240 euros	11,1	14,8	4,8	12,7	8,3	6,7	1,6	1,0	1,9
De 241 a 300 euros	16,8	16,1	24,0	27,7	15,8	13,9	11,5	5,8	14,9
De 301 a 450 euros	21,0	20,8	31,5	29,2	17,7	29,8	25,7	16,9	30,9
De 451 a 600 euros	24,7	24,4	18,8	18,9	35,7	31,2	28,4	33,4	25,4
De 601 a 750 euros	9,9	9,0	10,8	4,2	2,9	7,6	9,1	11,1	8,0
Más de 750 euros	11,5	7,4	4,8	2,8	4,9	4,0	10,4	17,7	6,1
Ns/Nc	5,0	7,5	5,3	4,6	14,7	6,8	13,2	14,1	12,7
<b>Media (euros/mes)</b>	<b>470,30</b>	<b>435,40</b>	<b>434,60</b>	<b>385,20</b>	<b>484,00</b>	<b>457,00</b>	<b>506,60</b>	<b>572,60</b>	<b>468,30</b>

\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

La proporción de quienes pueden hacer frente a un pago entre 451 y 600 euros, después de situarse entre el 18% y el 36% entre 2009 y 2017, en 2019 disminuye al 28,4% (siendo el intervalo de mayor peso del año 2019). Los intervalos de mayor capacidad de pago mensual, superior a los 600 euros, aumentan considerablemente sus niveles respecto al 2017, sobre todo el de más de 750 euros que aumenta desde un 4,0% del 2017 hasta un 10,4% en 2019.

La capacidad de pago mensual media de las personas de 18 a 44 años de 506,60 euros, no es solo la más alta del periodo 2009-2019, sino que también es la más alta entre el colectivo de mayores de 44 años, con una media de 505,50 euros y entre el colectivo de personas que necesitan acceder independientemente por otra tipo de situación, con una media de 500,90 euros.

Con una capacidad de pago inferior a los 600 euros, se encuentra en mayor proporción el colectivo de las personas que acceden por otro tipo de situación con un 73,5 % frente al 67,2% del colectivo de 18 a 44 años y al 61,4% del colectivo de mayores de 44 años.

**Tabla 31.bis. Capacidad de pago mensual declarada por el total de las personas con necesidad de acceso a una vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2019**

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

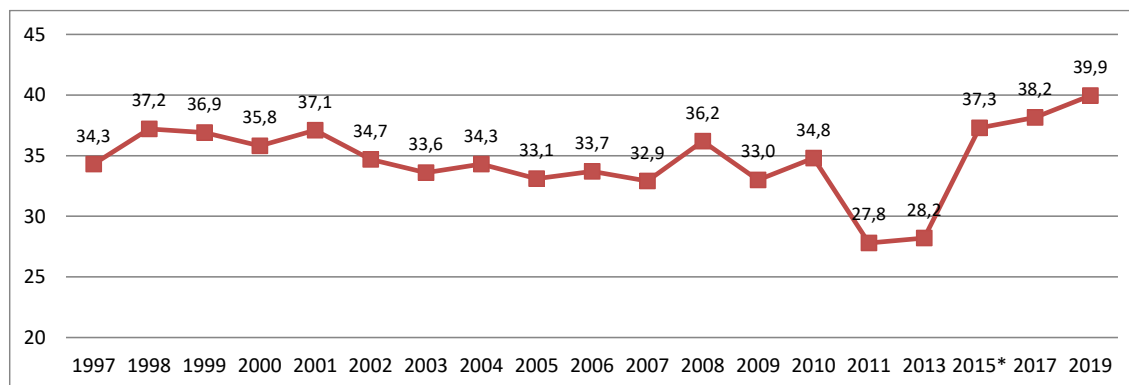
Capacidad de pago mensual	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
Hasta 240 euros	1,6	5,4	2,2
De 241 a 300 euros	11,5	7,2	17,2
De 301 a 450 euros	25,7	20,8	15,2
De 451 a 600 euros	28,4	28,0	38,9
De 601 a 750 euros	9,1	7,7	11,5
Más de 750 euros	10,4	10,1	7,7
No sabe/ No contesta	13,2	20,8	7,3
<b>Media (euros/mes)</b>	<b>506,60</b>	<b>505,50</b>	<b>500,90</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

El análisis de la relación entre la capacidad de pago y el nivel de ingresos mensuales<sup>5</sup> muestra que las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda estiman que destinarán en 2019 el 39,9% de sus ingresos al pago de la compra o el alquiler de una vivienda. Este porcentaje resulta claramente superior al 38,2% recogido en 2017, y convierte a la cifra de 2019 en la más alta en relación al esfuerzo financiero que deben hacer las personas con necesidad de acceso desde 1997.

**Gráfico 25. Evolución del esfuerzo financiero de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2019**



\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

El esfuerzo financiero del resto de colectivos se sitúa en un 40,6% para el colectivo de mayores de 44 años y en un 37,0% para el de las personas que necesitan acceder de forma independiente por otro tipo de situación.

<sup>5</sup> Para calcular el esfuerzo financiero se considera el ratio entre la capacidad media de pago mensual y los ingresos netos medios mensuales.

### 2.3.3. Precio máximo asumible

El precio máximo asumible<sup>6</sup> medio de la vivienda indicado por las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso que se plantean la posibilidad del régimen en propiedad alcanza en 2019 los 166.895 euros. Se trata de la mayor cifra de la última década y supone un incremento de 10.000 euros sobre la siguiente mayor cifra que es la de 2017 con 156.997 €.

Casi la mitad de las personas necesitadas, un 48,4%, manifiesta no poder asumir un precio superior a los 180.000 euros. Aunque esta proporción es superior al 46,1% de 2017, sigue siendo claramente inferior a las cifras de los años 2010 y 2015 (que oscilaron entre el 56,9% en 2009 y el 68,7% en 2013).

Este aumento del precio medio asumible para la compra de la vivienda, viene marcado por el peso del 14,6% de las personas que pueden asumir un precio entre 180.001 y 240.000 euros (el mayor porcentaje en los últimos diez años y el mayor entre los de este año). Lo mismo ocurre en el intervalo entre 240.001 y 300.000 euros al ser asumible por un 8,2% de las personas con necesidad de acceso, que es también el de mayor peso en los últimos diez años.

**Tabla 32. Precio máximo asumible por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2019**

Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente

Precio máximo asumible (*)	2009	2010	2011	2013	2015*	2017	2019		
							Total	Con ingresos suficientes	Ingresos insuficientes/inestables
Menos de 96.000 euros	14,5	17,4	11,7	15,2	25,9	7,1	9,7	5,8	12,7
Entre 96.001 y 120.000 euros	9,4	9,4	14,9	17,6	13,9	10,0	14,3	11,4	16,5
Entre 120.001 y 150.000 euros	16,3	15,1	17,3	26,1	11,6	19,7	12,9	17,9	9,0
Entre 150.001 y 180.000 euros	16,7	17,0	18,7	9,8	13,6	9,3	11,5	11,0	11,8
Entre 180.001 y 240.000 euros	13,1	12,3	11,1	8,1	6,5	9,6	14,6	20,4	10,2
Entre 240.001 y 300.000 euros	3,8	6,6	2,8	2,3	3,0	4,0	8,2	9,2	7,4
Más de 300.000 euros	3,2	4,3	0,5	0,8	3,2	1,7	3,0	5,1	1,4
Ns/Nc	23,0	18,0	23,0	20,1	22,2	38,5	25,8	19,1	30,9
<b>Media (euros)</b>	<b>152.886</b>	<b>154.420</b>	<b>145.833</b>	<b>135.060</b>	<b>135.593</b>	<b>156.997</b>	<b>166.895</b>	<b>182.898</b>	<b>152.649</b>

\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

El colectivo de personas mayores de 44 años, declara poder asumir un precio máximo de la vivienda de 128.903 euros, un 22,8% menos (37.992 euros) que el precio máximo asumible por las personas de 18 a 44 años.

El precio medio del colectivo de personas que acceden por otro tipo de situaciones es un poco mayor que el de las personas de 18 a 44 años. Aumenta hasta los 169.138 euros,

<sup>6</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.**

influenciado por el aumento de la proporción de personas que pueden asumir un precio de más de 300.000 euros en un 9,5% de los casos, frente al 3,0% de las personas de 18 a 44 años.

**Tabla 32.bis. Precio máximo asumible por todas las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda, 2019**

Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente

Precio máximo asumible (*)	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
Menos de 96.000 euros	9,7	17,4	9,0
Entre 96.001 y 120.000 euros	14,3	27,2	18,8
Entre 120.001 y 150.000 euros	12,9	13,0	5,7
Entre 150.001 y 180.000 euros	11,5	8,5	6,3
Entre 180.001 y 240.000 euros	14,6	11,9	12,9
Entre 240.001 y 300.000 euros	8,2		
Más de 300.000 euros	3,0		9,5
No sabe/ No contesta	25,8	22,0	37,8
<b>Media (euros)</b>	<b>166.895</b>	<b>128.903</b>	<b>169.138</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

### 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 2017. En 2019 el 80,2% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a la vivienda recurriría al crédito para la compra de su primera vivienda, una proporción 8,8 puntos superior a 2017 (71,4%). La proporción no alcanza, sin embargo, las observadas en ediciones anteriores de la ENDV (97,9% en 2009, 90,8% en 2010, 93,0% en 2011, 80,4% en 2013 y 82,4% en 2015).

La segunda fórmula de financiación indicada por las personas con necesidad de acceso son los ahorros propios. Esta vía es señalada por el 65,9% de las personas de 18 a 44 años analizadas en 2019. Se trata de un porcentaje significativamente superior al 42,7% de 2013, al 45,1% de 2010 y que se acerca al 57,6% de 2015, al 58,4% de 2011 y al 61,2% de 2017. Sólo queda claramente por debajo del 77,9% de 2009.

Las ayudas familiares son una vía de financiación que parece recuperarse de su valor más bajo marcado por el 11,8% de las personas analizadas en 2015. En este caso, la tendencia asciende en 2017 a un 25,8% y se fija en un 47,3% en 2019, con cifras similares (un 46,6%) en 2010 y cifras superiores al 55% tanto en 2009 como en 2011.

La financiación mediante ayudas públicas se recupera en 2019 (13,5%), si se compara con el 1,4% y 1,3% registrado en 2015 y 2017. Sin embargo, esta cifra es significativamente inferior a los valores previos a 2013, que oscilaron entre el 52,5% de 2009 y el 19,1% de 2013.

**Tabla 33. Fórmulas de financiación previstas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2009-2019**

	2009	2010	2011	2013	2015*	2017	2019
<b>Fuentes de financiación (**)</b>							
Créditos	97,9	90,8	93,0	80,4	82,4	71,4	80,2
Ahorros propios	77,9	45,1	58,4	42,7	57,6	61,2	65,9
Ayuda familiar	56,8	46,6	59,8	28,5	11,8	25,8	47,4
Venta otro patrimonio	5,3	1,8	2,0	1,2	2,0	0,2	1,7
Ayudas públicas	52,5	29,0	20,0	19,1	1,4	1,3	13,5
Otros medios	31,2	1,7	4,6	1,0	8,1	0,6	0,0
<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	11,3	11,1
1% - 25%	0,7	1,6	0,2	1,5	8,9	0,4	1,2
De 25% a 49%	5,3	10,1	2,9	5,2	11,8	2,0	7,5
De 50% a 74 %	26,1	21,8	25,8	25,1	15,2	13,5	26,9
De 75% a 100 %	55,3	45,4	62,4	31,7	9,8	34,1	29,6
Ns/Nc	12,0	13,2	4,9	19,8	41,2	38,7	23,6

\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

La proporción de personas de 18 a 44 años 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 en relación a 2017. Mientras en 2017 suponía el 34,1% del total de personas, en 2019 desciende al 29,6%.

Con respecto a la proporción de personas que tienen previsto adquirir la vivienda sin solicitar un crédito hipotecario en 2019 (11,1%), se reduce respecto al 11,3% de 2017, al 13,0% de 2015 y al 16,7% de 2013. Sin embargo, se mantiene claramente por encima de las cifras inferiores al 8% del periodo 2009-2011.

Los datos anteriores se ven, sin embargo, condicionados por el hecho de que 1 de cada 5 personas (23,6%) no tiene conocimiento del porcentaje de préstamo que solicitaría para financiar el acceso a la vivienda. Se trata de un porcentaje superior al de personas que no tenían decidida su posición respecto a la demanda de crédito entre 2009 y 2013, e inferior a los mismos datos de 2015 (41,2%) y de 2017 con un 38,7%.

Cuanto más joven es la población tiene más necesidad de financiarse con un crédito y con ayudas familiares para acceder a una vivienda. Estas circunstancias provocan, entre otras cosas, que en el colectivo de personas mayores de 44 años la necesidad de un crédito descienda hasta un 73,4% de las personas frente al 80,2% del colectivo de 18 a 44 años. Lo mismo ocurre con el colectivo que necesita acceder independientemente por otro tipo de situación que considera el uso del crédito un 66,1% de los casos.

Los ahorros propios se usan en una proporción entre 65,9% y el 69,4% entre los 3 colectivos y la ayuda familiar es especialmente demandada por un 47,4% de las personas de 18 a 44 años, por un 15,2% de las personas mayores de 44 años y por un 22,5% de las personas del colectivo asociado a otro tipo de situación. Este último colectivo, también utiliza la venta de otro patrimonio en mayor medida que el resto de

colectivos (12,7%), frente al 6,3% de las personas mayores de 44 años y el 1,7% de las menores de esta edad.

El porcentaje de crédito más demandado se encuentra entre un 75% y un 100%. Las personas mayores de 44 años lo pedirían en un 29,5%, una décima menos que las personas de 18 a 44 años. Entre el colectivo de personas que acceden por otro tipo de situación, un 37,0% solicitaría este intervalo de crédito.

El segundo intervalo de crédito más solicitado es entre un 50% y un 74%. En el caso de personas de 18 a 44 años, sería requerido por un 26,9% de ellas, en el de mayores de 44 años por un 27,9% y en el del colectivo asociado a otro tipo de situación por un 24,1%.

**Tabla 33.bis. Fórmulas de financiación previstas por el total de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2019**

Fuentes de financiación (*)	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
Créditos	80,2	73,4	66,1
Ahorros propios	65,9	69,4	67,4
Ayuda familiar	47,4	15,2	22,5
Venta otro patrimonio	1,7	6,3	12,7
Ayudas públicas	13,5	13,8	18,0
Otros medios			1,3
<b>Base: Previsto régimen de tenencia en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente</b>			
<b>% Crédito / precio</b>			
0% (no solicita crédito)	11,1	15,0	14,2
1% - 25%	1,2	4,0	1,5
De 25% a 49%	7,5	2,8	7,9
De 50% a 74 %	26,9	27,9	24,1
De 75% a 100 %	29,6	29,5	37,0
Ns/Nc	23,6	20,8	15,4

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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

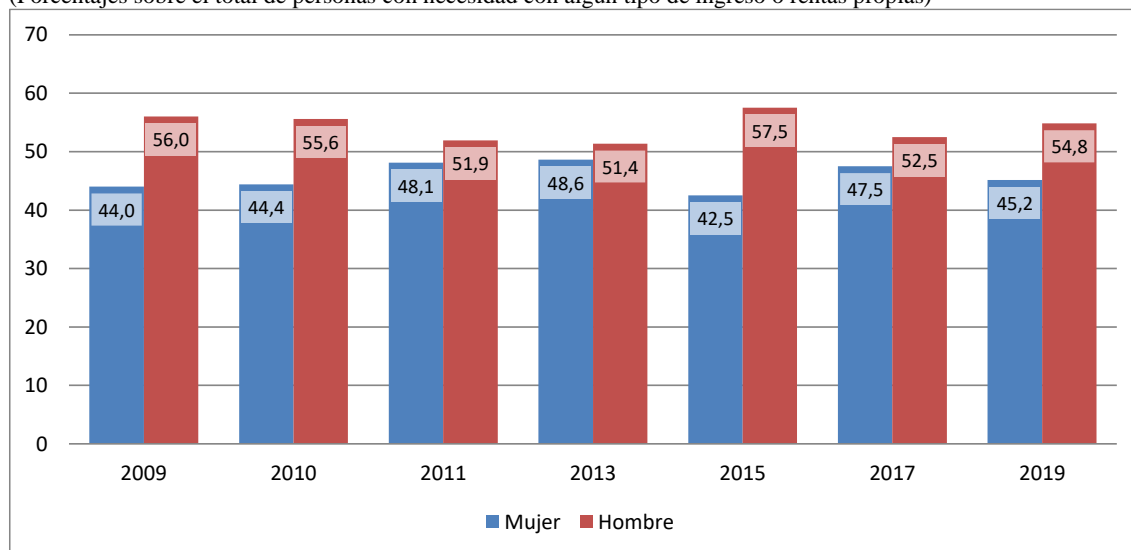
En el presente apartado se presenta un análisis detallado del colectivo de personas con ingresos o rentas propias que se plantean el acceso a su primera vivienda en la CAE en 2019 según el sexo de la persona necesitada. Se toman en consideración los principales indicadores y variables que permiten profundizar en la caracterización desde la perspectiva de género.

Del total de personas con necesidad de acceso en 2019 con ingresos propios, el 54,8% son hombres y el 45,2% mujeres. Se constata que la participación de la mujer disminuye en 2 puntos porcentuales entre los años 2017 (47,5%) y 2019 (45,2%). La distribución observada en 2019 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 de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2019

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



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

La edad media de las personas que muestran la necesidad de acceso a la primera vivienda es mayor entre los hombres: 31,1 años por 29,9 años entre las mujeres. En ambos casos, las cifras de 2019 reflejan los niveles más elevados desde 2009. Tanto en las mujeres como en los hombres, la cifra de 2019 supera en seis décimas los 29,3 años en mujeres de 2017 y los 30,5 años en los hombres.

Desde el año 2015, la edad media de los hombres que necesitan acceder a una vivienda sobrepasa los 30 años, mientras que en las mujeres se mantiene ligeramente por debajo de este valor.

La distribución por edad del colectivo muestra de hecho algunas diferencias en función del sexo. Así, en 2019, 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 17,7% de la población femenina por 15,1% de los hombres necesitados de vivienda. Los porcentajes son del 62,8% y 54,5%, 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: 30,4% por 19,5% entre las mujeres. Este comportamiento se viene dando desde el año 2015.

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 2019 esta proporción se ha reducido al 17,7% y 15,1%, respectivamente. Esta distribución es similar a la del año 2017, donde la proporción de mujeres es del 17,6% y la de hombres del 13,7%.

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 2019, en cambio, representan el 19,5% en el caso de las mujeres y el 30,4% 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 en 2019 presenta una tendencia a la baja, más pronunciada en los últimos años y que registra su mínimo histórico de la última década.

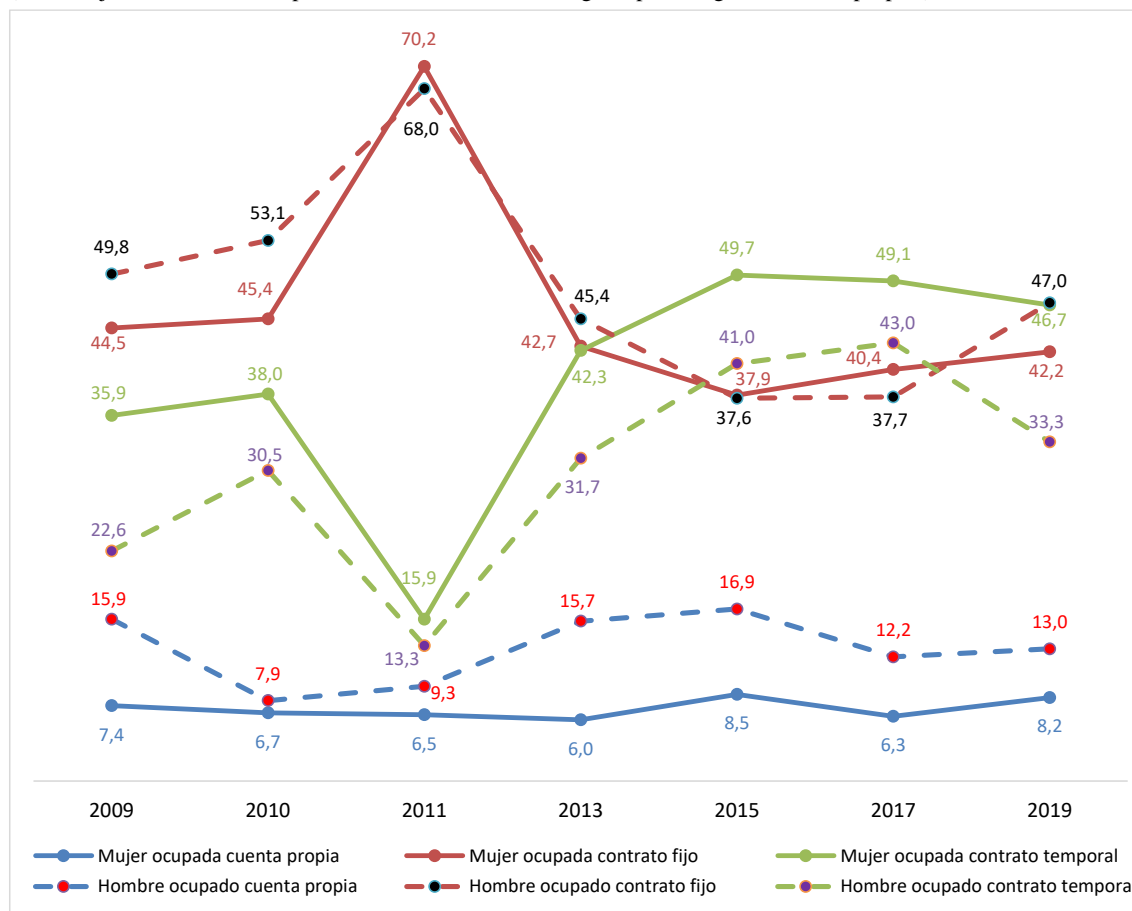
En la población masculina, al igual que ocurre en la femenina, se observa una tendencia a la baja, con un 54,5% de hombres demandantes en este grupo de edad en 2019. También es el valor más bajo de la década y ofrece una caída más intensa que la de las mujeres, (con respecto al 2017 ha caído 8 puntos porcentuales).

Atendiendo al nivel formativo de las personas con necesidad de acceso, se observa que el peso relativo de las personas con estudios universitarios es mayor entre las mujeres (57,3%) que entre los hombres (32,4%). En cambio, entre los hombres se detecta una mayor proporción de personas con estudios profesionales (33,8% frente a un 25,0% de mujeres). El porcentaje de mujeres con estudios universitarios se incrementa en 2 puntos al pasar de representar el 55,3% en 2017 al 57,3%; mientras que los hombres con estudios profesionales descienden de un 41,3% en 2017 a un 33,8% en 2019.

Las diferencias por sexo y relación con la actividad son muy reducidas. El peso relativo de las mujeres ocupadas (97,1%) resulta ligeramente superior al observado entre los hombres (93,2%). Lo contrario se observa en lo relativo a las mujeres paradas (2,4% frente a 3,4% entre los hombres). El peso de la población inactiva es mayor entre el hombre (3,4% frente a 0,5%).

### Gráfico 26.bis. Personas de 18 a 44 años ocupadas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2019

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



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Dentro del grupo de personas con ocupación, las mujeres con contrato temporal forman el grupo principal de ocupadas y ofrecen porcentajes superiores a las de los hombres (46,7% de mujeres, 33,3% de hombres), mientras que los hombres ocupados tienen en su mayor parte contrato fijo (47,9% frente al 42,2% de mujeres).

En ambos sexos, entre la población que necesita acceder a una vivienda, el descenso de la contratación temporal en 2019 se vincula a una subida de la población ocupada con contrato fijo. La contratación temporal femenina disminuye levemente en 2017 y 2019 (49,1% y 46,7%). Desciende con mayor intensidad en la población masculina, al pasar de representar el 43,0% en 2017 al 33,3% en 2019.

Las mujeres ocupadas con contrato indefinido aumentan entre 2017 (40,4%) y 2019 (42,2%); sin embargo, esta cifra está lejos del 70,2% registrado en 2011.

La población masculina ocupada con contrato fijo aumenta con mayor intensidad, al pasar del 37,7% en 2017 al 47,0% en 2019. 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%, alcanzar un 16,9% en 2015 y retroceder en 2017 a un 12,2% y se recupera levemente en 2019 con un 13,0%.

La población femenina ocupada por cuenta propia describe una tendencia a la baja desde 2009 hasta 2013 de forma continua desde un 7,4% hasta un 6,0%. En 2015 aumenta hasta un 8,5% que retrocede en 2017 a un 6,3% y repunta en 2019 a un 8,2%.

**Tabla 34. Características socio-demográficas de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2019**

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

CARACTERÍSTICAS	2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	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	17,6	13,7	17,7	15,1
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	62,9	62,5	62,8	54,5
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	19,4	23,8	19,5	30,4
<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>29,3</b>	<b>30,5</b>	<b>29,9</b>	<b>31,1</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	3,8	17,9	4,5	18,2
Estudios profesionales	27,6	34,3	27,3	37,6	21,6	30,1	24,8	39,8	25,3	42,5	27,7	41,3	25,0	33,8
Estudios secundarios	10,5	12,1	9,2	12,4	7,7	13,0	9,0	12,1	8,1	8,8	13,3	10,5	13,2	15,6
Estudios universitarios	49,9	33,3	54,8	31,5	55,6	36,2	58,2	33,4	62,5	31,9	55,3	30,2	57,3	32,4
<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	6,3	12,2	8,2	13,0
Ocupado/a contrato fijo	44,5	49,8	45,4	53,1	70,2	68,0	42,7	45,4	37,9	37,6	40,4	37,7	42,2	47,0
Ocupado/a contrato temporal	35,9	22,6	38,0	30,5	15,9	13,3	42,3	31,7	49,7	41,0	49,1	43,0	46,7	33,3
Parado/a	4,3	8,1	5,6	6,2	3,9	7,5	5,1	5,9	2,2	3,5	2,5	4,0	2,4	3,4
Otra (estudiante...)	6,8	3,5	4,4	2,3	3,5	1,9	3,9	1,4	1,7	1,0	1,6	3,0	0,5	3,4

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Las condiciones y circunstancias para hacer frente a las obligaciones financieras derivadas de la adquisición de una vivienda ponen también de relieve diferencias relevantes entre hombres y mujeres. No obstante, estas diferencias prácticamente

desaparecen en el año 2019, así el nivel de ingresos de las mujeres en 2019 (1.232,00 euros mensuales) es similar al correspondiente a los hombres (1.213,80 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 2019 (1.232,00 euros frente a 1.468,40), un deterioro que también se percibe entre los hombres (1.213,80 euros en 2019 frente a 1.395,60 en 2009).

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 2017-2019. Mientras los ingresos de las mujeres se incrementan (de 1.164,70 euros en 2017 a 1.232,00 euros de 2019), los de los hombres caen ligeramente (de 1.229,40 euros en 2017 a 1.213,80 euros en 2019).

Como 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 (510,80 euros mensuales) resulta también mayor en 2019 a la de los hombres (503,30 euros mensuales). En ambos casos se incrementa el pago mensual respecto a 2017, cuando las mujeres indicaban una capacidad mensual de 450,60 euros y los hombres 462,70 euros.

Al considerar el esfuerzo financiero previsto, relacionando la capacidad de gasto con los ingresos disponibles mensuales, 2019 marca la menor distancia entre hombres y mujeres. Así, tanto las mujeres como los hombres, podrían destinar un 41,5% de sus ingresos al pago de la vivienda en 2019. En ambos sexos el esfuerzo financiero de 2019 resulta superior al identificado en el periodo de 2009 a 2017. En el caso de los hombres alcanza un máximo de 1,4 puntos superior al registro del año 2015. Entre las mujeres, el registro de 2019 también alcanza su máximo con casi 3 puntos por encima de la cifra de 2017 (41,5% frente a 38,7% de 2017).

Con respecto al precio máximo de compra para la primera vivienda<sup>7</sup> que se plantean en 2019, en el caso de los hombres resulta un poco más elevado que el que se aprecia entre las mujeres que se plantean la opción de propiedad. Este precio máximo asciende a un total de 167.904 euros por vivienda entre los hombres, situándose un 1,4% por encima del precio máximo señalado por las mujeres (165.657 euros).

En el caso de las mujeres, se incrementan sus ingresos medios mensuales entre 2017 y 2019, y también el precio máximo asumible (de 152.922 euros en 2017 a 165.657 en 2019). En el caso de los hombres, por el contrario, disminuyen los ingresos, pero aumenta el precio máximo asumible. Éste pasa de los 161.964 de 2017 a los 167.904 euros en 2019.

---

<sup>7</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**

**Tabla 35. Capacidad financiera de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2019**

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*		2017		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Ingresos medios	1.468,40	1.395,60	1.191,20	1.296,30	1.512,70	1.612,90	1.291,90	1.426,20	1.395,60	1.272,10	1.164,70	1.229,40	1.232,00	1.213,80
Capacidad de pago mensual medio	442,70	491,70	419,00	447,50	401,40	465,40	368,00	400,90	436,70	510,50	450,60	462,70	510,80	503,30
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	38,7	37,6	41,5	41,5
Precio máximo asumible medio (**)	145.939	158.436	136.860	167.689	144.714	146.754	129.235	139.851	119.968	143.116	152.922	161.964	165.657	167.904

\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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 73,2% de las mujeres y un 76,0% de los hombres. Sin embargo, en ninguno de los dos casos 2019 marca los registros máximos asociados a este factor, ya que el máximo se alcanza en 2013 entre las mujeres (77,3%) y en 2009 entre los hombres (78,9%).

Por su parte, en 2019 el deseo de iniciar una convivencia en pareja/matrimonio caracteriza al 24,3% de las mujeres y al 22,8% de los hombres. En el caso de las mujeres, el porcentaje de 2019 supone un descenso con respecto a cifras del año 2017 con un 27,8%. No obstante, la cifra se aleja claramente de los niveles del 32-33% de 2009 y 2011. En el caso de los hombres, cae desde el 29,4% en 2017 al 22,8% en 2019, el mismo valor que el que se alcanzó en 2015.

**Tabla 36. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2019**

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

MOTIVOS (*)	2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Casarse, vivir en pareja	32,7	19,3	23	23,8	32,3	34,2	19	25,3	25,7	22,8	27,8	29,4	24,3	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	70,1	70,2	73,2	76,0
Otro motivo	4,5	1,8	2,5	3,6	1,9	1,5	3,8	2,4	1,2	2,9	2,1	0,4	2,5	1,2
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

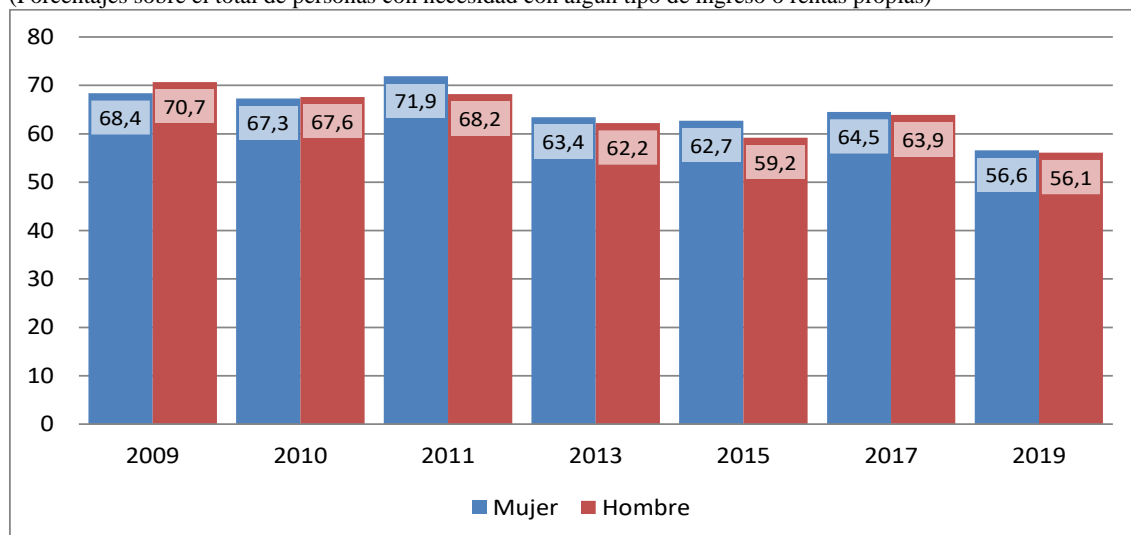
A la hora de calificar la necesidad de acceso, los resultados de 2019 muestran un grado de necesidad subjetivo<sup>8</sup> algo superior entre las mujeres (56,6 puntos) que entre los hombres (56,1 puntos). Se trata de niveles de necesidad percibidos que muestran una

<sup>8</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.

reducción con respecto a 2017 cuando las mujeres ofrecían 64,5 puntos y 63,9 puntos los hombres. En realidad, 2019 marca los niveles más bajos de necesidad percibida desde 2009, tanto en hombres como en mujeres.

### Gráfico 27. Grado subjetivo de la necesidad de acceso según la variable sexo de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019

(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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Atendiendo al tiempo que la población demandante lleva en situación de necesidad, 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 68,1% en 2019 por 66,2% entre los hombres.

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 2019 (15,6% por 11,2% entre las mujeres). Se trata, sin embargo, de niveles muy inferiores a las cifras observadas en años anteriores (por ejemplo, 39,3% y 33,0%, para hombres y mujeres, en 2011).

### Tabla 37. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019

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

Tiempo en situación necesidad	2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	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	21,0	23,7	26,2	20,9
De 1 a 2 años	26,8	25,5	33,8	35,0	34,8	23,4	39,0	29,6	39,5	34,5	37,6	36,2	41,9	45,2
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	19,6	20,2	20,7	18,2
Más de 4 años	27,3	34,2	25,7	28,1	33,0	39,3	23,3	23,1	18,0	24,7	21,8	19,9	11,2	15,6
Nº años media	2,6	2,7	2,3	2,4	2,4	2,6	2,3	2,4	2,3	2,4	2,2	2,2	2,0	2,1

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

La perspectiva temporal para poder satisfacer la necesidad de acceso a la primera vivienda resulta mayor entre las mujeres que entre los hombres. De esta forma, un 42,4% de las mujeres y un 37,1% 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 63,5% en las mujeres y al 58,6% en los hombres si la previsión se realiza en el horizonte de 4 años.

A dos años vista, más de la mitad de la población con necesidad considera poco o nada probable que pueda acceder a su primera vivienda en 2019, un 57,6% de las mujeres y un 62,9% de los hombres. Estos porcentajes suponen, de hecho, una subida cercana a los seis puntos entre las mujeres y trece puntos entre los hombres respecto a 2017 (51,4% entre las mujeres y 50,0% entre los hombres).

Al considerar el plazo a 4 años, un 36,5% de las mujeres y un 41,4% de los hombres con necesidad considera poco o nada probable que pueda acceder a su primera vivienda en 2019. La diferencia en la distribución respecto al año 2017 es muy notable en ambos sexos, aproximadamente la mitad de las del año 2019. Las mujeres marcan en 2017 un 25,2% y los hombres un 22,4%.

**Tabla 38. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años según sexo de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2019**

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

	2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	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	10,8	14,7	6,7	8,5
Bastante probable	28,7	23,8	25	20	23,9	21,4	21,6	20,2	38,2	29,5	37,8	35,3	35,7	28,5
Poco probable	50,9	57,5	42,2	50,5	58,7	54	43,8	46	36,7	43,4	41,2	44,2	46,0	55,1
Nada probable	6,9	7,4	18,5	15	7,3	13	21,1	18	17,9	10,8	10,2	5,8	11,6	7,8
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Probabilidad a 4 años</b>														
Muy probable	13,9	11,8	14,3	16	34,5	33,8	37,9	36,9	46	46,4	51,0	51,6	45,0	38,5
Bastante probable	42	36,4	55,1	44,9	26,5	24	21,4	18,4	19,7	19,3	23,8	25,9	18,5	20,0
Poco probable	38,9	45,3	23,4	33	36,2	32,9	30,4	32,2	26,5	27,2	18,4	19,4	30,7	37,4
Nada probable	5,1	6,6	7,2	6,1	2,8	9,2	10,2	12,5	7,8	7,1	6,8	3,0	5,8	4,0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Centrando la atención en las características de las viviendas a las que se aspira acceder, si se analiza la preferencia por la vivienda nueva o la usada se observa en 2019 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 75,1% que lo señala por 73,4% entre los hombres.

Un 12,3% de las mujeres optan por la vivienda nueva, frente a un 12,2% entre los hombres. En lo que respecta a la vivienda usada, la solicitan el 11,9% de las mujeres y el 11,6% de los hombres.

**Tabla 39. Condición de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2019**

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

Condición vivienda	2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Nueva	16,1	21,4	26,7	17,3	25,5	23,3	17,1	19,9	8,1	22,6	9,7	11,8	12,3	12,2
Usada	7,9	4,7	6,7	10,2	1,8	2,7	9,9	9,2	6,5	11,4	10,7	11,0	11,9	11,6
Indistintamente	73,2	71,4	66,6	69,8	72,0	72,9	71,5	67,5	70,7	54,9	79,6	77,2	75,1	73,4
Ns/Nc	2,7	2,4	0,0	2,7	0,7	1,2	1,5	3,3	14,6	11,0	0,0	0,0	0,7	2,9
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

El tamaño medio de la vivienda demanda es similar entre mujeres y hombres (63,9 m<sup>2</sup> por 62,1 m<sup>2</sup>). Las menores diferencias se identifican en el grupo de hasta 60 m<sup>2</sup>, señalado por el 47,4% de las mujeres y por un 48,0% de los hombres. El grupo de hombres que indican una superficie de 61 a 75 m<sup>2</sup> es también superior al de las mujeres (21,8% frente a 18,5%). Las mujeres apuestan más, en cambio, por los intervalos mayores de superficie: 22,5% en el intervalo 76 a 90 m<sup>2</sup> y 5,8% en el intervalo de más de 90 m<sup>2</sup>. En el caso de los hombres, estos porcentajes se reducen al 20,1% y 2,8% respectivamente.

