





ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	8
2.	NECESIDADES DE ACCESO A UNA VIVIENDA	11
	2.1. Caracterización de la población potencial y cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso	11
	2.1.1. Caracterización de las personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores	14
	2.1.2. Cuantificación de la necesidad de acceso total	24
	2.1.3. Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso con ingresos o rentas propias	25
	2.2. Caracterización del colectivo de acceso con ingresos y rentas propias	28
	2.2.1. Características sociodemográficas	28
	2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso	34
	2.2.3. Grado subjetivo de necesidad y plazos de demanda	36
	2.2.4. Características de las viviendas necesitadas	41
	2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso	48
	2.3.1. Nivel de ingresos	48
	2.3.2. Capacidad de pago mensual	52
	2.3.3. Precio máximo asumible	54
	2.3.4. Fórmulas de financiación	55
	2.4. Caracterización del colectivo de acceso desde una perspectiva de género	57
	2.5. Caracterización de los colectivos con necesidad de acceso en función de la disposición o no de ingresos	66
	2.6. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de acceso	78
3.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO	84
	3.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio	84
	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	98
	3.2.5. Características de las viviendas necesitadas	101
	3.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio	104
	3.3.1. Nivel de ingresos	104
	3.3.2. Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible	105
	3.3.3. Fórmulas de financiación	108
	3.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de cambio	109
4.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN	112
	4.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de rehabilitación	112
	4.2. Caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación	116
	4.2.1. Características socio-residenciales	116
	4.2.2. Motivos de la necesidad de rehabilitación y características de la rehabilitación	122
	4.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio y vivienda de residencia	127
	4.2.4. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda	129
	4.2.5. Cambio de vivienda como alternativa a la rehabilitación	132
	4.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de rehabilitación	134
	4.3.1. Nivel de ingresos	134
	4.3.2. Coste previsto de la rehabilitación	135
	4.3.3. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación	137
	4.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de rehabilitación	138
	ANEXO METODOLÓGICO	141
	DEFINICIONES	143



ÍNDICE tablas

Tabla 1:	Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación de los hogares por territorio histórico. 2021	9
Tabla 2:	Situación de la población con respecto a la necesidad de acceso según edad y sexo. 2021	11
Tabla 3:	Situación de la población de 18 a 44 años con respecto a la emancipación por territorio histórico, edad y sexo. 2021	13
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. 2021	14
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. 2021	14
Tabla 6:	Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2019-2021	17
Tabla 7:	Distribución de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico, CAE. 2021	23
Tabla 8:	Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles. CAE 2021	24
Tabla 9:	Porcentajes 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. 2007-2021	25
Tabla 10:	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. 2007-2021 y 2019-2021	26
Tabla 11:	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. 2005-2021	27
Tabla 12:	Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda del total de las personas de 18 a 44 años por territorio histórico. CAE. 2015-2021	28
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. 2021	29
Tabla 14:	Características sociodemográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2021	30
Tabla 15:	Variación de las características sociodemográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2021 y 2019-2021	31
Tabla 16:	Características sociodemográficas 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, 2009-2021	32
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. 2021	33
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. 2007-2021	34
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. 2007-2021 y 2019-2021	35
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. 2009-2021	36
Tabla 21:	Grado subjetivo de la necesidad de acceso de la población total con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2021	37
Tabla 22:	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, 2009-2021	37
Tabla 23:	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. 2021	39
Tabla 24:	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. 2009-2021	40
Tabla 25:	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. 2007-2021	42
Tabla 26:	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. 2021	43
Tabla 27:	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. 2021	43
Tabla 28:	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 2021	44
Tabla 29:	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. 2021	45
Tabla 30:	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. 2021	46
Tabla 31:	Localización de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2021	47
Tabla 32:	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). 2009-2021	49
Tabla 33:	Nivel de ingresos de todas las personas con necesidad de acceso a una vivienda (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias). 2021	49
Tabla 34:	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). 2009-2021	50



Tabla 35:	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). 2021	51
Tabla 36:	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. 2009-2021.....	52
Tabla 37:	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. 2021	53
Tabla 38:	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. 2009-2021	54
Tabla 39:	Precio máximo asumible por todas las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda. 2021	55
Tabla 40:	Fórmulas de financiación previstas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2009-2021	56
Tabla 41:	Fórmulas de financiación previstas por el total de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2021	56
Tabla 42:	Características sociodemográficas de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2021	58
Tabla 43:	Capacidad financiera de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2021	60
Tabla 44:	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. 2009-2021	61
Tabla 45:	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. 2009-2021	62
Tabla 46:	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. 2009-2021	63
Tabla 47:	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. 2009-2021	64
Tabla 48:	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. 2009-2021	64
Tabla 49:	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. 2009-2021.....	65
Tabla 50:	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. 2021	67
Tabla 51:	Edad media de las personas según la situación según la disponibilidad de ingresos o rentas propias por territorio histórico y tipo de acceso. CAE. 2021	69
Tabla 52:	Distribución por edad de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias. CAE. 2021	71
Tabla 53:	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. 2021	72
Tabla 54:	Características sociodemográficas (sexo) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021	73
Tabla 55:	Características sociodemográficas (nivel de estudios) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021	74
Tabla 56:	Características sociodemográficas (ocupación) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021	75
Tabla 57:	Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021	76
Tabla 58:	Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021.....	77
Tabla 59:	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. 2005-2021	83
Tabla 60:	Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2021	84
Tabla 61:	Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por tamaño de municipios. CAE. 2015-2021.....	86
Tabla 62:	Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2021	87
Tabla 63:	Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2021 y 2017-2021	87
Tabla 64:	Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2021	89
Tabla 65:	Características residenciales de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2021	92
Tabla 66:	Motivo de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2021	95
Tabla 67:	Variación de los motivos de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2021 y 2017-2021	95
Tabla 68:	Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2021	96
Tabla 69:	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio en la CAE. 2009-2021	97
Tabla 70:	Grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda, 2009-2021.....	98
Tabla 71:	Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda, 2009-2021.....	99
Tabla 72:	Hogares con necesidad de cambio: probabilidad de cambio de vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años. 2021.....	100
Tabla 73:	Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2021	101
Tabla 74:	Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2021.....	103



Tabla 75:	Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2021	104
Tabla 76:	Ingresos, capacidad de pago mensual, esfuerzo financiero y precio máximo asumible de compra según régimen de tenencia previsto. 2021	108
Tabla 77:	Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2021	108
Tabla 78:	Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2021	111
Tabla 79:	Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2021	112
Tabla 80:	Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por tamaño de municipio. CAE. 2015-2021	114
Tabla 81:	Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda. CAE. 2007-2021	115
Tabla 82:	Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda, CAE. 2007-2021 y 2017-2021	116
Tabla 83:	Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2021	117
Tabla 84:	Características residenciales de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2021	119
Tabla 85:	Anejos y accesibilidad de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2021	121
Tabla 86:	Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2021	122
Tabla 87:	Variación del tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2021 y 2017-2021	123
Tabla 88:	Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2021	125
Tabla 89:	Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2021	127
Tabla 90:	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación en la CAE. 2009-2021	128
Tabla 91:	Grado de satisfacción con la vivienda de residencia habitual de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2009-2021	129
Tabla 92:	Grado subjetivo de la necesidad de rehabilitación de la vivienda. 2009-2021	130
Tabla 93:	Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal. 2009-2021	130
Tabla 94:	Hogares con necesidad de rehabilitación: probabilidad de rehabilitación de la vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años. 2009-2021	132
Tabla 95:	Hogares con necesidad de rehabilitación: preferencias por el cambio. Hogares con necesidad de cambio: preferencias por la rehabilitación. 2009-2021	132
Tabla 96:	Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2021	134
Tabla 97:	Coste previsto de la rehabilitación de la vivienda principal. 2009-2021	135
Tabla 98:	Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2021	137
Tabla 99:	Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2005-2021	140

ÍNDICE gráficos

Gráfico 1:	Colectivos de personas con necesidad de acceso a una primera vivienda según tenencia o no de ingresos. 2021.....	10
Gráfico 2:	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. 2021	15
Gráfico 3:	Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. 2021	16
Gráfico 4:	Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. CAE. 2015-2021.....	18
Gráfico 5:	Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda por edad. CAE. 2021.....	19
Gráfico 6:	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. 2021.....	20
Gráfico 7:	Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según sexo. CAE. 2021	20
Gráfico 8:	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. 2021	21
Gráfico 9:	Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico. CAE. 2021	22
Gráfico 10:	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. 2021.....	23
Gráfico 11:	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 2007-2021*.....	25
Gráfico 12:	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. 1996-2021*	26
Gráfico 13:	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. 2005-2021	27
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 1997-2021	28
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. 2021.....	34
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. 1997-2021	35
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) 1997-2021.....	36
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, 1997-2021	38
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. 1996-2021	40
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, 1997-2021	41
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. 1997-2021.....	44
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. 1997-2021	45
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 1997-2021.....	48
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). 1997-2021.....	51
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. 1997-2021	53
Gráfico 26:	Personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2021.....	57
Gráfico 27:	Personas de 18 a 44 años ocupadas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2021.....	59
Gráfico 28:	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. 2009-2021.....	62
Gráfico 29:	Necesidad de cambio de vivienda por años y territorio histórico. 2005-2021	85
Gráfico 30:	Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAE. 1996-2021	85
Gráfico 31:	Evolución de la necesidad de cambio de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2021....	87
Gráfico 32:	Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2021	90
Gráfico 33:	Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2021	90
Gráfico 34:	Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2021	91
Gráfico 35:	Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2021.....	91
Gráfico 36:	Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2021.....	93
Gráfico 37:	Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2021	94
Gráfico 38:	Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2021	94



Gráfico 39:	Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda 2008-2021	96
Gráfico 40:	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2021	97
Gráfico 41:	Evolución del grado de necesidad de cambio de vivienda (mucho o bastante necesidad), 1997-2021	98
Gráfico 42:	Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda >4 años. CAE. 1997-2021	99
Gráfico 43:	Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años (muy o bastante probable). CAE. 1998-2021	100
Gráfico 44:	Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda. CAE. 1998-2021	101
Gráfico 45:	Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2021	102
Gráfico 46:	Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2021	103
Gráfico 47:	Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2021.....	104
Gráfico 48:	Evolución de la capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2021.....	105
Gráfico 49:	Capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio según el régimen de tenencia previsto y tipo de necesidad. 2021	105
Gráfico 50:	Evolución del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2021	106
Gráfico 51:	Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2021 (**).....	106
Gráfico 52:	Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de cambio según régimen de tenencia previsto. 2021	107
Gráfico 53:	Evolución del índice de necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE. 1996-2021	113
Gráfico 54:	Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2021.....	113
Gráfico 55:	Evolución de la necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2021	115
Gráfico 56:	Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1996-2021	116
Gráfico 57:	Tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1997-2021	118
Gráfico 58:	Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2021.....	120
Gráfico 59:	Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2021.....	120
Gráfico 60:	Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2021	122
Gráfico 61:	Número de viviendas con necesidad de rehabilitación por tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2021	123
Gráfico 62:	Evolución del tipo de elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal (%). CAE. 1996-2021	124
Gráfico 63:	Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE (% hogares / hogares con necesidad). 2021	126
Gráfico 64:	Evolución de los principales elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal. CAE. 1996-2021	127
Gráfico 65:	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2021	128
Gráfico 66:	Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años, entre 2 y 4 años y >4 años). CAE. 2002-2021.....	131
Gráfico 67:	Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años y >4 años). CAE. 2002-2021	131
Gráfico 68:	Preferencia por el cambio de la vivienda principal como alternativa a la rehabilitación y viceversa. CAE. 1997-2021.....	133
Gráfico 69:	Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1996-2021.	134
Gráfico 70:	Gasto medio previsto para rehabilitación de la vivienda principal según tipo. CAE. 1996-2021	136
Gráfico 71:	Conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación y solicitud de las mismas de los hogares con necesidad de rehabilitación. CAE. 1997-2021.....	138



1. INTRODUCCIÓN

Este informe recoge los principales resultados de la **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda** (ENDV) que, por intermediación del *Órgano Estadístico* del **Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes** del Gobierno Vasco, se ha llevado a cabo en el cuarto trimestre de 2021.

Su objetivo, es presentar los principales indicadores, tanto cuantitativos como cualitativos, de las **necesidades de vivienda** en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE). Se consideran, por una parte, las **necesidades individuales** de acceso a la primera vivienda y, por otra, las **necesidades familiares** de cambio o rehabilitación de vivienda (siempre refiriéndose, en estos dos últimos casos, a las necesidades de la vivienda principal, en exclusiva).

Como no podría ser de otra forma, 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 que caracterizan las necesidades analizadas. En definitiva, su objetivo no es otro que ilustrar la evolución de las necesidades de vivienda de la población de Euskadi.

El documento se estructura en capítulos y apartados que se centran en presentar las diferentes necesidades y demandas del Estudio. Así, tras esta introducción, en el capítulo segundo, 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 mencionada necesidad de acceso a la vivienda.

El colectivo de personas objeto del análisis de este segundo capítulo ha venido centrándose en las ediciones históricas en las personas de 18 a 44 años de edad residentes en la CAE que residen con sus progenitores o tutores y que precisan acceder a una primera vivienda. Desde la edición precedente (en 2019) se incorporan también las personas con necesidad de acceso de más de 44 años y las personas emancipadas de forma precaria que necesitan acceder de forma independiente a una vivienda. Debido a la no disponibilidad de suficientes datos de estos dos últimos colectivos, los análisis evolutivos se centrarán en el colectivo de personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda y, circunstancialmente, en 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 hace alguna incursión sobre aquellas personas con necesidad que disponen de ingresos.

El tercer capítulo se centra en analizar la **necesidad de cambio** de vivienda habitual en los hogares de la CAE. Para ello, se cuantifica la importancia relativa de esta demanda y los plazos de demanda previstos. Además, se profundiza en el estudio de estos hogares y de las viviendas que ocupan, analizando los motivos que justifican la necesidad de cambio y su intensidad; así como el tipo de vivienda que necesitan y la capacidad financiera para poder hacer frente a ese cambio.

En el último capítulo, el cuarto, se analiza la **necesidad de rehabilitación** de la vivienda habitual en los hogares de Euskadi. Cuantifica la importancia relativa de esta demanda sus plazos previstos. También se consideran las características de la rehabilitación necesaria en la vivienda y la capacidad financiera del hogar para hacerla efectiva.



Al final de cada uno de estos tres grandes capítulos se presenta una síntesis de los resultados resaltados, adjuntando un cuadro sintético de los principales indicadores de la necesidad de acceso, cambio o rehabilitación para el periodo 2005-2021.

Como adelanto de información, a continuación se presentan los principales resultados del Estudio con respecto a la cuantificación de las diferentes necesidades, para el conjunto de la CAE y para cada uno de sus tres territorios.

Tabla 1: Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación de los hogares por territorio histórico. 2021
(Valores absolutos y porcentajes)

		2021		Variación con respecto a 2019	
		N.º	% s/total hogares	TOTAL	Tasa (%)
Comunidad Autónoma de Euskadi	Acceso ⁽¹⁾	58.137	6,5%	4.690	8,8%
	Cambio	82.326	9,1%	-1.084	-1,3%
	Rehabilitación	87.857	9,7%	19.434	28,4%
	Total Hogares	901.099	-	7.299	0,8%
Araba/Álava	Acceso ⁽¹⁾	9.237	6,7%	2.935	46,6%
	Cambio	10.488	7,6%	-5	0,0%
	Rehabilitación	9.582	7,0%	1.208	14,4%
	Total Hogares	137.230	-	902	0,7%
Bizkaia	Acceso ⁽¹⁾	28.613	6,1%	655	2,3%
	Cambio	45.226	9,6%	-3.446	-7,1%
	Rehabilitación	48.525	10,3%	10.591	27,9%
	Total Hogares	471.223	-	4.014	0,9%
Gipuzkoa	Acceso ⁽¹⁾	20.288	6,9%	1.101	5,7%
	Cambio	26.612	9,1%	2.367	9,8%
	Rehabilitación	29.750	10,2%	7.635	34,5%
	Total Hogares	292.646	-	2.383	0,8%