**Tabla 40. Superficie útil de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2019**

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

Superficie útil	2009		2010		2011		2013		2015*		2017		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	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	37,8	37,0	47,4	48,0
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	26,4	26,4	18,5	21,8
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	26,0	25,7	22,5	20,1
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	1,4	5,8	5,8	2,8
Ns/Nc	4,9	8,8	8,8	10,5	3,3	1,4	7,2	7,8	18,5	12,2	8,3	5,1	5,8	7,2
<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>76,0</b>	<b>75,6</b>	<b>69,3</b>	<b>71,3</b>	<b>63,9</b>	<b>62,1</b>

\* En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

En 2019 la preferencia al alquiler es la opción principal entre los hombres y el régimen de propiedad lo es entre las mujeres. Un 42,2% de la población femenina apuesta por el alquiler por un 48,1% de la masculina. En ambos sexos se reduce en los últimos años la opción por esta vía, puesto que en 2015 la opción de alquiler la indicaban el 55,9% de las mujeres y el 49,4% de los hombres, y en 2017 las mujeres demandaban esta opción un 43,2% de ellas frente a un 54,1% 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 2019, 43,8% de las mujeres optan por esta vía por 37,9% de los hombres. En 2017 la opción



exclusiva por la propiedad caracterizaba así al 38,9% de las mujeres por 33,8% de los hombres.

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 es mayormente demandada por la población femenina. Un 67,2% de los hombres se plantean alguna de estas posibilidades en 2019, proporción que es superior entre las mujeres (70,8%).

**Tabla 41. Régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2019**

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

Régimen de tenencia	2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Propiedad	57,5	61,1	56,8	47,5	50,3	53,5	28,4	44,7	24,9	27,9	38,9	33,8	43,8	37,9
Alquiler	17,8	15,3	19,7	26,0	18,8	16,8	39,9	37,5	55,9	49,4	43,2	54,1	42,2	48,1
. Sin opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	29,2	28,5	19,2	29,1	29,2	32,8
. Con opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	26,7	20,9	24,0	25,0	13,0	15,3
Indistintamente	24,7	23,6	23,5	26,5	30,9	29,6	31,7	17,9	19,2	22,7	17,9	12,2	14,0	14,0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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

En 2019 las situaciones de necesidad de acceso a la primera vivienda afectan a 92.283 personas de 18 a 44 años sin emancipar. 64.703 personas, un 70,1% del total, disponen de ingresos o rentas propias, configurando lo que la ENDV considera necesidad efectiva, potencialmente realizable a través de esos ingresos. Sin embargo, únicamente el 26,0% del colectivo total (23.980 personas) considera que dispone de ingresos suficientes para poder afrontar esta necesidad de emancipación; con otro 44,1% (40.723 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, 27.580 personas, aunque indicaban necesidad de acceso a una primera vivienda no disponían de ninguna renta ni ingresos propios (29,9% de las personas con necesidad de 18 a 44 años sin emancipar).

Desde la edición de 2015 se introduce información sobre la necesidad de acceso a una primera vivienda que indica el grupo de personas que no disponen de ningún ingreso en el momento de la entrevista: el objetivo es conocer la hipotética demanda que pudiera darse en el caso de que estas personas pudieran acceder a ingresos en el futuro.

Como ya ha sido mencionado, además de este colectivo se encuentran otros dos en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda: el colectivo de personas mayores de 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda y el colectivo de personas que requieren acceder de forma independiente por otro tipo de situaciones.

El colectivo de personas mayores de 44 sin emancipar con necesidad de acceso afecta a 10.525 personas. De estas, 9.396 personas, un 89,3% del total, dispone de ingresos o rentas propias que se dividen en un 61,0% del colectivo total (6.424 personas) que

disponen de ingresos suficientes para poder afrontar esta necesidad y en un 28,2% (2.972 personas) que no dispone de ingresos estables o suficientes para poder afrontarla adecuadamente. Este colectivo cuenta también con 1.130 personas mayores de 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda que no disponen de ninguna renta ni ingresos propios (10,7%).

Con respecto al colectivo de necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación, lo forman un total de 17.724 personas, que se distribuyen en 6.180 personas con ingresos suficientes, que representan a un 34,9% de las personas de este colectivo, en 6.691 personas con ingresos insuficientes / inestables (37,8%) y en 4.853 personas que no disponen de ingresos, un 27,4%.

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 global que señala necesidad de acceso a la primera vivienda, Álava es el territorio que tiene en 2019 mayor proporción de personas sin ingresos: un 34,4% del total frente al 28,9% de Bizkaia y el 24,0% 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 33,3% de la población con necesidad frente al 32,2% de Bizkaia y el 26,5% 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 (49,6% en Gipuzkoa y 38,9% en Bizkaia). En Álava, en cambio, el impacto de estas situaciones intermedias es entre 6 y 17 puntos porcentuales inferior (32,4%).

Dentro del colectivo de personas de 18 a 44 años sin emancipar, Álava tiene la mayor proporción de personas sin ingresos, un 36,1% del total frente al 30,8% de Bizkaia y al 26,3% de Gipuzkoa. A diferencia de lo que ocurre en términos globales con las personas con necesidad de acceso, es Bizkaia el territorio que marca una mayor proporción de personas entre 18 y 44 años con ingresos suficientes con un 28,0% frente al 25,2% de Álava y el 23,4% de Gipuzkoa. En cuanto a las personas de este colectivo que declaran tener unos ingresos insuficientes y/o inestables, es en Gipuzkoa donde se da una mayor proporción de este grupo, con un 50,3% de personas, frente al 41,2% de Bizkaia y el 38,7% de Álava.

Con respecto a las personas de más de 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda, 6 de cada 10 personas considera que dispone de ingresos suficientes para poder afrontarlo (61,0%); mientras que el 28,2% considera que los ingresos disponibles no son suficientes, y el restante 10,7% no dispone de ninguna renta propia. Las personas que necesitan acceder a una vivienda de forma independiente por otro tipo de situaciones tienen mayores dificultades de acceso, ya que únicamente 1 de cada 3 dispone de ingresos suficientes (34,9%), las personas que consideran que los ingresos disponibles no son suficientes alcanzan el 37,8% y el restante 27,4% no dispone de ingresos.

Con respecto al tipo de acceso, se observan grandes diferencias en el peso relativo del grupo de personas de la CAE que no disponen de ingresos; ya que, mientras el acceso en pareja representa el 40,0% de la necesidad detectada, el acceso individual solo representa el 0,7%. Un 39,7% de las personas que solicitan un acceso de forma individual consideran disponer de ingresos suficientes, frente al 26,6% entre las personas que solicitan un acceso en pareja. Las personas con ingresos considerados

insuficientes o inestables suponen un 59,6% de la población con necesidad de acceso individual a la vivienda y 33,8% 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. 2019**

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

	Personas con necesidad de acceso		Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años		Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación	
	Nº	%v.	Nº	%v.	Nº	%v.	Nº	%v.
<b>Total</b>	<b>120.532</b>	<b>100,00%</b>	<b>92.283</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.525</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.724</b>	<b>100,00%</b>
Con ingresos	86.970	72,20%	64.703	70,10%	9.396	89,30%	12.871	72,60%
Con ingresos suficientes	36.584	30,40%	23.980	26,00%	6.424	61,00%	6.180	34,90%
Con ingresos insuficientes/inestables	50.386	41,80%	40.723	44,10%	2.972	28,20%	6.691	37,80%
Sin ingresos	33.562	27,80%	27.580	29,90%	1.130	10,70%	4.853	27,40%

		C.A.E.	Territorio histórico			Tipo de acceso	
			Araba/Alava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>120.532</b>	<b>14.900</b>	<b>41.925</b>	<b>63.708</b>	<b>37.247</b>	<b>83.285</b>
	Con ingresos	86.970	9.781	31.869	45.320	36.970	50.000
	Con ingresos suficientes	36.584	4.961	11.090	20.533	14.772	21.812
	Con ingresos insuficientes/inestables	50.386	4.821	20.778	24.787	22.197	28.189
	Sin ingresos	33.562	5.118	10.056	18.388	277	33.285
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>92.283</b>	<b>11.806</b>	<b>32.672</b>	<b>47.806</b>	<b>28.539</b>	<b>63.744</b>
	Con ingresos	64.703	7.549	24.065	33.089	28.262	36.441
	Con ingresos suficientes	23.980	2.974	7.633	13.373	9.136	14.845
	Con ingresos insuficientes/inestables	40.723	4.574	16.432	19.716	19.127	21.597
	Sin ingresos	27.580	4.257	8.606	14.716	277	27.303
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>							
<b>Total</b>		<b>10.525</b>	<b>1.680</b>	<b>2.633</b>	<b>6.212</b>	<b>5.617</b>	<b>4.909</b>
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>							
<b>Total</b>		<b>17.724</b>	<b>1.414</b>	<b>6.620</b>	<b>9.690</b>	<b>3.091</b>	<b>14.633</b>
<b>(% Vert.) Personas con necesidad de acceso</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	72,2%	65,6%	76,0%	71,1%	99,3%	60,0%
	Con ingresos suficientes	30,4%	33,3%	26,5%	32,2%	39,7%	26,2%
	Con ingresos insuficientes/inestables	41,8%	32,4%	49,6%	38,9%	59,6%	33,8%
	Sin ingresos	27,8%	34,4%	24,0%	28,9%	0,7%	40,0%
<b>(% Vert.) Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</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	70,1%	63,9%	73,7%	69,2%	99,0%	57,2%
	Con ingresos suficientes	26,0%	25,2%	23,4%	28,0%	32,0%	23,3%
	Con ingresos insuficientes/inestables	44,1%	38,7%	50,3%	41,2%	67,0%	33,9%
	Sin ingresos	29,9%	36,1%	26,3%	30,8%	1,0%	42,8%

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Las personas entre 18 y 44 años sin emancipar con ingresos suficientes y con necesidad de acceso individual representan un 32,0% y con necesidad de acceso en pareja un 23,3%. Entre las personas mayores de 44 sin emancipar, estas proporciones aumentan

hasta el 67,4% en el caso de acceso individual y el 53,8% para el acceso en pareja. En las personas con necesidad de independizarse por otro tipo de situación, el acceso individual es de un 69,9% frente al 29,6% del acceso en pareja.

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, 28,4 años. La edad media es de 32,6 años en el caso de ingresos insuficientes o inestables y de 37,4 años en la población con ingresos suficientes.

Entre las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso se tiene que las personas sin ingresos tienen una media de 25,7 años, con ingresos suficientes 31,7 años y con ingresos insuficientes o inestables 29,9 años.

Al considerar el colectivo de personas mayores de 44 años no emancipado, la edad media se sitúa en los 49,3 años para las personas sin ingresos, de 50,7 años para las personas con ingresos suficientes y de 49,1 años con ingresos insuficientes o inestables. La edad media es inferior entre las personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situaciones: la edad media de las personas sin ingresos del colectivo se sitúa en 39,3 años, con ingresos suficientes 45,9 años y con ingresos insuficientes o inestables 41,7 años.

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 0,7 años entre quienes señalan ingresos insuficientes o inestables (32,9 años frente a 32,2 años). Pero llega a ser de 2,1 años en presencia de ingresos suficientes (36,6 años frente a 38,7 años). En el conjunto de la población necesitada de acceso a la primera vivienda, en 2019 la edad media asciende a los 34,7 años cuando se trata de personas que aspiran a un acceso individual, una cifra superior en 2,6 años a la de las personas que tienen previsto el acceso en pareja (32,1 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 alta corresponde a Álava, con 29,5 años, seguida por Gipuzkoa (29,1 años) y Bizkaia (27,8 años).

En lo relativo a la variable de edad, otro aspecto a destacar, en este caso relativo a Álava, 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 29,5 y 29,9 años. Tanto en Gipuzkoa 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 (32,2 frente a 29,1 años en Gipuzkoa y 33,5 frente a 27,8 en Bizkaia).

Por otro lado, para el grupo de ingresos suficientes, las edades medias son superiores entre 3 y 8 años a las del grupo de ingresos insuficientes o inestables. En Álava la edad media de las personas necesitadas con ingresos suficientes es de 37,8 años, en Gipuzkoa es de 35,5 años y en Bizkaia la más elevada con 38,4 años.

Las diferencias territoriales en la edad media del colectivo de personas de 18 a 44 años sin ingresos difieren en menos de 3 años desde los 27,1 en Gipuzkoa hasta los 24,3 en Álava, pasando por los 25,3 años de Bizkaia. La misma diferencia se da entre los que tienen ingresos suficientes (32,7 en Bizkaia, 31,5 en Álava y 30,1 en Gipuzkoa) y los

que declaran ingresos insuficientes o inestables (31,1 en Bizkaia, 29,1 en Álava y 28,7 años en Gipuzkoa).

El colectivo de mayores de 44 años no emancipado, se diferencia especialmente en Gipuzkoa donde las personas con necesidad de acceso ofrecen la menor edad media (48,9 años); mientras que en Álava asciende hasta los 50,1 años frente a los 50,6 años en Bizkaia.

Las personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situaciones, marcan unas diferencias mayores por territorios que en el resto de los colectivos. La edad media se sitúa en 48,3 años en Álava, 4 puntos por encima de la cifra de Gipuzkoa (44,3 años) y 7,9 puntos de la de Bizkaia (40,4 años). De la misma forma, a mayor disponibilidad de ingresos aumenta la edad media de este grupo: varía desde los 45,9 años de media de las personas con ingresos suficientes, que se reduce a los 41,7 años de las personas con ingresos insuficientes y 39,3 años entre las personas que no disponen de ingresos.

**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. 2019**

(Edad media de las personas con necesidad)

	Personas con necesidad de acceso	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
<b>Total</b>	<b>32,9</b>	<b>29,1</b>	<b>50,1</b>	<b>42,5</b>
Con ingresos	34,6	30,6	50,2	43,7
Con ingresos suficientes	37,4	31,7	50,7	45,9
Con ingresos insuficientes/inestables	32,6	29,9	49,1	41,7
Sin ingresos	28,4	25,7	49,3	39,3

	C.A.E.	Territorio histórico			Tipo de acceso		
		Araba/ Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja	
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>32,9</b>	<b>32,4</b>	<b>32,3</b>	<b>33,4</b>	<b>34,7</b>	<b>32,1</b>
	Con ingresos	34,6	33,9	33,3	35,7	34,8	34,5
	Con ingresos suficientes	37,4	37,8	35,5	38,4	38,7	36,6
	Con ingresos insuficientes/inestables	32,6	29,9	32,2	33,5	32,2	32,9
	Sin ingresos	28,4	29,5	29,1	27,8	*	28,5
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>29,1</b>	<b>28,0</b>	<b>28,6</b>	<b>29,8</b>	<b>30,5</b>	<b>28,5</b>
	Con ingresos	30,6	30,0	29,1	31,8	30,6	30,5
	Con ingresos suficientes	31,7	31,5	30,1	32,7	32,3	31,3
	Con ingresos insuficientes/inestables	29,9	29,1	28,7	31,1	29,9	29,9
	Sin ingresos	25,7	24,3	27,1	25,3	*	25,7
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>		<b>50,1</b>	<b>50,1</b>	<b>48,9</b>	<b>50,6</b>	<b>50,8</b>	<b>49,3</b>
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>		<b>42,5</b>	<b>48,3</b>	<b>44,3</b>	<b>40,4</b>	<b>44,0</b>	<b>42,2</b>

(\*) Tamaño muestral reducido para ofrecer estimaciones con error muestral asumible

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Si se analiza el perfil del total de las personas demandantes de acceso a una 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 (19,2% de la población necesitada sin ingresos por 34,0% de la que tiene ingresos insuficientes o inestables y 50,0% de la que dispone de ingresos suficientes). Por otra, el peso del colectivo menor de 25 años aumenta de forma significativa conforme desciende la capacidad económica. En este último caso, se constata que el 40,0% de la población sin ingresos que indica necesidad de emancipación posee menos de 25 años, proporción que es de apenas un 15,9% de la población necesitada con ingresos inestables o insuficientes y de un 7,8% de las personas con ingresos suficientes.

En el colectivo de personas de 18 a 44 años sin emancipar se aprecia la misma relación entre la necesidad de acceso según edades y la situación económica de los demandantes. La proporción de personas mayores de 35 años también aumenta conforme mejora la situación de ingresos (7,7% de la población sin ingresos por 22,8% de la que tiene ingresos insuficientes o inestables y 29,9% de la que dispone de ingresos suficientes). El peso del colectivo menor de 25 años, por el contrario, aumenta su proporción en los grupos de mayores dificultades económicas: el 48,7% de la población sin ingresos que indica necesidad de emancipación posee menos de 25 años, proporción que desciende a un 18,8% de la población con ingresos inestables o insuficientes y a un 11,9% de las personas con ingresos suficientes. La mayor proporción de personas con necesidad con ingresos suficientes y con ingresos insuficientes o inestables se corresponde con el grupo de edad entre 25 y 34 años con un peso del 58,2% y del 58,3% respectivamente.

El colectivo de personas mayores de 44 años sin emancipar, concentra su mayor peso en el estrato entre 45 y 54 años (84,3%) y el restante 15,7% en el estrato de más de 55 años. Mientras que entre las personas del colectivo que desean independizarse por otro tipo de situación, los menores de 35 años representan un 28,1%, las personas de 35 años a 44 años representan el 34,1%, y el restante 37,9% lo conforman personas de más de 44 años.

**Tabla 44. Distribución por edad de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)		TOTAL		De 18 a 24 años		De 25 a 34 años		De 35 a 44 años		De 45 a 54 años		Más de 54 años		Edad media (años)
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>120.532</b>	<b>100,0%</b>	<b>24.291</b>	<b>20,2%</b>	<b>54.359</b>	<b>45,1%</b>	<b>24.645</b>	<b>20,4%</b>	<b>12.057</b>	<b>10,0%</b>	<b>5.180</b>	<b>4,3%</b>	<b>32,9</b>
	Con ingresos	86.970	100,0%	10.854	12,5%	40.714	46,8%	20.508	23,6%	10.464	12,0%	4.431	5,1%	34,6
	Con ingresos suficientes	36.584	100,0%	2.862	7,8%	15.435	42,2%	8.753	23,9%	6.455	17,6%	3.080	8,5%	37,4
	Con ingresos insuficientes/ inestables	50.386	100,0%	7.992	15,9%	25.280	50,2%	11.754	23,3%	4.010	8,0%	1.350	2,7%	32,6
	Sin ingresos	33.562	100,0%	13.437	40,0%	13.645	40,7%	4.137	12,3%	1.593	4,7%	750	2,2%	28,4
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>92.283</b>	<b>100,0%</b>	<b>23.972</b>	<b>26,0%</b>	<b>49.703</b>	<b>53,9%</b>	<b>18.608</b>	<b>20,2%</b>					<b>29,1</b>
	Con ingresos	64.703	100,0%	10.535	16,3%	37.696	58,3%	16.472	25,5%					30,6
	Con ingresos suficientes	23.980	100,0%	2.862	11,9%	13.947	58,2%	7.171	29,9%					31,7
	Con ingresos insuficientes/ inestables	40.723	100,0%	7.673	18,8%	23.748	58,3%	9.301	22,8%					29,9
	Sin ingresos	27.580	100,0%	13.437	48,7%	12.007	43,5%	2.135	7,7%					25,7
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>		<b>10.525</b>	<b>100,0%</b>							<b>8.873</b>	<b>84,3%</b>	<b>1.652</b>	<b>15,7%</b>	<b>50,1</b>
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>		<b>17.724</b>	<b>100,0%</b>	<b>318</b>	<b>1,8%</b>	<b>4.656</b>	<b>26,3%</b>	<b>6.037</b>	<b>34,1%</b>	<b>3.184</b>	<b>18,0%</b>	<b>3.528</b>	<b>19,9%</b>	<b>42,5</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 51,9% de las personas que consideran disponer de ingresos suficientes, el 30,6% de las que tienen ingresos, pero son insuficientes o irregulares, y el 28,4% entre el grupo que no posee ingresos o rentas propias.

Si se amplía el plazo a cuatro años, mejoran las perspectivas, pero sigue siendo patente la relación con respecto a las rentas propias. Mientras el 54,2% 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 31,4% entre las personas con ingresos insuficientes o irregulares y se mantiene por debajo del 30% entre el grupo que no dispone de ingresos (29,2%). Las diferencias son algo menores si se consideran conjuntamente a quienes ven probable (muy o bastante) acceder a la vivienda en ese plazo de cuatro años (68,7%, 50,8% y 47,0%, 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. 2019**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

		PROBABILIDAD A 2 AÑOS					PROBABILIDAD A 4 AÑOS				
		TOTAL	Muy probable	Bastante probable	Poco probable	Nada probable	TOTAL	Muy probable	Bastante probable	Poco probable	Nada probable
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,4%</b>	<b>29,0%</b>	<b>48,4%</b>	<b>15,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>37,7%</b>	<b>17,5%</b>	<b>37,9%</b>	<b>6,9%</b>
	Con ingresos	100,0%	8,4%	31,1%	50,0%	10,5%	100,0%	41,0%	17,3%	35,2%	6,4%
	Con ingresos suficientes	100,0%	12,6%	39,3%	40,0%	8,1%	100,0%	54,2%	14,5%	27,1%	4,2%
	Con ingresos insuficientes/ inestables	100,0%	5,4%	25,2%	57,3%	12,1%	100,0%	31,4%	19,4%	41,2%	8,1%
	Sin ingresos	100,0%	4,9%	23,5%	44,3%	27,3%	100,0%	29,2%	17,9%	44,8%	8,2%
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,7%</b>	<b>27,5%</b>	<b>49,3%</b>	<b>16,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>35,9%</b>	<b>19,5%</b>	<b>38,4%</b>	<b>6,2%</b>
	Con ingresos	100,0%	7,7%	31,8%	51,0%	9,5%	100,0%	41,5%	19,3%	34,4%	4,8%
	Con ingresos suficientes	100,0%	13,0%	42,5%	37,1%	7,4%	100,0%	59,1%	16,5%	19,9%	4,5%
	Con ingresos insuficientes/ inestables	100,0%	4,6%	25,5%	59,2%	10,8%	100,0%	31,1%	21,0%	43,0%	5,0%
	Sin ingresos	100,0%	4,4%	17,5%	45,3%	32,7%	100,0%	22,8%	20,0%	47,7%	9,5%
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,2%</b>	<b>23,7%</b>	<b>56,0%</b>	<b>18,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>25,9%</b>	<b>11,3%</b>	<b>51,8%</b>	<b>11,0%</b>	
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,3%</b>	<b>39,9%</b>	<b>39,2%</b>	<b>6,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>54,3%</b>	<b>10,4%</b>	<b>27,1%</b>	<b>8,3%</b>	

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Con respecto a la necesidad de acceso del colectivo de 18 a 44 años sin emancipar, la proporción de las personas con ingresos suficientes que consideran muy probable o bastante probable el acceso en dos años alcanza un 55,5%; mientras que, en el plazo de 4 años, solo los que consideran muy probable el acceso representan un 59,1 % y, si se unen los que lo consideran bastante probable, la proporción asciende a un 75,6%. En los casos en que los ingresos son insuficientes o inestables, a 2 años consideran muy o bastante probable el acceso un 30,1% y a 4 años lo consideran muy probable el 31,1% y muy o bastante probable el 52,1%. Cuando se trata de personas sin ingresos, la probabilidad a 2 años desciende a un 21,9% entre los que consideran el acceso muy o bastante probable, mientras que a 4 años los que consideran muy probable superan

ligeramente dicha cifra (22,8%), y aumenta hasta el 42,8% si se consideran también los que accederán con bastante probabilidad.

Entre las personas mayores de 44 años sin emancipar, únicamente el 25,9% considera que accederá muy probablemente o con bastante probabilidad en 2 años a una vivienda. Ampliando el plazo a 4 años, las personas que accederán muy probablemente alcanzan el 25,9%, y si se agrupan los casos muy probables con los bastante probables representan el 37,2% del colectivo.

El colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situaciones declara la mayor probabilidad de acceso a 2 años del conjunto de colectivos (54,2%). Aunque si se considera el plazo a 4 años apenas varían los casos con mayor probabilidad de acceso (54,3%), si se agrupan con los casos de bastante probabilidad a cuatro años, ascienden al 64,7%.

Aunque el peso de la población masculina aumenta entre las personas necesitadas de acceso a una vivienda que disponen de ingresos suficientes (62,7% del total), la distribución por sexo resulta similar en el resto de la población necesitada. El peso de los hombres es del 51,9% en las personas con ingresos insuficientes o inestables y algo superior en el grupo sin ingresos (55,1%). En todos los casos la proporción de la necesidad de acceso de los hombres es superior a la de las mujeres.

En el colectivo de personas de 18 a 44 años, disponen de ingresos suficientes un 61,7% de hombres, de ingresos insuficientes o inestables un 50,8% también de hombres y sin ingresos un 53,6% de hombres. Este colectivo también marca un predominio de los hombres aunque muy ajustado con las mujeres en el caso de las personas con ingresos insuficientes o inestables.

Del mismo modo, las personas del colectivo de mayores de 44 años que necesitan una primera vivienda son hombres en su mayoría (59,5%). En el colectivo de las personas que acceden por otro tipo de situaciones, el predominio en todos los casos sigue dándose para los hombres, con un 62,4%.

**Tabla 47.a. Características socio-demográficas (sexo) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

		TOTAL		Mujer		Hombre	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>120.532</b>	<b>100,0%</b>	<b>52.962</b>	<b>43,9%</b>	<b>67.570</b>	<b>56,1%</b>
	Con ingresos	<b>86.970</b>	<b>100,0%</b>	37.887	43,6%	49.083	56,4%
	Con ingresos suficientes	<b>36.584</b>	<b>100,0%</b>	13.632	37,3%	22.953	62,7%
	Con ingresos insuficientes/inestables	<b>50.386</b>	<b>100,0%</b>	24.255	48,1%	26.131	51,9%
	Sin ingresos	<b>33.562</b>	<b>100,0%</b>	15.075	44,9%	18.487	55,1%
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>92.283</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.034</b>	<b>45,5%</b>	<b>50.249</b>	<b>54,5%</b>
	Con ingresos	<b>64.703</b>	<b>100,0%</b>	29.226	45,2%	35.478	54,8%
	Con ingresos suficientes	<b>23.980</b>	<b>100,0%</b>	9.189	38,3%	14.791	61,7%
	Con ingresos insuficientes/inestables	<b>40.723</b>	<b>100,0%</b>	20.037	49,2%	20.686	50,8%
	Sin ingresos	<b>27.580</b>	<b>100,0%</b>	12.808	46,4%	14.771	53,6%
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>		<b>10.525</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.266</b>	<b>40,5%</b>	<b>6.260</b>	<b>59,5%</b>
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>		<b>17.724</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.662</b>	<b>37,6%</b>	<b>11.061</b>	<b>62,4%</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.



En lo relativo al nivel de estudios, se observa que un 35,3% de las personas con necesidad de acceso a una primera vivienda, poseen estudios universitarios, seguidos de un 30,3% que cuenta con estudios profesionales, de un 20,1% con estudios secundarios y de un 14,4% de personas sin estudios o con estudios primarios.

Entre las personas con necesidad que poseen ingresos suficientes, un 37,8% tienen estudios universitarios, un 36,2% profesionales, un 17,0% secundarios y un 8,9% primarios o sin estudios. Observando las personas con ingresos insuficientes o inestables, un 39,7% cuenta con estudios universitarios, un 28,2% profesionales, un 17,4% primarios o sin estudios y un 14,7% secundarios. Sin embargo, con respecto a las personas que no tienen ingresos la situación es diferente, ya que predominan con un 31,5% las personas con estudios secundarios, seguido por un 26,8% con estudios profesionales, un 25,8% de universitarios y un 15,9% de primarios o sin estudios.

El mismo comportamiento descrito para todas las personas con necesidad de acceso se reproduce en el colectivo de 18 a 44 años no emancipados. Los que cuentan con ingresos suficientes se distribuyen en un 43,4% con estudios universitarios, un 32,5% con estudios profesionales, un 13,3% con secundarios y un 10,8% sin estudios o con primarios. Cuando los ingresos con los que se cuenta no son suficientes, el nivel de estudios de las personas demandantes de vivienda se reparte entre un 43,8% con estudios universitarios, un 28,3% profesionales, un 15,2% secundarios y un 12,7% primarios o sin estudios. En cambio, cuando no tienen ingresos, se aprecia que un 33,2% de las personas cuenta con estudios secundarios, un 27,5% con universitarios, un 26,7% profesionales y un 12,7% primarios o sin estudios.

Al analizar el nivel de estudios en función de los ingresos en el colectivo de mayores de 44 años sin emancipar, se observan cambios significativos frente a las distribuciones del total de demandantes: un 39,2% del total de este grupo poseen estudios profesionales, un 27,2% estudios universitarios, un 14,9% secundarios y un 18,7% primarios o sin estudios.

**Tabla 47.b. Características socio-demográficas (nivel de estudios) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

		TOTAL		Sin estudios/ primarios		Estudios profesionales		Estudios secundarios		Estudios universitarios	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>120.532</b>	<b>100,0%</b>	<b>17.384</b>	<b>14,4%</b>	<b>36.469</b>	<b>30,3%</b>	<b>24.178</b>	<b>20,1%</b>	<b>42.501</b>	<b>35,3%</b>
	Con ingresos	<b>86.970</b>	<b>100,0%</b>	12.042	13,8%	27.474	31,6%	13.621	15,7%	33.833	38,9%
	Con ingresos suficientes	<b>36.584</b>	<b>100,0%</b>	3.263	8,9%	13.261	36,2%	6.224	17,0%	13.836	37,8%
	Con ingresos insuficientes/inestables	<b>50.386</b>	<b>100,0%</b>	8.779	17,4%	14.213	28,2%	7.397	14,7%	19.997	39,7%
	Sin ingresos	<b>33.562</b>	<b>100,0%</b>	5.341	15,9%	8.995	26,8%	10.558	31,5%	8.668	25,8%
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>92.283</b>	<b>100,0%</b>	<b>11.266</b>	<b>12,2%</b>	<b>26.662</b>	<b>28,9%</b>	<b>18.536</b>	<b>20,1%</b>	<b>35.819</b>	<b>38,8%</b>
	Con ingresos	<b>64.703</b>	<b>100,0%</b>	7.771	12,0%	19.308	29,8%	9.377	14,5%	28.247	43,7%
	Con ingresos suficientes	<b>23.980</b>	<b>100,0%</b>	2.597	10,8%	7.788	32,5%	3.200	13,3%	10.396	43,4%
	Con ingresos insuficientes/inestables	<b>40.723</b>	<b>100,0%</b>	5.174	12,7%	11.520	28,3%	6.177	15,2%	17.852	43,8%
	Sin ingresos	<b>27.580</b>	<b>100,0%</b>	3.496	12,7%	7.354	26,7%	9.159	33,2%	7.571	27,5%
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>		<b>10.525</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.963</b>	<b>18,7%</b>	<b>4.126</b>	<b>39,2%</b>	<b>1.572</b>	<b>14,9%</b>	<b>2.864</b>	<b>27,2%</b>
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>		<b>17.724</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.154</b>	<b>23,4%</b>	<b>5.681</b>	<b>32,1%</b>	<b>4.070</b>	<b>23,0%</b>	<b>3.818</b>	<b>21,5%</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

El comportamiento observado en el colectivo con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación respecto al nivel de estudios se diferencia notablemente de todos los casos anteriores: un 32,1% del colectivo dispone de estudios profesionales, un 23,0% posee estudios secundarios, un 21,5% universitarios y un 23,4% sin estudios o primarios.

Con respecto a la situación profesional, un 78,6% 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 39,0%. El peso relativo de las personas que poseen contrato temporal es el opuesto. Supone un 14,9% del personal con ingresos suficientes, proporción que se convierte en mayoritaria entre las personas que poseen ingresos insuficientes y/o precarios (51,2%).

Tras analizar los mismos datos para el colectivo de 18 a 44 años no emancipado se observa que las personas que demandan la primera vivienda con ingresos suficientes con contrato fijo o no asalariados, asciende a un 83,0%. Con ingresos insuficientes o inestables, el porcentaje desciende a un 39,5% (0,5% por encima del global). Con contrato temporal, un 14,7% declara tener ingresos suficientes frente a un 53,9% que los considera insuficientes o inestables.

En el colectivo de mayores de 44 años no emancipado, las personas con contrato fijo o personas trabajadoras no asalariadas alcanzan un 60,9%; mientras que las personas ocupadas con contrato temporal representan el 12,0%, y el 16,4% se asocia a personas paradas.

Las personas con acceso independiente por otro tipo de situación, acumulan un menor porcentaje de no asalariados o con contrato fijo (33,9%), respecto a los otros dos colectivos. Respecto a la contratación temporal, este colectivo representa el 25,4% del colectivo; mientras que un 24,7% se asocian a personas en paro.

**Tabla 47.c. Características socio-demográficas (ocupación) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019**

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

		TOTAL		No asalariados		Ocupado/a contrato fijo		Ocupado/a contrato temporal		Parado/a		Otra situación	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>120.532</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.936</b>	<b>7,4%</b>	<b>39.462</b>	<b>32,7%</b>	<b>31.247</b>	<b>25,9%</b>	<b>22.517</b>	<b>18,7%</b>	<b>18.370</b>	<b>15,2%</b>
	Con ingresos	86.970	100,0%	8.936	10,3%	39.462	45,4%	31.247	35,9%	3.135	3,6%	4.189	4,8%
	Con ingresos suficientes	36.584	100,0%	4.604	12,6%	24.132	66,0%	5.436	14,9%			2.413	6,6%
	Con ingresos insuficientes/inestables	50.386	100,0%	4.333	8,6%	15.331	30,4%	25.811	51,2%	3.135	6,2%	1.776	3,5%
	Sin ingresos	33.562	100,0%							19.382	57,7%	14.181	42,3%
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>92.283</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.001</b>	<b>7,6%</b>	<b>28.984</b>	<b>31,4%</b>	<b>25.478</b>	<b>27,6%</b>	<b>16.411</b>	<b>17,8%</b>	<b>14.409</b>	<b>15,6%</b>
	Con ingresos	64.703	100,0%	7.001	10,8%	28.984	44,8%	25.478	39,4%	1.880	2,9%	1.361	2,1%
	Con ingresos suficientes	23.980	100,0%	3.458	14,4%	16.458	68,6%	3.530	14,7%			534	2,2%
	Con ingresos insuficientes/inestables	40.723	100,0%	3.543	8,7%	12.526	30,8%	21.949	53,9%	1.880	4,6%	826	2,0%
	Sin ingresos	27.580	100,0%							14.532	52,7%	13.048	47,3%
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>		<b>10.525</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.100</b>	<b>10,4%</b>	<b>5.311</b>	<b>50,5%</b>	<b>1.267</b>	<b>12,0%</b>	<b>1.729</b>	<b>16,4%</b>	<b>1.119</b>	<b>10,6%</b>
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>		<b>17.724</b>	<b>100,0%</b>	<b>836</b>	<b>4,7%</b>	<b>5.168</b>	<b>29,2%</b>	<b>4.502</b>	<b>25,4%</b>	<b>4.376</b>	<b>24,7%</b>	<b>2.842</b>	<b>16,0%</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 3,6% de la población con necesidad de vivienda y con ingresos, un 57,7% de la población sin ingresos se encuentra desempleada. Otro 42,3% se encuentra en otra situación (estudiando o en otras situaciones de inactividad).

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 las personas que poseen ingresos suficientes (69,7% buscan independizarse frente a un 25,4% que desean vivir en pareja), los que poseen ingresos insuficientes o inestables (70,8% frente a un 27,9%) y las que no poseen ningún ingreso (86,3% frente a un 12,0%).

Situación similar ocurre con las personas de 18 a 44 años con ingresos suficientes necesitan acceder a una vivienda, que en un 71,5% indican el motivo de independizarse y un 24,7% para vivir en pareja. Cuando los ingresos no son suficientes o son inestables, las personas que quieren vivir en pareja disminuyen a un 22,7% frente al 76,7% de las que quieren independizarse, y las que no tienen ingresos se diferencian más aún con un 9,8% que quiere vivir en pareja y un 89,8% que quiere independizarse.

El 79,2% de los mayores de 44 años sin emancipar apuntan como motivo principal de la necesidad de acceso a independizarse, frente al 19,5% que desea vivir en pareja.

**Tabla 48. Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019**

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

		TOTAL		Vivir en pareja / casarse		Independizarse		Otro motivo	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>120.532</b>	<b>100,0%</b>	<b>27.366</b>	<b>22,7%</b>	<b>90.117</b>	<b>74,8%</b>	<b>3.049</b>	<b>2,5%</b>
	Con ingresos	<b>86.970</b>	<b>100,0%</b>	23.349	26,8%	61.165	70,3%	2.456	2,8%
	Con ingresos suficientes	<b>36.584</b>	<b>100,0%</b>	9.296	25,4%	25.517	69,7%	1.772	4,8%
	Con ingresos insuficientes/inestables	<b>50.386</b>	<b>100,0%</b>	14.053	27,9%	35.649	70,8%	684	1,4%
	Sin ingresos	<b>33.562</b>	<b>100,0%</b>	4.017	12,0%	28.952	86,3%	593	1,8%
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>92.283</b>	<b>100,0%</b>	<b>17.886</b>	<b>19,4%</b>	<b>73.141</b>	<b>79,3%</b>	<b>1.256</b>	<b>1,4%</b>
	Con ingresos	<b>64.703</b>	<b>100,0%</b>	15.175	23,5%	48.384	74,8%	1.145	1,8%
	Con ingresos suficientes	<b>23.980</b>	<b>100,0%</b>	5.921	24,7%	17.156	71,5%	903	3,8%
	Con ingresos insuficientes/inestables	<b>40.723</b>	<b>100,0%</b>	9.254	22,7%	31.227	76,7%	242	0,6%
	Sin ingresos	<b>27.580</b>	<b>100,0%</b>	2.711	9,8%	24.758	89,8%	111	0,4%
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>		<b>10.525</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.054</b>	<b>19,5%</b>	<b>8.335</b>	<b>79,2%</b>	<b>137</b>	<b>1,3%</b>
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>		<b>17.724</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.426</b>	<b>41,9%</b>	<b>8.641</b>	<b>48,8%</b>	<b>1.656</b>	<b>9,3%</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 49,1% prefiere el régimen en propiedad. Esta cifra desciende al 30,4% entre las personas que tienen recursos económicos insuficientes o inestables y al 20,3% entre las que no disponen de ningún ingreso.