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

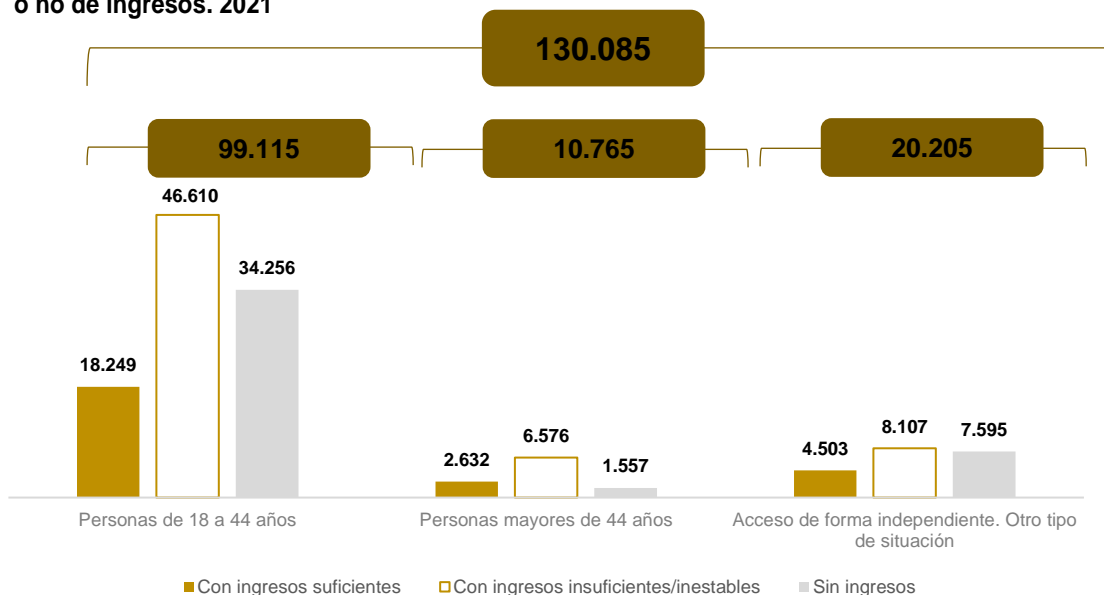
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Como ya se ha mencionado, uno de los objetivos principales del estudio requiere conocer la necesidad de acceso a una primera vivienda de la ciudadanía que reside en hogares de Euskadi. También se ha comentado que a partir de la edición de 2019, se persigue también informar sobre las necesidades de los colectivos que se recogen en el Estudio, dividiéndolos entre aquellos que manifiestan tener ingresos o rentas propias (suficientes o insuficientes y/o inestables¹) y entre aquellos que indican que no disponen de ingresos.

En el cuadro precedente se han presentado los datos de necesidad en términos de hogares. Centrando este análisis en términos de personas los resultados se presentan en el siguiente gráfico.

¹ La persona entrevistada indica bajo su propio criterio si sus ingresos son suficientes, insuficientes o inestables.

Gráfico 1: Colectivos de personas con necesidad de acceso a una primera vivienda según tenencia o no de ingresos. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El conjunto total de personas que, en el año 2021, declaran una necesidad de vivienda se ha establecido en 130.085 personas.

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 (99.115 personas), suponen el 76,2% de las necesidades detectadas en Euskadi en 2021. El colectivo que afecta a las personas mayores de 44 años (10.765 personas) representa el 8,3% y el resto, un 15,5%, se corresponde con las 20.205 personas que residen en Euskadi y quieren acceder de forma independiente u otro tipo de situación.

La mayor parte de esta necesidad se concentra entre las personas que, aunque disponen de ingresos, éstos son insuficientes/inestables: suponen el 47,0% (46.610 personas) en el colectivo de personas demandantes de 18 a 44 años; el 61,1% (6.576 personas) en el colectivo de mayores de 44 años que demandan y el 40,1% (8.107 personas) que persiguen un acceso a una vivienda principal por otros motivos.

Las personas que declaran ingresos suficientes para acceder a la primera (25.384 personas) vivienda suponen el 19,5% del total de personas demandantes y se reparten entre las 18.249 personas de 18 a 44 años (18,4% de su colectivo), las 2.632 personas de más de 44 años (24,2% de su grupo) y las 4.503 personas del resto de colectivos (22,3%).

Por último, las 43.408 personas que no disponen de ingresos, la tercera parte del total de personas demandantes (33,4%), suponen un porcentaje similar (34,6%: 34.256 personas) entre el colectivo de 18 a 44 años; algo menos de la mitad (14,5%: 1.557 personas) entre las personas de más de 44 años y es claramente superior (37,6%: 7.595 personas) entre quienes quieren acceder de forma independiente o por otros motivos.



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 el año 2021 se contabilizan un total de 1.834.688 personas de 18 años o más en la CAE. De ellas, 328.554 personas (17,9%) conviven con sus progenitores o tutores. A su vez, algo más de la tercera parte de estas personas sin emancipar (33,4%), declaran necesidad de acceso a una primera vivienda (109.879 personas), lo que supone un 6,0% del total de personas mayores de 18 años.

Tabla 2: Situación de la población con respecto a la necesidad de acceso según edad y sexo. 2021
(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		
					N.º	% sobre total	% sobre no emancipados/as
Total		1.834.688	328.554	17,9%	109.879	6,0%	33,4%
Total	Mujer	955.285	149.281	15,6%	49.600	5,2%	33,2%
	Hombre	879.403	179.273	20,4%	60.279	6,9%	33,6%
18 a 24 años	Mujer	68.536	61.639	89,9%	17.656	25,8%	28,6%
	Hombre	73.055	67.510	92,4%	19.478	26,7%	28,9%
25 a 34 años	Mujer	104.217	44.333	42,5%	21.587	20,7%	48,7%
	Hombre	104.498	54.299	52,0%	25.528	24,4%	47,0%
35 a 44 años	Mujer	153.242	15.268	10,0%	6.302	4,1%	41,3%
	Hombre	153.837	23.026	15,0%	8.563	5,6%	37,2%
Más 44 años	Mujer	629.290	28.041	4,5%	4.055	0,6%	14,5%
	Hombre	548.013	34.438	6,3%	6.710	1,2%	19,5%

		Total	No emancipados/as	% sobre total	No emancipados/as con necesidad de acceso		
					N.º	% sobre total	% sobre no emancipados/as
Total		1.834.688	328.554	17,9%	109.879	6,0%	33,4%
18 a 19 años		40.284	39.291	97,5%	5.394	13,4%	13,7%
20 a 24 años		101.307	89.859	88,7%	31.740	31,3%	35,3%
25 a 29 años		99.150	63.048	63,6%	29.273	29,5%	46,4%
30 a 34 años		109.565	35.584	32,5%	17.841	16,3%	50,1%
35 a 39 años		134.901	22.480	16,7%	9.192	6,8%	40,9%
40 a 44 años		172.178	15.814	9,2%	5.673	3,3%	35,9%
45 a 54 años		351.782	30.190	8,6%	8.193	2,3%	27,1%
55 a 64 años		321.468	18.112	5,6%	1.819	0,6%	10,0%
Más 64 años		504.053	14.177	2,8%	753	0,1%	5,3%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



La necesidad de acceso a una vivienda principal se manifiesta más entre los hombres que entre las mujeres. Casi el 55% de las personas no emancipadas con necesidad de acceso son hombres (60.279 personas). Un porcentaje muy similar al del conjunto de hombres (179.273 personas: 54,6%) que no están emancipados. En ambos casos, se rompe con la distribución proporcional por sexo de la población de 18 o más años en el conjunto de la CAE: 52,1% mujeres (955.285 personas) y 47,9% hombres (879.403 personas).

Dicho de otra forma: la tasa de emancipación femenina es superior a la masculina; circunstancia que se repite en todos los grupos de edad.

Por otra parte, y como es de esperar, a medida que se incrementa la edad, el grupo de personas sin emancipar disminuye. Entre la población de 18 a 29 años, la mayor parte reside con progenitores o tutores: prácticamente todas las personas de 18 o 19 años (97,5%); un 88,7% de las que tienen entre 20 y 24 años o el 63,6% de las que constituyen el quinquenio de 25 a 29 años. A partir de los 30 años, ese porcentaje baja considerablemente, siendo inferior al 10% a partir de los 40 años.

Casi la mitad de las personas no emancipadas de entre 25 a 39 años manifiestan una necesidad explícita de acceso a una primera vivienda: el 46,4% de las personas de 25 a 29 años; el 50,1% de las de 30 a 34 años y el 40,9% en el grupo de 35 a 39 años. Esta necesidad decae a media que las edades se alejan de estos estratos centrales.

En cualquier caso, el 37,2% de las de personas que tienen de 18 a 44 años no emancipadas tienen necesidad acceder a su primera vivienda.