En conjunto, un 72,1% 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, con un 60,6%, en el grupo de las personas con ingresos insuficientes o inestables y minoritaria, con un 46,2%, 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 27,9% de las personas con ingresos suficientes frente al 39,4% de las personas con ingresos insuficientes o inestables y el 53,8% de las que carecen de ingresos.

El colectivo de 18 a 44 años no emancipado que demanda una necesidad de acceso, cuando cuentan con ingresos suficientes, prefiere el régimen de tenencia de la vivienda en propiedad en un 56,4%. Cuando los ingresos son insuficientes o inestables, el porcentaje se reduce a un 31,2% y para las personas que declaran no tener ingresos a un 21,0%. Si se considera además como propiedad a los que indican que indistintamente o que prefieren el alquiler con opción a compra, los valores ascienden notablemente a 80,2%, a 62,1% y a 48,2%. Mientras, la preferencia por el alquiler (sin opción de compra) se sitúa en un 19,8% para las personas con ingresos suficientes, un 37,9% para las que tienen ingresos insuficientes o inestables y un 51,8% para las que no tienen ingresos.

En el colectivo de mayores de 44 años sin emancipar, optan por la propiedad un 38,0%, y, si se considera la propiedad junto con las personas que declaran la opción de indistintamente y la de alquiler con opción a compra, la proporción aumenta a 60,4%.

**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. 2019**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

		TOTAL		En propiedad		Alquiler		Alquiler sin opción a compra		Alquiler con opción a compra		Indistintamente	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Personas con necesidad de acceso</b>	<b>Total</b>	<b>120.532</b>	<b>100,0%</b>	<b>40.100</b>	<b>33,3%</b>	<b>62.495</b>	<b>51,8%</b>	<b>48.123</b>	<b>39,9%</b>	<b>14.373</b>	<b>11,9%</b>	<b>17.936</b>	<b>14,9%</b>
	Con ingresos	<b>86.970</b>	<b>100,0%</b>	33.280	38,3%	40.223	46,2%	30.061	34,6%	10.161	11,7%	13.467	15,5%
	Con ingresos suficientes	<b>36.584</b>	<b>100,0%</b>	17.980	49,1%	13.357	36,5%	10.203	27,9%	3.154	8,6%	5.247	14,3%
	Con ingresos insuficientes/inestables	<b>50.386</b>	<b>100,0%</b>	15.300	30,4%	26.866	53,3%	19.858	39,4%	7.008	13,9%	8.220	16,3%
	Sin ingresos	<b>33.562</b>	<b>100,0%</b>	6.821	20,3%	22.273	66,4%	18.061	53,8%	4.211	12,5%	4.469	13,3%
<b>Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años</b>	<b>Total</b>	<b>92.283</b>	<b>100,0%</b>	<b>32.027</b>	<b>34,7%</b>	<b>47.300</b>	<b>51,3%</b>	<b>34.475</b>	<b>37,4%</b>	<b>12.824</b>	<b>13,9%</b>	<b>12.956</b>	<b>14,0%</b>
	Con ingresos	<b>64.703</b>	<b>100,0%</b>	26.232	40,5%	29.412	45,5%	20.187	31,2%	9.226	14,3%	9.059	14,0%
	Con ingresos suficientes	<b>23.980</b>	<b>100,0%</b>	13.524	56,4%	7.284	30,4%	4.753	19,8%	2.531	10,6%	3.172	13,2%
	Con ingresos insuficientes/inestables	<b>40.723</b>	<b>100,0%</b>	12.708	31,2%	22.128	54,3%	15.433	37,9%	6.695	16,4%	5.887	14,5%
	Sin ingresos	<b>27.580</b>	<b>100,0%</b>	5.795	21,0%	17.888	64,9%	14.289	51,8%	3.599	13,0%	3.897	14,1%
<b>Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años</b>		<b>10.525</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.999</b>	<b>38,0%</b>	<b>4.801</b>	<b>45,6%</b>	<b>4.166</b>	<b>39,6%</b>	<b>635</b>	<b>6,0%</b>	<b>1.725</b>	<b>16,4%</b>
<b>Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación</b>		<b>17.724</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.074</b>	<b>23,0%</b>	<b>10.394</b>	<b>58,6%</b>	<b>9.481</b>	<b>53,5%</b>	<b>913</b>	<b>5,2%</b>	<b>3.255</b>	<b>18,4%</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Quienes quieren independizarse por otro tipo de situación, se decantan por el régimen de propiedad un 23,0%. Si se agrupan el régimen de propiedad con el alquiler con opción a compra y con el estado seleccionado de indistintamente, se obtiene un 46,6%.

De hecho, en este colectivo se concentra una mayor parte de personas que optan preferentemente por el alquiler, y representa un 53,5% del colectivo.

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

Respecto a la demanda general de primera vivienda, para personas de 18 a 44 años con ingresos o rentas disponibles, pueden destacarse las siguientes conclusiones:

- La ENDV 2019 permite prever la creación de un 6,0% 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. 53.447 viviendas serían necesarias para cubrir dicha necesidad. Si se consideran las personas con necesidad que no poseen ingresos, la necesidad aumentaría a 79.256 viviendas.
- En relación a 2017 se registra un ligero descenso en el índice de necesidad de acceso (de 6,3% a 6,0%) y en la cuantía total de viviendas necesarias (de 55.531 a 53.447). Este retroceso del último bienio le sitúan en el nivel más bajo desde el año 1997.
- La demanda disminuye notablemente en una perspectiva a medio y largo plazo: en el caso de la demanda a dos años, pasa de 27.341 viviendas en 2017 a 20.930 viviendas en 2019; con respecto a la demanda a cuatro años, el descenso es de 42.356 viviendas en 2017 a 32.312 viviendas en 2019. Sin embargo, se reduce de forma menos intensa la demanda a 1 año: de 4.024 viviendas en 2017 a 3.437 en 2019.
- El mayor índice de necesidad territorial se detecta en Gipuzkoa (6,6%), territorio en el que se incrementa ligeramente el índice respecto a 2017 (5,7%). En Bizkaia disminuye la necesidad, del 6,6% a 6,0% en el mismo periodo de tiempo. Lo mismo ocurre en Álava, donde se registra una caída en el índice de necesidad de acceso a la primera vivienda desde el 6,2% de 2017 al 4,6% de 2019.

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 reduce la población de 18 a 44 años sin emancipar en los dos últimos años: se pasa de 267.745 en 2017 (38,3% de las personas de 18 a 44 años) a 266.720 personas (39,1% de las personas de 18 a 44 años).
- El perfil de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso se corresponde con una edad media de 30,6 años, observándose un porcentaje superior de hombres (54,8%) que de mujeres (45,2%). Algo menos de la mitad de estas personas cuentan con estudios universitarios (43,7%), con estudios profesionales un 29,8%, con secundarios un 14,5% y con primarios o sin estudios un 12,0%.

La población de mayores de 44 años con necesidad de acceso a una vivienda tiene una edad media de 50,2 años, con un porcentaje bastante superior de hombres (60,3%) que de mujeres (39,7%). Un 40,4% de estas personas cuentan con estudios profesionales, un 27,4% con estudios universitarios, un 18,2% con primarios o sin estudios y un 14,1% con estudios secundarios. El colectivo con necesidad de acceso por otro tipo de situación refleja una edad media de 43,7

años, con un porcentaje de hombres de un 61,7% frente a un 38,3% de mujeres. En cuanto al nivel de estudios, este colectivo presenta un 34,0% de personas con estudios profesionales, un 23,4% con universitarios, un 22,7% con secundarios y un 19,9% con estudios primarios o sin estudios.

- En relación a 2017 se advierte un ligero crecimiento del porcentaje de personas de 18 a 44 años que se plantea el acceso en pareja frente al acceso individual: en 2017 el 44,8% de estas personas se planteaba el acceso en pareja frente al 56,3% en 2019.
- El principal motivo que explica la necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años en 2019 continúa siendo el deseo de independizarse del hogar (74,8%). No obstante, se reduce levemente la importancia relativa de vivir en pareja o casarse (23,5% en 2019 frente a 28,6% en 2017).
- La mayor parte de las personas de 18 a 44 años necesitadas (59,7%) 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. En este 2019 se ha dado la menor intensidad de la necesidad desde el año 1997.

En el colectivo de mayores de 44 años, las personas necesitadas declaran un 54,6% que es mucha o bastante la intensidad de la necesidad y en el de las personas por otro tipo de situación un 85,0%.

- Algo más de tres de cada cinco personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso lleva en esta situación menos de 2 años (67,0%). En relación a 2017 se produce un aumento del colectivo que se mantiene en situación de necesidad menos de 2 años, ya que pasa del 59,3% de 2017 al 67,0% en 2019. Por el contrario, desciende la importancia relativa de las personas que llevan entre 2 y 4 años (19,9% en 2017 frente al 19,3% de 2019) o más de 4 años en esta situación de necesidad (20,8% en 2017 frente al 13,6% de 2019).

El grado medio de necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda se sitúa en 70,5 en las personas que llevan en situación de necesidad más de 4 años. Disminuye hasta 37,1 puntos según desciende el tiempo en situación de necesidad a menos de 1 año. El colectivo de mayores de 44 años, de igual manera disminuye desde los 71,6 puntos para un tiempo en situación de necesidad de más de 4 años hasta los 10,1 puntos para los de menos de 1 año. Y el colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación, disminuye desde 83,2 puntos hasta los 69,6 puntos respectivamente, con la salvedad de que el tiempo de situación de necesidad en este colectivo obtiene un grado de necesidad mayor entre 1 y 2 años (79,2 puntos) que entre 2 y 4 años (72,4 puntos).

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

- La opción más solicitada en 2019 por las personas de 18 a 44 años necesitadas es el régimen en alquiler (45,5%), que supera ligeramente al régimen en propiedad (40,5%). En una perspectiva a largo plazo se constata el descenso de la proporción de personas que estarían dispuestas a acceder a su primera vivienda en régimen de

alquiler (alquiler o indistintamente), situándose en 2019 en el 59,5% frente a 63,8% en 2017.

- La mayoría de las personas de 18 a 44 años necesitadas de una primera vivienda se plantea el traslado a una vivienda dentro del actual municipio (78,1%). No obstante, casi la mitad de las personas que conforma el colectivo (45,6%) 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.

Lo mismo ocurre con las personas mayores de 44 años necesitadas de una primera vivienda que también se plantean el traslado a una vivienda dentro de su mismo municipio en un 92,2% frente a un 69,4% planteado por el colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación. Entre estas personas de estos colectivos, un 38,5% y 41,2% respectivamente, estarían dispuestas a cambiar de municipio para 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 de las personas para el acceso a la primera vivienda se pueden destacar los siguientes resultados:

- Se advierte un ligero incremento del nivel de ingresos medio de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a su primera vivienda en los últimos dos años. Se alcanza un promedio de 1.268,10 euros mensuales en 2019 frente a los 1.197,90 euros mensuales en 2017.

Respecto a estas personas de 18 a 44 años, se señala un ligero descenso del nivel de ingresos medio de las personas mayores de 44 años con necesidad de acceso a su primera vivienda con un promedio de 1.244,80 euros mensuales en 2019 y un incremento a 1.353,70 euros mensuales alcanzados por el colectivo que necesita acceder de forma independiente por otro tipo de situación.

- En relación a 2017 se incrementa notablemente la proporción de personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso que manifiesta que la adquisición de la vivienda se financiaría con los ingresos procedentes de ambos integrantes de la pareja (46,8% en 2019 frente al 32,0% en 2017).

La proporción de personas mayores de 44 años con necesidad de acceso que manifiesta que la adquisición de la vivienda se financiaría con los ingresos procedentes de ambos integrantes de la pareja, se fija en un 26,0%; mientras que en que en el caso de los que acceden por otro tipo de situación asciende hasta un 54,2%. Sin embargo, en las personas mayores de 44 años un 61,2% declaran que solo la persona con necesidad de acceso es quien financiaría la vivienda y un 27,0% en el caso del colectivo asociado a otro tipo de situación.

- Al aumentar los ingresos de las personas de 18 a 44 años, se incrementa también la capacidad de pago mensual para hacer frente al acceso a la vivienda, situándose en 2019 en 506,60 euros frente a los 457,00 euros mensuales de 2017. En este contexto, se incrementa el esfuerzo financiero estimado hasta el 39,9% en 2019, por encima del 38,2% que suponía en 2017.

La capacidad de pago mensual para hacer frente al acceso a la vivienda de las personas mayores de 44 años es de 505,50 euros en 2019 frente a los 500,90 euros

mensuales del colectivo de personas que necesitan acceder independientemente por otro tipo de situación.

- Solamente el 19,6% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso podría asumir un pago mensual superior a 600 euros en 2019. Esta cifra supera ligeramente los niveles de 2017 (11,6%), acercándose a la cifra más alta del periodo 2009-2019 observada en 2009 (21,4%).

El 17,8% de las personas mayores de 44 años con necesidad de acceso podría asumir un pago mensual superior a 600 euros en 2019. Algo mejor es la situación entre el colectivo de personas que necesitan acceder por otro tipo de situación que en su caso pueden asumir el pago mensual de más de 600 euros en un 19,2% de las personas del colectivo.

- El precio máximo asumible por las viviendas a adquirir por las personas de 18 a 44 años en 2019 (166.895 euros) se sitúa en niveles superiores en 10.000 euros a los de 2017 (156.997 euros).

El precio máximo asumible por las viviendas a adquirir en 2019 para las personas mayores de 44 años es de 128.903 y el de las personas del colectivo que necesita acceder de forma independiente por otro tipo de situación es de 169.138 euros, el más alto de los tres colectivos.

- En el caso de acceso potencial a una vivienda en propiedad, la gran mayoría de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso debería recurrir a un crédito (80,2%). La proporción se incrementa con respecto al 71,4% de 2017.

Las personas mayores de 44 años con necesidad de acceso indican recurrir a un crédito el 73,4%. En el colectivo asociado a otro tipo de situación este porcentaje disminuye hasta un 66,1%.

Por último, si se realiza un análisis del colectivo de personas de 18 a 44 años 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 (45,2% de mujeres y 54,8% de hombres). Se detectan además ciertas diferencias en los perfiles:

- Se advierte un incremento sustancial de la proporción de hombres de 35 a 44 años con respecto a 2017, pasando su participación del 23,8% en 2017 al 30,4% en 2019. Entre las mujeres apenas varía la proporción señalada (19,4% en 2017 frente a 19,5%). Por el contrario, la proporción de hombres de 25 a 34 años desciende notablemente del 62,5% en 2017 al 54,5% de 2019. En este grupo de edad, prácticamente tampoco varía la proporción de mujeres (de 62,9% en 2017 a 52,8% en 2019).
- El nivel de estudios de las mujeres con necesidad es superior al de los hombres: el 57,3% de las primeras dispone de estudios universitarios, mientras que este porcentaje se sitúa en el 32,4% en el caso de los hombres.
- La temporalidad laboral se reduce moderadamente entre el grupo con necesidad con respecto a 2017, resultando su presencia superior en el caso de las mujeres (46,7% entre las mujeres por 33,3% entre los hombres).



- El grado subjetivo de necesidad es prácticamente igual entre las mujeres (56,6) que entre los hombres (56,1), aunque se reduce este valor con respecto a las cifras de 2017 (64,5 puntos entre las mujeres y 63,9 entre los hombres).
- El peso relativo de los hombres que llevan más de 4 años en situación de necesidad (15,6%) supera al observado entre las mujeres (11,2%), aunque en ambos casos la mayor parte de las personas necesitadas de primer acceso a la vivienda lleva menos de 2 años en esta situación: 68,1% de las mujeres y 66,2% de los hombres.
- Las mujeres apuestan en menor medida por el régimen en alquiler (42,2%) que los hombres (48,1%), aunque en ambos casos es la opción más demandada.

En el siguiente cuadro sintético se presenta la evolución de los principales indicadores cuantitativos y descriptivos de la necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años de la CAE del periodo 2005-2019.

**Tabla 51. Evolución de las principales características de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2005-2019**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<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	6,3	6,0
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	90.815	92.788	82.891	74.461	110.677	97.800	76.360	59.318	64.290	55.531	53.447
<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	30,0	30,6
<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	28,6	23,5
Motivo: independencia (%)	69,7	76,8	76,1	69,2	71,8	73,5	65,0	74,7	73,8	70,2	74,8
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	85,0	85,5	87,8	79,5	78,0	74,5	74,0	67,9	64,3	69,0	59,7
Tiempo necesitado: < 2 años (%)	48,6	52,1	47,3	43,9	39,9	54,4	52,4	50,8	61,7	59,3	67,0
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	20,7	26,1	26,1	31,8	31,2	27,0	36,3	23,2	21,9	20,8	13,6
Muy/bastante probable cobertura 4 años	67,4	61,6	54,9	68,2	51,6	64,6	59,3	57,2	65,7	76,2	60,8
<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*	70,4	62,9
Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)	24,1	33,8	32,2	39,6	40,5	48,4	48,1	63,3	73,4	63,8	59,5
<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	1.298	1.198	1.268
% con más de un ingreso	36,9	34,4	31,1	23,6	38,0	31,0	36,2	33,6	35,2	32,0	46,8
Capacidad de pago mensual	445,00	495,00	457,00	580,00	470,00	435,00	434,00	385,20	484,00*	457,00	506,60
Precio máximo asumible (*)	143.215	164.455	157.920	168.072	152.902	154.401	145.833	135.060	135.593*	156.997	166.895

(\*) En 2015 se incluye únicamente 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

### 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 Bizkaia y Gipuzkoa. En Álava, por el contrario, se reduce el número de hogares con necesidad de cambio**

En 2019, 83.410 hogares vascos mencionan la necesidad de cambiar de vivienda, un 9,3% del total. Esto supone un aumento del 9,8% en la necesidad de cambio respecto a las 75.970 viviendas detectadas en 2017, que suponían un 8,6% del total de viviendas familiares de aquel año.

El incremento de la necesidad se debe a la fuerte crecida registrada en Bizkaia. En este territorio se pasa de 40.987 viviendas familiares con necesidad de cambio en 2017 a 48.672 viviendas en 2019, con un crecimiento porcentual del 18,7%. El impacto relativo de la necesidad de cambio pasa de un 8,9% del total de viviendas en 2017 a 10,4% en 2019.

Bizkaia se convierte en 2019 en el territorio con mayor necesidad de cambio de vivienda en la CAE. Además, esta necesidad es la mayor del periodo 2005-2019.

En 2019, la tendencia alcista de la necesidad se debe también al territorio de Gipuzkoa. Es en el que se incrementa continuamente la necesidad de cambio de vivienda desde el 2011. En Gipuzkoa se pasa de 9.218 viviendas implicadas en 2011 (3,4% del total), a 22.843 (7,9% del total) en 2017 y a 24.245 en 2019 (8,4% del total). El número de viviendas afectadas por una necesidad de cambio se incrementa en el bienio 2017-2019 al 6,1%, y, entre 2011 y 2019, la necesidad de cambio en Gipuzkoa ha crecido un 163,0%.

Álava es el único territorio que no participa de la dinámica alcista de la necesidad en 2019. Se pasa de 12.140 hogares que necesitan realizar un cambio de vivienda en 2017 (9,0% del total) a 10.493 viviendas afectadas en 2019 (7,7% del total). La necesidad de cambio de vivienda muestra en este caso un descenso del 13,6% entre 2017 y 2019.

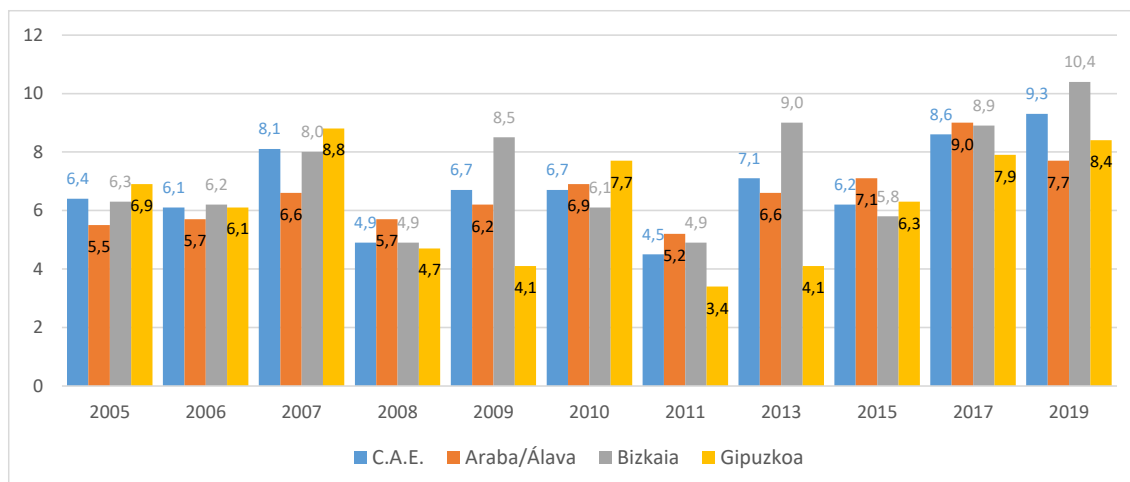
**Tabla 52. Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2019**

(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
2015	53.132	6,2	9.307	7,1	26.042	5,8	17.784	6,3
2017	75.970	8,6	12.140	9,0	40.987	8,9	22.843	7,9
<b>2019</b>	<b>83.410</b>	<b>9,3</b>	<b>10.493</b>	<b>7,7</b>	<b>48.672</b>	<b>10,4</b>	<b>24.245</b>	<b>8,4</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 28. Necesidad de cambio de vivienda por años y territorio histórico. 2005-2019**

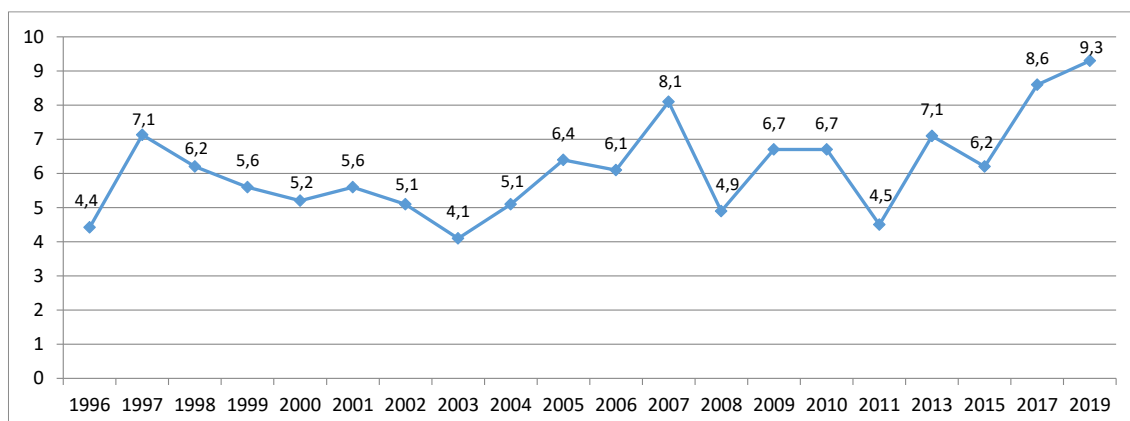


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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; sin embargo, en 2017, el índice repunta hasta el 8,6 y, a su vez, es superado por el 9,3 del 2019.

**Gráfico 29. Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAE. 1996-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Cuando se analiza la necesidad de cambio a un nivel inferior al territorio, se identifican diferentes comportamientos entre las distintas capitales y las agrupaciones de diferentes tamaños de municipios.

En términos porcentuales, es en los hogares de los municipios de Euskadi de entre 20.000 y 100.000 habitantes donde se requiere una mayor necesidad de cambio en 2019. En concreto un 10,5% sobre el total de hogares de dichos municipios (26.815 hogares). En segundo lugar se encuentran el 9,2% de los hogares los municipios de menos de 20.000 habitantes (28.747 hogares). Mientras que en último lugar están los de 27.848 hogares de las capitales que representan el 8,5% sobre el total de hogares de dichos municipios.

En 2017 siguen siendo los municipios de entre 20.000 y 100.000 habitantes quienes tienen una mayor necesidad con un 9,3% de los hogares (23.923 hogares), y, sin embargo, en 2015 son en las capitales donde se demanda una mayor necesidad de cambio con un 7,0% (21.238 hogares).

En términos evolutivos, la necesidad de cambio en las capitales aumenta en 2017 un 35,4% (de 21.238 de 2015 a 28.749 de 2017) y desciende en 2019 un 3,1% (27.848 hogares). En los municipios entre 20.000 y 100.000 habitantes el crecimiento de la necesidad de cambio es continuo pasando de 15.345 hogares en 2015 a 23.923 en 2017 (un incremento del 55,9%) y a 26.815 en 2019, un 12,1% más que en 2017. Un comportamiento similar se identifica en los de los municipios de menos de 20.000 habitantes. En 2015 existe una necesidad de cambio en 16.549 que aumenta a los 23.298 (un 40,8% más) en 2017 y alcanza en 2019 un 23,4% más hasta los 28.747 hogares.

En el territorio de Álava, en términos relativos, existe en 2015 y en 2017 una mayor necesidad de cambio en su capital, Vitoria-Gasteiz (7,1% y 9% respectivamente), mientras que en 2019 la mayor necesidad se concentra en los municipios de menos de 20.000 habitantes (8,4%). En 2019, los hogares con necesidad de cambio en Vitoria-Gasteiz han disminuido un 21,0% respecto a los necesitados en 2017. Sin embargo, los municipios de menos de 20.000 habitantes han aumentado su necesidad de acceso en un 18,1% respecto al 2017.

Gipuzkoa ofrece una tendencia alcista tanto en su capital, Donostia / San Sebastián (asciende del 7,3% en 2015 al 9,5% en 2019), como entre sus municipios de menos de 20.000 habitantes (pasa del 5,4% en 2015 al 7,8% en 2019). Mientras que entre los municipios de 20.000 y 100.000 habitantes aumentan en 2017 (7,1% en 2015 y 10,7% en 2017) y disminuyen en 2019 al 8,2%. La necesidad de cambio en Donostia / San Sebastián, se ha incrementado en 2019 un 30,6% llegando a la cifra de 7.284 hogares necesitados. En los municipios más pequeños el aumento ha sido de un 17,1 % al pasar de 9.181 hogares de 2017 a 10.753 en 2019. En los municipios de más de 20.000 habitantes, por el contrario, se ha reducido la necesidad de 8.084 hogares en 2017 a 6.208 hogares en 2019 (un 23,2% menos).

En Bizkaia, es en su capital, Bilbao, donde la tendencia alcista se interrumpe en 2019 al disminuir la necesidad de cambio un 4,1% (9,6% de los hogares en 2017 y 8,8% en 2019), mientras que en los municipios de entre 20.000 y 100.000 habitantes (11,5% del total de los hogares) y los menores de 20.000 habitantes (10,8% del total de los hogares) aumentan la necesidad en un 30,1% y un 29,2% respectivamente en los dos últimos años.

**Tabla 52.bis. Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por tamaño de municipios. CAE. 2015-2019**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

		2015		2017		2019	
		Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
CAE	Total	53.132	6,2	75.970	8,6	83.410	9,3
	Capitales	21.238	7,0	28.749	9,2	27.848	8,5
	20.000-100.000 hab.	15.345	6,4	23.923	9,3	26.815	10,5
	<20.000 hab.	16.549	5,2	23.298	7,4	28.747	9,2
Territorio Histórico							
Araba/Álava	Total	9.307	7,1	12.140	9,0	10.493	7,7
	Vitoria-Gasteiz	7.510	7,6	9.841	9,7	7.777	7,5
	<20.000 hab.	1.796	5,4	2.299	6,7	2.716	8,4
Gipuzkoa	Total	17.784	6,3	22.843	7,9	24.245	8,4
	Donostia / San Sebastián	5.240	7,3	5.579	7,6	7.284	9,5
	20.000-100.000 hab.	4.960	7,1	8.084	10,7	6.208	8,2
	<20.000 hab.	7.584	5,4	9.181	6,6	10.753	7,8
Bizkaia	Total	26.042	5,8	40.987	8,9	48.672	10,4
	Bilbao	8.488	6,3	13.329	9,6	12.788	8,8
	20.000-100.000 hab.	10.385	6,1	15.839	8,7	20.607	11,5
	<20.000 hab.	7.169	5,0	11.819	8,3	15.278	10,8

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

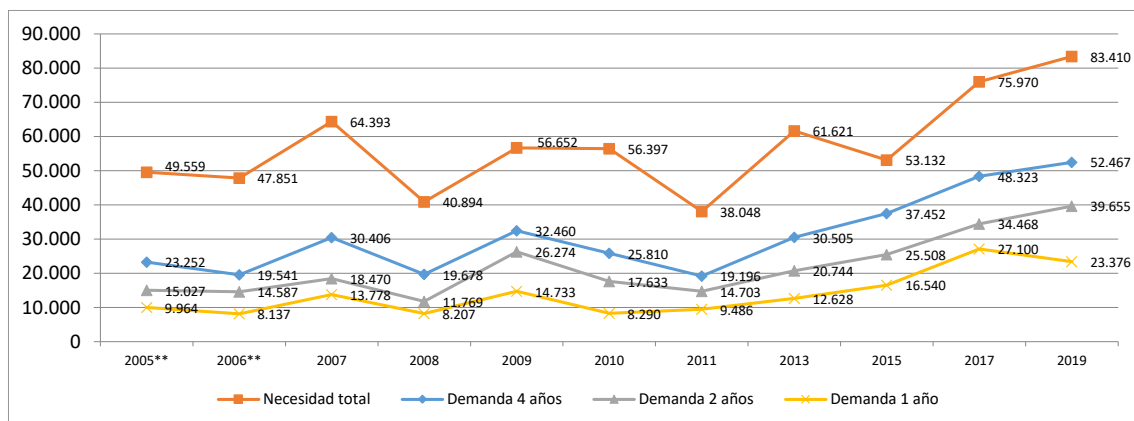
En el caso del cambio de vivienda en 2019 la demanda a dos y cuatro años alcanza, en general, niveles máximos desde 2005; sin embargo, la evolución no es tan positiva a corto plazo.

De los 83.410 hogares que necesitan cambiar de vivienda en 2019, la previsión de poder afrontar el cambio en el próximo año se sitúa en el 28,0%, por encima del 20,5% de 2013 y de todos los años anteriores, pero por debajo del 31,5% del 2015 y del 35,7% de 2017. En cifras absolutas, la demanda retrocede de 27.100 en 2017 a 23.376 en 2019, con un descenso interanual del 13,7%.

En el plazo de dos años, la previsión de cobertura aumenta del 45,4% al 47,5% entre 2017 y 2019. La cifra de 2019 supera las recogidas en todos los años anteriores excepto el 48,0% en 2015. En términos absolutos, la demanda avanza de 34.468 viviendas en 2017 a 39.655 en 2019 (un incremento del 15,0%), alcanzando el valor máximo de hogares desde el comienzo de la ENDV.

En el caso de ampliar el plazo a cuatro años, se pasa de 63,6% en 2017 a 62,9% en 2019. En cifras absolutas, la demanda pasa de 48.323 viviendas en 2017 a 52.467 en 2019 con un incremento del 8,6%. Estos datos de 2017 y de 2019 son los más altos de toda la serie.

**Gráfico 30. Evolución de la necesidad de cambio de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2019**



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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Tabla 53. Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2019**

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

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	8,1	64.393	4,9	40.894	6,7	56.652	6,7	56.397	4,5	38.048	7,1	61.621	6,2	53.132	8,6	75.970	9,3	83.410
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	63,6	48.323	62,9	52.467
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	45,4	34.468	47,5	39.655
Demanda 1 año (**)	21,4	13.778	20,1	8.207	26	14.733	14,7	8.290	24,9	9.486	20,5	12.628	31,1	16.540	35,7	27.100	28,0	23.376

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Tabla 54. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2019 y 2017-2019**

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

	2007						2017						2019						Variación 2007-2019				Variación 2017-2019			
	2007		2017		2019		Absolutos		%		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.	%	Nº Viv.		
<b>Necesidad (*)</b>	8,1	64.393	8,6	75.970	9,3	83.410	1,2	19.017	14,8	29,5	0,7	7.440	8,1	9,8												
Demanda 4 años(**)	47,2	30.406	63,6	48.323	62,9	52.467	15,7	22.061	33,3	72,6	-0,7	4.144	-1,1	8,6												
Demanda 2 años (**)	28,7	18.470	45,4	34.468	47,5	39.655	18,8	21.185	65,7	114,7	2,2	5.187	4,8	15,0												
Demanda 1 año (**)	21,4	13.778	35,7	27.100	28,0	23.376	6,6	9.598	31,0	69,7	-7,6	-3.724	-21,4	-13,7												

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

## **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 sitúa en 2019 en los 48,1 años frente a los 46,2 observados en 2017. Resulta la edad media más alta de los registros del periodo 2009-2019.

Con respecto a 2017 se reduce la participación del grupo de personas principales que tiene entre 35 y 44 años, grupo que se consolida como principal núcleo demandante a lo largo del periodo 2009-2019. Pasa de suponer un 43,6% del total en 2017 al 31,1% en 2019. Un 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 27,1% en 2019, por encima tanto del 24,5% de 2017 como de las cifras de los años 2009-2015. El grupo que también aumenta de forma significativa la participación es el de las personas principales de 65 y más años. Su peso aumenta hasta el 14,4% en 2019, por encima tanto del 9,6% de 2017 como de las cifras del periodo 2009-2015.

Por último, las personas principales de entre 25 a 34 años ven aumentar su peso desde el 11,1% de 2017 hasta el 14,2% de 2019. Lo mismo ocurre con la población de 55 a 64 años, que recupera representatividad en hogares con necesidad de cambio: del 10,2% de 2017 al 12,4% actual.

Respecto al origen de los titulares de la vivienda con necesidad de cambio, se observa un crecimiento de la proporción de personas de nacionalidad extranjera. La proporción aumenta de 11,7% en 2017 a 14,5% en 2019. Sin embargo, se trata de una contribución a la demanda inferior a las cifras de 15,2%, 15,1% y 16,5% observadas en 2009, 2010 y 2013 respectivamente.

El tamaño medio familiar se mantiene estable en los últimos años, en 3 personas por hogar en todo el periodo 2009-2019 con la excepción del año 2011 y el 2019 en los que el tamaño medio familiar desciende a 2,8 personas. 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 3 personas en las situaciones de necesidad (de 22,9% en 2017 a 21,1% en 2019). Una dinámica similar se observa en el peso relativo de los hogares de 4 personas (de 22,3% en 2017 a 21,2% en 2019) y de los hogares de 5 y más personas (de 14,4% en 2017 a 12,0% en 2019).

Por el contrario, aumenta la proporción de hogares unipersonales (de 18,7% en 2017 a 22,0% en 2019) y también la proporción de hogares de 2 personas (de 21,7% en 2017 a 23,7% en 2019).

El carácter dominante de los núcleos entre 2 y 4 personas, concentran un 66,0% de las situaciones de necesidad en 2019. Como consecuencia del aumento de la demanda de hogares unipersonales se trata, sin embargo, de una proporción en ligero retroceso con respecto al 66,9% de 2017.

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 las 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. No obstante, entre 2017 y 2019 se reduce su contribución relativa, que pasa del 50,6% de 2017 al 42,1% de 2019. Aunque con menor intensidad, y manteniendo niveles superiores a los observados hasta 2011, los padres o madres con hijos/as ven reducirse su participación: de 12,3% en 2017 a 12,2% en 2019.

Por otro lado, aumenta entre 2017 y 2019 el porcentaje de personas que conviven únicamente con su pareja (del 11,8% en 2017 al 13,5% en 2019). Otra categoría que gana protagonismo es la de las personas que viven solas. En este caso, su peso asciende del 18,7% de 2017 al 22,0% de 2019, una proporción cercana al 24,6% que llegó a representar en 2011. También se observa una tendencia ascendente del colectivo en 'Otra situación' (de 6,7% en 2017 a 10,2% en 2019).

**Tabla 55. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2019**

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Edad Persona Principal</b>							
Hasta 24 años	1,3	3,5	3,2	0,4	1,9	1,0	0,9
De 25 a 34 años	26,2	18	22	15,8	11,7	11,1	14,2
De 35 a 44 años	32,5	33,6	29,5	35,3	37,2	43,6	31,1
De 45 a 54 años	20,8	22,4	23,9	22,0	25,5	24,5	27,1
De 55 a 64 años	9,4	10	12,1	14,5	12,2	10,2	12,4
65 años y más	9,7	12,5	9,3	12,1	11,5	9,6	14,4
<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>46,2</b>	<b>48,1</b>
<b>Nacionalidad</b>							
Española *	84,8	84,8	89,8	83,5	90,4	88,3	85,5
Extranjera	15,2	15,1	10,2	16,5	9,6	11,7	14,5
<b>Nº Personas Hogar</b>							
1 persona	20,4	18,1	24,6	13,6	17,9	18,7	22,0
2 personas	21,2	19,6	13,7	24,6	17,3	21,7	23,7
3 personas	20,9	24,2	28,2	27,8	31,6	22,9	21,1
4 personas	24,3	23,8	20,8	20,0	20,2	22,3	21,2
5 o más personas	13,2	14,3	12,8	14,0	13,0	14,4	12,0
<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>3,0</b>	<b>2,8</b>
<b>Tipología de los hogares</b>							
Sólo/a	19,7	18,1	24,6	13,6	17,9	18,7	22,0
Con su cónyuge/pareja	14,5	13	7,9	15,1	11,9	11,8	13,5
Con su cónyuge/pareja e hijos/as (con o sin otros familiares)	48,7	53,7	54,5	45,6	53,2	50,6	42,1
Padre/madre con hijos/as	8,7	8,5	10,5	13,9	12,9	12,3	12,2
Otra situación	8,5	6,8	2,6	11,9	4,1	6,7	10,2
<b>Situación Laboral</b>							
Ocupado/a	57,3	55,9	57,9	51,7	62,0	65,7	69,2
Parado/a	15,2	16,1	16,5	22,9	14,4	13,0	9,9
Labores del hogar	7,9	9,9	10,3	7,3	7,8	5,4	3,2
Jubilado/a / Pensionista	11,4	15,5	10,3	16,2	14,6	13,1	15,1
Otra	8,1	2,6	5	1,9	1,1	2,7	1,1

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

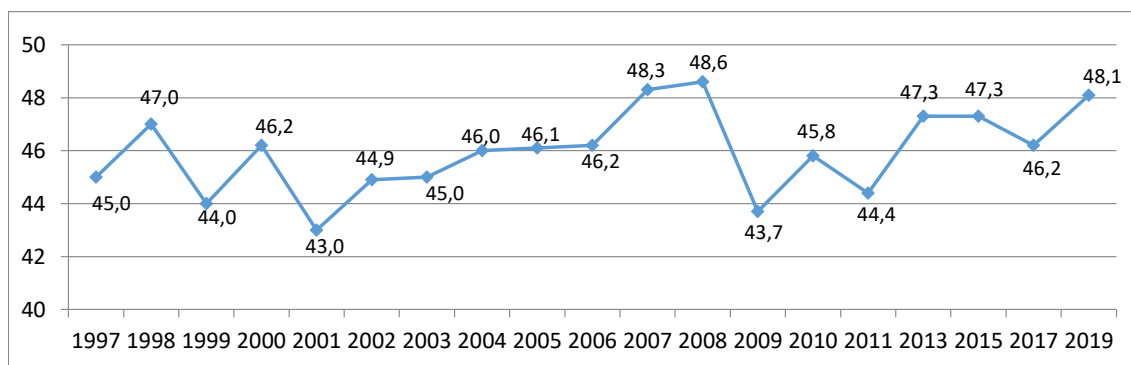
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda

2019.

Por último, respecto a la situación laboral de las personas principales de los hogares con necesidad de cambio, cabe señalar que en 2019 el 69,2% 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 2017 y 2019, los hogares de personas ocupadas aumentan así en más de 3 puntos porcentuales en el colectivo con necesidad de cambiar de vivienda (de 65,7% en 2017 a 69,2% en 2019). Del mismo modo, las personas principales que son jubilados o pensionistas incrementan su peso del 13,1% en 2019 al 15,1% en 2019.

Disminuye, en cambio, el peso relativo de las personas que se encuentran en situación de desempleo. Su peso varía de 13,0% en 2017 a 9,9% en 2019, la cifra más baja desde 2009. También se reduce, aunque con menor intensidad, el peso del colectivo de personas que se dedican a las labores del hogar, al pasar del 5,4% en 2017 al 3,2% de 2019 (cifra más baja de la última década).

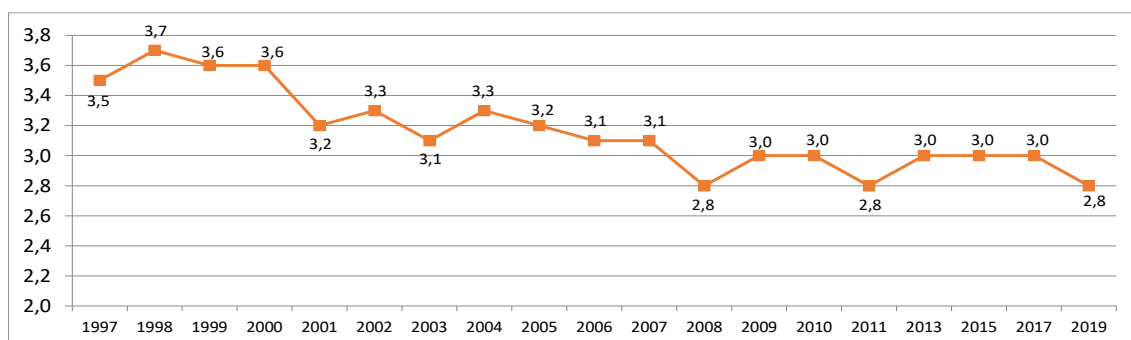
**Gráfico 31. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 32. Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

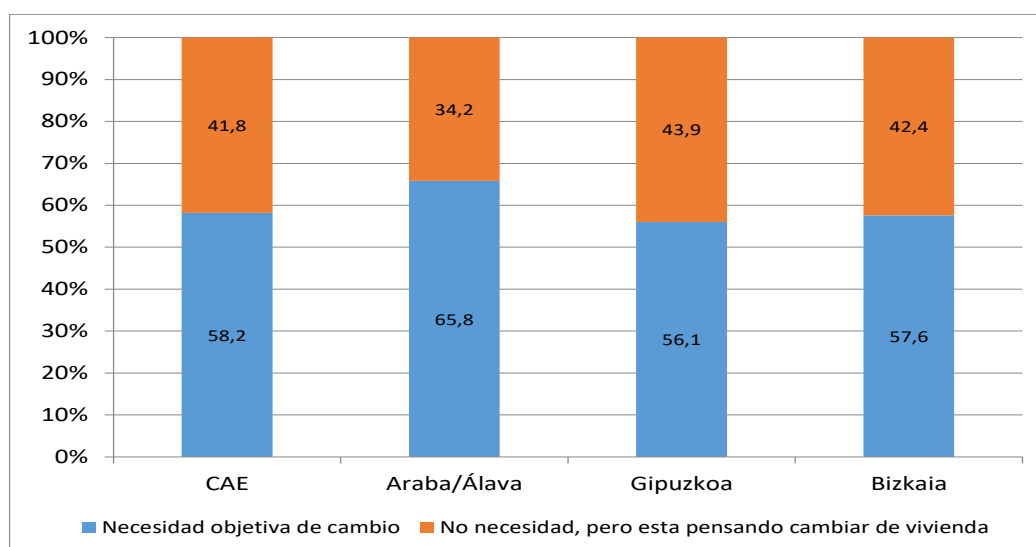
Entre los hogares que señalan necesitar un cambio de vivienda en 2019, el 41,8% de ellos indica que no se enfrentan a una necesidad objetiva y directa de cambio, pero si

están valorando mudarse de casa a corto/medio plazo. El restante 58,2% sí indica tener una necesidad directa de cambio de vivienda.

En el ámbito territorial pueden distinguirse dos situaciones diferenciadas. Por un lado, en Bizkaia y Gipuzkoa los dos tipos de necesidad se comportan prácticamente igual que el conjunto de la Comunidad. Están pensando cambiar de vivienda aunque no tengan una necesidad objetiva y directa para hacerlo en Bizkaia el 42,4% de los hogares y en Gipuzkoa el 43,9%. En Álava, en cambio, predominan las viviendas familiares en las que se observa una necesidad objetiva de cambio de vivienda con mayor fuerza que en el resto de territorios. Éstas representan el 65,8% de los hogares con necesidad detectados en Álava.

La situación de Bizkaia y Gipuzkoa influye en el incremento observado en la demanda de cambio de vivienda de 2019. 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. 2019



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Centrando el análisis en las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de cambio en 2019, se constata que la dimensión media de estas viviendas es de 75,8 m<sup>2</sup>. Se trata de una dimensión media ligeramente superior a la registrada en 2017 (73,9 m<sup>2</sup>) y la más alta de todo el periodo 2009-2019.

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de los mismos, un 60,0%, se corresponde con viviendas de dimensión inferior a los 76 m<sup>2</sup>. Este porcentaje se reduce, sin embargo, en 5,4 puntos porcentuales respecto al año 2017 (65,4%).

Atendiendo a la antigüedad, las viviendas ocupadas por hogares con necesidad de cambio han sido construidas por término medio hace 48,9 años, promedio que se ha ampliado en cuatro años respecto a 2017 (entonces la media era de 44,9 años). Se trata de la mayor cifra observada desde 1997.

Destaca la importancia relativa de las viviendas que tienen entre 41 y 60 años, un 46,7% en 2019, que supone un ligero descenso de 8 décimas sobre el 2017 que describía un avance continuado respecto al 26% de 2009 y hasta el 47,5% de 2017. Esta dinámica contrasta con una tendencia al aumento de la participación de las viviendas de mayor antigüedad, las viviendas de más de 60 años pasan así de representar el 19,4% en 2017 al 20,6% en 2019, el porcentaje más alto desde la cifra máxima del 23,1% de 2013.

Otro tipo de vivienda en el que se observa un retroceso llamativo es el de las viviendas de 15 años o menos. Estas viviendas pasan de representar el 15,4% del total en 2017 al 11,3% en 2019.

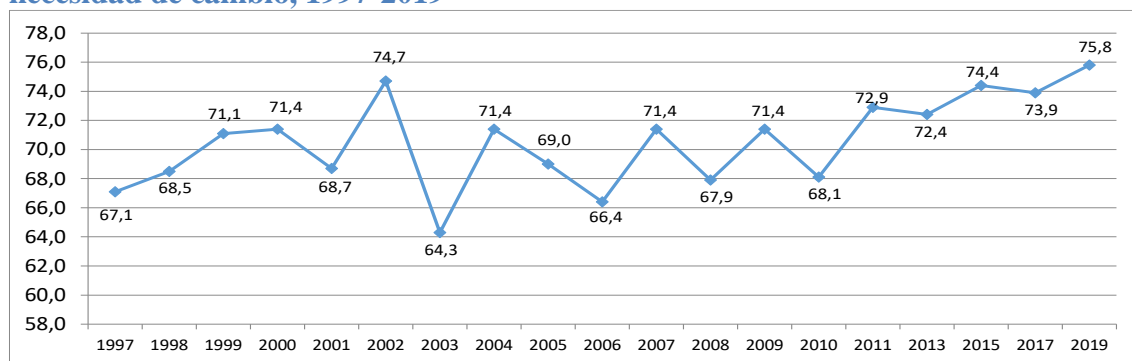
En los últimos dos años, se amplía el peso del grupo de población que lleva residiendo en la vivienda 2 años o menos, que pasa de representar el 14,3% en 2017 al 14,8% en 2019. También aumenta el porcentaje de hogares con necesidad de cambio que lleva residiendo 3 y 4 años que pasan de representar el 14,2% de 2017 al 14,4% de 2019. Quienes realmente marcan la necesidad de cambio son los hogares en los que llevan residiendo 10 o más años en la vivienda, que representan prácticamente a la mitad de los necesitados pasando de 48,2% en 2017 al 49,7% en 2019. Sin embargo, la proporción se mantiene por debajo del 56,8% en 2011. Por el contrario, las viviendas ocupadas entre 5 y 9 años experimentan un descenso en 2019 (21,2%) frente al año 2017 (23,3%).

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 reducido en los últimos años. Su peso relativo que alcanzó su mayor representatividad en 2015 con un 33,0%, ha descendido en 2017 a un 32,6% y en 2019 a un 31,2%.

Con respecto a la vivienda ocupada en régimen de alquiler, aunque sigue siendo el régimen de tenencia con mayor presencia (siempre que no se considere el régimen en propiedad totalmente pagada y en propiedad con pagos pendientes conjuntamente como propiedad), cae levemente en los dos últimos años al pasar del 41,2% de 2017 al 39,3% en 2019. Aunque se trata de una cifra superior a los niveles de los distintos años del periodo 2009-2015.

Por su parte, asciende levemente el peso de la propiedad completamente pagada. Éste pasa del 19,8% de 2017 al 22,9% de 2019, lejos, sin embargo, de los niveles cercanos o superiores de todos los años anteriores.

**Gráfico 34. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

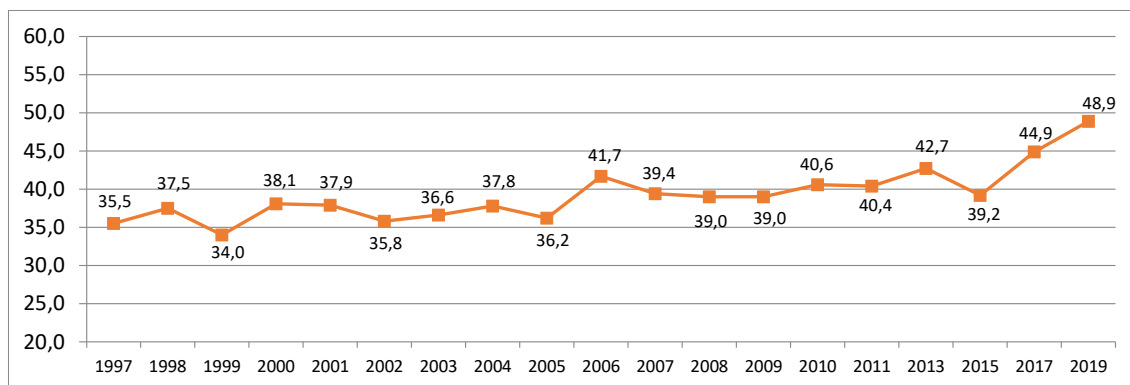
**Tabla 56. Características residenciales de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2019**

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Superficie Útil Vivienda</b>							
Menos de 60 m <sup>2</sup>	31,1	33,6	29,7	23,8	29,1	28,3	28,0
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	25,6	32,7	29,5	38,2	31,5	37,1	31,9
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	23	18,8	24,2	20,7	23,4	24,7	26,0
Más de 90 m <sup>2</sup>	13,6	9	15,6	13,5	14,3	9,9	14,1
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>73,9</b>	<b>75,8</b>
<b>Antigüedad Vivienda</b>							
Más de 60 años	14,8	15,1	16,2	23,1	14,5	19,4	20,6
Entre 41 y 60 años	26	29,6	30,9	33,1	36,3	47,5	46,7
Entre 26 y 40 años	26,1	28,3	33,7	11,9	13,6	8,8	12,0
Entre 16 y 25 años	3,6	4	3,2	7,3	10,9	8,9	9,3
15 años y menos	13,5	10,1	10,4	12,1	17,9	15,4	11,3
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>44,9</b>	<b>48,9</b>
<b>Nº de Años en la Vivienda</b>							
2 años y menos	11,2	15,7	10,2	19,7	10,4	14,3	14,8
3-4 años	20,9	11,4	15,4	6,5	11,4	14,2	14,4
5-9 años	24	21,3	17,6	22,0	23,3	23,3	21,2
10 y más años	44	51,5	56,8	51,8	54,9	48,2	49,7
<b>Primera Vivienda</b>							
Sí	57,1	58,7	50,7	45,4	54,0	44,4	57,0
No	42,6	41,3	49,3	54,6	46,0	55,6	43,0
<b>Condición de la vivienda</b>							
Nueva	16,1	20,3	21,6	20,7	26,6	18,6	22,3
Usada	83,9	79,7	78,4	79,3	73,4	81,4	77,7
<b>Vivienda Protegida</b>							
Sí	10,6	13,5	11,1	10,0	16,2	11,9	13,4
No	89,4	86,5	88,9	90,0	83,8	88,2	86,6
<b>Tipo de Vivienda</b>							
Edificio colectivo	96,8	98,7	98,8	95,9	95,8	96,4	96,8
Edificio unifamiliar	3,2	1,3	1,2	4,1	4,2	3,6	3,2
<b>Régimen de Tenencia</b>							
En propiedad totalmente pagada	29,7	32,9	35,9	28,1	29,9	19,8	22,9
En propiedad con pagos pendientes	26,2	27,4	26	29,1	33,0	32,6	31,2
Alquilada	38,7	33,4	32,8	35,1	34,2	41,2	39,3
Otra situación (cedida, etc.)	5,5	6,4	5,2	7,6	3,0	6,3	6,6

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

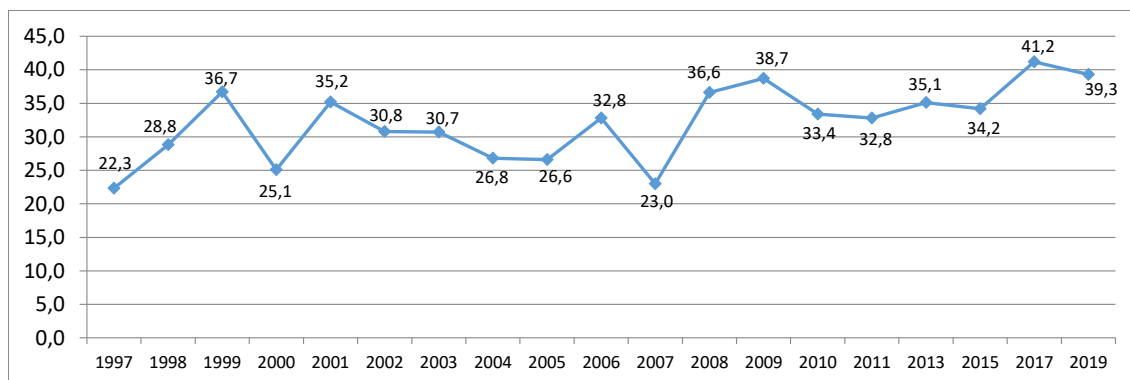
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 35. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 36. Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2019**



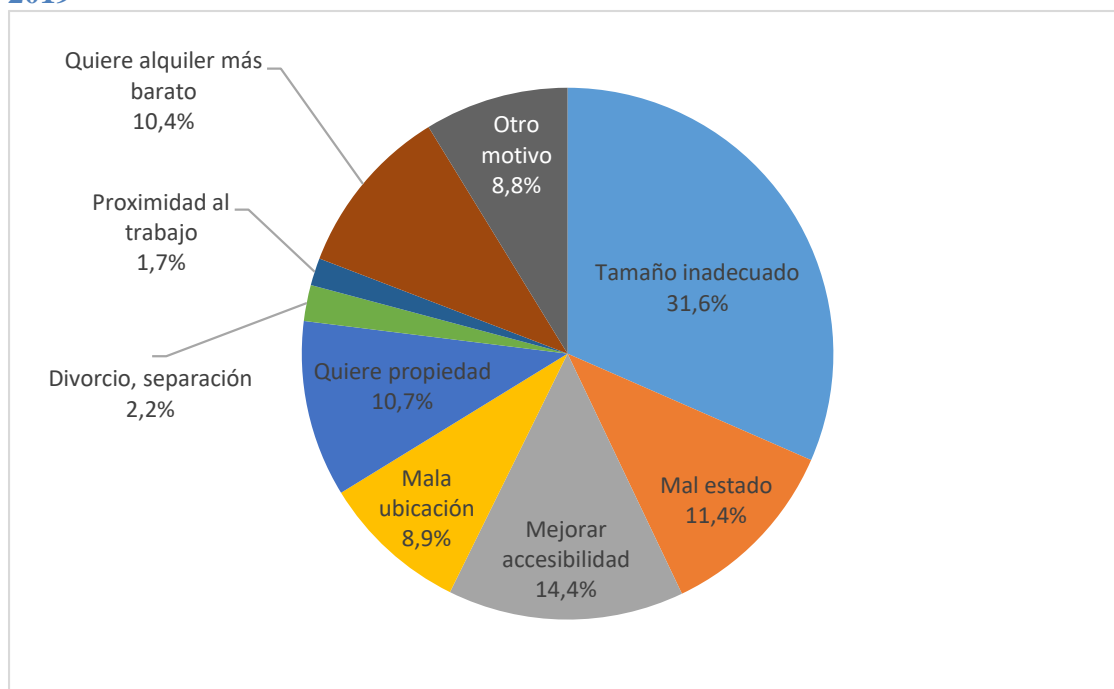
(\*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### 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 31,6% de la necesidad, seguido por la mejora de la accesibilidad a la vivienda, con un 14,4%. Otros motivos destacados son el mal estado de la vivienda (11,4%), quieren una vivienda en propiedad (10,7%) o la necesidad de un alquiler más barato (10,4%). Un 8,9% destaca la mala ubicación de la vivienda y un 2,2% asociado a problemas de divorcio o separación. Mientras que un 1,7% busca una mayor proximidad al trabajo y un 8,8% menciona otros motivos.

**Gráfico 37. Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

El motivo principal de cambio señalado en 2019, 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 un retroceso en los dos últimos años desde el 37,6% en 2017 hasta el 31,6% en 2019.

La búsqueda de una vivienda con mejor accesibilidad (14,4%), el segundo factor en importancia, muestra por su parte consolidar el mismo peso que en el 2017 (14,4%).

**Tabla 57. Motivo de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2019**

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

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Total	113.396	100	40.894	100	56.652	100	56.397	100	38.048	100	61.621	100	53.132	100	75.970	100	83.410	100
Tamaño inadecuado	33.633	29,7	12.255	30	14.184	25	18.017	31,9	10.281	27	20.390	33,1	17.215	32,4	28.595	37,6	26.318	31,6
Mal estado	8.278	7,3	6.773	16,6	4.474	7,9	7.878	14	3.471	9,1	5.102	8,3	6.252	11,8	7.018	9,2	9.481	11,4
Mejorar accesibilidad	23.428	20,7	5.926	14,5	7.958	14	7.818	13,9	5.974	15,7	6.847	11,1	9.062	17,1	10.944	14,4	11.990	14,4
Mala ubicación	9.525	8,4	2.596	6,3	3.028	5,3	2.781	4,9	2.657	7	4.069	6,6	4.029	7,6	6.943	9,1	7.461	8,9
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	1.980	3,7	3.528	4,6	8.946	10,7
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	696	0,9	1.829	2,2
Proximidad al trabajo	567	0,5	-	-	470	0,8	2.229	4	238	0,6	2.033	3,3	3.211	6	1.892	2,5	1.390	1,7
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	9.781	12,9	8.687	10,4
Otro motivo	15.977	14,1	4.011	9,8	12.742	22,5	8.014	14,2	6.071	16	9.054	14,7	5.763	10,8	6.574	8,7	7.308	8,8

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Tabla 58. Variación de los motivos de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2019 y 2017-2019**

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

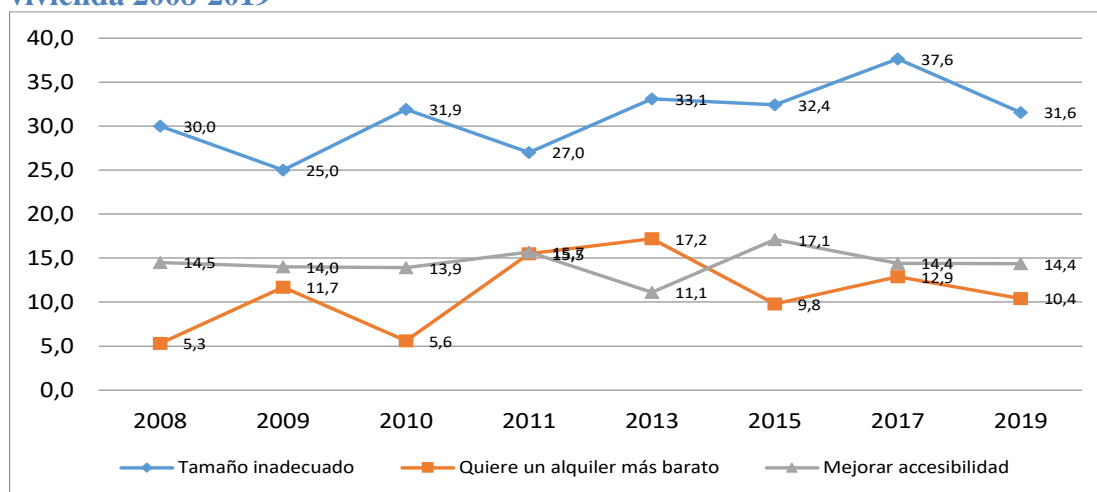
	2007		2017		2019		Variación 2007-2019		Variación 2017-2019	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
Total	113.396	100	75.970	100	83.410	100	-29.986	-26,4	7.440	-139,5
Tamaño inadecuado (pequeña)	33.633	29,7	28.595	37,6	26.318	31,6	-7.315	-21,7	-2.277	-8,0
Mal estado	8.278	7,3	7.018	9,2	9.481	11,4	1.203	14,5	2.463	35,1
Mejorar accesibilidad	23.428	20,7	10.944	14,4	11.990	14,4	-11.438	-48,8	1.046	9,6
Mala ubicación	9.525	8,4	6.943	9,1	7.461	8,9	-2.064	-21,7	518	7,5
Quiere propiedad	9.525	8,4	3.528	4,6	8.946	10,7	-579	-6,1	5.418	153,6
Divorcio, separación	680	0,6	696	0,9	1.829	2,2	1.149	169,0	1.133	162,8
Proximidad al trabajo	567	0,5	1.892	2,5	1.390	1,7	823	145,1	-502	-26,5
Quiere alquiler más barato	11.782	10,4	9.781	12,9	8.687	10,4	-3.095	-26,3	-1.094	-11,2
Otro motivo	15.977	14,1	6.574	8,7	7.308	8,8	-8.669	-54,3	734	11,2

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Por el contrario, la importancia de un alquiler más barato tiende a perder relevancia, con una sustancial caída del peso relativo de este factor de cambio entre 2017 y 2019 (de 12,9% a 10,4%).

Con respecto a la necesidad de cambio de vivienda, tener una vivienda en propiedad, pasa de representar un 15,4% de la necesidad de cambio en 2008 a apenas un 3,7% en 2015. Sin embargo, en 2017 recupera 9 décimas porcentuales (4,6%) respecto al 2015 y en 2019 se produce un aumento de mayor intensidad hasta alcanzar un 10,7%.

**Gráfico 38. Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda 2008-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### 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 69,4% de los hogares necesitados de cambio mantiene una opinión favorable respecto a su barrio, con un 42,8% que señala un alto nivel de satisfacción y un 32,8% más bien alto.

La opinión favorable global (alta y más bien alta) aumenta a un 80,8% en 2017 (77,5% en 2015), pero vuelve a reducirse en 2019 hasta un 75,7%, presentando el valor de satisfacción más bajo desde 2009.

En línea con lo señalado, la proporción de baja satisfacción pasa así de 6,5% en 2017 a 9,5% en 2019; en el caso de la más bien baja se incrementa en paralelo del 12,7% de 2017 al 14,8% de 2019.

**Tabla 59. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2019**

Grado de satisfacción	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Alto	44,2	47,6	35,3	44,7	46,3	48,6	42,8
Más bien alto	32,2	33,9	47,0	33,8	31,2	32,2	32,8
Más bien bajo	15,0	10,4	9,2	11,3	17,0	12,7	14,8
Bajo	8,6	8,0	8,5	10,2	5,6	6,5	9,5

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En general, empeoran de forma sustancial los indicadores que miden las problemáticas existentes en el entorno/barrio de los hogares con necesidad de cambio. Se presentan las principales 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 seis de diez hogares con necesidad de cambio de vivienda en 2019 (63,5%). Se trataba de una problemática con un impacto a la baja, que había caído de forma continuada desde el 70,7% de 2009 al 41,1% de 2015, pero resurge como el principal problema en 2017 con un 48,6% y con mayor intensidad en 2019 con un 63,5%.
- Aparte de la falta de aparcamiento, en 2019 únicamente se supera el umbral de 30% de hogares con problemas en lo relativo a los ruidos exteriores. La problemática alcanza en este caso un 32,9%, cifra que también empeora con respecto a las cifras de 2017 (24,0%).
- Con niveles entre el 25-30% se encuentran la falta de accesibilidad (17,2% en 2017 frente a 27,5% en 2019), los problemas de delincuencia e inseguridad (16,8% en 2017 frente a 27,3% en 2019) y la escasez de servicios (14,1% en 2017 por 25,8% en 2019).

El impacto de estas problemáticas aumenta en todos los casos, aunque con distinta intensidad. Es significativo el incremento de la falta de accesibilidad que se mantiene como el tercer problema indicado en 2017 (17,2%) y en 2019 (27,5%).

Los problemas de delincuencia e inseguridad han aumentado en 2019 en 10,5 puntos porcentuales, acercándose a valores del año 2013 y anteriores, incluso superando el 23,9% de 2011. Tanto en 2017 (16,8%) como en 2019 (27,3%) sigue marcando el cuarto problema más importante entre las personas principales de los hogares con necesidad de cambio.

Por su parte, el impacto de la escasez de servicios, se incrementa en 11,6 puntos porcentuales con respecto a 2017 y sigue siendo el quinto problema más importante indicado.

- Con niveles del 20-25% se localizan los problemas de contaminación y malos olores (11,4% en 2017 frente al 22,8% de 2019) y falta de mantenimiento (12,4% en 2017 frente al 22,0% de 2019). Estos problemas se han incrementado en este último año en 11,4 y 9,6 puntos porcentuales sobre 2017.
- Por debajo del 20% se sitúan los problemas asociados a la escasez de zonas verdes (13,0% en 2017 frente al 17,8% en 2019), las malas comunicaciones/transporte (13,1% en 2017 frente al 16,1% de 2019) y los problemas asociados a la poca limpieza/recogida de basuras, un problema que era señalado por el 11,8% de los hogares con necesidad en 2017 frente al 15,9% que lo indica en 2019. Estos tres aspectos también han aumentado con respecto al 2017.

**Tabla 60. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio en la CAE. 2009-2019**

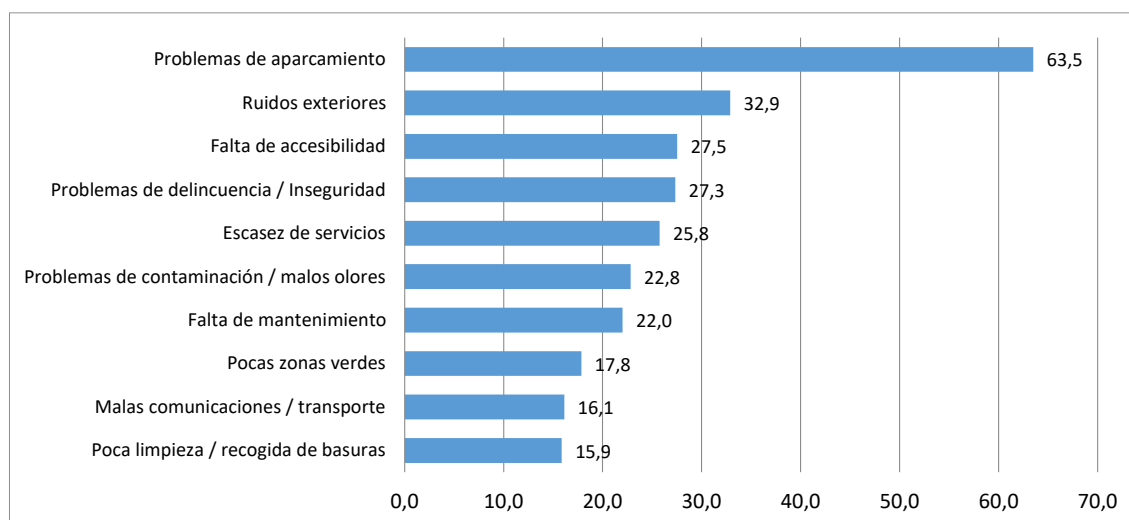
Problemas en el entorno / barrio	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Ruidos exteriores	30,9	36,9	31,9	33,3	28,1	24,0	32,9
Problemas de contaminación / malos olores	17,8	24,4	15,2	21,8	15,4	11,4	22,8
Falta de mantenimiento	20,7	21,1	16,1	22,2	13,0	12,4	22,0
Poca limpieza / recogida de basuras	12,3	12,5	14,4	16,5	11,3	11,8	15,9
Malas comunicaciones / transporte	21,8	14,5	18,6	18,8	8,9	13,1	16,1
Pocas zonas verdes	31,6	25,1	21,1	27,5	11,8	13,0	17,8
Problemas de aparcamiento	70,7	68,6	67,0	59,5	41,1	48,6	63,5
Escasez de servicios	24,5	22,5	20,6	27,0	16,6	14,1	25,8
Falta de accesibilidad	46,3	43,1	27,1	37,2	16,1	17,2	27,5
Problemas de delincuencia / Inseguridad	28,2	30,2	23,9	28,1	14,7	16,8	27,3

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

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 39. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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

En este apartado se aborda 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 2019. De esta forma, un 62,7% del colectivo declara tener mucha o bastante necesidad de cambiar de residencia (31,3% y 31,4%, respectivamente). En sentido opuesto, el 24,6% de los hogares expresa tener alguna necesidad y un 12,7% poca necesidad.

Aunque casi dos terceras partes del colectivo analizado señala tener mucha o bastante necesidad de cambio en 2019 (62,7%), se reduce en casi 14 puntos porcentuales con respecto al 76,4% de 2017. 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>9</sup>) se reduce de 72,3 puntos en 2017 a 60,1 en 2019. Esta cifra es además el valor mínimo de la serie 2009-2019, hasta entonces situado en 61,7 puntos en el año 2015.

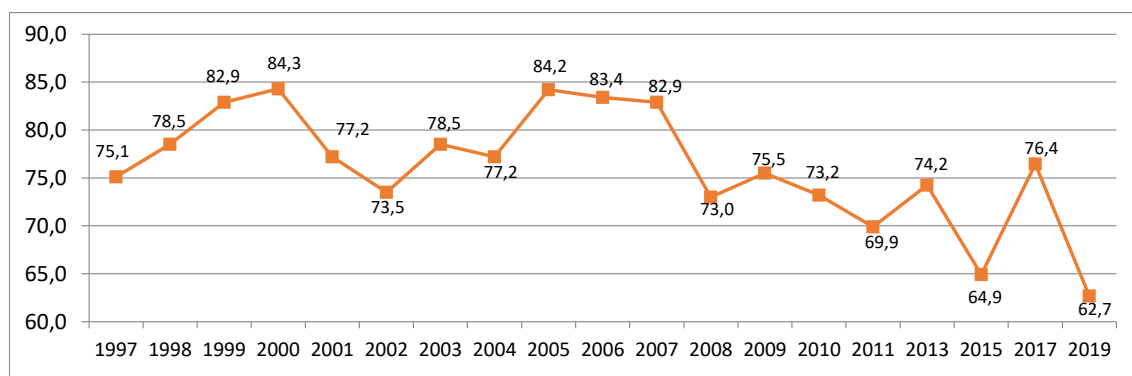
**Tabla 61. Grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda, 2009-2019**

Grado de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Mucha	39,3	34,8	32,5	33,7	30,4	48,4	31,3
Bastante	36,2	38,4	37,4	40,5	34,5	28,1	31,4
Alguna	21,3	20,5	25	21,9	25,9	16,3	24,6
Poca	3,2	6,2	5,1	3,8	9,2	7,3	12,7
<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>	<b>72,3</b>	<b>60,1</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 40. Evolución del grado de necesidad de cambio de vivienda (mucha o bastante necesidad), 1997-2019**



\* 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

<sup>9</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.

El descenso del grado de la necesidad que se observa entre 2017 y 2019 se asocia a un descenso en el grado de necesidad tanto del porcentaje de personas que indican mucha necesidad (del 48,4% en 2017 a 31,1% en 2019) como de las que indican bastante necesidad (de 28,1% en 2017 a 31,4% en 2019) y del aumento de las que indican alguna necesidad (de 16,3% en 2017 a 24,6% en 2019) o poca necesidad (de 7,3% en 2017 a 12,7% en 2019).

En lo que respecta al tiempo o antigüedad de la necesidad, un 42,5% 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 2017 y 2019 se incrementa del 41,3% al 42,5% los hogares que llevan dos o más años con necesidad, y de mayor intensidad en los hogares que llevan más de cuatro años en situación de necesidad (el porcentaje pasa de 19,5% en 2017 a 26,5% en 2019); mientras que se constata un descenso en los hogares que llevan en situación de necesidad entre 2 y 4 años (de 21,8% de 2017 a 16,0% de 2019).

Por el contrario, se incrementa la proporción de hogares que llevan en situación de necesidad entre 1 y 2 años (de 30,9% en 2017 a 32,5% en 2019); mientras que las necesidades de menos de un año se reduce en 2,7 puntos en el mismo periodo: suponen el 27,7% del colectivo necesitado en 2017 y el 25,0% en 2019.

**Tabla 62. Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda, 2009-2019**

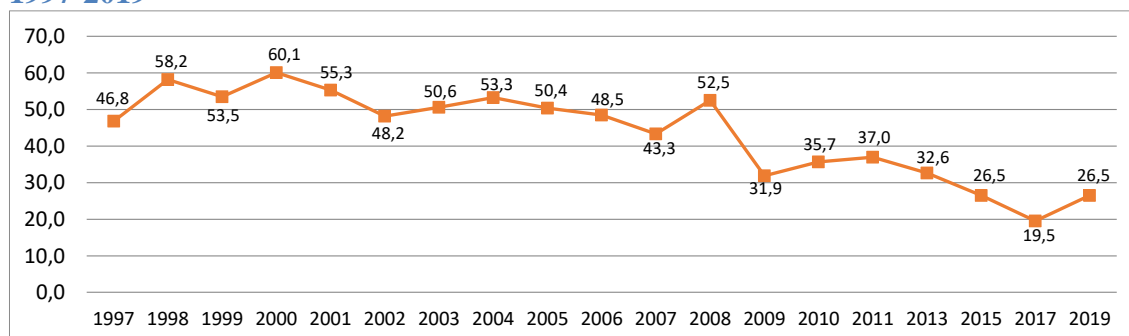
Tiempo en situación de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Menos de 1 año	23,4	18,4	14,9	18,9	23,4	27,7	25,0
Entre 1 y 2 años	27,2	26,4	23,8	23,0	29,6	30,9	32,5
Entre 2 y 4 años	17,5	19,5	24,3	25,5	20,5	21,8	16,0
Más de 4 años	31,9	35,7	37,0	32,6	26,5	19,5	26,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En una perspectiva de largo plazo, el nuevo aumento en 2019 en el porcentaje de familias que llevan más de 4 años con necesidad de cambiar de vivienda supone el segundo valor mínimo recogido de este indicador desde 1997 y es coincidente con el valor de 2015. Sin embargo, este 26,5% de 2015 y de 2019 es siete puntos porcentuales superior al mínimo de 19,5% de 2017.