Centrando el análisis en este colectivo de personas de 18 a 44 años y su situación respecto a la emancipación, se aprecian algunas diferencias en función del territorio histórico de residencia. Así, mientras que en el conjunto de la CAE un 40,5% de las personas de este corte de edad se declaran emancipadas, este porcentaje es algo mayor entre las personas que residen en Bizkaia (41,5%) y cuatro puntos porcentuales menor entre la población alavesa (36,6%). El dato de Gipuzkoa (40,7%) es similar al de la media de la CAE.

Entre las personas emancipadas, se constata que las mujeres alavesas son las que en mayor medida se independizan (66,5%). No obstante, la tasa de emancipación femenina sigue siendo importante en los otros dos territorios también (62,2% en Bizkaia y 62,1% en Gipuzkoa).

Araba/Álava también destaca por presentar la mayor tasa de emancipación masculina (60,4%) de los tres territorios históricos. Tanto en Gipuzkoa (56,5%) como en Bizkaia (55,0%) este indicador no alcanza el 60% de las personas de 18 a 44 años de cada territorio.



Tabla 3: Situación de la población de 18 a 44 años con respecto a la emancipación por territorio histórico, edad y sexo. 2021

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

	Total	Emancipados/as		Sin emancipar	
		N.º	%H.	N.º	%H.
C.A.E.	657.385	391.308	59,5%	266.077	40,5%
EDAD					
18 a 24 años	141.591	12.441	8,8%	129.150	91,2%
25 a 34 años	208.715	110.083	52,7%	98.632	47,3%
35 a 44 años	307.079	268.784	87,5%	38.295	12,5%
SEXO					
Mujer	325.995	204.755	62,8%	121.240	37,2%
Hombre	331.390	186.554	56,3%	144.836	43,7%
Araba/Álava	101.126	64.101	63,4%	37.025	36,6%
EDAD					
18 a 24 años	20.678	1.703	8,2%	18.975	91,8%
25 a 34 años	31.317	18.395	58,7%	12.922	41,3%
35 a 44 años	49.131	44.003	89,6%	5.128	10,4%
SEXO					
Mujer	50.181	33.355	66,5%	16.826	33,5%
Hombre	50.945	30.747	60,4%	20.198	39,6%
Gipuzkoa	215.418	127.669	59,3%	87.749	40,7%
EDAD					
18 a 24 años	49.084	3.769	7,7%	45.315	92,3%
25 a 34 años	68.647	38.023	55,4%	30.624	44,6%
35 a 44 años	97.687	85.877	87,9%	11.810	12,1%
SEXO					
Mujer	106.480	66.113	62,1%	40.367	37,9%
Hombre	108.938	61.556	56,5%	47.382	43,5%
Bizkaia	340.841	199.538	58,5%	141.303	41,5%
EDAD					
18 a 24 años	71.829	6.969	9,7%	64.860	90,3%
25 a 34 años	108.751	53.665	49,3%	55.086	50,7%
35 a 44 años	160.261	138.904	86,7%	21.357	13,3%
SEXO					
Mujer	169.334	105.287	62,2%	64.047	37,8%
Hombre	171.507	94.251	55,0%	77.256	45,0%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

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

En 2021, se contabilizan 99.115 personas de 18 a 44 años que conviven con sus progenitores o tutores que necesitan acceder a una primera vivienda. Esto supone un 15,1% de la población total de 18 a 44 años de la Comunidad.

El 65,4% de estas personas con necesidad (64.859 personas) tienen ingresos o rentas propias; aunque en apenas un 18,4% (18.249 personas) esos ingresos o rentas se consideran suficientes.

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. 2021

(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	
	N.º	% V	N.º	% V	N.º	% V	% necesidad/ población	% necesidad/ población sin emancipar	N.º	% rentas propias/ total necesidad	N.º	% rentas suficientes/ total necesidad
Total	657.385	100%	266.075	100%	99.115	100%	15,1%	37,3%	64.859	65,4%	18.249	18,4%
18 a 24	141.591	21,5%	129.149	48,5%	37.134	37,5%	26,2%	28,8%	17.377	46,8%	4.916	13,2%
25 a 34	208.715	31,7%	98.632	37,1%	47.115	47,5%	22,6%	47,8%	34.685	73,6%	8.738	18,5%
35 a 44	307.079	46,7%	38.294	14,4%	14.866	15,0%	4,8%	38,8%	12.797	86,1%	4.595	30,9%
Mujer	325.995	49,6%	121.240	45,6%	45.545	46,0%	14,0%	37,6%	30.556	67,1%	7.983	17,5%
Hombre	331.390	50,4%	144.835	54,4%	53.569	54,0%	16,2%	37,0%	34.302	64,0%	10.265	19,2%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

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. 2021

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

	Con algún ingreso o rentas propias												Sin ingresos			
	Con ingresos suficientes				Con ingresos insuficientes / inestables				Total con ingresos							
	N.º	%V.	%H. (1)	%H. (2)	N.º	%V.	%H. (1)	%H. (2)	N.º	%V.	%H. (1)	%H. (2)	N.º	%V.	%H. (1)	%H. (2)
Total	18.249	100%	2,8%	6,9%	46.610	100%	7,1%	17,5%	64.859	100%	9,9%	24,4%	34.256	100%	5,2%	12,9%
18 a 24	4.916	26,9%	3,5%	3,8%	12.461	26,7%	8,8%	9,6%	17.377	26,8%	12,3%	13,5%	19.757	57,7%	14,0%	15,3%
25 a 34	8.738	47,9%	4,2%	8,9%	25.947	55,7%	12,4%	26,3%	34.685	53,5%	16,6%	35,2%	12.429	36,3%	6,0%	12,6%
35 a 44	4.595	25,2%	1,5%	12,0%	8.202	17,6%	2,7%	21,4%	12.797	19,7%	4,2%	33,4%	2.070	6,0%	0,7%	5,4%
Mujer	7.983	43,7%	2,4%	6,6%	22.573	48,4%	6,9%	18,6%	30.556	47,1%	9,4%	25,2%	14.989	43,8%	4,6%	12,4%
Hombre	10.265	56,2%	3,1%	7,1%	24.037	51,6%	7,3%	16,6%	34.302	52,9%	10,4%	23,7%	19.267	56,2%	5,8%	13,3%

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

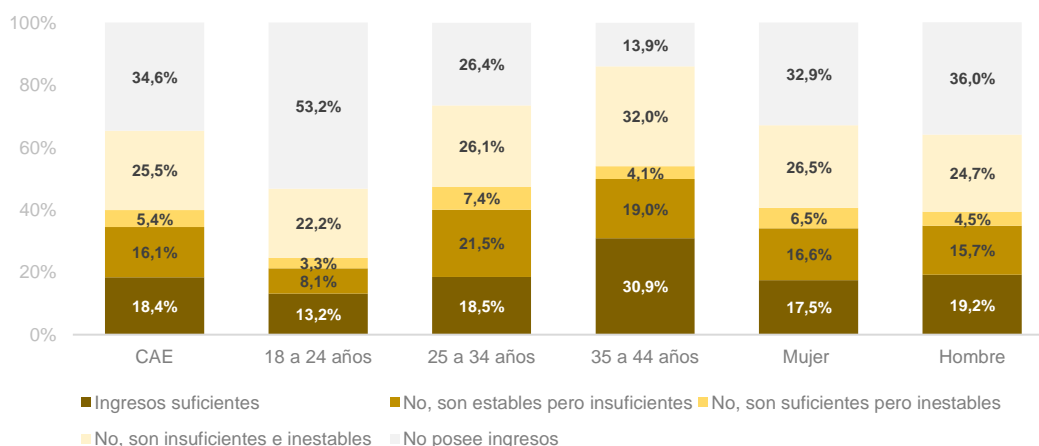
(2). Porcentaje de personas con necesidad sobre el total de población de 18 a 44 años que convive con progenitores o tutores

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En un análisis por grupos de edad, destaca que más de la mitad de las personas de 18 a 24 años que han manifestado necesidad de acceso a la primera vivienda no dispone de ningún ingreso (53,2%). A medida que la población tiene más edad, este peso cae considerablemente: 26,4% entre las personas de 25 a 34 años y 19,9% entre las de 35 a 44 años.