**Gráfico 41. Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda >4 años. CAE. 1997-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Analizando el plazo en el que se prevé hacer efectivo el cambio de vivienda, el 47,5% de los hogares que muestran esta necesidad de cambio en 2019 cree muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años (15,7% muy probable y 31,9% bastante probable). Esta proporción aumenta al 62,9% si el horizonte se amplía hasta los próximos 4 años (muy probable 49,0% y bastante probable 13,9%).

**Tabla 63. Hogares con necesidad de cambio: probabilidad de cambio de vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años, 2019**

Probabilidad de cambio	Probabilidad a 2 años	Probabilidad a 4 años
Muy probable	15,7	49,0
Bastante probable	31,9	13,9
Poco probable	37,5	29,0
Nada probable	15,0	8,1
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

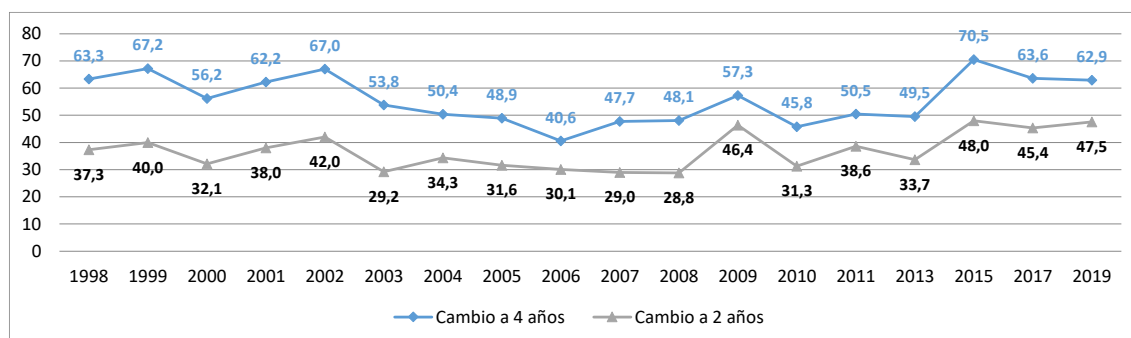
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Con respecto a las previsiones de materialización de la necesidad, en el caso de la perspectiva a dos años vista, la probabilidad de cambio (muy o bastante probable) asciende del 45,4% de 2017 al 47,5% de 2019. Sin embargo, en el caso de la demanda a cuatro años, la probabilidad disminuye al pasar del 63,6% de 2017 al 62,9% actual.

Con respecto a la probabilidad de cambio en los próximos dos años, en el periodo 1998-2019, el indicador de 2019 es superior a todos los registros desde 1998, excepto al 48,0% de 2015.

Con respecto a la probabilidad de cambio en los próximos cuatro años, en el periodo 1998-2019, el indicador actual supera a los registros desde 1998, excepto a los indicadores de 1998, 1999, 2002, 2016 y 2017. La mayor diferencia se da frente al 70,5% de 2015 (7,6 puntos porcentuales más que en 2019).

**Gráfico 42. Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años (muy o bastante probable). CAE. 1998-2019**

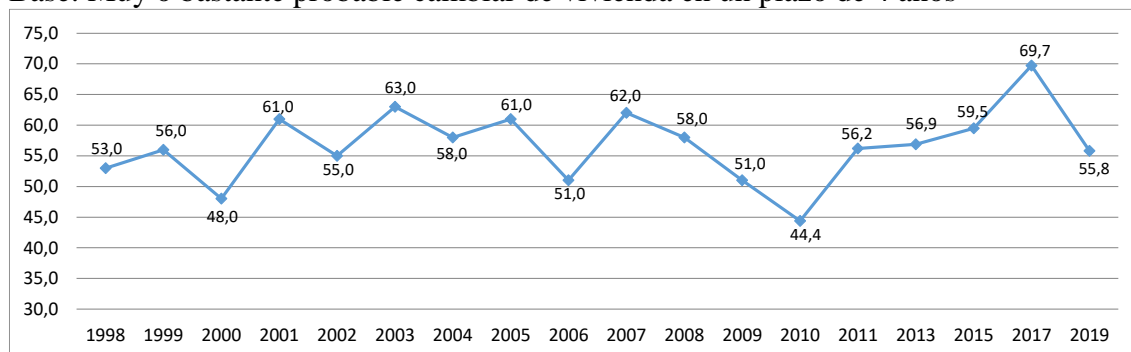


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Entre los hogares que han indicado como muy o bastante probable poder cambiar de vivienda en una perspectiva a cuatro años, un 55,8% están realizando una búsqueda activa de vivienda en 2019. Se trata de la cifra más baja desde 2010, cuando representaba el 44,4%.

### Gráfico 43. Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda. CAE. 1998-2019

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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### 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, destaca el nivel de aceptación de la posibilidad de acceder a una vivienda usada con carácter previo. Así, a un 67,4% de los hogares necesitados les resulta indiferente que se trate de una vivienda nueva o usada. 12,7% de los hogares necesitados se inclina por acceder a vivienda nueva, mientras que en el 11,1% opta en exclusiva por la vivienda usada.

Tabla 64. Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2019

Características	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>CONDICIÓN</b>							
Nueva	24,1	16,6	15,7	14,1	12,3	12,7	12,7
Usada	34,1	13,4	35,7	9,1	11,9	12,0	11,1
Indistintamente	37,9	61,2	47,2	73,5	69,2	73,5	67,4
Ns / Nc	3,9	8,8	1,4	3,4	6,6	1,7	8,8
<b>SUPERFICIE ÚTIL</b>							
Menos de 60 m <sup>2</sup>	15,1	18,8	16,9	15,1	18,5	19,6	15,0
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	28,5	22,3	29,6	25,1	17,2	23,3	21,4
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	30,6	28,5	30,8	35,3	37,7	43,5	34,8
Más de 90 m <sup>2</sup>	18,3	21,8	20,6	20,1	23,6	11,2	21,1
Ns / Nc	7,4	8,6	2,2	4,5	2,9	2,4	7,7
<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>78,6</b>	<b>81,6</b>
<b>RÉGIMEN TENENCIA</b>							
Propiedad	64,9	62,9	65,7	51,7	54,2	53,6	51,8
Alquiler	27	24,8	26,5	35,1	28,5	37,4	36,1
- Sin opción a compra	-	-	-	-	20,3	27,9	21,6
- Con opción a compra	-	-	-	-	8,2	9,5	14,5
Indistintamente	8,1	12,3	7,8	13,2	17,3	9,1	12,1

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

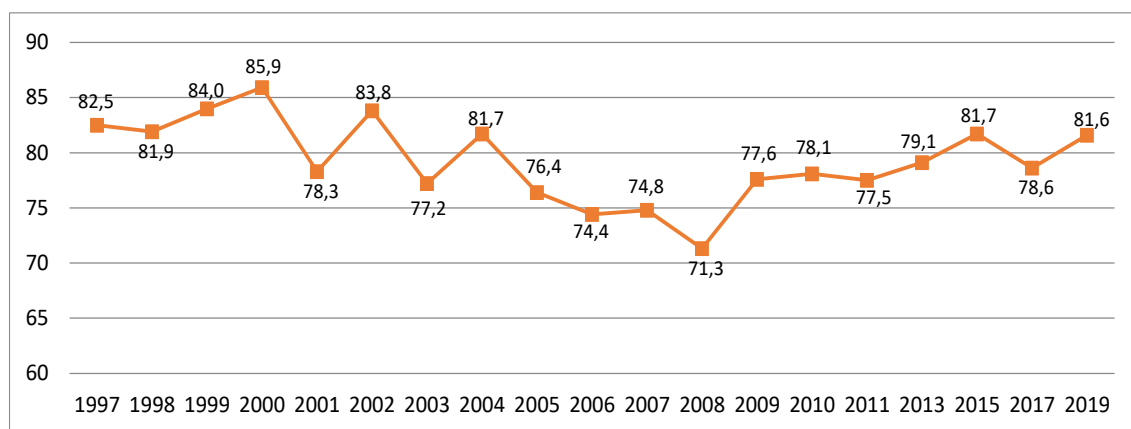
Estos datos reflejan un leve descenso del grupo de familias al que le resulta indiferente la condición de nueva o usada de la vivienda. La proporción pasa así de cifras del 73,5% en 2017 al 67,4% en 2019. A pesar de esta caída, el porcentaje de 2019 se mantiene por encima de los valores de 2009-2011. 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, que se mantiene estable con un ligero repunte al 12,7% tanto en 2017 como en 2019.

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 al 43,5% de 2017, para disminuir al 34,8% en 2019. No obstante, aumenta igualmente el porcentaje asociado a la demanda de viviendas de 90 m<sup>2</sup> o más. El 21,1% en 2019, cifra que supera el 11,2% de 2017.

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 61,4% de 2015, se reduce al 54,8% del 2017 y aumenta nuevamente al 55,9% de 2019. 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 y 81,7 m<sup>2</sup> en 2015. En 2017 la superficie media desciende a 78,6 m<sup>2</sup> y en 2019 aumenta a 81,6 m<sup>2</sup>.

En comparación con la situación observada en 2017, 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 23,3% al 21,4% de 2019. De igual manera, la demanda de pisos de 60 m<sup>2</sup> o menos se reduce en los últimos años, pasando de 19,6% en 2017 a 15,0% en 2019, una cifra similar a la registrada en 2013 (15,1%).

**Gráfico 44. Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2019**



\* 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

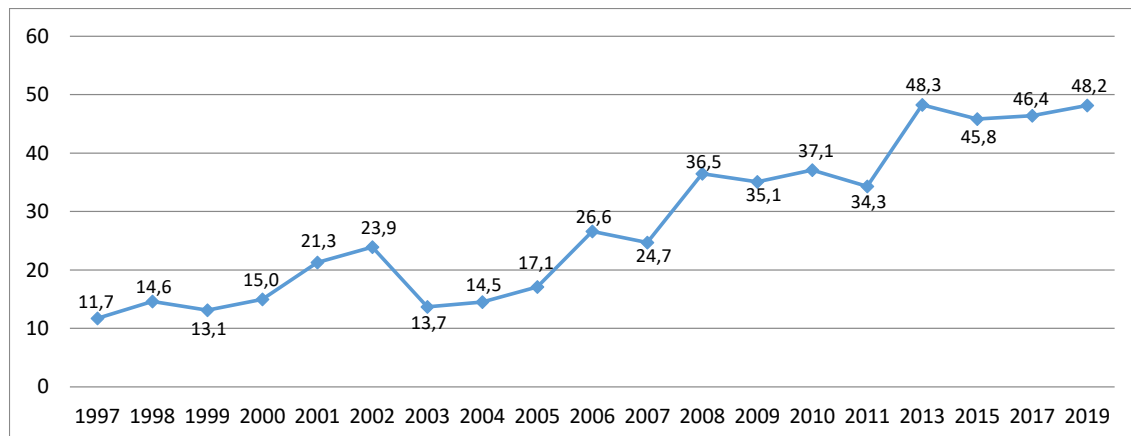
Con respecto al régimen de tenencia de la vivienda, sigue siendo la propiedad la opción más solicitada por los hogares con necesidad de cambio, con un 51,8% en 2019. Sin embargo, no supera la cifra de 2017 (53,6%) y prácticamente se iguala con la cifra más baja observada entre 2009 y 2019, que se obtuvo en el año 2013 con un 51,7%.

Se detecta también una reducción en los últimos años del colectivo de hogares que optan por el alquiler, la proporción que éstos representan pasa del 37,4% en 2017 al 36,1% en 2019. A pesar de ello, esta última cifra se mantiene por encima de los valores de 2009-2015 (máximo de 35,1% en 2013). Dentro del grupo de hogares que optan por el alquiler en 2019 (36,1%), el 21,6% se decantaría por un alquiler sin opción a compra, mientras que el restante 14,5% prefiere un alquiler con opción a compra. La elección de alquiler sin opción a compra disminuye respecto al 27,9% de 2017, mientras que con opción a compra aumenta en relación al 9,5% de 2017.

Los hogares a los que les resulta indiferente optar por un régimen de tenencia u otro alcanzan en 2019 un 12,1%, tres puntos por encima de la cifra de 2017 (9,1%).

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 incrementa levemente en los últimos dos años: 48,2% en 2019 frente al 46,4% de 2017. No obstante, la cifra registrada en 2019 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%. En 2013, donde se registra el máximo, el colectivo analizado representaba un 48,3% de los hogares con necesidad (una décima por encima del dato del año actual: 48,2%).

**Gráfico 45. Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2019**



\* 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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, así como a aquellos que prefieren el alquiler pero consideran la opción de compra, la propiedad sigue siendo un elemento de referencia para el 78,4% de los hogares.

Por lo que respecta a la ubicación de la futura vivienda, una amplia mayoría de los hogares (72,2%) señala el mismo municipio en el que actualmente reside como lugar de localización de la nueva vivienda. Un 22,6% de los hogares manifiesta querer cambiar



de vivienda dentro del mismo barrio en el que reside actualmente; mientras que otro 49,6% de los hogares optan por residir dentro del mismo municipio pero en un barrio diferente al actual.

Por tanto, sólo el 22,8% 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 2009-2019, situándose el máximo en el propio 2019.

**Tabla 65. Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2019**

Lugar de traslado	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Mismo barrio	30,8	30,6	28,5	29,6	30,2	30,5	22,6
Mismo municipio	49,2	50,7	54,3	51,5	48,9	49,1	49,6
Misma comarca	10,5	13,0	10,7	13,6	11,8	13,9	17,8
Otra comarca	4,2	3,9	2,9	4,0	6,3	4,6	5,0
Ns / Nc	5,4	1,8	3,6	1,3	2,8	1,9	5,0

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### **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 2019 se sitúan como promedio en 2.104,90 €<sup>10</sup>. Este registro supone un incremento del 6,5% en relación al registrado en 2017 (1.975,90 €).

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 (1.511,40 euros) y en 2013 (1.690,50 euros). De esta forma el valor registrado en 2019 (2.104,90 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 2019, un 35,4% 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 2017 (40,7%).

Dentro del grupo de referencia, ha aumentado 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 36,4% de 2017, pero en 2019 se reduce el peso a un 28,9%<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirían al pago de la nueva vivienda.

<sup>11</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%, en 2015 el 13,3%, y en 2017 el 11,0%, en el resto de ediciones se supera el 20%, proporción que incluso llega al 32,9% en 2009.

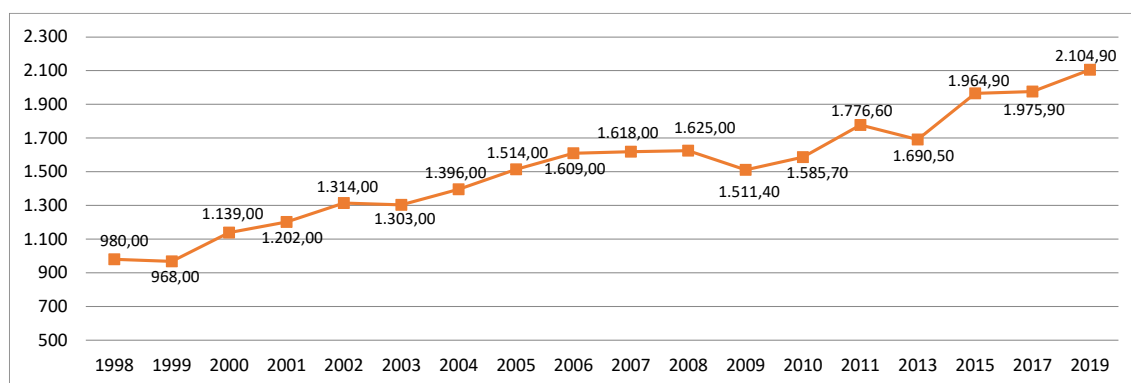
**Tabla 66. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2019**

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Hasta 840 Euros	14,2	11,6	8,2	16,7	12,5	9,3	5,7
De 841 a 1.140 Euros	10,7	10,2	12,3	20,2	12,0	12,2	11,1
De 1.141 a 1.410 Euros	11,1	16,6	10,8	10,3	10,5	11,3	8,9
De 1.411 a 1.650 Euros	7,0	10,8	9,0	8,4	6,9	7,8	9,8
De 1.651 a 2.160 Euros	7,9	11,7	11,7	11,7	11,4	11,9	13,3
Más de 2.160 Euros	16,1	18,8	20,6	22,1	33,5	36,4	28,9
Ns/Nc	32,9	20,3	27,4	10,5	13,3	11,0	22,3
<b>Media (€)</b>	<b>1511,40</b>	<b>1585,70</b>	<b>1776,60</b>	<b>1690,50</b>	<b>1964,90</b>	<b>1975,90</b>	<b>2104,90</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 46. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2019**



\* 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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

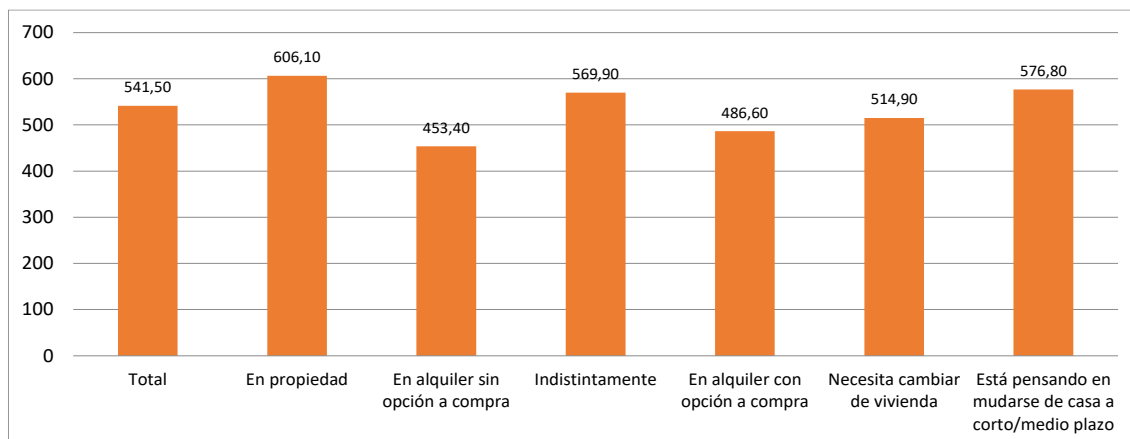
La capacidad de pago media mensual que declaran los hogares para hacer frente al cambio de vivienda se sitúa en los 541,50 €/mes en 2019, lo que supone un incremento del 3,9% en las posibilidades económicas para financiar la nueva vivienda respecto a 2017 (521,30 €).

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 para cambiar de vivienda tiene una capacidad de gasto inferior al valor medio: 514,90 euros frente a los 541,50 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 superior (576,80 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 (606,10 euros). Con cifras inferiores a la media, le siguen los hogares que optarían indistintamente por el alquiler o la propiedad (569,90 euros) y el grupo que se decanta por el alquiler con opción a

compra (486,60 euros). Los que prefieren un alquiler sin opción a compra son los que tienen menor capacidad de pago mensual (453,40 euros).

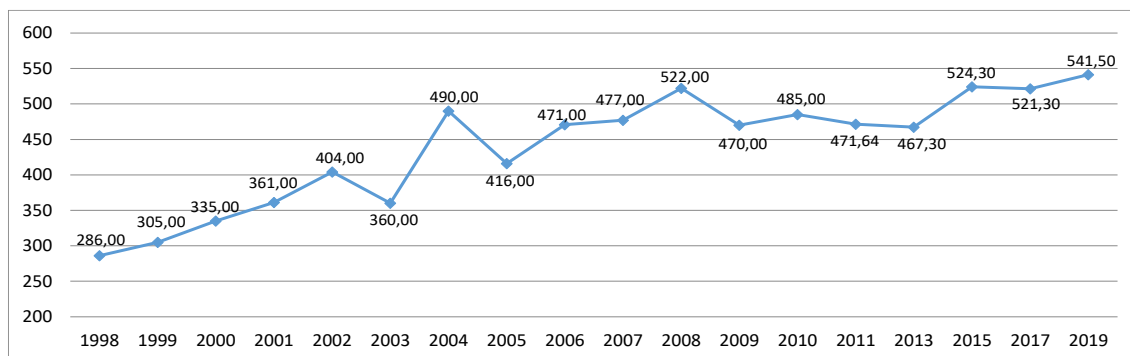
**Gráfico 47. Capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio según el régimen de tenencia previsto y tipo de necesidad. 2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

El incremento observado entre 2017 y 2019 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. En 2015 (524,30 euros) se retoma la línea ascendente hasta 2019. De hecho, el valor recogido en 2019 es el valor máximo desde 1998.

**Gráfico 48. Evolución de la capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2019**



\* 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.

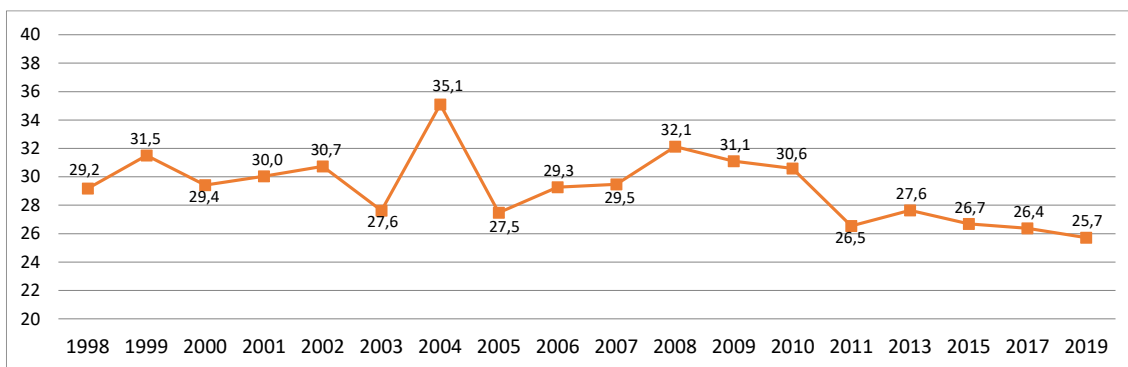
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

La capacidad de pago estimada en relación al nivel medio de ingresos implicaría en 2019 la dedicación por parte de los hogares de un 25,7% de los ingresos netos para hacer frente al pago de la nueva vivienda. Esta cifra es 0,7 puntos porcentuales inferior a la observada en 2017 (26,4%).

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 25,7% de 2019. Este último es el nivel más bajo desde que se realiza la ENDV.

**Gráfico 49. Evolución del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2019**



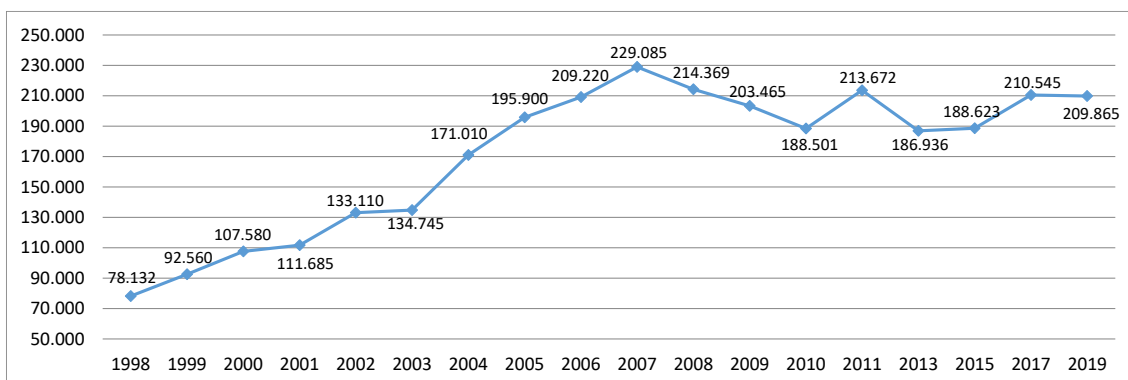
\* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Entre los hogares con necesidad de cambio, el precio medio máximo asumible por vivienda que se plantea en 2019 alcanza los 209.865 euros. Este importe se ha reducido un 0,3% con respecto a los 210.545 euros de 2017.

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 2015 y en 2017 se recupera hasta 210.545 euros, y desciende levemente hasta 209.865 euros en 2019.

**Gráfico 50. Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2019 (\*\*)**



\* 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**

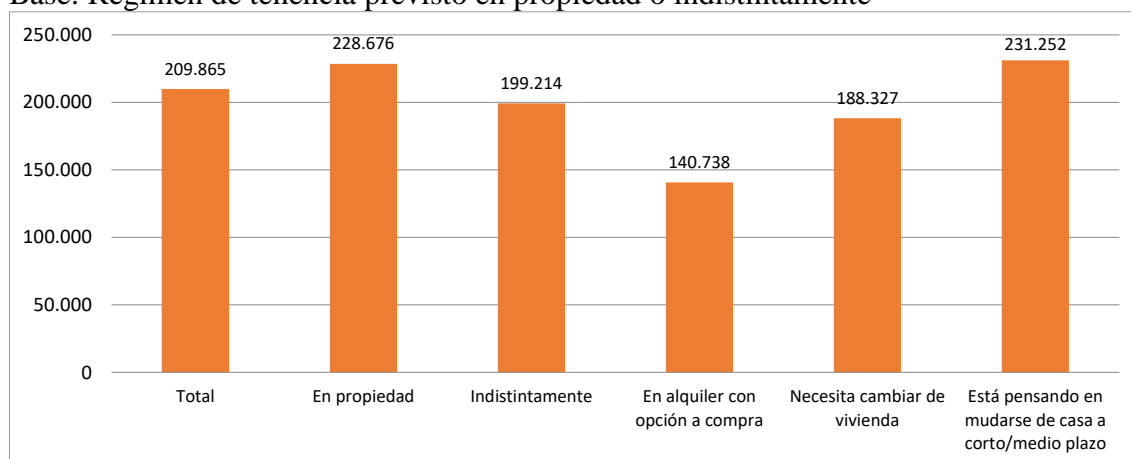
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 228.676 euros, superior al valor medio de 2019 (209.865 euros). Esta cifra se reduce ligeramente hasta los 199.214 euros en los hogares en los que resulta indistinto decantarse por la propiedad o el alquiler, y hasta 140.738 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 2019, 188.327 frente a los 209.865 euros de media de 2019. 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 (231.252 euros).

### Gráfico 51. Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de cambio según régimen de tenencia previsto. 2019

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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 (2.524,80 euros de media). Esto les permite disponer de mayor capacidad de pago mensual (606,10 euros de media) con un menor esfuerzo financiero (24,0% de los ingresos). Esta situación les permite poder acceder a viviendas de mayor precio (228.676 euros de media).

En el grupo de hogares que prefieren el alquiler, con la esperanza de poder optar a la compra si mejora su situación económica, poseen unos ingresos medios de 1.888,80 euros mensuales, que les permite disponer de una capacidad de pago mensual de 486,60 euros y un precio máximo asumible de 140.738 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 diferente entre sí. En este sentido, los ingresos medios de los hogares son significativamente inferiores a los de los hogares que optan por la propiedad (1.418,60 euros en alquiler sin opción a compra y 1.846,80 euros en el grupo indistinto).

La capacidad de pago mensual también resulta menor, especialmente en el caso del alquiler sin opción a compra: 453,40 euros por 569,90 en el grupo de opción indistinta y 486,60 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: 32,0% frente a cifras del 30,9% (indistintamente) al 25,8% (alquiler con opción a compra) en todos los demás grupos, incluido el que apuesta por la propiedad (24,0%).

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 2.450,00 euros frente a los 1.860,10 euros del segundo. Estos ingresos permiten que el primer grupo (576,80 euros) disponga de mayor capacidad de pago mensual que el segundo grupo (514,90 euros).

**Tabla 67. Ingresos, capacidad de pago mensual, esfuerzo financiero y precio máximo asumible de compra según régimen de tenencia previsto. 2019**

	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	2.104,90	2.524,80	1.418,60	1.846,80	1.888,60	1.860,10	2.450,00
Capacidad de pago mensual	541,50	606,10	453,40	569,90	486,60	514,90	576,80
Esfuerzo financiero	25,7	24,0	32,0	30,9	25,8	27,7	23,5
Precio máximo asumible	209.865	228.676	-	199.214	140.738	188.327	231.252

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### 3.3.3. Fórmulas de financiación

Con respecto al análisis de las fórmulas de financiación, al igual que en el 2017, en 2019 siguen identificándose dos vías mayoritarias para financiar el cambio de vivienda: el recurso al crédito y los ahorros propios. En 2019, el 64,4% de los hogares con necesidad de cambio tendría que recurrir al crédito para financiar el cambio de vivienda, con un 53,9% que señala la venta de la vivienda anterior.

El recurso al crédito es una vía de financiación que se ha reducido de forma paulatina entre los hogares con necesidad de cambio de vivienda desde 2009 hasta 2015, pero durante 2017 y 2019 la opción de crédito ha aumentado nuevamente. La proporción de hogares que mencionan esta vía se reduce del 78,9% en 2009 al 44,3% en 2015; mientras que aumenta a 51,6% en 2017 y a 64,4% en 2019.

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 2017 (40,3%) y 2019 (42,9%), cifra que permite volver a niveles similares a los observados en 2013.

Como ya se ha mencionado, el recurso de los ahorros propios también recupera importancia en los últimos años, con unos valores del 55,2% de 2017 y del 53,9% en 2019, por encima del porcentaje más alto hasta el momento que era en 2009 (48,8%).

Más llamativa es la pérdida de importancia de las ayudas públicas en los años anteriores, y el significativo crecimiento a un 14,4% que señala esta vía en 2019. El

porcentaje de hogares que pensaban en esta vía de financiación se situaba en un 34,5% en 2009 pero se reduce a hasta el 8,3% en 2015 y 5,4% en 2017. Sin embargo, en 2019 dicho porcentaje se incrementa con intensidad (14,4%).

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 2019 (43,4%). 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 2017 el 15,4% del colectivo analizado tenía previsto pedir entre el 75% y 100% del precio de la vivienda, la mencionada proporción se reduce al 11,8% en 2019, acercándose a los niveles mínimos de 2011 (11,2%).

**Tabla 68. Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2019**

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>FUENTES DE FINANCIACIÓN (*)</b>							
Créditos	78,9	71,7	56	54,7	44,3	51,6	64,4
Ahorros Propios	48,8	34,5	33,4	23,9	28,1	55,2	53,9
Ayuda familiar	11,7	8,9	11,1	8,9	5,9	8,1	20,6
Venta vivienda anterior	50,8	50,3	55,3	40,7	48,0	40,3	42,9
Venta otro patrimonio	3,2	4,1	1,4	2,0	2,8	0,7	6,4
Alquiler viv. Anterior	7,2	4,1	1,4	2,2	4,1	3,5	6,1
Ayudas públicas	34,5	14,8	16,1	8,5	8,3	5,4	14,4
Otros medios	10,9	4,6	6,9	10,4	9,9	1,4	0,0
<b>Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad, en régimen de alquiler con opción de compra o en ambos casos</b>							
<b>% CRÉDITO / PRECIO (**)</b>							
0 % (no solicita crédito)	20,4	22,7	40,8	42,5	48,4	50,7	43,4
1 % - 25 %	3,8	8,8	5,9	4,3	5,6	1,1	4,5
De 25 % a 49 %	14,5	13,7	7,6	8,2	8,6	4,4	8,6
De 50 % a 74 %	11,8	11,4	9,2	9,0	10,0	9,4	8,2
De 75 % a 100 %	19,0	18,2	11,2	19,2	12,4	15,4	11,8
Ns / Nc	30,6	25,2	25,4	16,8	15,0	18,9	23,4

\*: % multi-respuesta

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En 2019, la proporción de los hogares que solicitarían un crédito de entre el 50% y el 74% del precio se sitúa en el 8,2%, con otro 13,1% 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 14,9% en 2017 a 21,3% en 2019. Esta cifra resulta, sin embargo, inferior al 33,9% de 2010, así como al resto de valores del periodo hasta 2015.

En cambio, en el grupo analizado, a partir de 2010 (22,7%) aumenta de forma sustancial la proporción de hogares que no piensan recurrir al crédito hasta el 50,7% de 2017. En 2019, en cambio, disminuye a 43,4% hogares, aunque sigue por encima del peso de los hogares del intervalo 2009-2013.

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

En 2019, un total de 83.410 hogares en la CAE se plantean la necesidad de cambiar su vivienda habitual, lo que supone el 9,3% de la totalidad de hogares vascos.

En relación a 2017, 2019 refleja un incremento significativo en el número de hogares que manifiestan esta necesidad, dado que en aquel año se contabilizaban un total de 75.970 hogares con necesidad (el 8,6% del total). El número de hogares con necesidad de cambio de 2017 marcaba un máximo histórico que ha sido superado por el nuevo máximo del año 2019.

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes datos para caracterizar a los hogares con necesidad de cambio en 2019:

- Se constata una reducción en la intensidad de la necesidad de cambio entre los hogares implicados, con un 62,7% de hogares que manifiesta tener mucha o bastante necesidad de cambiar de vivienda habitual, el nivel más bajo desde 1997. En 2019 se confirma la tendencia decreciente del alto grado de necesidad de cambio (mucha o bastante), pasando del 75,5% en 2009 al 62,7% en 2019, con la excepción del repunte de 74,2% constatado en 2013 y del 76,4% en 2017. De hecho, el grado de necesidad de cambio de vivienda (mucha o bastante), es el más bajo desde el año 1997.
- Sin embargo, en términos del plazo en el que se demanda la vivienda, en relación a 2017 se reduce el porcentaje de hogares que tienen previsto hacer frente a la necesidad en el plazo de 1 año (35,7% en 2017 por 28,0% en 2019). Aumenta la demanda a 2 años (45,4% en 2017 por 47,5% en 2019) y disminuye a 4 años (63,6% en 2017 por 62,9% en 2019).
- En Bizkaia y Gipuzkoa se observa un crecimiento de los índices de necesidad de cambio en comparación con 2017. Sin embargo, la intensidad de estos incrementos resulta diferente. En Bizkaia, desde niveles de necesidad de partida más elevados, el incremento resulta más significativo al pasar del 4,9% de 2011 al 8,9% de 2017 y al 10,4% de 2019; en Gipuzkoa, el repunte reciente resulta en cambio inferior, pasando de 7,9% en 2017 al 8,4% en 2019. En el caso de Álava, por el contrario, se reduce considerablemente el índice de necesidad (de 9,0% en 2017 a 7,7% en 2019).
- 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 48,1 años. La mayoría de los mismos tiene nacionalidad española (85,5%) y reside en un hogar formado por 2,8 personas.
- Las características de las viviendas de los hogares en situación de necesidad responden a los siguientes rasgos básicos: son viviendas de 75,8 m<sup>2</sup> de media, con una antigüedad media de 48,9 años. Se reduce ligeramente en los dos últimos años el peso relativo de hogares en régimen de alquiler (39,3% en 2019 frente a 41,2% en 2017).
- El tamaño inadecuado es el motivo principal que explica la necesidad de cambio. Así lo indica el 31,6% de los hogares que presentan esta necesidad, aunque disminuye significativamente la incidencia de este motivo en relación a 2017 (37,6%). La mejora de accesibilidad (14,4%) y el mal estado de la vivienda



(11,4%) 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 (75,6%), proporción que se reduce con respecto a 2017 (80,8%). En 2019, un 22,8% de los hogares se plantea el traslado de municipio para mudarse de vivienda, proporción en ligero aumento respecto al 18,6% de 2017.
- 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 81,6 m<sup>2</sup>, 5,8 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 (51,8%), cifra inferior al 53,6% de 2017. La importancia relativa de los hogares que optan por el régimen de alquiler se reduce del 37,4% de 2017 al 36,1% de 2019.
- Los ingresos netos mensuales de los hogares que manifiestan la necesidad de cambio alcanzan los 2.104,90 euros de media, lo que supone un incremento significativo en relación al ingreso medio registrado en 2017 (1.975,90 euros). Se mantiene la tendencia ascendente en el nivel de ingresos que se viene observando entre 1998 y 2019.
- La capacidad de pago mensual de los hogares para afrontar el cambio de vivienda se sitúa en 2019 en 541,50 euros, lo que representa el 25,7% 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%) disminuyendo de nuevo en 2017 (26,4%) y en 2019 (25,7%), marcando el menor nivel de esfuerzo financiero desde 1998.
- El precio máximo de las viviendas que pueden asumir estos hogares desciende levemente en 2019 hasta situarse en 209.865 euros de media (en 2017 eran 210.545 euros).
- Para la financiación del cambio de vivienda sigue aumentando la proporción de hogares que se plantean recurrir a la financiación externa a través del crédito. Desde 2009 hasta 2015, la financiación por medio de créditos ha ido disminuyendo desde el 78,9% de 2009 hasta el 44,3% de 2015. En el año 2017, esta tendencia se rompe y se recupera la utilización de créditos al 51,6% y en este 2019 vuelva a subir significativamente al 64,4%.
- 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 2005-2019.

**Tabla 69. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2019**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<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	8,6	9,3
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	49.559	47.851	64.393	40.894	56.652	56.397	38.048	61.621	53.132	75.970	83.410
<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	46,2	48,1
Tamaño medio hogar (Nº personas/hogar)	3,2	3,1	3,1	2,8	3,0	3,0	2,8	3,0	3,0	3,0	2,8
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	73,9	75,8
Antigüedad media de la vivienda (años)	36,2	41,7	39,4	39,0	39,0	40,6	40,4	42,7	39,2	44,9	48,9
% régimen de alquiler	26,6	32,8	23,0	36,6	38,7	33,4	32,8	35,1	34,2	41,2	39,3
<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	46,9	42,9
Motivo: quiere propiedad (%)	13,6	9,1	8,4	15,4	10,4	8,6	5,9	4,0	3,7	4,6	10,7
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	84,2	83,4	82,9	73,0	75,5	73,2	69,9	74,2	64,9	76,4	62,7
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	50,4	48,5	43,1	52,5	31,9	35,7	37,0	32,6	26,5	19,5	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	63,6	62,9
<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	78,6	81,6
Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)	17,1	26,6	24,7	36,5	35,1	37,1	34,3	48,3	45,8	46,4	48,2
<b>Situación económica-financiera</b>											
Ingresos medios	1.514,00	1.609,00	1.618,00	1.625,00	1.511,40	1.585,70	1.776,60	1.690,50	1.964,90	1.975,90	2.104,90
Capacidad de pago mensual	416,0	471,0	477,0	522,0	470,0	485,0	471,6	467,3	524,3	521,3	541,5
Precio máximo asumible (*)	195.900	209.220	229.085	214.369	203.465	188.501	213.672	186.936	188.623	210.545	209.865

(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

## 4. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN

### 4.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de rehabilitación

**Entre 2017 y 2019 desciende en un 10,3% la necesidad de rehabilitación. El descenso se detecta en los tres territorios históricos pero de manera especial en Álava y Bizkaia**

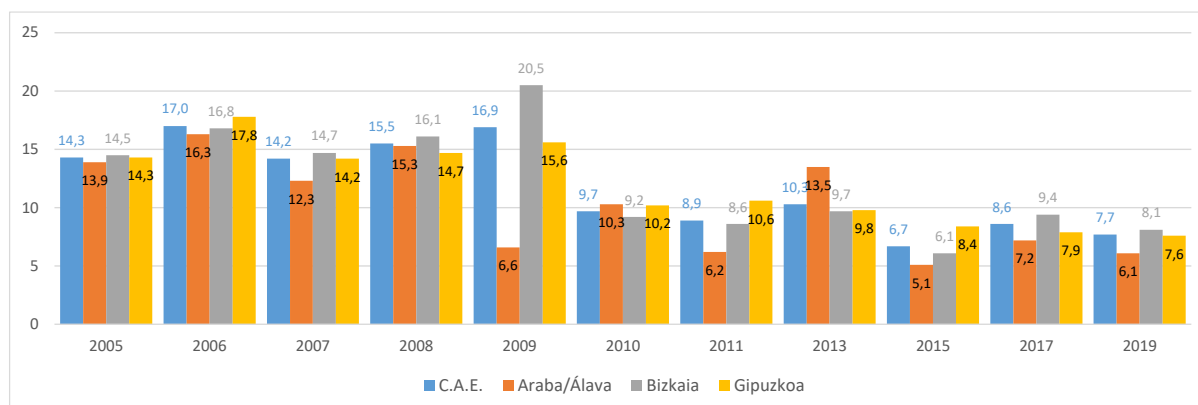
La Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda revela que, en 2019, 68.423 viviendas de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) requieren una intervención para su rehabilitación. Esta cifra representa un 7,7% del conjunto de viviendas familiares de la CAE, reflejando un descenso de la necesidad de la acción rehabilitadora respecto al 8,6% de 2017. En términos absolutos, se reduce en 7.863 el número de viviendas necesitadas de intervención, un 10,3% menos que en 2017 (76.286 viviendas).

Destaca el importante descenso de la necesidad que se detecta en Bizkaia. En este territorio se pasa de 43.590 viviendas familiares que requerían rehabilitación en 2017 a 37.934 viviendas en 2019, con una reducción del 13,0% en la necesidad percibida. Con un 8,1% de hogares con necesidad del total de viviendas familiares, Bizkaia pasa a ser en 2019 el territorio con mayor necesidad de rehabilitación en la CAE.

Álava es el territorio con mayor pérdida proporcional de volumen de hogares familiares que requieren rehabilitación: 14,5% menos entre las 9.790 viviendas de 2017 frente a las 8.374 de 2019. Los hogares de 2017 representan a un 7,2% de hogares y los de 2019 un 6,1% del total de hogares familiares existentes en el territorio.

Gipuzkoa se convierte en 2019 en el territorio histórico con la reducción del porcentaje de viviendas con necesidad de rehabilitación menor (3,5%); ya que pasa de los 22.906 hogares con necesidad en 2017 a los 22.115 hogares en 2019. El peso de los hogares guipuzcoanos con necesidad de rehabilitación sobre el total de hogares de Gipuzkoa, desciende desde el 7,9% de 2017 hasta el 7,6% de 2019.

**Gráfico 52. Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

La necesidad de rehabilitación de la vivienda, en el conjunto de la CAE, cae del 16,9% en 2009 al 6,7% en 2015 (exceptuando el repunte de 10,3% en 2013); sin embargo, en 2017 se recupera hasta el 8,6% en 2017, y se reduce al 7,7% en 2019 (superior al 6,7% de 2015).

El 6,7% recogido en 2015 (58.017 viviendas) proporciona el valor mínimo registrado desde 1996 y el 7,7% en 2019 (en este caso con 68.423 viviendas) ocupa el segundo valor mínimo desde 1996.

El comportamiento de la serie de necesidad de rehabilitación en el caso de Bizkaia, sigue el mismo patrón que el descrito para el total de la CAE. Se pasa de un 20,5% en 2009 a un 6,1% en 2015 y 8,1% en 2019, con apenas un repunte en 2013 cuando se alcanzó el 9,7% y otro en 2017 con el 9,4%. En el caso de Álava, la serie ofrece más oscilaciones, con valores superiores al 12% en el periodo 2005 a 2008, y valores inferiores al 8% en los siguientes años de la serie, excepto los repuntes identificados en 2010 de 10,2% y en 2013 de 13,5%; en los dos últimos años se reduce del 7,2% en 2017 al 6,1% en 2019. 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, un 8,4% en 2015, un 7,9% en 2017 y posteriormente un 7,6% en 2019.

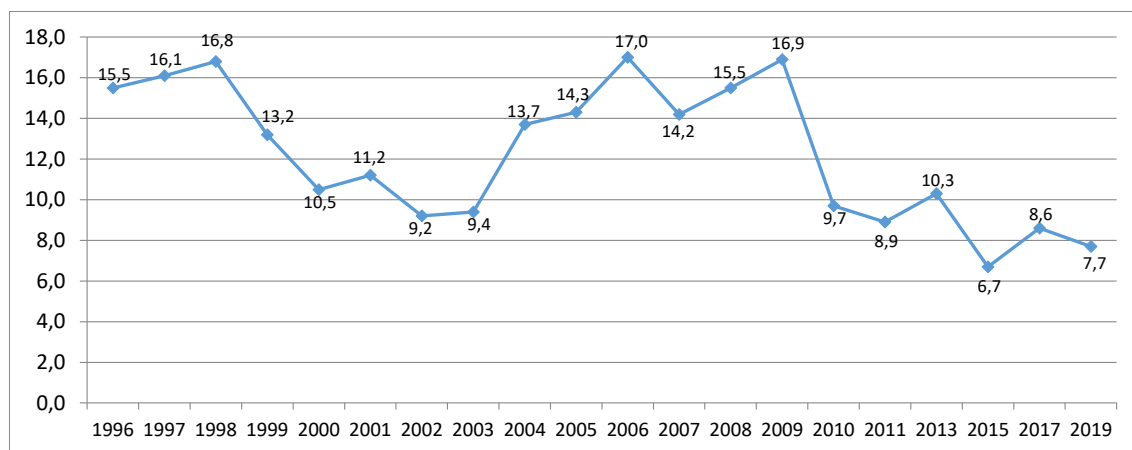
**Tabla 70. Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2019**

(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
2015	58.017	6,7	6.684	5,1	27.612	6,1	23.720	8,4
2017	76.286	8,6	9.790	7,2	43.590	9,4	22.906	7,9
<b>2019</b>	<b>68.423</b>	<b>7,7</b>	<b>8.374</b>	<b>6,1</b>	<b>37.934</b>	<b>8,1</b>	<b>22.115</b>	<b>7,6</b>

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 53. Evolución del índice de necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE. 1996-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

Cuando se analiza la necesidad de rehabilitación de las viviendas en función del tamaño de los municipios (capitales, municipios de 20.000 a 100.000 habitantes y municipios de menos de 20.000 habitantes), se observan comportamientos diferenciados.

En el conjunto de capitales de la CAE presentan necesidad de rehabilitar 21.317 viviendas en 2015 que representan un 7,0% del total de hogares de las capitales. En el año 2017, esta cifra aumenta hasta 27.394 viviendas (un 8,7%) y desciende intensamente hasta 19.214 viviendas (un 5,9%) en 2019. Este descenso supone un 29,9% menos de viviendas con necesidad de rehabilitación.

En los municipios de 20.000 a 100.000 habitantes de la CAE (en los que Álava no tiene representación), dibujan una tendencia al alza desde 2015 hasta el año actual. En 2015 se tienen 21.197 viviendas que representan a un 8,8% del total de hogares de municipios grandes, que asciende a 24.509 (9,5%) en 2017 y a 25.576 (10,0%) en 2019. El incremento de viviendas en 2019 respecto a 2017 es de un 4,4%.

Los hogares de los municipios de menos de 20.000 habitantes con necesidad de rehabilitación, siguen la misma tendencia que las capitales con la diferencia de que la caída en 2019 es bastante más suave que la producida en las capitales. De las 15.504 viviendas necesitadas (4,9% sobre el total) en 2015, aumentan a 24.384 (7,7%) en 2017 y disminuyen a 23.633 (7,6% sobre el total), siendo esta pérdida de viviendas de un 3,1% respecto a las viviendas necesitadas de 2017.

En el territorio alavés, su capital, Vitoria-Gasteiz, aumenta desde 5.176 hogares con necesidad de rehabilitación en 2015, hasta 8.040 hogares de 2017 y desciende su necesidad a 6.287 en 2019, un 21,8% menos que en 2017. Sin embargo, entre los municipios de menos de 20.000 habitantes, la necesidad de rehabilitación aumenta desde 1.508 hogares en 2015 a 1.750 en 2017 y a 2.087 en 2019, un 19,3% más que en 2017. Aunque su cifra en términos absolutos es menor, en 2019, la mayor necesidad de rehabilitación se encuentra en los municipios de menos de 20.000 habitantes en la necesidad representa el 6,5% de los hogares frente al 6,0% de la capital.

En Gipuzkoa, se comportan de la misma manera Donostia / San Sebastián como los municipios de 20.000 a 100.000 habitantes. En la capital, se necesitaban 7.605 hogares en 2015 que se redujeron a 5.470 en 2017 y aumentaron a 5.841 en 2019 con un ligero incremento del 6,8%. En los municipios de 20.000 a 100.000 habitantes, de 6.502 hogares en 2015, disminuyen a 6.221 hogares en 2017 y repuntan a 7.173 hogares en 2019, un incremento del 15,3%. En los municipios de menos de 20.000 habitantes, en 2015, 9.614 hogares requerían una rehabilitación de la vivienda que aumentaron a 11.215 en 2017 y disminuyen hasta 9.101 hogares con necesidad en 2019, tras caer un 18,8%. En 2019 los municipios de 20.000 a 100.000 habitantes son los que tienen una mayor necesidad de rehabilitación con un 9,4% sobre el total de hogares, frente al 7,6% de la capital y 6,6% de los municipios de menor tamaño.

Por último, en Bizkaia, la necesidad de rehabilitación de la capital se comporta de forma diferente a la de los restantes municipios. En Bilbao, en 2015 existían 8.535 hogares con necesidad, que aumentaron a 13.844 en 2017 y descienden notablemente a 7.087 hogares en 2019, un 49,0% menos. Los municipios de 20.000 a 100.000 habitantes disponían de 14.695 hogares con necesidad en 2015 que aumentan hasta los 18.403 hogares en 2019, con un crecimiento del 0,6% frente a los 18.287 hogares de 2017. Los municipios de menos de 20.000 habitantes declaran una necesidad de rehabilitación de 4.382 hogares en 2015 que aumentan a 12.445 hogares en 2019, tras un crecimiento del 9,0% sobre los 11.419 hogares necesitados de 2017. La mayor necesidad en 2019 se da

en los hogares de los municipios de 20.000 a 100.000 habitantes, con un 10,2% de hogares necesitados sobre el total, frente al 4,9% de la capital y el 8,8% de los municipios de menor tamaño.

**Tabla 70.bis. Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por tamaño de municipio. CAE. 2015-2019**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

		2015		2017		2019	
		Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares	Nº	% s/total hogares
CAE	Total	58.017	6,7	76.286	8,6	68.423	7,7
	Capitales	21.317	7,0	27.394	8,7	19.214	5,9
	20.000-100.000 hab.	21.197	8,8	24.509	9,5	25.576	10,0
	<20.000 hab.	15.504	4,9	24.384	7,7	23.633	7,6
Territorio Histórico							
Araba/Álava	Total	6.684	5,1	9.790	7,2	8.374	6,1
	Vitoria-Gasteiz	5.176	5,2	8.040	7,9	6.287	6,0
	<20.000 hab.	1.508	4,5	1.750	5,1	2.087	6,5
Gipuzkoa	Total	23.720	8,4	22.906	7,9	22.115	7,6
	Donostia / San Sebastián	7.605	10,7	5.470	7,5	5.841	7,6
	20.000-100.000 hab.	6.502	9,4	6.221	8,2	7.173	9,4
	<20.000 hab.	9.614	6,8	11.215	8,0	9.101	6,6
Bizkaia	Total	27.612	6,1	43.590	9,4	37.934	8,1
	Bilbao	8.535	6,3	13.884	10,0	7.087	4,9
	20.000-100.000 hab.	14.695	8,6	18.287	10,0	18.403	10,2
	<20.000 hab.	4.382	3,1	11.419	8,0	12.445	8,8

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

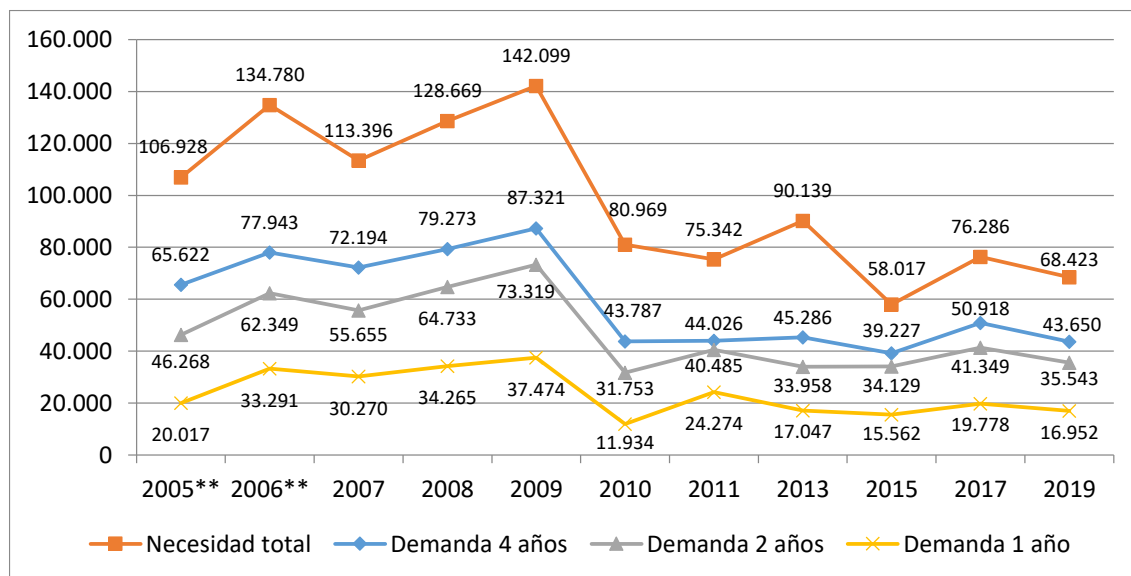
La menor necesidad percibida de intervención rehabilitadora viene acompañada de una menor capacidad por parte de la población para hacer frente a la necesidad. De esta forma, un 24,8% de los 68.423 hogares que mencionan en 2019 la necesidad de rehabilitación señalan poder abordarla en el próximo año. Este porcentaje supone un ligero descenso respecto al 25,9% registrado en 2017.

La perspectiva de un empeoramiento 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 reduce entre 2017 y 2019 del 54,2% al 51,9% en 2019.

De la misma forma, a cuatro años vista se reducen también los porcentajes de demanda efectiva. Se pasa así de un 66,7% de hogares que señalaban en 2017 poder abordar la actuación rehabilitadora a cuatro años vista a un 63,8% en la edición de 2019. Esta cifra sigue reflejando la línea claramente descendente de los indicadores relativos a la capacidad de actuación de los hogares.

Los datos del 2019 se encuentran entre los resultados más bajos del periodo 2005-2019, aunque con algunas excepciones. Así, la perspectiva de la demanda a 4 años en 2019 (43.650 hogares), solo encuentra valores menores en 2015 con 39.227 hogares. A dos años, existen más casos que se encuentran por debajo del valor del año 2019 (35.543 hogares), que son: en 2010 con 31.753 hogares, en 2013 con 33.958 y en 2015 con 34.129 hogares. A un año (16.952 hogares en 2019), están por debajo en los años 2010 con 11.934 y en 2015 con 15.562 hogares.

**Gráfico 54. Evolución de la necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Tabla 71. Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda. CAE. 2007-2019**

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

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	14,2	113.396	15,5	128.669	16,9	142.099	9,7	80.969	8,9	75.342	10,3	90.139	6,7	58.017	8,6	76.286	7,7	68.423
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	66,7	50.918	63,8	43.650
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	54,2	41.349	51,9	35.543
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	25,9	19.778	24,8	16.952

(\*) % 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Tabla 72. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda, CAE. 2007-2019 y 2017-2019**

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

	2007						2017						2019						Variación 2007-2019				Variación 2017-2019			
	%		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>	14,2	113.396	8,6	76.286	7,7	68.423	-6,5	-44.973	-45,8	-39,7	-0,9	-7.863	-10,5	-10,3												
Demanda 4 años(**)	63,7	72.194	66,7	50.918	63,8	43.650	0,1	-28.544	0,1	-39,5	-3,0	-7.268	-4,4	-14,3												
Demanda 2 años(**)	49,1	55.655	54,2	41.349	51,9	35.543	2,8	-20.112	5,8	-36,1	-2,3	-5.806	-4,2	-14,0												
Demanda 1 año(**)	26,7	30.270	25,9	19.778	24,8	16.952	-1,9	-13.318	-7,2	-44,0	-1,2	-2.826	-4,4	-14,3												

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

## **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 55,9 años, algo más de dos años por debajo del promedio registrado en 2017 (57,7 años) y algo menos de 4 con respecto a la cifra de 2015 (59,2 años), que es la cifra más alta del periodo 1996-2019.

Con respecto a 2017, se incrementa en mayor medida la participación del grupo de personas principales que tienen una edad entre 45 y 54 años, que pasa de representar el 24,0% en 2017 al 30,0% en 2019 y el grupo de personas menores de 35 años que pasan del 3,5% en 2017 al 5,0% en 2019. Los grupos de edad entre 35 y 44 años, por el contrario, reducen su participación, ya que pasan de representar el 17,9% en 2017 al 16,2% actual. El grupo de 55 a 64 años se reduce de 26,1% en 2017 a 23,5% en 2019, mientras que el grupo de 65 y más años pasa de 28,3% al 25,3% 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 2019, el 1,5% de personas de referencia son población extranjera, en 2017 eran un 1,2% con lo que este año se han aumentado 3 décimas sobre 2017. En 2013 se encuentra el mayor porcentaje de extranjeros que tan solo es superior al actual en una décima porcentual.

El tamaño medio familiar se mantiene estable en los últimos años en torno a las 2,5-2,7 personas por hogar, situándose en 2,6 en 2019. Atendiendo a la distribución por tramos, el tamaño familiar más frecuente se sitúa en el intervalo de 2 personas por hogar que concentra el 27,2% de los hogares que precisan cambiar de vivienda (casi dos puntos inferior a la cifra de 2017, que representaban el 29,1%). Retrocede en mayor medida la participación de los hogares de tres personas, que pasan de representar un 25,2% del total en 2017 a un 21,7% en 2019. También retrocede la participación en hogares de 5 personas o más, que representan el 4,3% en 2019 frente al 4,6% en 2017. Dichos retrocesos se compensan con el incremento de la categoría de una persona y la de 4 personas. Los hogares unipersonales con necesidad representan en 2017 un 23,9% de las necesidades de rehabilitación, y pasan a un 25,0% en la actualidad, mientras que los hogares de 4 personas representaban en 2017 un 17,1% y aumentan a un 21,8% en 2019.

En términos evolutivos, las perspectivas de la rehabilitación de 2019 (2,6 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. Entre 1996 y 2005 el tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación lo constituían entre 3,1 y 3,4 personas, que, tras la caída observada a mediados de la pasada década, se ha estabilizado en hogares de menor tamaño, que oscilan de media entre 2,5 y 2,8 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 2019 un 40,1%. Esta proporción apenas se incrementa con respecto a 2017, cuando suponía el 39,9%.

Con respecto a 2017, disminuye el porcentaje de personas que viven con su cónyuge o pareja (del 20,8% de 2017 al 13,4% de 2019). Por el contrario, asciende la participación de personas que viven solas (del 23,9% de 2017 al 25,0% de 2019), de los padres/madres con hijos/as (del 11,8% en 2017 al 12,5% actual), así como, en mayor medida, el correspondiente a otras situaciones (del 3,6% de 2017 al 9,0% de 2019).

Por último, respecto a la situación laboral de las personas principales de los hogares con necesidad de rehabilitación, cabe señalar que en 2019 el 58,7% de estas personas están ocupadas, porcentaje superior al registrado en 2017 (52,1%).

Por otro lado, desciende la importancia relativa de las personas jubiladas. Su participación se sitúa en 28,5% en 2019 cuando en 2017 se mantenía en el 28,9%. Se reduce el peso del colectivo de personas desempleadas que pasa de representar el 8,4% en 2017 al 6,3% en 2019. El peso de las personas que realizan labores del hogar, desciende del 8,9% de 2017 al 4,3% del 2019.

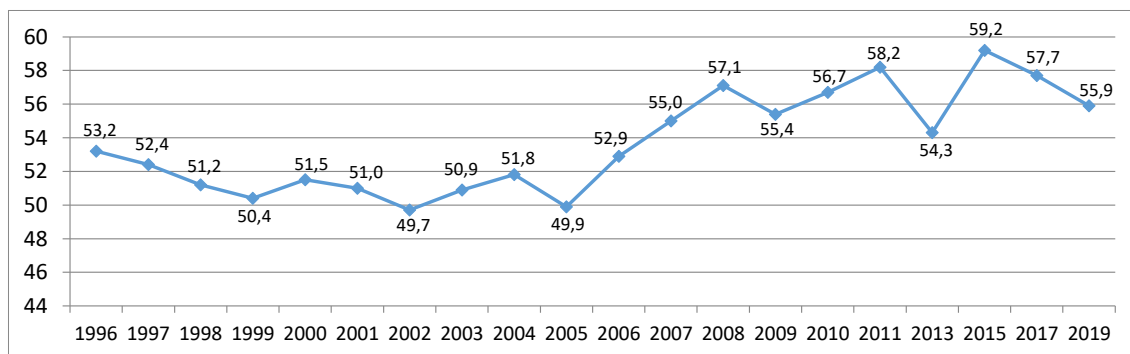
**Tabla 73. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2019**

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Edad Persona Principal</b>							
Hasta 34 años	8,8	5,0	5,6	7,2	2,3	3,6	5,0
De 35 a 44 años	16,4	14,3	14,6	18,0	11,6	17,9	16,2
De 45 a 54 años	23,8	29,1	22,5	29,9	28,3	24,0	30,0
De 55 a 64 años	24,3	22,7	22,0	22,8	23,3	26,1	23,5
65 años y más	26,7	28,9	35,3	22,0	34,6	28,3	25,3
<b>Edad Media (años)</b>	<b>55,4</b>	<b>56,6</b>	<b>58,2</b>	<b>54,1</b>	<b>59,2</b>	<b>57,7</b>	<b>55,9</b>
<b>Nacionalidad</b>							
Española *	99,3	98,6	98,9	98,4	100,0	98,8	98,5
Extranjera	0,7	1,4	1,1	1,6	0,0	1,2	1,5
<b>Nº Personas Hogar</b>							
1 persona	22,1	19,5	23,9	24,5	18,0	23,9	25,0
2 personas	27,5	30,0	30,1	28,8	34,2	29,1	27,2
3 personas	25,4	21,4	26,2	22,4	24,0	25,2	21,7
4 personas	17,7	20,2	17,0	16,2	14,7	17,1	21,8
5 o más personas	7,4	8,9	2,8	8,2	9,2	4,6	4,3
<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>2,5</b>	<b>2,6</b>
<b>Tipología de los hogares</b>							
Sólo/a	22,3	19,5	23,9	24,5	18,0	23,9	25,0
Con su cónyuge/pareja	20,4	20,0	22,3	19,6	27,4	20,8	13,4
Con su cónyuge/pareja e hijos/as (con o sin otros familiares)	36,7	44,7	36,0	39,3	39,9	39,9	40,1
Padre/madre con hijos/as	14,3	11,7	14,8	11,5	11,7	11,8	12,5
Otra situación	6,3	4,1	2,9	5,1	3,0	3,6	9,0
<b>Situación Laboral</b>							
Ocupado/a	48,3	42,6	42,2	44,6	43,5	52,1	58,7
Parado/a	7,7	8,1	5,1	15,9	11,3	8,4	6,3
Labores del hogar	10,8	16,4	18,5	11,7	9,8	8,9	4,3
Jubilado/a / Pensionista	30,6	31,8	33,4	26,0	34,8	28,9	28,5
Otra	2,6	1,1	0,9	1,8	0,6	1,7	2,2

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

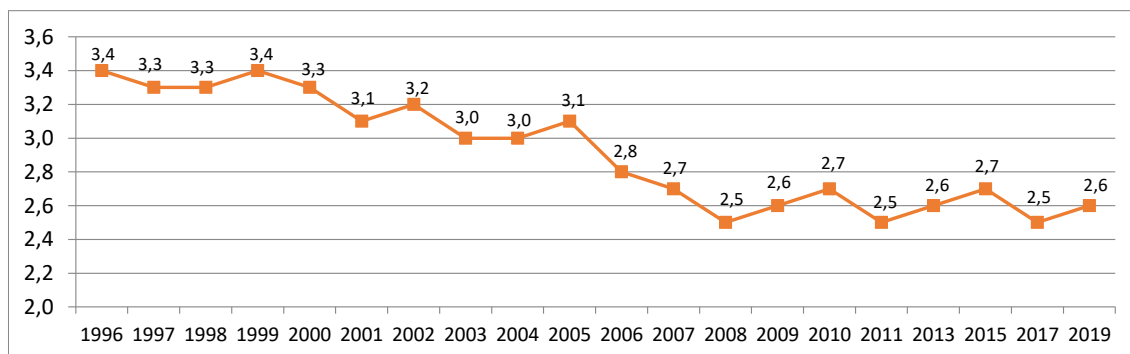
**Gráfico 55. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1996-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

**Gráfico 56. Tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1997-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Si se analizan las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de rehabilitación en 2019, se observa que la dimensión media de estas viviendas se sitúa en 83,7 m<sup>2</sup>. Esta dimensión media resulta una décima inferior a la registrada en 2017 (83,8 m<sup>2</sup>). Se observa en 2015 el tamaño medio más alto desde 1996 con 85,1 m<sup>2</sup>.

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de los mismos (63,14%) reside en viviendas de dimensión entre 61 y 90 m<sup>2</sup> (32,0% entre 76 a 90 m<sup>2</sup> y 31,1% entre 61 y 75 m<sup>2</sup>). La parte que representa este tipo de viviendas se amplía de forma significativa con respecto a 2017 (60,1%) y se sitúa como el porcentaje más alto del periodo 2009-2019. Entre 2017 y 2019 se reduce el peso de las viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> (de 19,2% a 13,1%). Por el contrario, se constata un aumento en la proporción de las viviendas de mayor tamaño (más de 90 m<sup>2</sup>) en el bienio 2017-2019, que pasan de representar el 20,8% de las viviendas con necesidad en 2017 al 23,8%.

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 49,3 años, promedio que se incrementa con respecto a 2017 (entonces la media era de 49,0 años). Se constata un leve aumento de las viviendas de más de 60 años (pasan del 18,3% en

2017 al 18,5% en 2019), y crece también la participación de las viviendas de entre 16 y 25 años que pasan del 5,7% de 2017 al 7,7% de 2019. Por el contrario, las viviendas de 15 y menos años reducen su participación, del 6,6% de 2017 al 5,8% de 2019, las viviendas de entre 26 y 40 se reducen de un 20,3% en 2017 a un 19,6% en el año actual y las viviendas de entre 41 y 60 años disminuyen del 49,2% en 2017 al 48,4% en 2019. Estas últimas son las que representan a un mayor número de viviendas con necesidad de rehabilitación desde el año 2011.

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 a 44,9 años en 2015 y, de forma más intensa, a 49,0 años en 2017, para finalizar con una edad media de las viviendas de 49,3 años en 2019. De hecho, el registro de 2019 refleja el valor más elevado desde que se realiza la ENDV.

Entre 2017 y 2019 se observan diferencias significativas en el número de años que los hogares con necesidad de rehabilitación llevan residiendo en la vivienda: mientras que en 2017 un 83,2% llevaban residiendo 10 o más años en la vivienda, en 2019 esta cifra pasa a representar el 75,8%. Las viviendas en las que las familias llevan residiendo menos de 10 años, por el contrario, aumentan su participación en la necesidad de rehabilitación. Pasan de representar el 16,8% en 2017 al 24,2% actual.

Para un 57,6% 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 70,7% de los casos se trató de adquisición de una vivienda de segunda mano o usada por un 29,3% de acceso a una vivienda nueva.

En un 92,1% de los casos, las viviendas que necesitan ser rehabilitadas son viviendas ubicadas en edificios colectivos. Se incrementa, por otro lado, la proporción de viviendas en edificios unifamiliares a rehabilitar, pasando de un 6,5% en 2017 a un 7,9% en 2019. Se trata en un 90,1% de los casos de viviendas en régimen libre. El peso de la vivienda protegida se reduce del 13,7% del 2017 al 9,9% actual.

En lo relativo al régimen de tenencia, entre los hogares con necesidad de rehabilitación se reduce de manera significativa la proporción de hogares que poseen una vivienda en propiedad totalmente pagada. La proporción disminuye del 55,5% de 2017 al 47,6% de 2019, la proporción más baja de la última década (2009-2019). Por el contrario, aumenta la participación de los hogares en régimen de propiedad, pero con pagos pendientes: después del repunte del 32,0% de 2017, la cifra crece al 34,4% en 2019, la mayor cifra desde 2009.

La necesidad de rehabilitación vinculada al régimen de alquiler sigue siendo muy reducida y apenas representa un 4,8% del total, aunque se afianza como la cifra más alta desde 2009. Se reduce la necesidad asociada a otras formas de tenencia (cesión, gratuita, etc.) de un 9,8% de la necesidad de rehabilitación en 2017 a un 3,2% en 2019.

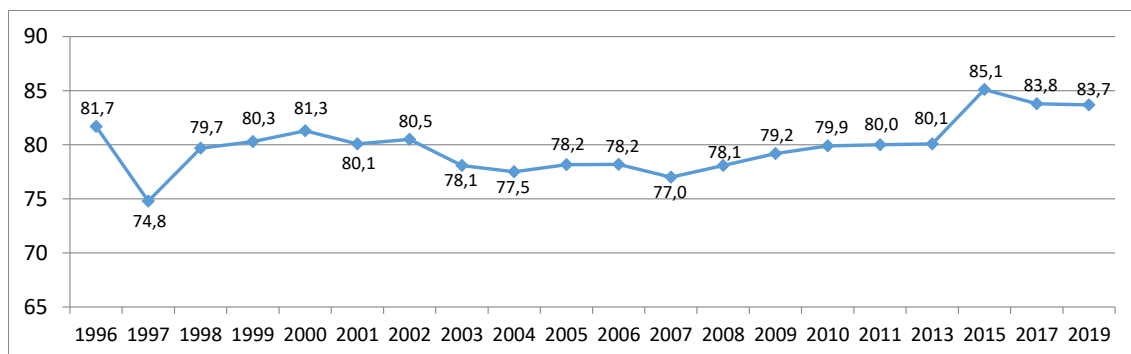
**Tabla 74. Características residenciales de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2019**

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Superficie Útil Vivienda</b>							
Menos de 60 m <sup>2</sup>	17,2	16,4	14,2	14,7	14,8	19,2	13,1
De 61 a 75 m <sup>2</sup>	27,4	28,1	30,1	30,1	27,1	30,0	32,0
De 76 a 90 m <sup>2</sup>	30,4	29,6	31,8	31,3	29,3	30,1	31,1
Más de 90 m <sup>2</sup>	22,6	23,4	23,4	22,8	26,5	20,8	23,8
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</b>	<b>80,1</b>	<b>85,1</b>	<b>83,8</b>	<b>83,7</b>
<b>Antigüedad Vivienda</b>							
Más de 60 años	17,8	15,2	20,7	17,6	18,3	18,3	18,5
Entre 41 y 60 años	33,2	34,8	32,4	39,0	39,6	49,2	48,4
Entre 26 y 40 años	34,1	36,1	32,6	26,1	28,8	20,2	19,6
Entre 16 y 25 años	6,1	5,8	10,5	8,6	7,1	5,7	7,7
15 años y menos	4,9	4,1	3,3	4,4	3,5	6,6	5,8
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>49,0</b>	<b>49,3</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	8,2
3-4 años	5,0	2,5	2,4	3,2	1,9	2,9	6,5
5-9 años	12,3	8,5	10,4	10,1	7,7	10,4	9,5
10 y más años	80,5	85,8	85,1	84,5	89,1	83,2	75,8
<b>Primera Vivienda</b>							
Sí	56,7	66,3	60,6	58,4	62,1	52,6	57,6
No	43,0	33,7	39,2	41,4	37,9	47,4	42,4
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	31,5	29,3
Usada	61,7	56,3	59,5	63,3	65,5	68,5	70,7
<b>Vivienda Protegida</b>							
Sí	13,8	16,0	8,3	10,1	12,5	13,7	9,9
No	86,2	84,0	91,7	89,9	87,5	86,3	90,1
<b>Tipo de Vivienda</b>							
Edificio colectivo	92,0	91,6	92,5	87,8	91,6	93,5	92,1
Edificio unifamiliar	8,0	8,4	7,5	12,2	8,4	6,5	7,9
<b>Régimen de Tenencia</b>							
En propiedad totalmente pagada	61,0	62,4	65,8	51,9	57,2	55,5	47,6
En propiedad con pagos pendientes	27,2	24,6	22,3	31,9	27,3	32,0	34,4
Alquilada	5,1	4,7	3,6	4,7	2,3	2,7	4,8
Otra situación (cedida, etc.)	6,8	8,3	8,4	11,4	13,2	9,8	3,2

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

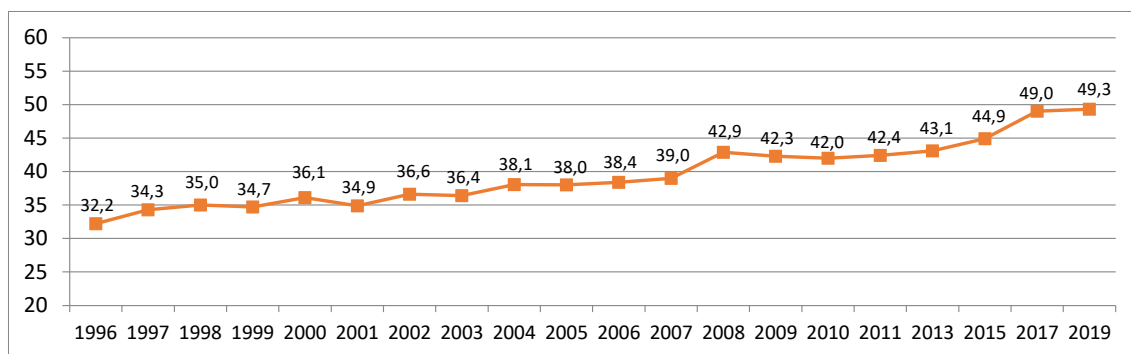
**Gráfico 57. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

**Gráfico 58. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Con respecto a la disponibilidad de anejos por parte de las viviendas necesitadas de rehabilitación, se constata en 2019 que el 52,1% de las viviendas poseen trastero y el 31,4% un garaje asociado a la vivienda. Estas cifras son superiores a las observadas en 2017, con un 47,2% de viviendas con trastero y un 30,1% 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 (64,1%) y el edificio en el cual se encuentra la vivienda está adaptado en un 61,1% de los casos. En este caso, las cifras reflejan unas condiciones más favorables que las observadas en 2017, con un 56,7% de viviendas que disponían de ascensor y un 37,1% que se ubicaban en edificios adaptados.

Las características registradas en 2019 mejoran la situación observada desde 2009 en lo relativo a la adaptación del edificio (valor máximo de 2009-2017, 53,0% en 2015) y empeoran la disponibilidad de ascensor (máximo de 67,2% de las viviendas recogido en 2015 frente al 64,1% de 2019).