Por el contrario, los ingresos son suficientes con más proporción entre la población de más edad. El 30,9% de las personas entre 35 y 44 años así lo manifiesta. Entre la población de edad intermedia (de 25 a 34 años) este peso (18,5%) se sitúa en valores de la media de la CAE. El dato más bajo se observa entre los más jóvenes: 13,2%.

Gráfico 2: 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. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

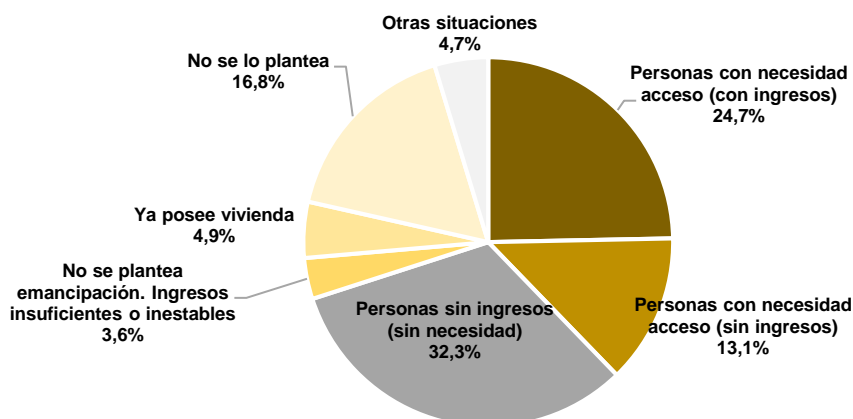
También se puede destacar que el 32,0% de las personas de 35 a 44 años precisan que sus ingresos, aunque suficientes, son inestables. O el 21,5% de las personas de 25 a 34 años que tienen ingresos estables pero insuficientes.

Desde la perspectiva del género, se reflejaba en los cuadros anteriores que entre la población de 18 a 44 años, las mujeres representan el 49,6% frente al 50,4% de los hombres. La distribución por sexo entre la población de 18 a 44 años que convive con sus progenitores es de 45,6% mujeres y 54,4% hombres. Y, finalmente, entre la población con necesidad de acceso, las 45.545 mujeres representan el 46,0% del colectivo, siendo el número de hombres de 53.569 personas (54,0%).

En relación con su situación económica, las diferencias son mínimas y se distribuyen de forma muy similar. La mayor parte de las mujeres (32,9%) y hombres (36,0%) no cuentan con ingreso alguno para afrontar el necesitado acceso a la vivienda. El peso porcentual de personas con ingresos suficientes es también parejo entre hombres (19,2%) y mujeres (17,5%). Destaca que en torno a la cuarta parte de hombres (24,7%) y de mujeres (26,5%) el nivel de ingresos se considera suficiente aunque inestable.

En conjunto, de las 266.075 personas de 18 a 44 años que, en 2021, residen en la CAE y están sin independizar, la tercera parte no manifiesta necesidad por no disponer de ingresos (32,3%) y la cuarta parte declaran necesitar acceder a una primera vivienda disponiendo de algún ingreso (24,7%).

Gráfico 3: Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

También destacan, por encima del 10%, quienes no se han planteado la emancipación (16,8%) o las personas con necesidad de acceso que carecen de ingresos para poder atender a esa necesidad (13,1%).

Otras circunstancias que se destacan son el casi 5% de personas que, disponiendo de una vivienda, prefieren vivir en el hogar familiar y el 3,6% de personas que ni siquiera se plantean la emancipación como consecuencia de sus ingresos insuficientes o inestables.

En términos evolutivos, entre 2019 y 2021 el número de personas de 18 a 44 años en la CAE se reducen en 24.620 personas (-3,6%) al pasar de 682.005 personas en 2019 a 657.385 personas en 2021.

En este bienio, dentro del colectivo de personas de 18 a 44 años, se constata un descenso leve de 645 personas (-0,2%) entre las que no se han emancipado. Este grupo pasa de las 266.075 personas de 2019 (el 39,1% del total de 18 a 44 años) a 266.075 en 2021 (40,5% del total).

Esta dinámica se acompaña con un ligero incremento (0,2%) de las situaciones de necesidad de vivienda asociadas a la disponibilidad de algún tipo de ingreso. Y de un fuerte incremento de personas con necesidad pero sin ingresos (24,2%: 6.677 personas más en los dos últimos años).

Por otro lado, el número de personas sin necesidad de acceso, dentro del colectivo de 18 a 44 años, se reduce en 10.001 unidades (-5,8%). El principal motivo de esta caída se relaciona con las personas que, por diversas circunstancias (estudiantes...), no se han planteado la emancipación (17.689 personas menos: -28,7% en términos relativos). El segundo motivo viene del colectivo que no se la ha planteado por ser conscientes de que sus ingresos son insuficientes o inestables (-34,4%: 4.959 personas menos).

**Tabla 6: Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2019-2021**

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

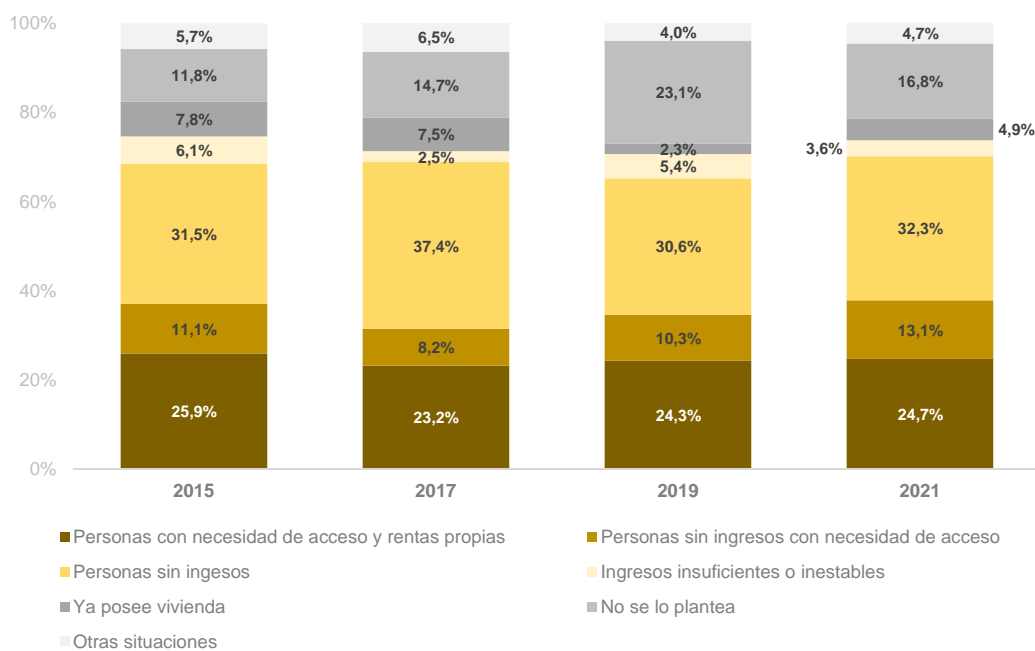
	2019			2021			Variación 2019-2021					
	Total 18-44	Mujer	Hombre	Total 18-44	Mujer	Hombre	Total 18 a 44 años		Mujer		Hombre	
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	Tasa (%)	N.º	Tasa (%)	N.º	Tasa (%)
Total de 18 a 44 años	682.005	337.195	344.810	657.385	325.995	331.390	-24.620	-3,6%	-11.200	-3,3%	-13.420	-3,9%
Personas emancipadas	415.285	218.836	196.449	391.310	204.755	186.555	-23.975	-5,8%	-14.081	-6,4%	-9.894	-5,0%
. Titular/cotitular de la vivienda	340.778	176.569	164.208	306.978	152.429	154.549	-33.800	-9,9%	-24.140	-13,7%	-9.659	-5,9%
. Pareja de la persona titular	46.200	30.229	15.971	57.728	39.563	18.165	11.528	25,0%	9.334	30,9%	2.194	13,7%
. Otra situación	28.307	12.038	16.270	26.604	12.763	13.841	-1.703	-6,0%	725	6,0%	-2.429	-14,9%
Pers. sin emancipar	266.720	118.359	148.361	266.075	121.240	144.835	-645	-0,2%	2.881	2,4%	-3.526	-2,4%
Base: Personas de 18 a 44 años sin emancipar												
Con necesidad de acceso a una vivienda en la CAE	92.282	42.034	50.248	99.114	45.545	53.569	6.832	7,4%	3.511	8,4%	3.321	6,6%
a. Personas con necesidad acceso con ingresos	64.703	29.226	35.477	64.858	30.556	34.302	155	0,2%	1.330	4,6%	-1.175	-3,3%
. Con ingresos suficientes	23.980	9.189	14.791	18.248	7.983	10.265	-5.732	-23,9%	-1.206	-13,1%	-4.526	-30,6%
. Con ingresos insuficientes o inestables	40.724	20.037	20.686	46.610	22.573	24.037	5.886	14,5%	2.536	12,7%	3.351	16,2%
b. Personas con necesidad acceso sin ingresos	27.579	12.808	14.771	34.256	14.989	19.267	6.677	24,2%	2.181	17,0%	4.496	30,4%
Personas con necesidad acceso fuera de la CAE	1.330	245	1.085	3.856	1800	2.056	2.526	189,9%	1.555	634,7%	971	89,5%
Persona sin necesidad de acceso	173.106	76.080	97.026	163.105	73.896	89.209	-10.001	-5,8%	-2.184	-2,9%	-7.817	-8,1%
No posee ingresos	81.570	37.471	44.099	84.567	37.830	46.737	2.997	3,7%	359	1,0%	2.638	6,0%
No se plantea la emancipación	61.673	27.532	34.141	43.984	19.320	24.664	-17.689	-28,7%	-8.212	-29,8%	-9.477	-27,8%
Considera que dispone de ingresos insuficientes o inestables	14.396	6.108	8.288	9.437	3.362	6.075	-4.959	-34,4%	-2.746	-45,0%	-2.213	-26,7%
Ya posee vivienda	6.201	2.010	4.191	12.738	6.252	6.486	6.537	105,4%	4.242	211,0%	2.295	54,8%
Otras situaciones	9.266	2.959	6.307	12.379	7.132	5.247	3.113	33,6%	4.173	141,0%	-1.060	-16,8%
Base: Personas emancipadas de 18 a 44 años												
Con necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente	8.221	2.738	5.482	7.452	3.784	3.668	-769	-9,4%	1.046	38,2%	-1.814	-33,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Mientras que la proporción de personas con necesidad de acceso y que dispone de rentas propias parece haberse estabilizado en los dos últimos años en torno a una cuarta parte de la población de 18 a 44 años sin emancipar (24,3%, en 2019 y 24,7%, en 2021), las personas que con necesidad de acceso pero sin ingresos han tomado una tendencia creciente desde 2017 (8,2%) hasta 2021 (13,1%).