**Tabla 75. Anejos y accesibilidad de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2019**

La vivienda dispone de:	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Trastero</b>							
<b>Sí</b>	41,7	46,8	45,7	44,5	49,9	47,2	52,1
<b>No</b>	58,3	53,2	54,3	55,5	50,1	52,8	47,9
<b>Garaje</b>							
<b>Sí</b>	28,6	26,9	31	28	29,7	30,1	31,4
<b>No</b>	71,4	73,1	69	72	70,3	69,9	68,6
<b>Ascensor</b>							
<b>Sí</b>	60,4	59,5	51	56,7	67,2	56,7	64,1
<b>No</b>	39,6	40,5	49	43,3	32,8	43,3	35,9
<b>¿EL EDIFICIO ESTÁ ADAPTADO?</b>							
<b>Sí</b>	40,2	37,8	32,8	51,5	53,0	37,1	61,1
<b>No</b>	59,8	62,2	67,2	48,5	47,0	62,9	38,9

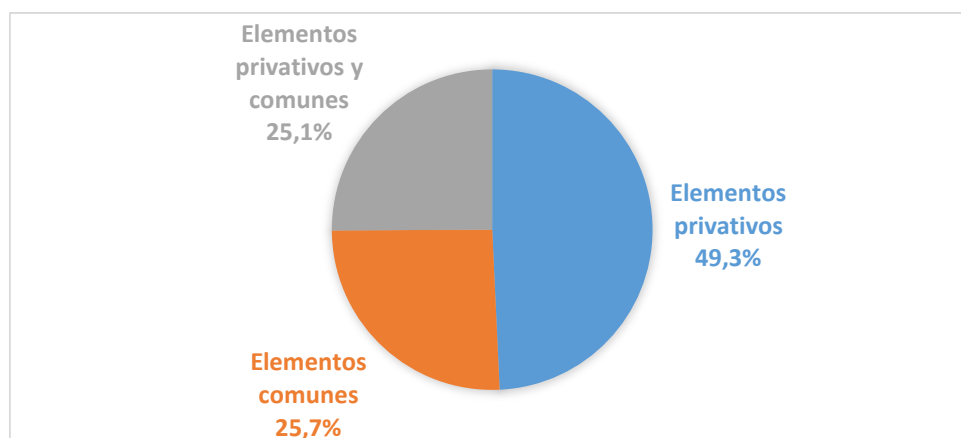
Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

#### 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 49,3% se corresponde con necesidades de mejora interior de la vivienda. Un 25,1% necesita realizar rehabilitación tanto dentro de la vivienda como en las áreas comunes del edificio). El restante 25,7% 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. 2019**

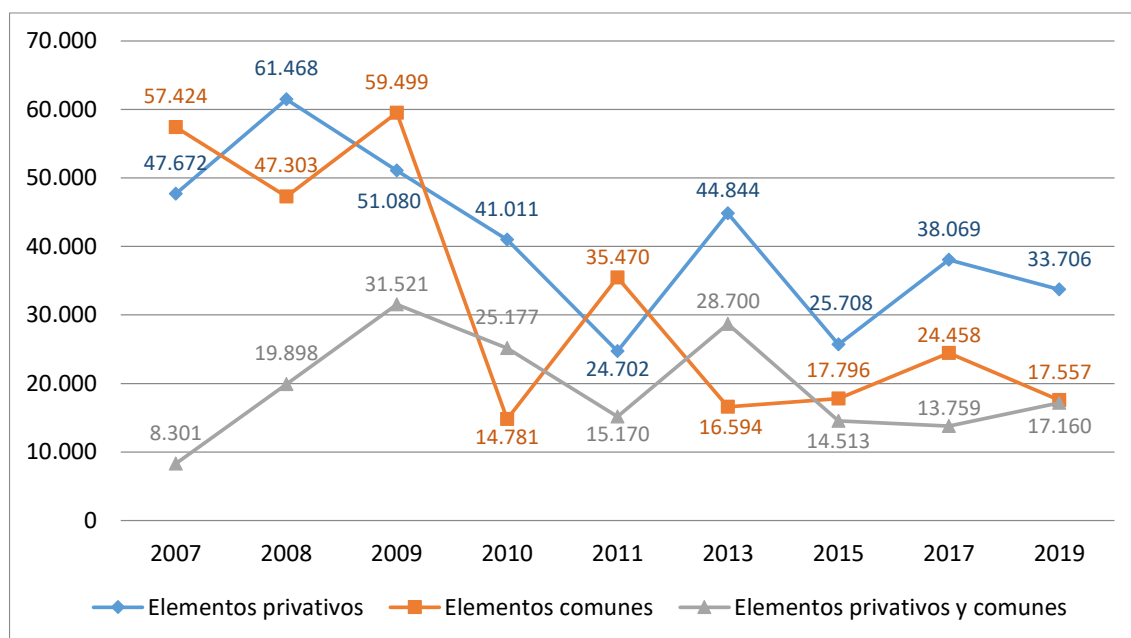


Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

En términos evolutivos, el aspecto más destacado es el importante peso de los procesos de rehabilitación que requieren reformas en elementos privativos de la vivienda. El peso relativo de las reformas en elementos comunes pasa del 32,1% de 2017 al 25,7% de 2019, y sigue siendo una cifra inferior al 47,1% recogido en 2011. Entre 2017 y 2019, se aumentan las obras que requieren una rehabilitación simultánea de elementos

comunes y privativos, obras que pasan del 18,0% registrado en 2017 al 25,1% de 2019. Por otro lado se reduce, de 49,9% a 49,3% entre 2017 y 2019, el peso de las acciones de mejora exclusiva del interior privativo de la vivienda.

**Gráfico 60. Número de viviendas con necesidad de rehabilitación por tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

**Tabla 76. Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2019**

(Nº de viviendas y porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)

	2007		2008		2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
<b>Total</b>	<b>113.396</b>	<b>100</b>	<b>128.669</b>	<b>100</b>	<b>142.100</b>	<b>100</b>	<b>80.969</b>	<b>100</b>	<b>75.342</b>	<b>100</b>	<b>90.139</b>	<b>100</b>	<b>58.017</b>	<b>100</b>	<b>76.286</b>	<b>100</b>	<b>68.423</b>	<b>100</b>
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	38.069	49,9	33.706	49,3
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	24.458	32,1	17.557	25,7
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	13.759	18,0	17.160	25,1

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

**Tabla 77. Variación del tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2019 y 2017-2019**

(Nº de viviendas y porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)

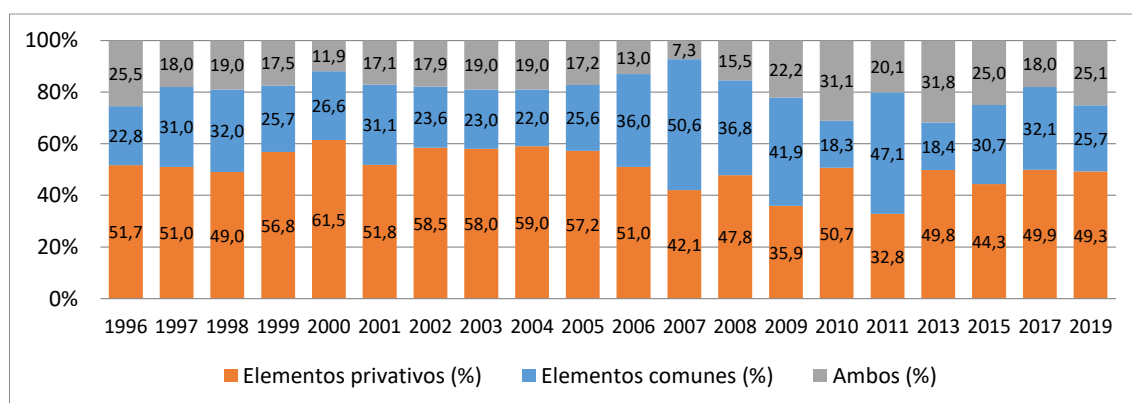
	2007		2017		2019		Variación 2007-2019		Variación 2017-2019	
	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.	Nº Viv.	%.
<b>Total</b>	<b>113.396</b>	<b>100,0</b>	<b>76.286</b>	<b>100,0</b>	<b>68.423</b>	<b>100,0</b>	<b>-44.973</b>	<b>-39,7</b>	<b>-7.863</b>	<b>-10,3</b>
Elementos privativos	47.672	42,0	38.069	49,9	33.706	49,3	-13.966	-29,3	-4.363	-11,5
Elementos comunes	57.424	50,6	24.458	32,1	17.557	25,7	-39.867	-69,4	-6.901	-28,2
Elementos privativos y comunes	8.301	7,3	13.759	18,0	17.160	25,1	8.859	106,7	3.401	24,7

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

En conjunto, un 74,3% de los hogares que necesitan rehabilitar la vivienda principal en 2019 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 2015 y del 67,9% de 2017.

Un 50,7% de los hogares necesitados de acciones de rehabilitación mencionan actuaciones relacionadas con algún elemento común del edificio. En este caso, la cifra supera el 50,1% registrado en 2017, aunque resulta inferior al 55,7% de 2015.

**Gráfico 61. Evolución del tipo de elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal (%). CAE. 1996-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Los hogares que necesitan rehabilitar al menos un elemento privativo de la vivienda son 50.079 hogares en total. El cambio de baño y cocina es el elemento privativo más indicado por los hogares de Euskadi en 2019, alcanzando el 52,3% de los hogares con necesidad de rehabilitación. Le sigue el cambio de ventanas-puertas (23,3%) y el cambio del suelo (16,2%). Con menor peso aparecen el arreglo de instalaciones de agua o electricidad (10,7%), la instalación de calefacción (6,1%), tirar o levantar tabiques (5,9%) u otros elementos (6,7%),

Con respecto al año 2017, se detecta un incremento en la necesidad de rehabilitar los elementos privativos de la vivienda más demandados. Así, se aumenta desde 1,6 a 10,8 puntos porcentuales los elementos privativos más indicados por los hogares a la hora de fijar sus necesidades de rehabilitación: cambio de baño-cocina (en 2017 esta necesidad caracterizaba al 41,5% de los hogares con necesidad y en 2019 aumenta hasta 52,3%), cambio de ventanas-puertas (20,9% en 2017 frente a 23,3% en 2019) y cambio de suelo (14,6% en 2017 frente a 16,2% en 2019). También se incrementan ligeramente el resto de elementos privativos, en general menos demandados que los anteriores: los arreglos de instalaciones de agua, electricidad, etc. (9,6% en 2017 y 10,7% en 2019), la instalación de calefacción (varía de 5,5% en 2017 a 6,1% en 2019), tirar-levantar tabiques (5,3% en 2017 y 5,9% en 2019), supresión de barreras arquitectónicas (4,3% en 2017 y 4,7% en 2019) y otros elementos (6,0% en 2017 y 6,7% en 2019).



**Tabla 78. Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2019**

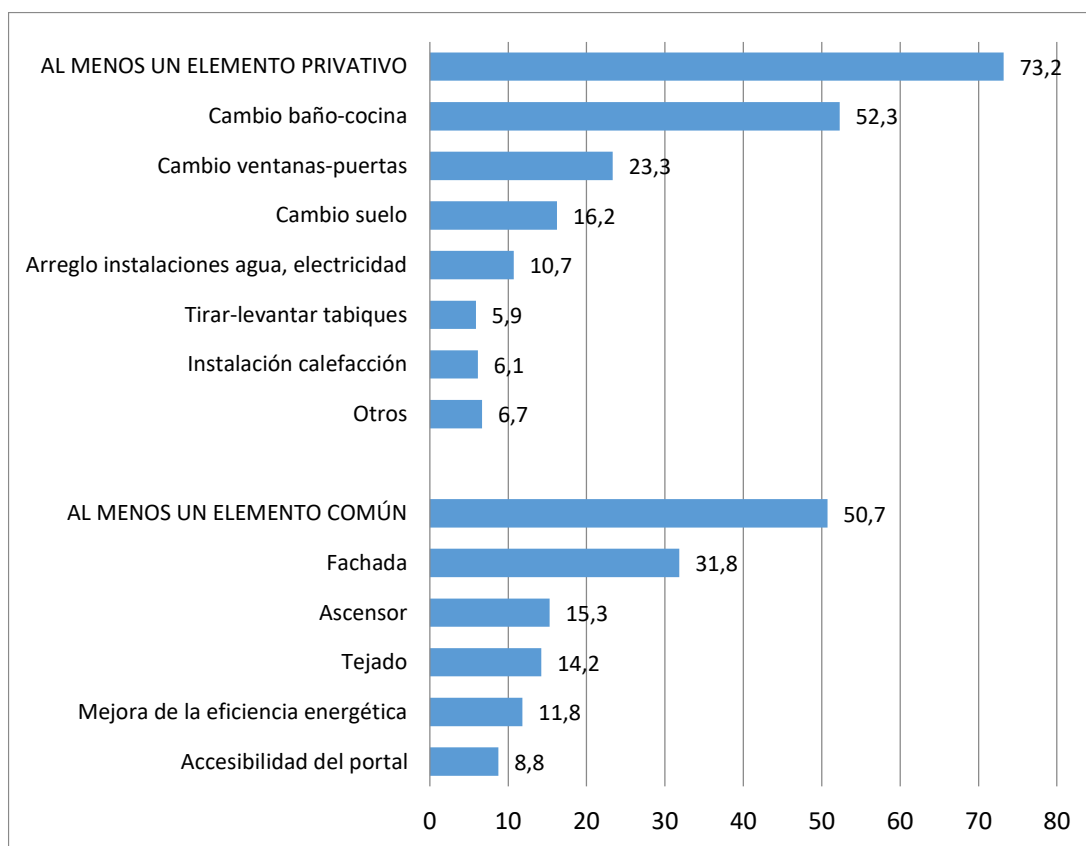
	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Hogares con necesidad de rehabilitación</b>	142.100	80.969	75.342	90.138	58.017	76.286	68.423
<b>Hogares con necesidad de rehabilitar algún elemento privativo</b>	82.601	66.188	39.872	73.544	40.221	50.448	50.079
<b>% de hogares algún elemento privativo</b>	58,1	81,7	52,9	81,6	69,3	66,1	73,2
<b>ELEMENTOS PRIVATIVOS (*)</b>							
<b>Cambio baño-cocina</b>	41,7	60,3	39,2	55,3	46,5	41,5	52,3
. Cambio cocina	-	-	-	-	-	23,2	38,9
. Cambio baño	-	-	-	-	-	32,6	38,8
<b>Tirar-levantar tabiques</b>	9,3	13,8	6,8	9,2	6,9	5,3	5,9
<b>Cambio suelo</b>	24,2	31,9	22,5	25,3	21,3	14,6	16,2
<b>Arreglo instalaciones agua, electricidad</b>	14,8	23,6	12,8	12,8	13,9	9,6	10,7
<b>Instalación calefacción</b>	15,2	21,9	12,1	9,0	9,8	5,5	6,1
<b>Cambio ventanas-puertas</b>	30,5	39,3	26,6	37,8	29,2	20,9	23,3
<b>Supresión barreras arquitectónicas</b>	-	-	-	-	-	4,3	4,7
<b>Otros</b>	15,7	11,9	7,5	11,3	6,6	6,0	6,7
<b>Hogares con necesidad de rehabilitar algún elemento común</b>	91.020	39.958	50.640	45.294	32.309	38.217	34.718
<b>% de hogares algún elemento común</b>	64,1	49,3	67,2	50,3	55,7	50,1	50,7
<b>ELEMENTOS COMUNES (*)</b>							
<b>Fachada</b>	29,8	23,8	29,8	19,8	33,9	19,1	31,8
<b>Tejado</b>	17,8	16	19,9	13,5	14,7	9,8	14,2
<b>Ascensor</b>	26,7	19,8	34,6	17,4	16,0	19,6	15,3
<b>Gas natural</b>	3,3	3,1	4,2	1,3	1,7	0,6	2,3
<b>Accesibilidad de portal/escalera</b>	-	-	-	-	-	6,7	8,8
<b>Otras mejoras de portal/escalera</b>	-	-	-	-	-	3,2	7,0
<b>Mejora de la eficiencia energética</b>	-	-	-	-	-	5,1	11,8
<b>Energías renovables</b>	-	-	-	-	-	0,2	2,4
<b>Redes de saneamiento suministro</b>	-	-	-	-	-	2,1	1,6
<b>Otros</b>	18,3	9,9	12,1	12,1	6,3	3,4	0,9

(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Los hogares que necesitan rehabilitar al menos un elemento común de la vivienda son en total 34.718 hogares. La rehabilitación de la fachada es el elemento más demandado en 2019, mencionándolo el 31,8% de los hogares con alguna necesidad de rehabilitación, seguido por los que requieren la instalación de ascensor y que representan el 15,3% del total. Menor peso presenta el arreglo del tejado (14,2%), la mejora de la eficiencia energética (11,8%), accesibilidad del portal/escalera (8,8%), otras mejoras de portal/escalera (7,0%), instalación de energías renovables (2,4%), instalación de gas natural (2,3%), redes de saneamiento (1,6%) y actuaciones relacionadas con otros elementos comunes (0,9%).

**Gráfico 62. Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE (% hogares / hogares con necesidad), 2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

En el caso de los elementos comunes, y con respecto a 2017, se incrementa de forma llamativa la necesidad de actuaciones de rehabilitación de la fachada, al pasar del 19,1% de 2017 al 31,8% de 2019. 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 16,0% de 2015, aumenta hasta el 19,6% de 2017 y nuevamente disminuye hasta el 15,3% de 2019, el porcentaje más bajo desde 2004. Con respecto al cambio de tejado, se incrementa en más de 4 puntos porcentuales la necesidad al pasar del 9,8% de 2017 al 14,2% actual.

El resto de elementos comunes menos demandados en los que se necesitan rehabilitar ascienden del año 2017 al 2019 de la siguiente manera: la mejora de la eficiencia energética aumenta de 5,1% en 2017 a 11,8% en 2019, la accesibilidad de portal/escalera de 6,7% en 2017 a 8,8% en 2019, otras mejoras de portal/escalera de 3,2% en 2017 a 7,0% de 2019, energías renovables de 0,2% en 2017 a 2,4% en 2019 y la instalación de gas natural que pasa de 0,6% en 2017 a 2,3% en 2019. Los únicos que disminuyen son las redes de saneamiento que se reducen de un 2,1% en 2017 a 1,6% en 2019 y la opción de otros elementos con un 3,4% en 2017 y un 0,9% en 2019.

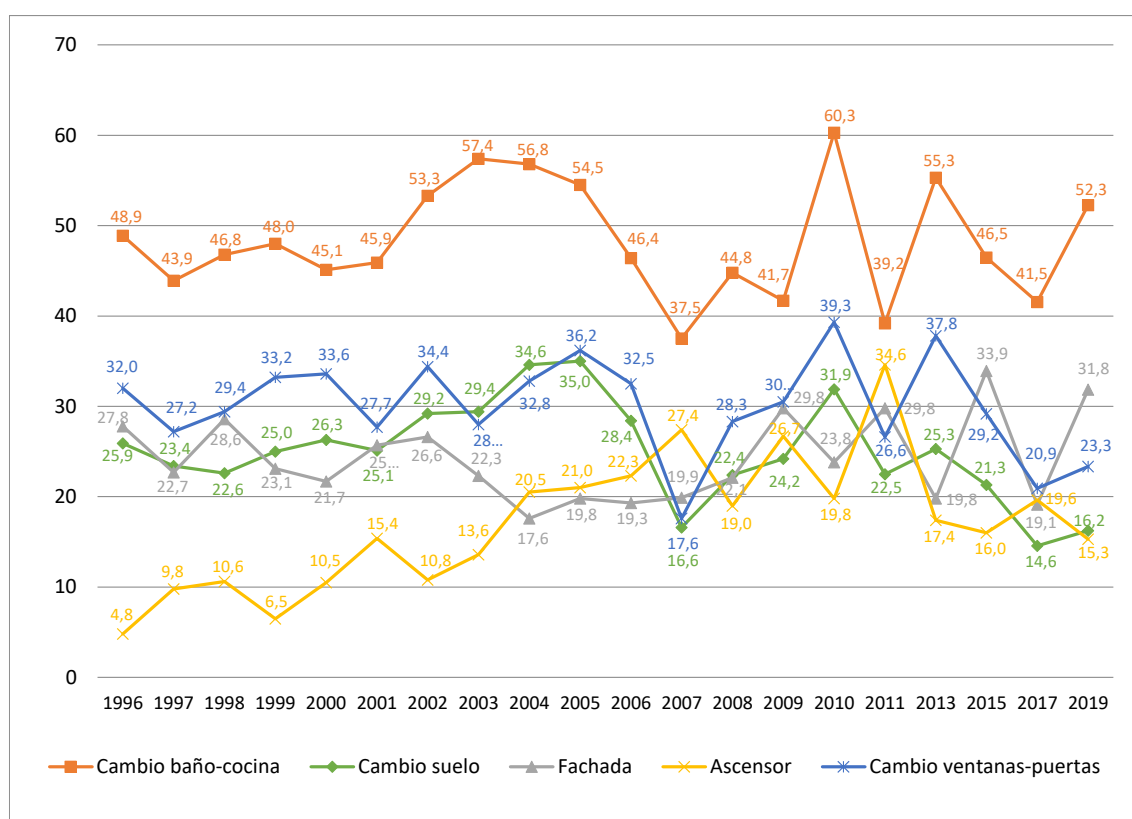
En una aproximación a largo plazo a la evolución de los principales elementos que determinan la necesidad de rehabilitación, se constata que en todas las ediciones ha sido el cambio de baño y cocina la reforma más solicitada, aunque con fuertes oscilaciones (entre un 37,5% en 2007 y un 60,3% de las demandas de actuación entre los hogares

con necesidad en 2010). En 2013 se alcanza el 55,3% y se reduce hasta el 41,5% de 2017, y se recupera en 2019 hasta el 52,3%.

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.

En 2017, a pesar del fuerte descenso, el cambio de puertas-ventanas (20,9%) pasa a la segunda posición, el arreglo de fachadas (19,1%) se coloca en cuarto lugar y el cambio del suelo (14,6%) en quinta posición. En 2019, todos estos elementos de rehabilitación aumentan, unos de forma significativa y otros de forma más moderada. El arreglo de fachada es el elemento que más asciende, llegando al 31,8% y situándose nuevamente en la segunda posición. El cambio de puertas-ventana se recupera hasta un 23,3% (en tercer lugar) y el cambio de suelo en 16,2% (cuarto lugar).

**Gráfico 63. Evolución de los principales elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal. CAE. 1996-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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 desde el 34,6% en 2011 al 16,0% en 2015. Aunque en 2017 se produce un aumento de la instalación o reforma del ascensor que le hace situarse con un

19,6% en tercera posición, en 2019 es el único de los elementos principales que desciende, situándose de nuevo en quinto lugar con un 15,3%.

### 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 85,6% se muestra satisfecho, con un nivel alto de satisfacción en un 53,7% de los casos y más bien alto en el restante 31,9%.

Si se considera el grado de satisfacción medio de 2019 (78,1 puntos), desciende en más de tres puntos con respecto a 2017 (81,4 puntos). El grado de satisfacción medio de 2019 es el segundo peor grado de satisfacción del periodo 2009-2019, solo por encima del 75,4% del año 2011 con respecto al cual se mejora el porcentaje de personas con satisfacción alta (53,7% de 2019 frente a 36,4% de 2011).

**Tabla 79. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2019**

Grado de satisfacción	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Alto	53,1	64,0	36,4	54,6	65,6	58,7	53,7
Más bien alto	37,2	27,5	55,1	34,3	26,9	30,0	31,9
Más bien bajo	8,5	7,0	7,6	7,6	5,9	8,8	10,3
Bajo	1,2	1,5	0,8	3,5	1,6	2,5	4,1
<b>Grado de Satisfacción medio<sup>12</sup></b>	<b>79,8</b>	<b>84,8</b>	<b>75,4</b>	<b>79,7</b>	<b>85,3</b>	<b>81,4</b>	<b>78,1</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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 67,8% de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda en 2019. Aunque la proporción se ha reducido de forma continuada desde el 77,9% de 2009 al 55,5% de 2017, en 2019 asciende hasta 67,8%. Es el principal problema señalado desde 2009.
- La falta de accesibilidad es un problema señalado por el 32,7% de los hogares y que prácticamente se ha duplicado desde el año 2017 donde se registraba con un 18,9%.
- Un 31,7% de los hogares analizados mencionan en 2019 una problemática asociada a los ruidos exteriores, proporción que empeora el 21,0% de 2017. Aunque esta problemática es la tercera opción más indicada, ofrece casi el valor máximo desde 2009. Queda, en este sentido, por debajo del máximo previo de 34,8% alcanzado en 2010.
- Con niveles entre el 20-30% en 2019 se encuentran los problemas de delincuencia/inseguridad que empeoran 10 puntos porcentuales, desde los 17,0% de 2017 a los 27,1% de 2019. La escasez de servicios ha aumentado desde el

<sup>12</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.

19,5% de 2017 hasta el 26,0% en 2019. Este problema viene aumentando desde el 15,3% de 2015. La falta de mantenimiento con un 23,5%, amplía su incidencia en gran medida, ya que en 2017 lo indicaba el 14,2%.

- Con niveles por debajo del 20% se sitúan las restantes problemáticas analizadas: las pocas zonas verdes (19,3%), las malas comunicaciones/transportes (17,5%), los problemas de contaminación/malos olores (16,9%) y la poca limpieza/recogida de basuras (15,1%). En todos los casos se detecta un importante aumento de la incidencia con respecto a las cifras de 2017. En el caso de las pocas zonas verdes se incrementa (de 14,0% en 2017 a 19,3% en 2019), las malas comunicaciones/transportes (de 12,9% en 2017 al 17,5% actual), los problemas de contaminación/malos olores (de 11,7% en 2017 a 16,9% en 2019) y la poca limpieza/recogida de basuras (de 12,9% en 2017 a 15,1% en 2019).

**Tabla 80. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación en la CAE. 2009-2019**

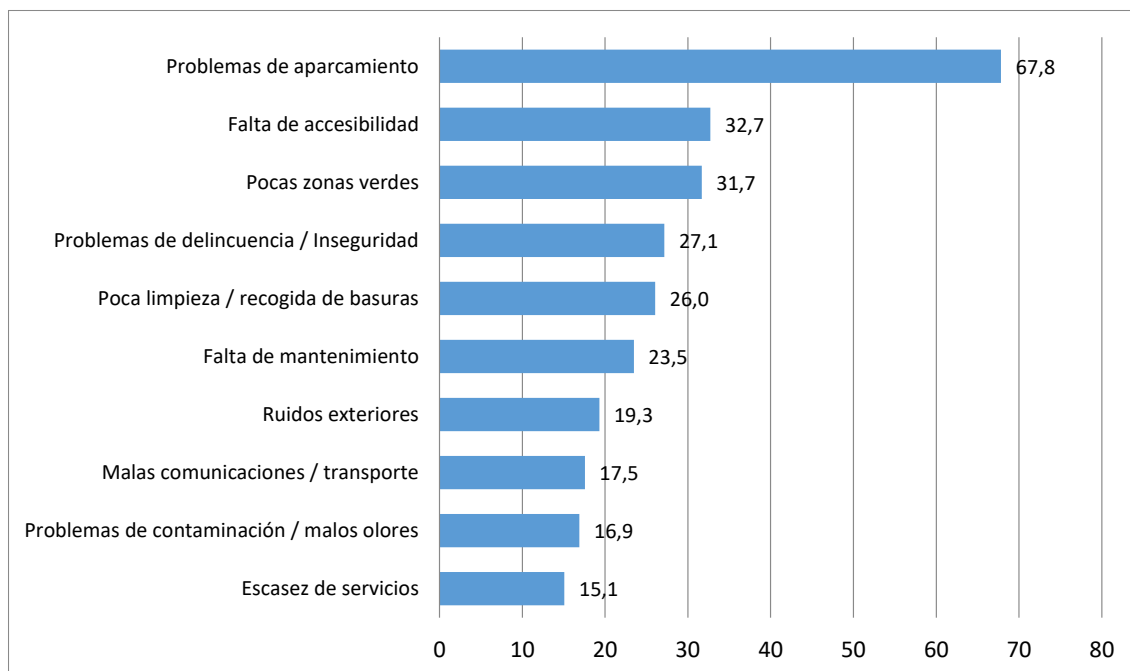
Problemas en el entorno / barrio	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Ruidos exteriores	26,1	34,8	25,7	28,2	23,6	21,0	31,7
Problemas de contaminación / malos olores	16,7	20,1	12,1	19,4	9,5	11,7	16,9
Falta de mantenimiento	16,1	22,4	9,9	20,7	8,6	14,2	23,5
Poca limpieza / recogida de basuras	9,0	13,3	9,2	10,8	9,4	12,9	15,1
Malas comunicaciones / transporte	14,5	19,3	18,8	20,8	8,6	12,9	17,5
Pocas zonas verdes	22,3	22,5	19,0	19,6	8,9	14,0	19,3
Problemas de aparcamiento	77,9	74,9	72,8	64,6	63,1	51,5	67,8
Escasez de servicios	22,7	22,9	23,9	24,5	15,3	19,5	26,0
Falta de accesibilidad	44,5	36,0	28,8	36,1	15,6	18,9	32,7
Problemas de delincuencia / Inseguridad	32,0	29,8	24,7	26,3	13,4	17,0	27,1

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

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

### Gráfico 64. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2019



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

El grado de satisfacción medio con la vivienda habitual que necesita rehabilitación se reduce entre 2017 y 2019, pasando de 72,7 a 71,7 puntos<sup>13</sup>. El índice de 2019 es el tercero más bajo por detrás del de 2011 (62,1 puntos) y del de 2013 (71,0 puntos). El mejor grado de satisfacción se dio en 2009 con 78,4 puntos.

**Tabla 81. Grado de satisfacción con la vivienda de residencia habitual de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2009-2019**

Grado de satisfacción	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Alto	50,5	51,1	19,5	40,9	50,9	45,1	41,4
Más bien alto	38,6	32,3	55,2	38,5	32,4	35,6	38,4
Más bien bajo	7,5	13,0	18,8	14,2	12,4	12,5	14,8
Bajo	3,4	3,7	6,5	6,4	4,3	6,8	5,3
<b>Grado de Satisfacción medio<sup>14</sup></b>	<b>78,4</b>	<b>76,6</b>	<b>62,1</b>	<b>71,0</b>	<b>76,4</b>	<b>72,7</b>	<b>71,7</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

En 2019, dos de cada cinco hogares indican un grado de satisfacción alto con respecto a la vivienda de residencia (41,4%, 4 puntos inferior a la de 2017, 45,1%), seguido por los que indican un grado más bien alto (38,4%). El grupo que considera una satisfacción

<sup>13</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>14</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.

más bien baja o baja alcanza el 20,1% en 2019, en línea ascendente con respecto al 19,3% de 2017.

#### 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 reduce con respecto a 2017, cuando se obtenía un índice de necesidad de 71,2 puntos (en una escala de 0 a 100), ya que en 2019 este indicador decrece hasta los 59,2 puntos. Este resultado se asocia a que la mayor parte de este colectivo ya no declara tener mucha necesidad (25,7%), sino bastante (37,5%) o alguna (26,5%) necesidad de rehabilitar la vivienda de residencia en 2019, quedando relegada a la cuarta posición la parte que indica poca necesidad de rehabilitación (10,3%). En 2017, en cambio, la mayor parte de los hogares con necesidad indicaban tener mucha necesidad de rehabilitación (46,0%), seguido por los que señalaban bastante necesidad (27,7%). Con un 20,9%, la categoría de alguna necesidad se encontraba en tercer lugar.

Aunque se aprecia un significativo descenso de la intensidad percibida de la necesidad con respecto a 2017, los datos de 2019 reflejan una situación similar a la observada en el año 2010, con un grado medio de necesidad de 59,9 puntos.

**Tabla 82. Grado subjetivo de la necesidad de rehabilitación de la vivienda, 2009-2019**

Grado de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Mucha	36,0	27,3	42,4	25,9	34,1	46,0	25,7
Bastante	34,7	33,5	37,9	36,8	30,6	27,7	37,5
Alguna	21,1	31,9	16,8	30,4	31,9	20,9	26,5
Poca	8,3	7,4	2,9	6,9	3,5	5,4	10,3
<b>Grado medio (0-100)<sup>15</sup></b>	<b>65,8</b>	<b>59,9</b>	<b>73</b>	<b>60,2</b>	<b>64,8</b>	<b>71,2</b>	<b>59,2</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Por lo que respecta al tiempo o antigüedad de la necesidad de rehabilitación, un 41,6% de los hogares señala llevar en esta situación más de cuatro años. Se trata de una cifra inferior al 43,3% de 2017 y que solo supera el 41,0% de 2015, la cifra mínima observada en la ENDV desde 2009. 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 2019 (37,9%) con respecto al periodo 2002-2019, a excepción del año 2015 en el que se alcanza la proporción máxima de hogares que señalan encontrarse con

<sup>15</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.

menos de dos años en situación de necesidad con cifras del 40,6% y en 2017 con cifras del 40,4%.

El ascenso es de menos de un punto porcentual en lo relativo a la demanda de entre 1 y 2 años (24,2% en 2017 y 25,0% en 2019) y sin embargo, el descenso de la demanda a menos de un año, es algo superior al caso anterior al pasar del 16,2% de 2017 al 12,9% actual.

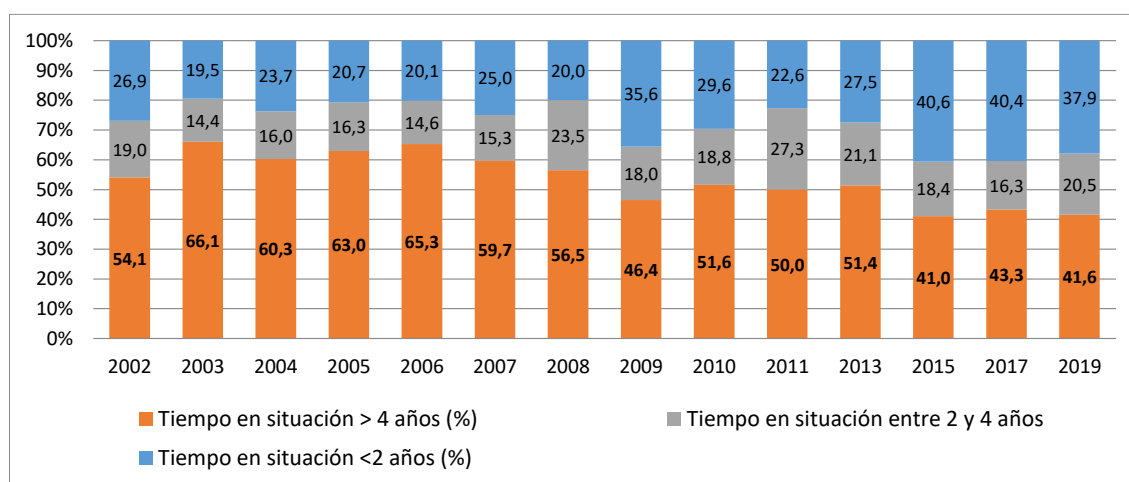
**Tabla 83. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal, 2009-2019**

Tiempo en situación de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Menos de 1 año	15,5	12,9	5,5	8,8	10,8	16,2	12,9
Entre 1 y 2 años	20,0	16,7	17,2	18,7	29,8	24,2	25,0
Entre 2 y 4 años	18,0	18,8	27,3	21,1	18,4	16,3	20,5
Más de 4 años	46,4	51,6	50,0	51,4	41,0	43,3	41,6
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

**Gráfico 65. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años, entre 2 y 4 años y >4 años). CAE. 2002-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

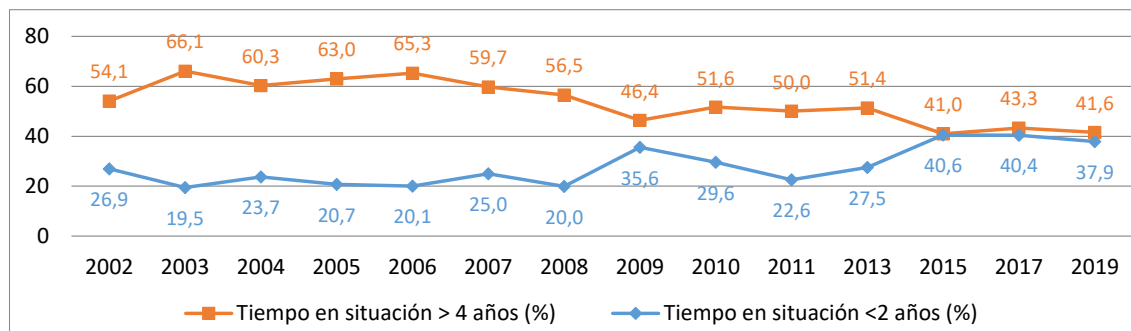
Evolutivamente, el tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de más de cuatro años desciende más de 10 puntos porcentuales entre el 54,1% de 2002 y el 41,6% de 2019. En el periodo 2003-2008 la tendencia es prácticamente descendente con porcentajes entre 66,1% y 56,5%. En 2009 se produce un descenso de 10 puntos porcentuales hasta 46,4% y entre 2010 y 2013 se mantiene alrededor del 50%. Nuevamente en 2015 desciende otros 10 puntos hasta 41,0%, aumenta al 43,3% en 2017 y se queda en 41,6% en 2019.

Cuando se observa la evolución del tiempo de necesidad de rehabilitación de menos de dos años en el mismo periodo 2002-2019, se comprueba que partiendo de un 26,9% en 2002, desciende a un intervalo entre 19,5% y 25,0% durante el 2003-2008. En 2009 aumenta más de 15 puntos porcentuales hasta 35,6% y desciende en el periodo 2010-



2013 a valores entre 22,6% y 29,6%. En el último tramo del periodo, 2015-2019, asciende a 40,6% en 2015, desciende a 40,4% en 2017 y a 37,9% en 2019. En este periodo, los valores de la situación a menos de 2 años se aproximan a los valores de la situación a más de 4 años.

**Gráfico 65.bis. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años y >4 años). CAE. 2002-2019**



Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

Analizando el plazo en el que se prevé hacer efectiva la rehabilitación, se constata que el 51,9% de los hogares que muestran la necesidad de la actuación rehabilitadora en 2019 cree muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años (26,2% muy probable y 25,7% bastante probable). Esta proporción se sitúa en un 63,8% si el horizonte se amplía hasta los próximos 4 años (muy probable 52,8% y bastante probable 11,0%).

Las previsiones de materialización de la necesidad de rehabilitación tanto a dos años como a cuatro años se reducen con respecto a 2017. En este último caso, la proporción de hogares que piensan hacer frente a la necesidad disminuye del 54,2% de 2017 al 51,9% de 2019. En el caso de la demanda a cuatro años, la perspectiva de cobertura de la necesidad se reduce igualmente en menos de tres puntos porcentuales, pasando del 66,7% de 2017 al 63,8% de 2019.

**Tabla 84. Hogares con necesidad de rehabilitación: probabilidad de rehabilitación de la vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años, 2009-2019**

Probabilidad de rehabilitación	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Probabilidad a 2 años</b>							
Muy probable	28,9	14,7	35,3	19,6	26,6	30,3	26,2
Bastante probable	22,7	24,6	18,4	18,0	32,2	23,9	25,7
Poco probable	31,6	21,7	25,6	32,2	25,3	24,0	31,0
Nada probable	16,8	39,0	20,7	30,1	15,9	21,8	17,1
<b>Probabilidad a 4 años</b>							
Muy probable	52,2	41,5	54,0	39,2	58,8	54,4	52,8
Bastante probable	9,2	12,6	4,5	11,1	8,8	12,4	11,0
Poco probable	26,1	21,0	26,0	28,7	20,2	16,8	26,0
Nada probable	12,4	24,9	15,5	21,1	12,2	16,4	10,2

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

#### 4.2.5. Cambio de vivienda como alternativa a la rehabilitación

Dentro del grupo de hogares con necesidad de rehabilitación, en 2019 casi cuatro de cada cinco no desea cambiar de vivienda (77,9%); únicamente un 15,8% 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 93,3% de los hogares que se decantarían por el cambio frente a la rehabilitación, una cifra superior al 83,2% que se recogió en 2017.

En sentido contrario, dentro del grupo de hogares que indican necesidad de cambio de vivienda, un 15,6% 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, 2009-2019**

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Base: hogares con necesidad de rehabilitación</b>							
<b>¿Preferencia por cambio? (*)</b>							
Sí	18,6	22	20,7	20,8	11,9	15,5	15,8
No	76,4	71,6	75,8	74,5	81,9	79,9	77,9
Ns/Nc	4,9	6,4	3,5	4,6	6,2	4,6	6,3
<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	83,2	93,3
Otros motivos	17,6	12,9	9,5	13,1	27,0	12,5	0,0
Ns/Nc	5,1	2,6	2,5	2,8	8,6	4,3	6,7
<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	8,0	15,6
No	77,1	74,5	84,6	78	79,2	90,2	78,7
Ns/Nc	4,1	8,4	1,9	3,2	3,7	1,8	5,7

(\*) Por los hogares necesitados de rehabilitación

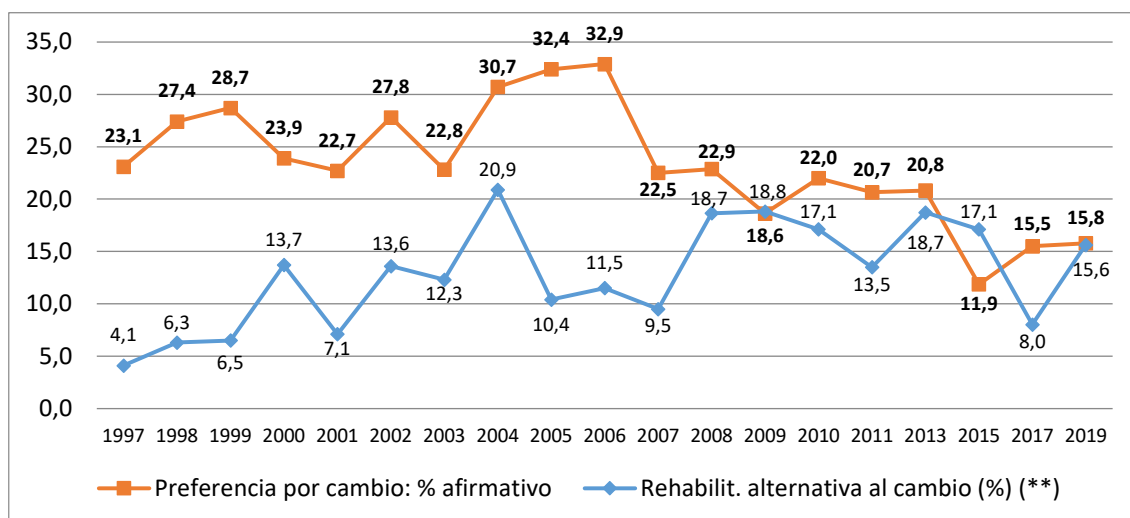
(\*\*) Por los hogares necesitados de cambio

(\*\*\*) Por los hogares necesitados de rehabilitación con preferencia por cambio

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

En términos evolutivos, el 15,8% de hogares que preferirían cambiar de vivienda frente a la rehabilitación supone uno de los registros más bajos de la ENDV desde 1997, claramente por encima del mínimo de 11,9% alcanzado en 2015 y ligeramente por encima del 15,5% de 2017.

**Gráfico 66. Preferencia por el cambio de la vivienda principal como alternativa a la rehabilitación y viceversa. CAE. 1997-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2019.

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 2019 (15,6%), aunque aumenta con respecto a 2017 (8,0%), se sigue situando entre los más elevados de la ENDV. La cifra de 15,6% de 2019 se sitúa en niveles inferiores al máximo de 20,9% alcanzado en 2004. Se aleja claramente, y por encima de las cifras inferiores al 14% dominante 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 2019 se sitúan como promedio en 2.159,80 €<sup>16</sup>. Este registro supone un incremento del 7,9% en relación al de 2017 (2.001,80 €).

Atendiendo a la distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarados en 2019, se detecta una reducción del peso relativo de los hogares que menores ingresos poseen. De hecho, casi uno de cada tres hogares con necesidad no supera los 1.410 € (31,7%) mensuales de ingresos, lo que supone una reducción significativa del peso relativo de este colectivo con respecto a 2017, año en el que este colectivo representaba el 47,3% del total de hogares con necesidad de rehabilitación.

Por otro lado, se aprecia que el 44,0% de los hogares necesitados de rehabilitación de vivienda declara ingresar más de 2.160 € al mes, registrando un ligero descenso de este colectivo en relación a 2017 (46,3%).

<sup>16</sup> Los ingresos hacen referencia al conjunto de los ingresos o rentas propias familiares.

A largo plazo, la media de ingresos corrientes de la población necesitada de rehabilitación en 2019 (2.159,80 euros) es la más elevada desde que se realiza la ENDV, supera incluso al registro de 2017 (2.001,80 euros).

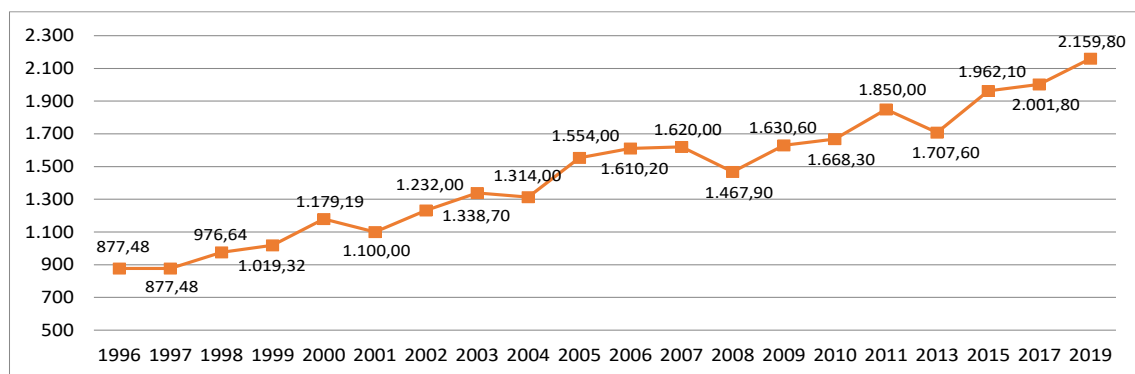
**Tabla 86. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2019**

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Hasta 840 Euros	8,0	11,7	12,1	14,3	6,2	13,6	7,4
De 841 a 1.140 Euros	8,8	10,3	8,4	14,8	12,2	15,3	11,6
De 1.141 a 1.410 Euros	8,9	10,1	11,8	12,0	6,6	18,4	12,8
De 1.411 a 1.650 Euros	5,2	8,8	8,8	7,3	7,5	9,2	8,3
De 1.651 a 2.160 Euros	10,1	12,3	9,8	12,7	15,1	23,4	16,8
Más de 2.160 Euros	15,5	22,6	26,9	24,5	25,4	46,3	44,0
Ns/Nc	43,5	24,2	22,3	14,4	27,0	25,1	35,8
<b>Media (€)</b>	<b>1.630,60</b>	<b>1.668,30</b>	<b>1.850,00</b>	<b>1.707,60</b>	<b>1.962,10</b>	<b>2.001,80</b>	<b>2.159,80</b>

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

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

**Gráfico 67. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1996-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

### 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 16.469,60 euros de media<sup>17</sup>. Dicha cantidad es significativamente superior a la cifra recogida en 2017, la cual alcanzaba los 15.744,70 euros, y se ve únicamente superada en el periodo 2009-2019 por la cifra de 2011 (16.752,5 euros).

Entre los hogares con previsión de realizar rehabilitación de elementos propios de la vivienda, el 11,5% 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 (10,4%) y entre 3.001 y 6.000 euros (9,0%). Se debe reseñar, no obstante, que una parte importante de los hogares no

<sup>17</sup> No se han tomado en consideración costes de elementos privativos inferiores a 3.000 euros.

responden a la pregunta o no tiene conocimiento del coste (61,8%). El 7,3% restante considera que el coste de la reforma será superior a los 30.000 euros.

**Tabla 87. Coste previsto de la rehabilitación de los elementos privativos de la vivienda principal. 2009-2019**

Base: Hogares con necesidad de rehabilitación de elementos privativos de la vivienda principal

Coste previsto	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
De 3.001 a 6.000 euros	9,6	11,2	15,3	14,5	11,8	14,4	9,0
De 6.001 a 12.000 euros	11,6	18,8	7,7	17,9	13,4	14,3	10,4
De 12.001 a 30.000 euros	12,2	14,3	17,2	22,4	20,4	14,8	11,5
> de 30.000 euros	10,4	12,9	13,2	9,5	9,6	4,8	7,3
Ns/Nc	56,2	42,8	46,5	35,8	44,8	51,6	61,8
<b>Coste medio (euros)</b>	<b>16.309,10</b>	<b>15.615,20</b>	<b>16.752,50</b>	<b>15.201,70</b>	<b>16.407,90</b>	<b>15.744,70</b>	<b>16.469,60</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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 17.976,60 euros en 2019. Esta cifra es significativamente superior a la recogida en 2017 (15.006,00 euros).

Entre los hogares con previsión de realizar rehabilitación de elementos comunes de la vivienda, el 13,1% estima que la obra llevará un coste de entre 6.001 y 12.000 euros, seguido por el grupo que estima que le coste se situará entre 12.001 a 30.000 euros (12,6%) y más de 30.000 euros (7,7%). Menor impacto tienen las categorías entre 3.001 y 6.000 euros (4,0%) y hasta 3.000 euros (3,3%). Es preciso tener en cuenta, de nuevo, que tres de cada cinco hogares desconocen o no responden al coste estimado que supondría la actuación para la rehabilitación (59,3%).

**Tabla 88. Coste previsto de la rehabilitación de los elementos comunes de la vivienda principal. 2009-2019**

Base: Hogares con necesidad de rehabilitación de elementos comunes de la vivienda principal

Coste previsto	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
Hasta 3.000 euros	7,7	6,0	9,2	14,0	5,8	5,3	3,3
De 3.001 a 6.000 euros	9,8	9,9	12,2	12,7	9,5	6,9	4,0
De 6.001 a 12.000 euros	12,2	15,5	12,7	13,0	10,6	11,9	13,1
De 12.001 a 30.000 euros	8,0	13,9	9,7	10,0	11,0	13,9	12,6
> de 30.000 euros	7,3	11,3	7,0	8,1	8,0	5,6	7,7
Ns/Nc	55,1	43,4	49,3	42,2	55,1	56,4	59,3
<b>Coste medio (euros)</b>	<b>12.938,50</b>	<b>14.942,30</b>	<b>11.989,20</b>	<b>11.579,70</b>	<b>15.474,50</b>	<b>15.006,00</b>	<b>17.976,60</b>

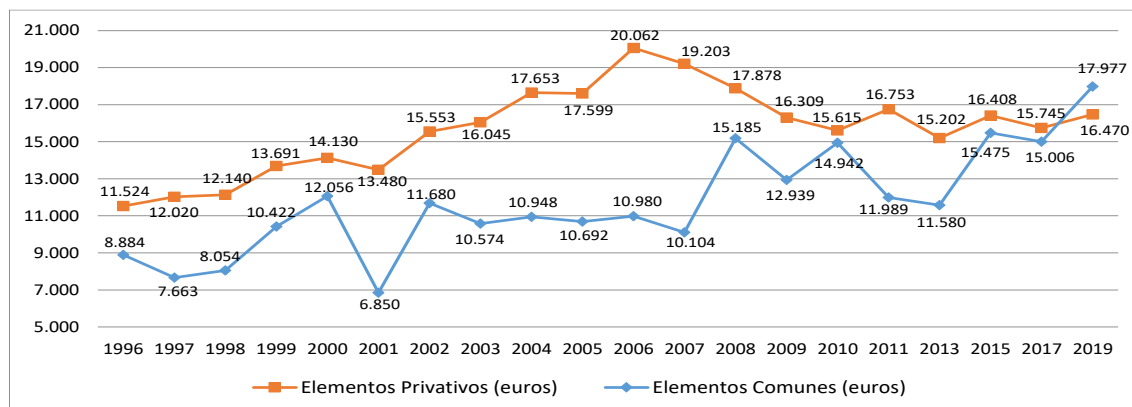
(\*): % vertical (s/ total de hogares con necesidad de rehabilitar elementos comunes)

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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 11.524 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 15.202 euros en 2013. Esta tendencia se rompe en 2015 al incrementarse hasta 16.408 euros, desciende a 15.745 euros en 2017 y asciende de nuevo a 16.470 euros en 2019, cifra todavía inferior a la recogida en 2011 (16.752 euros) y a las 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. 1996-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

En el caso de la rehabilitación de elementos comunes, tras un incremento del gasto estimado hasta los 12.056 euros del año 2000 y a partir de entonces una ligera tendencia línea descendente hasta los 10.104 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 15.475 euros, se estabiliza en 2017 (15.006 euros) y vuelve a tener un intenso crecimiento hasta 17.977 euros en 2019, el valor máximo registrado desde 1996, superior a la cifra máxima observada con anterioridad (15.475 euros en 2015).

### 4.3.3. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación

Entre los hogares con necesidad de rehabilitación, el 34,2% sabe en qué consisten las ayudas a la rehabilitación, un porcentaje superior a las cifras de 28,3% de 2017. Por el contrario, disminuyen los hogares que han oído hablar de ellas pero que no saben exactamente en qué consisten; su proporción pasa del 39,4% de 2017 al 33,0% de 2019, que es el valor más bajo de todo el periodo 2009-2019. Del mismo modo, aumenta el grupo de hogares que desconocen la existencia de estas ayudas. Mientras este colectivo representaba el 32,3% en 2017, constituyen el 32,9% de los hogares con necesidad en 2019, cifra todavía inferior a la máxima de 35,3% en 2013.

Dentro del grupo de hogares que conocen y saben en qué consisten las ayudas a la rehabilitación, el 35,5% indican que ya han solicitado dichas ayudas. Esta cifra es 3,5 puntos inferior al 39,0% de 2017 y solo se encuentra por debajo de ella el 20,8% de 2011. El grupo de hogares que aún no las ha solicitado, pero que piensa solicitarlas,

alcanza el 21,7% en 2019, trece puntos por debajo de la cifra de 2017 (34,7%) y muy próxima a la menor cifra de 2013 (20,8%).

Entre el grupo de hogares que no solicitarán las ayudas destaca el importante aumento del grupo de población que no cree cumplir los requisitos: pasa del 12,7% de 2017 al 20,1% de 2019. Descienden los grupos de hogares que consideran que es mucho papeleo (4,0% en 2017 y 2,1% en 2019) y ascienden los que mencionan otros motivos (6,4% en 2017 y 10,0% en 2019). El peso relativo conjunto de los hogares que no solicitaran ayudas alcanza un 32,1% en 2019, una cifra muy superior al 23,1% del año 2017.

**Tabla 89. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2019**

<b>Ayudas a la rehabilitación</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2013</b>	<b>2015</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>
Sabe en qué consisten	37,9	33,4	40,0	18,5	37,0	28,3	34,2
Ha oído pero no sabe exactamente	36,3	42,8	38,3	46,2	33,8	39,4	33,0
No sabe que existen	25,8	23,8	21,8	35,3	29,2	32,3	32,9
<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	39,0	35,5
Sí, piensa solicitarlas	24,5	24,6	41,5	20,8	28,8	34,7	21,7
No, cree que no cumple los requisitos	7,2	13,7	7,4	17,5	3,3	12,7	20,1
No, es mucho papeleo	1,7	5,2	3,9	6,4	6,2	4,0	2,1
No, otros motivos	12,8	17,1	23,6	9,8	9,3	6,4	10,0
Ns/Nc	7,4	1,0	2,9	2,7	8,2	3,3	10,7

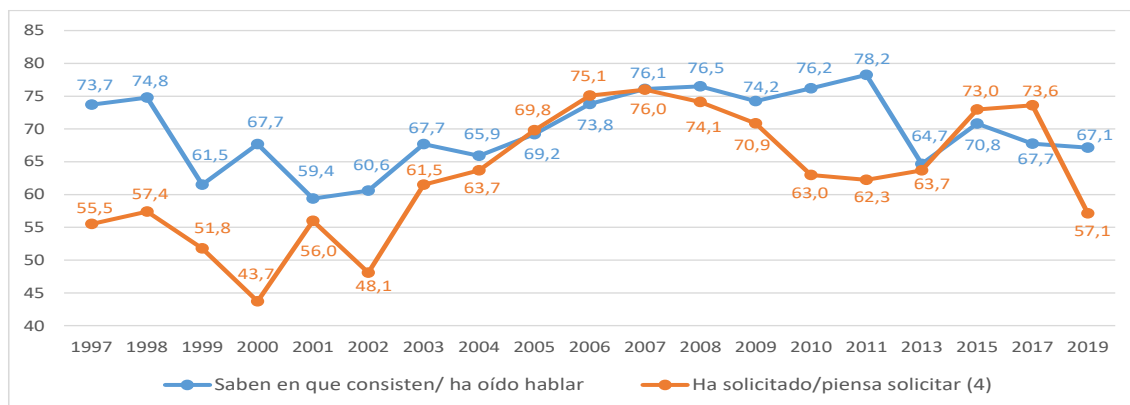
(\*): % vertical (s/ total de hogares con necesidad)

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

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% para volver a caer al 67,7% en 2017 y al 67,1% en 2019.

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 del 76,0% en el año 2007. La propensión a la demanda cae con posterioridad hasta situarse en cifras del 62,3% en 2011. Se recuperan con posterioridad hasta el 73,6% recogido en 2017 y decrece bruscamente hasta el 57,1% en 2019.

**Gráfico 69. Conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación y solicitud de las mismas de los hogares con necesidad de rehabilitación. CAE. 1997-2019**



(\*) 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

#### **4.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de rehabilitación**

En 2019, un total de 68.423 hogares en la CAE se plantean la necesidad de rehabilitar su vivienda habitual, lo que supone el 7,7% del total de hogares vascos.

Entre 2017 y 2019 se registra una reducción en el número de hogares que manifiestan esta necesidad, con 76.286 hogares con necesidad en 2017 (el 8,6% del total). La cifra recogida en 2019 (7,7%) es el valor que sigue al mínimo registrado de situación de necesidad de actuaciones para la rehabilitación desde 1996, que son los 58.017 hogares de 2015.

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes elementos para una caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación en 2019:

- Se constata una reducción en la intensidad de la necesidad de rehabilitación entre los hogares que manifiestan tener esta necesidad: en 2019 el grado de necesidad medio alcanza 59,2 puntos sobre 100, por debajo de los 71,2 puntos de 2017. La cifra de 2019 es la menor de todo el periodo 2009-2019 similar a la recogida en 2010 (59,9 puntos).
- En lo relativo al plazo para el que se demanda la rehabilitación, en relación a 2017 desciende 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 (25,9% en 2017 frente a 24,8% en 2019), como a la que se expresa a 2 años (54,2% en 2017 frente a 51,9% en 2019) y a 4 años (66,7% en 2017 frente a 63,8% de 2019).
- Bizkaia es el territorio en el que se observa la mayor caída del índice de necesidad de rehabilitación en comparación con 2017, pasando del 9,4% de 2017 al 8,1% de 2019. En el caso de Álava, el descenso es más moderado (pasa del 7,2% en 2017 al 6,1%). En Gipuzkoa, por su parte, se reduce más levemente la necesidad, pasando el indicador de 7,9% en 2017 a 7,6% en 2019.



- 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 55,9 años, residiendo en un hogar formado por una media de 2,6 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 48,1 años y 2,8 personas de media por hogar).
- Las viviendas que se necesitan rehabilitar tienen una superficie media de 83,7 m<sup>2</sup> y una antigüedad media de 49,3 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 75,8 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 49,3% de los hogares que presenta únicamente esta necesidad, junto con el 25,1% que indica necesitar rehabilitar tanto los elementos comunes del edificio como los privativos. El restante 25,7% 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 2019 se relacionan con el cambio de baño-cocina (52,3% del total de hogares con necesidad) y el cambio de ventanas-puertas (23,3%). En el caso de elementos comunes, la rehabilitación más requerida se relaciona con actuaciones en la fachada (31,8%) o con la instalación o reforma del ascensor (15,3%).
- La gran mayoría de los hogares se muestra satisfecha con la vivienda en la que residen actualmente (71,7 puntos sobre 100), en línea descendente con respecto a 2017, cuando el indicador se situaba en 72,7 puntos. Sin embargo, la cifra de 2019 sigue siendo superior a las menores cifras registradas entre 2011 y 2013 (valor mínimo de 62,1 puntos en 2011 y de 71,0 en 2013).
- Los ingresos netos mensuales de los hogares que manifiestan la necesidad de la rehabilitación alcanzan los 2.159,80 euros de media, lo que supone un incremento del 7,9% en relación al ingreso medio registrado en 2017 (2.001,80 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 2.104,90 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 2017. En el caso de reformas de elementos privativos, el coste medio previsto asciende un 4,6% hasta los 16.469,60 euros (15.744,70 euros en 2017). En el caso de rehabilitación de las partes comunes del edificio, este coste medio se sitúa en 17.976,60 euros, con un aumento del 19,8% (15.006,00 euros en 2017).
- El 15,8% 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 relacionan sobre todo con razones económicas (93,3% 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 2005-2019.

**Tabla 90. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2005-2019**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019
<b>Cuantificación</b>											
Índice de necesidad (% hogares)	14,3	17,0	14,2	15,5	16,9	9,7	8,9	10,3	6,7	8,6	7,7
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	111.469	134.028	113.396	128.669	142.099	80.969	75.342	90.139	58.017	76.286	68.423
<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	54,3	59,2	57,7	55,9
Tamaño medio (nº personas por hogar)	3,1	2,8	2,7	2,5	2,6	2,7	2,5	2,6	2,7	2,5	2,6
Ingresos netos mensuales (Euros)	1.554,00	1.610,20	1.620,00	1.467,90	1.630,60	1.668,30	1.850,00	1.707,60	1.962,10	2.001,80	2.159,80
Antigüedad de la vivienda (años)	38,0	38,4	39,0	42,9	42,3	42,0	42,4	43,1	44,9	49,0	49,3
Superficie media de la vivienda (m2)	78,2	78,2	77,0	78,1	79,2	79,9	80,0	80,1	85,1	83,8	83,7
<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	72,7	71,7
Grado de necesidad medio	63,4	74,2	73,0	66,5	65,8	59,9	73,0	60,2	64,8	71,2	59,2
Tiempo en situación > 4 años (%)	63,0	65,3	59,7	56,5	46,4	51,6	50,0	51,4	41,0	43,3	41,6
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	16,3	20,5
Tiempo en situación <2 años (%)	20,7	20,1	25,0	20,0	35,6	29,6	22,6	27,5	40,6	40,4	37,9
<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	15,5	15,8
No cambia por razones económicas (%)	81,4	83,7	71,5	79,3	77,3	84,5	88,1	84,1	64,4	83,2	93,3
Rehabilitación como alternativa al cambio (%)	10,4	11,5	9,5	18,7	18,8	17,1	13,5	18,7	17,1	8,0	15,6
<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	49,9	49,3
Elementos comunes (%)	25,6	36,0	50,6	36,8	41,9	18,3	47,1	18,4	30,7	32,1	25,7
Ambos (%)	17,2	13,0	7,3	15,5	22,2	31,1	20,1	31,8	25,0	18,0	25,1
<b>Coste previsto de la rehabilitación</b>											
Elementos Privativos (euros)	17.599,00	20.062,00	19.203,00	17.877,80	16.309,10	15.615,20	16.752,50	15.201,70	16.407,90	15.744,70	16.469,60
Elementos Comunes (euros)	10.692,00	10.980,00	10.104,00	15.184,50	12.938,50	14.942,30	11.989,20	11.579,70	15.474,50	15.006,00	17.976,60

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019.

## ANEXO METODOLÓGICO

---

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2019 de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV), operación estadística realizada de forma bienal por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes 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. En 2019 se produce un nuevo cambio por el que se recoge prácticamente la misma información del grupo de población con necesidad de emancipación que del grupo que posee ingresos o rentas propias

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 2019 se ha recogido una muestra de 4.507 hogares principales para analizar la necesidad de cambio y rehabilitación y, por otro lado, a 1.938 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) 2019

### ÍNDICE DE TABLAS

---

Tabla 1.	Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación de los hogares por territorio histórico. 2019 .....	5
Tabla 2.	Situación de la población con respecto a la necesidad de acceso según edad y sexo, 2019.....	8
Tabla 3.	Situación de la población de 18 a 44 años con respecto a la emancipación por territorio histórico, edad y sexo, 2019.....	9
Tabla 4.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de la población de 18 a 44 años por grupos de edad y sexo, CAE. 2019.....	10
Tabla 5.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de la población de 18 a 44 años por grupos de edad y sexo según ingresos o rentas propias disponibles, CAE. 2019 .....	10
Tabla 7.	Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2010-2019 .....	13
Tabla 8.	Distribución de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico, CAE. 2019 .....	19
Tabla 9.	Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles. CAE 2019.....	20
Tabla 10.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 .....	22
Tabla 11.	Variación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 y 2017-2019.....	22
Tabla 12.	Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias por territorio histórico. CAE. 2005-2019.....	24
Tabla 12.bis.	Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda del total de las personas de 18 a 44 años por territorio histórico. CAE. 2015-2019 .....	24
Tabla 13.	Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda de la población de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias por territorio histórico. CAE. 2019 .....	27
Tabla 14.	Características socio-demográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 .....	28
Tabla 15.	Variación de las características socio-demográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 y 2017-2019 .....	29
Tabla 16.	Características socio-demográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso con algún tipo de ingreso o rentas propias por año y tipo de acceso, 2009-2019 .....	30
Tabla 17.	Características residenciales de los hogares de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2019 .....	31

Tabla 18. Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de la población de 18 a 44 años con algún ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 .....	32
Tabla 19. Variación del principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de la población de 18 a 44 años con algún ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2019 y 2017-2019 .....	32
Tabla 20. Grado subjetivo de la necesidad de acceso de la población de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019 .....	34
Tabla 20.bis. Grado subjetivo de la necesidad de acceso de la población total con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2019.....	35
Tabla 21. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019 .....	35
Tabla 22. Grado medio de necesidad con respecto al tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda del total de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2019.....	37
Tabla 23. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a la primera vivienda a 2 y 4 años de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019 .....	37
Tabla 24. Características de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2007-2019 .....	40
Tabla 24.bis. Características de las viviendas necesitadas por el total de las personas con necesidad de acceso a primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2019.....	41
Tabla 25. Régimen de tenencia demandado por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2019 .....	41
Tabla 26. Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE 2019 .....	42
Tabla 27. Superficie requerida de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias suficientes con necesidad de acceso según tipo de acceso, 2019 .....	43
Tabla 28. Localización de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2019 .....	45
Tabla 28.bis. Localización de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2019.....	46
Tabla 29. Nivel de ingresos de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2009-2019 .....	48
Tabla 29.bis. Nivel de ingresos de todas las personas con necesidad de acceso a una vivienda (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2019.....	48
Tabla 30. Número de personas que participarán en la financiación de la futura vivienda en compra como alquiler (Personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2009-2019 .....	50

Tabla 30.bis. Número de personas que participarán en la financiación de la futura vivienda en compra como alquiler (Total de personas con algún tipo de ingreso o rentas propias), 2019 .....	50
Tabla 31. Capacidad de pago mensual declarada por las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019 .....	51
Tabla 31.bis. Capacidad de pago mensual declarada por el total de las personas con necesidad de acceso a una vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2019 .....	52
Tabla 32. Precio máximo asumible por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2019 .....	53
Tabla 32.bis. Precio máximo asumible por todas las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda, 2019 .....	54
Tabla 33. Fórmulas de financiación previstas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2009-2019 .....	55
Tabla 33.bis. Fórmulas de financiación previstas por el total de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2019.....	56
Tabla 34. Características socio-demográficas de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2019 .....	59
Tabla 35. Capacidad financiera de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2019.....	61
Tabla 36. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2019 .....	61
Tabla 37. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2019 .....	62
Tabla 38. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años según sexo de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2009-2019 .....	63
Tabla 39. Condición de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2019 .....	64
Tabla 40. Superficie útil de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2019 .....	64
Tabla 41. Régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a la primera vivienda según sexo. 2009-2019 .....	65
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. 2019.....	67
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. 2019.....	69

Tabla 44. Distribución por edad de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019.....	70
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. 2019 .....	71
Tabla 47.a. Características socio-demográficas (sexo) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019.....	72
Tabla 47.b. Características socio-demográficas (nivel de estudios) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE 2019 .....	73
Tabla 47.c. Características socio-demográficas (ocupación) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019.....	74
Tabla 48. Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2019 .....	75
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. 2019.....	76
Tabla 51. Evolución de las principales características de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 2005-2019.....	82
Tabla 52. Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2019 .....	83
Tabla 52.bis. Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por tamaño de municipio. CAE. 2015-2019 .....	86
Tabla 53. Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2019 .....	87
Tabla 54. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2019 y 2017-2019.....	87
Tabla 55. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2019.....	89
Tabla 56. Características residenciales de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2019 .....	93
Tabla 57. Motivo de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2019.....	95
Tabla 58. Variación de los motivos de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2019 y 2017-2019 .....	96
Tabla 59. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2019 .....	97
Tabla 60. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio en la CAE. 2009-2019 .....	98
Tabla 61. Grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda, 2009-2019 .....	99
Tabla 62. Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda, 2009-2019.....	100
Tabla 63. Hogares con necesidad de cambio: probabilidad de cambio de vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años, 2019 .....	101
Tabla 64. Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2019.....	102
Tabla 65. Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2019 .....	105



Tabla 66. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2019 .....	106
Tabla 67. Ingresos, capacidad de pago mensual, esfuerzo financiero y precio máximo asumible de compra según régimen de tenencia previsto. 2019.....	110
Tabla 68. Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2019 .....	111
Tabla 69. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2019 .....	114
Tabla 70. Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2019 .....	116
Tabla 70.bis. Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por tamaño de municipio. CAE. 2005-2019 .....	118
Tabla 71. Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda. CAE. 2007-2019 .....	119
Tabla 72. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda, CAE. 2007-2019 y 2017-2019 .....	119
Tabla 73. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2019.....	121
Tabla 74. Características residenciales de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2019.....	124
Tabla 75. Anejos y accesibilidad de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2019.....	126
Tabla 76. Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2019.....	127
Tabla 77. Variación del tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2019 y 2017-2019 .....	127
Tabla 78. Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2019.....	129
Tabla 79. Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2019 .....	132
Tabla 80. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación en la CAE. 2009-2019.....	133
Tabla 81. Grado de satisfacción con la vivienda de residencia habitual de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2009-2019.....	134
Tabla 82. Grado subjetivo de la necesidad de rehabilitación de la vivienda, 2009-2019 .....	135
Tabla 83. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal, 2009-2019 .....	136
Tabla 84. Hogares con necesidad de rehabilitación: probabilidad de rehabilitación de la vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años, 2009-2019 .....	137
Tabla 85. Hogares con necesidad de rehabilitación: preferencias por el cambio. Hogares con necesidad de cambio: preferencias por la rehabilitación, 2009-2019 .....	138
Tabla 86. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2019 .....	140
Tabla 87. Coste previsto de la rehabilitación de los elementos privativos de la vivienda principal. 2009-2019 .....	141
Tabla 88. Coste previsto de la rehabilitación de los elementos comunes de la vivienda principal. 2009-2019 .....	141

Tabla 89. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2019 .....	143
Tabla 90. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2005-2019 .....	146

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

---

Gráfico 0. Colectivos de personas con necesidad de acceso a una primera vivienda. 2019 según tenencia o no de ingresos.....	6
Gráfico 1. Nivel de ingresos de las 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 y sexo. 2019.....	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. 2019.....	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. 2010-2019 .....	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. 2019 .....	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. 2019 .....	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. 2019 .....	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. 2019 .....	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. 2019 .....	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. 2019 .....	19
Gráfico 10. Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. CAE 2007-2019.....	22
Gráfico 11. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 1996-2019 .....	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. 2005-2019 .....	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. 2005-2019 .....	25
Gráfico 14. Evolución de la edad media de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso 1997-2019 .....	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 con progenitores o tutores. CAE. 2019 .....	32

Gráfico 16. Evolución de los principales motivos de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias. CAE. 1997-2019 .....	33
Gráfico 17. Evolución del grado de necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias (categorías de mucha o bastante necesidad) 1997-2019 .....	34
Gráfico 18. Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 1997-2019 .....	36
Gráfico 19. Evolución de la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 1996-2019 .....	38
Gráfico 20. Evolución de la población de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda, 1997-2019 .....	38
Gráfico 21. Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta) entre las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2019 .....	43
Gráfico 22. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2019 .....	44
Gráfico 23. Evolución de los ingresos de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso y con algún tipo de ingreso o rentas propias 1997-2019 .....	47
Gráfico 24. Evolución de la financiación compartida de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias). 1997-2019 .....	49
Gráfico 25. Evolución del esfuerzo financiero de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso, 1997-2019 .....	52
Gráfico 26. Personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2019.....	57
Gráfico 26.bis. Personas de 18 a 44 años ocupadas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2019 .....	58
Gráfico 27. Grado subjetivo de la necesidad de acceso según la variable sexo de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, 2009-2019 .....	62
Gráfico 28. Necesidad de cambio de vivienda por años y territorio histórico. 2005-2019 .....	84
Gráfico 29. Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAE. 1996-2019 .....	84
Gráfico 30. Evolución de la necesidad de cambio de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2019 .....	87
Gráfico 31. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2019.....	90
Gráfico 32. Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2019 .....	90
Gráfico 33. Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2019.....	91

Gráfico 34. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2019.....	92
Gráfico 35. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2019.....	94
Gráfico 36. Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2019.....	94
Gráfico 37. Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2019.....	95
Gráfico 38. Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda 2008-2019.....	96
Gráfico 39. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2019.....	98
Gráfico 40. Evolución del grado de necesidad de cambio de vivienda (mucho o bastante necesidad), 1997-2019.....	99
Gráfico 41. Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda >4 años. CAE. 1997-2019.....	100
Gráfico 42. Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años (muy o bastante probable). CAE. 1998-2019.....	101
Gráfico 43. Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda. CAE. 1998-2019.....	102
Gráfico 44. Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2019.....	103
Gráfico 45. Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2019.....	104
Gráfico 46. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2019.....	106
Gráfico 47. Capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio según el régimen de tenencia previsto y tipo de necesidad. 2019.....	107
Gráfico 48. Evolución de la capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2019.....	107
Gráfico 49. Evolución del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2019.....	108
Gráfico 50. Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2019 (**). .....	108
Gráfico 51. Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de cambio según régimen de tenencia previsto. 2019.....	109
Gráfico 52. Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2019.....	115
Gráfico 53. Evolución del índice de necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE. 1996-2019.....	116
Gráfico 54. Evolución de la necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2019.....	119
Gráfico 55. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1996-2019.....	122
Gráfico 56. Tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1997-2019.....	122
Gráfico 57. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2019.....	125

Gráfico 58. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2019 .....	125
Gráfico 59. Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2019 .....	126
Gráfico 60. Número de viviendas con necesidad de rehabilitación por tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2019 .....	127
Gráfico 61. Evolución del tipo de elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal (%). CAE. 1996-2019 .....	128
Gráfico 62. Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE (% hogares / hogares con necesidad), 2019 .....	130
Gráfico 63. Evolución de los principales elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal. CAE. 1996-2019 .....	131
Gráfico 64. Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2019.....	134
Gráfico 65. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años, entre 2 y 4 años y >4 años). CAE. 2002-2019.....	136
Gráfico 65.bis. Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años y >4 años). CAE. 2002-2019.....	137
Gráfico 66. Preferencia por el cambio de la vivienda principal como alternativa a la rehabilitación y viceversa. CAE. 1997-2019 .....	139
Gráfico 67. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1996-2019 .....	140
Gráfico 68. Gasto medio previsto para rehabilitación de la vivienda principal según tipo. CAE. 1996-2019 .....	142
Gráfico 69. Conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación y solicitud de las mismas de los hogares con necesidad de rehabilitación. CAE. 1997-2019 .....	144

*Para más información:*

*Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico C/Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz*

*Teléfono: Zuzenean 012; +34-945 01 80 00;*

*WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)*

*E-mail: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)*