La trayectoria de las personas que carecen de ingresos, por su parte, ha evolucionado con vaivenes en las últimas cuatro ediciones. Entre 2019 (30,6%) y 2021 (32,3%) ha crecido casi dos puntos porcentuales.

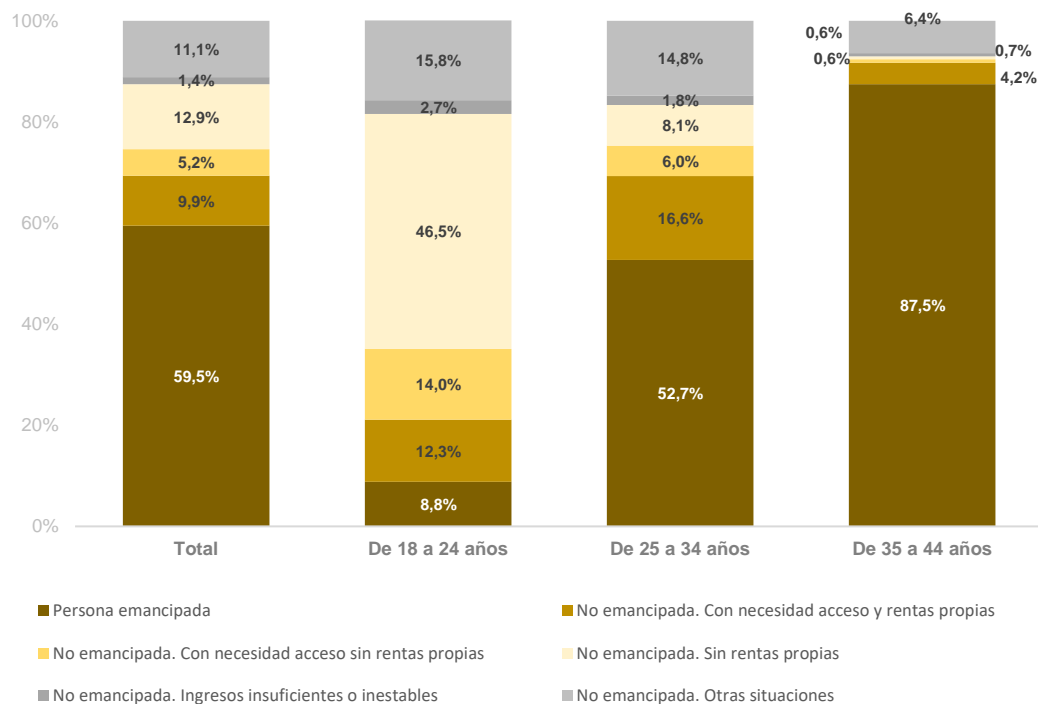
Gráfico 4: Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. CAE. 2015-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El 59,5% de la población de 18 a 44 años está, en 2021, emancipada de sus progenitores y tutores. Por supuesto, esta proporción está muy condicionada por la edad de la población. Mientras que en el grupo de edad de 35 a 44 años casi nueve de cada diez lo está (87,5%), este porcentaje se sitúa por debajo del 53% entre el grupo de 25 a 34 años y no llega al 9% entre los menores de 25 años.

Gráfico 5: Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda por edad. CAE. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

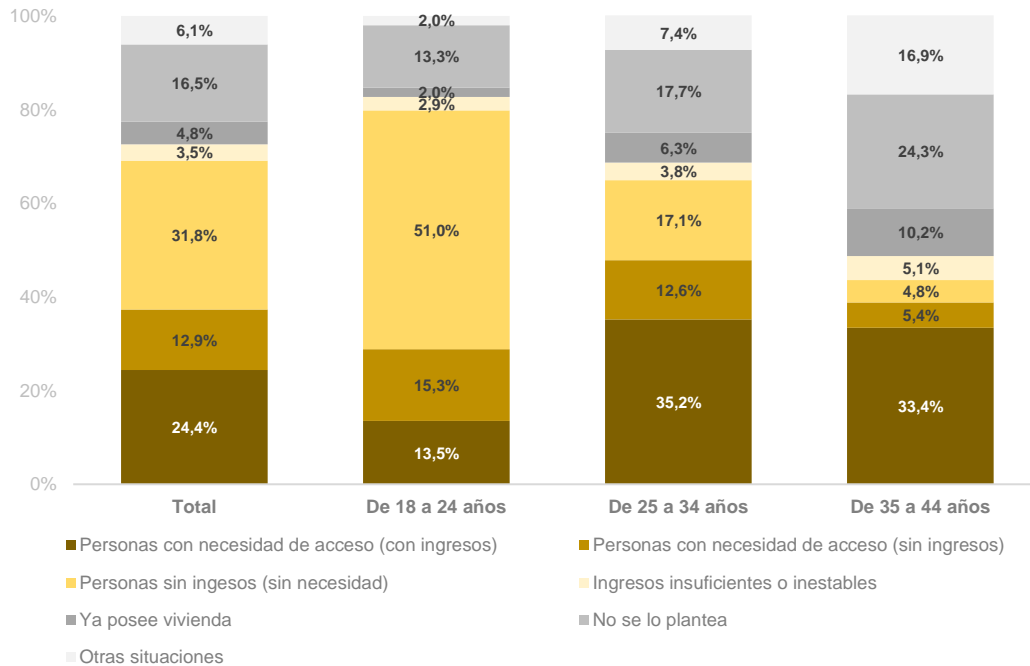
Entre la población de 18 a 24 años casi la mitad son personas no emancipadas sin necesidad y sin rentas propias (46,5%). Otro 14,0%, aun teniendo necesidad de emancipación, tampoco disponen de rentas. Con lo que conjuntamente, un 60,5% de la población de este corte de edad carece de rentas propias.

Dentro del grupo de edad intermedia, entre 25 y 34 años, adquiere una cierta relevancia el colectivo de personas que, estando sin emancipar, señala necesidad de acceso y dispone de rentas propias (16,6%).

Desde la perspectiva del colectivo de personas de 18 a 44 años que no está emancipado, se certifica que el grupo de población con necesidad de acceso a la primera vivienda y que además dispone de algún tipo de ingreso para poder afrontarla, resulta dominante en el grupo de 25 a 34 años (35,2%). Aunque a poca distancia del peso porcentual del grupo de mayor edad (33,4%).

En cambio, el grupo de personas sin rentas propias es la categoría principal entre el grupo de 18 a 24 años, donde representan el 66,3%: el 51,0% sin necesidad de emancipación y el 15,3% con necesidad de acceso a una primera vivienda.

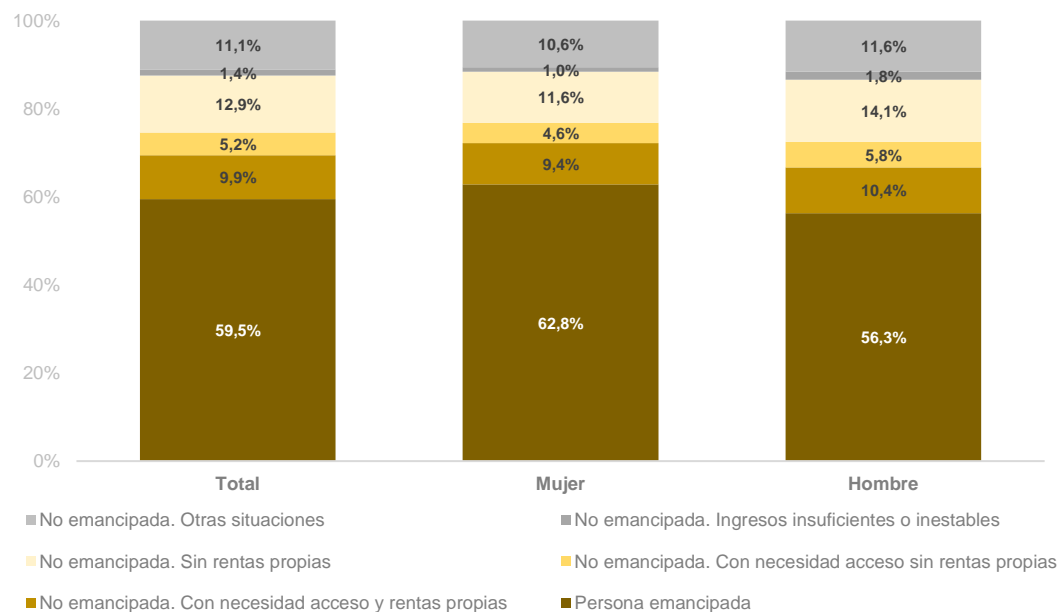
Gráfico 6: Población de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda por edad. CAE. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En la comparativa de sexos entre la población de 18 a 44 años, se observa una mayor propensión a la emancipación entre la población femenina (62,8%) que entre la población masculina (56,3%).

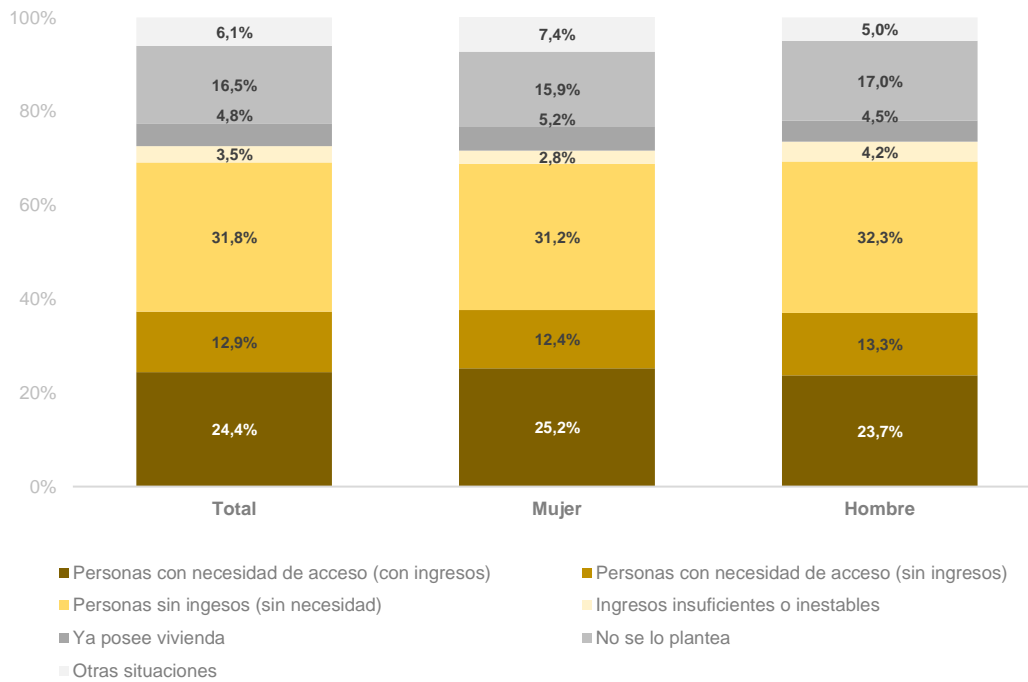
Gráfico 7: Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según sexo. CAE. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Además, entre las personas que residen con sus progenitores o tutores resulta ligeramente superior la necesidad de acceso a primera vivienda entre la población femenina (25,2%) que entre la masculina (23,7%).

Gráfico 8: 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. 2021



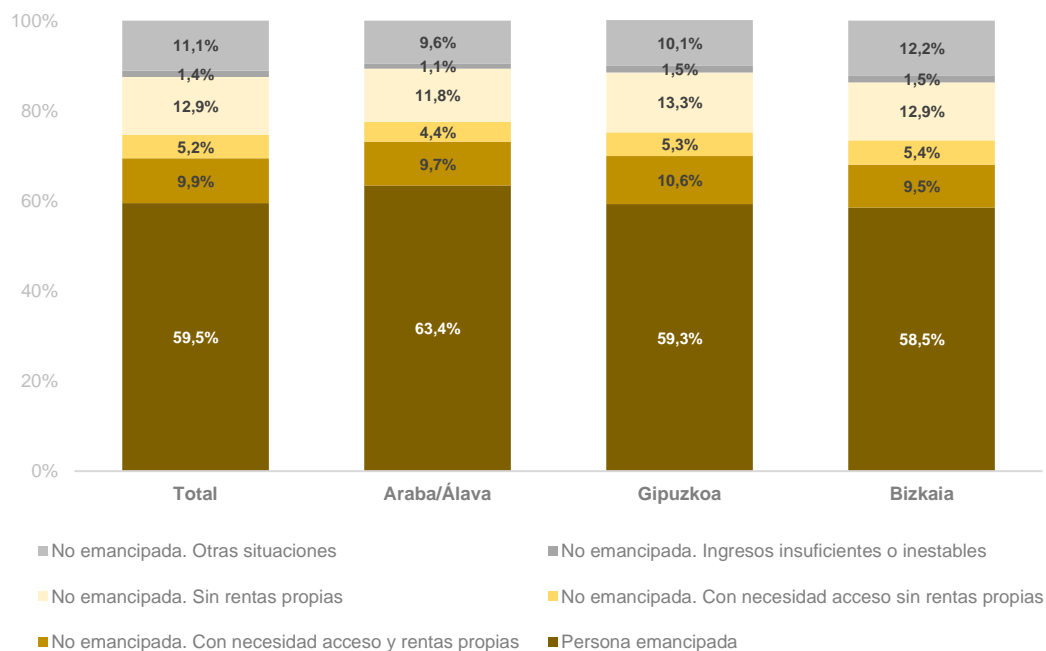
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En este grupo, el porcentaje de personas que declaran necesidad pero carecen de ingresos es ligeramente superior entre los hombres (13,3%) que entre las mujeres (12,4%). De la misma forma, también es ligeramente superior el peso de hombres sin necesidad ni ingresos (32,3%) que el caso de las mujeres (31,2%).

Igualmente, la proporción de personas que no se plantea la emancipación es mayor entre los hombres (17,0%) que entre las mujeres (15,9%).

En cuanto al análisis territorial, se constata que la población alavesa de 18 a 44 años es la que, en mayor medida, se declara emancipada. Este colectivo representa el 63,4% del total de personas de 18 a 44 años que residen en ese territorio, y se sitúa cuatro puntos porcentuales por encima del porcentaje entre la población de Gipuzkoa (59,3%) y cinco del de la población de Bizkaia (58,5%).

Gráfico 9: Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico. CAE. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Entre este colectivo de personas, el grupo con necesidad de emancipación y rentas propias es mayor en Gipuzkoa (10,6%). Bizkaia (9,7%) y Araba/Álava (9,5%) presenta pesos similares aunque por debajo del 10%.

También destaca en Gipuzkoa el porcentaje de personas sin emancipar y sin ingresos (18,6%: 5,3% con necesidad). Aunque en Bizkaia el dato es bastante similar: 18,3% (5,4% con necesidad). Por su parte, en Araba/Álava es más de dos puntos inferior (16,2%: 4,4% con necesidad).

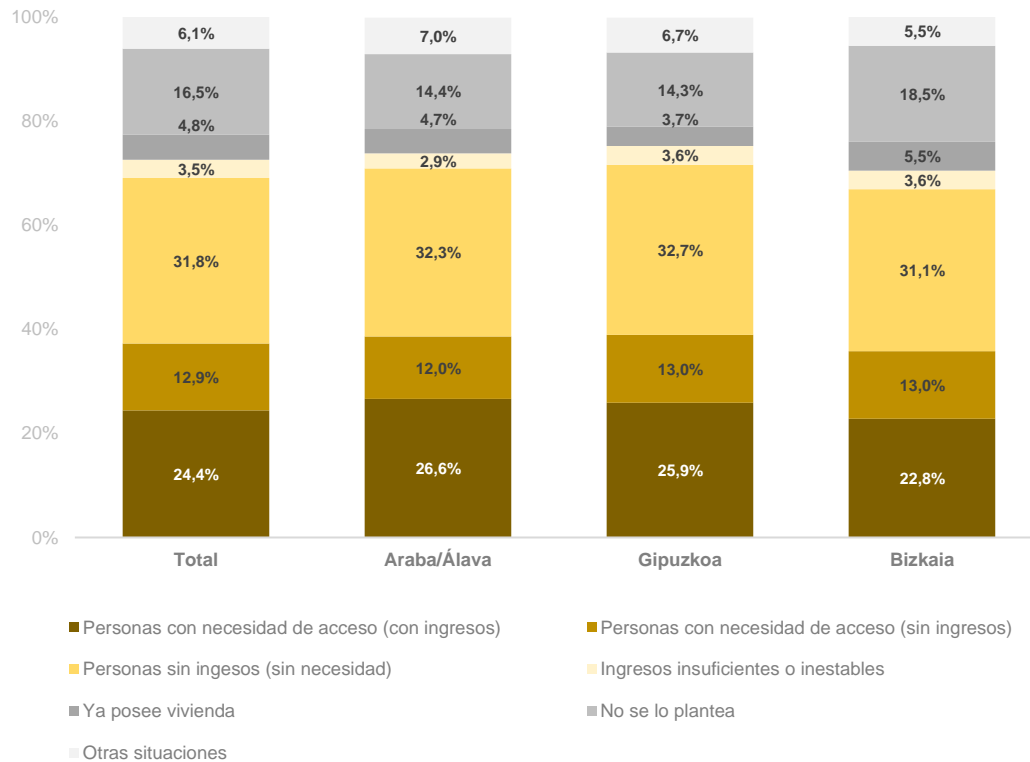
En el caso de la población de 18 a 44 años que convive con sus progenitores o tutores, las diferencias entre territorios no parecen significativas.

En lo que respecta 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 pesos porcentuales que oscilan entre el máximo de Araba/Álava (26,6%) y el mínimo de Bizkaia (22,8%). Gipuzkoa se sitúa en valores intermedios (25,9%) más cercanos a los del conjunto de la CAE.

Con respecto al peso relativo de la población sin ingresos y con necesidad de acceso, llega a suponer un 13,0% tanto en Gipuzkoa como en Bizkaia, un punto porcentual superior al peso en Araba/Álava (12,0%).

El peso del grupo de población sin ingresos ni necesidad de acceso a una vivienda también resulta ligeramente superior en el territorio de Gipuzkoa (32,7%) que en el Araba/Álava (32,3%) o en el de Bizkaia (31,1%).

Gráfico 10: 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. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Tabla 7: Distribución de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico, CAE. 2021

(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		
	N.º	% V	N.º	% V.	N.º	%H. (1)	%H. (2)	N.º	%H. (1)	%H. (2)
Total	64.858	100%	99.114	100%	657.385	9,9%	15,1%	266.075	24,4%	37,3%
Araba/Álava	9.836	15,2%	14.279	14,4%	101.126	9,7%	14,1%	37.024	26,6%	38,6%
Gipuzkoa	22.770	35,1%	34.167	34,5%	215.418	10,6%	15,9%	87.749	25,9%	38,9%
Bizkaia	32.252	49,7%	50.668	51,1%	340.841	9,5%	14,9%	141.302	22,8%	35,9%

(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: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

2.1.2. Cuantificación de la necesidad de acceso total

Como ya se ha señalado, en 2021 se estima que 130.085 personas que residen en la CAE tienen necesidad de acceder a una primera vivienda. De ellas, las dos terceras partes (86.677 personas) declaran disponer de algún ingreso para hacer frente a esa necesidad. La otra tercera parte (43.408 personas) carece de ingresos.

En la encuesta que ha proporcionado la información que se está analizando, se cuestiona por el modo de acceso a la vivienda (individual o en pareja) lo que permite estimar las viviendas que resultarían necesarias para garantizar este primer acceso.

Así, se puede concluir que en 2021, **serían necesarias 112.71 viviendas en el conjunto de la CAE**, atendiendo al total de la población con necesidad. Si se consideran únicamente las personas que poseen ingresos, esta cifra sería de 74.938 viviendas. Estas 74.938 viviendas demandas por las personas con ingresos o rentas propias se desglosan en 21.245 viviendas asociadas a personas que consideran sus ingresos suficientes para poder emanciparse y 53.693 viviendas vinculadas a personas con ingresos insuficientes o irregulares.

Tabla 8: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles. CAE 2021

(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		
Viviendas necesitadas										
Total con necesidad de acceso	21.245	53.693	74.938	37.780	112.718	18,8%	47,6%	66,5%	33,5%	100%
Personas sin emancipar de 18 a 44 años	16.392	41.745	58.137	31.026	89.163	18,4%	46,8%	65,2%	34,8%	100%
Personas sin emancipar de más de 44 años	2.595	6.378	8.973	1.415	10.388	25,0%	61,4%	86,4%	13,6%	100%
Otros tipos de situaciones. Necesidad de acceso de forma independiente	2.258	5.570	7.828	5.339	13.167	17,1%	42,3%	59,5%	40,5%	100%
Personas con Necesidad										
Total con necesidad de acceso	25.384	61.293	86.677	43.408	130.085	19,5%	47,1%	66,6%	33,4%	100%
Personas sin emancipar de 18 a 44 años	18.249	46.610	64.859	34.256	99.115	18,4%	47,0%	65,4%	34,6%	100%
Personas sin emancipar de más de 44 años	2.632	6.576	9.208	1.557	10.765	24,4%	61,1%	85,5%	14,5%	100%
Otros tipos de situaciones. Necesidad de acceso de forma independiente	4.503	8.107	12.610	7.595	20.205	22,3%	40,1%	62,4%	37,6%	100%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Ya se ha comentado que existen 43.408 personas que necesitan vivienda y carecen de ingresos. Atender a su demanda requeriría un total de 37.780 viviendas que, junto con las 74.938 viviendas de las personas con ingresos, conformarían las 112.718 viviendas necesarias en la CAE.

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 de 18 a 44 años, se observa un incremento de medio punto entre la necesidad asociada a la primera vivienda en 2019 (6,0% del total de hogares de ese año) y la demanda de 2021 (6,5%: 58.137 viviendas).

Lejos queda el volumen de necesidad de 2009, cuando se alcanzaba el máximo de la serie con una necesidad cuantificada en más de 110 mil viviendas (13,2% del parque de aquel año).

Tabla 9: Porcentajes 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. 2007-2021

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Necesidad (*)	10,4%	9,0%	13,2%	11,7%	9,0%	6,8%	7,4%	6,3%	6,0%	6,5%
Demanda 4 años (**)	54,4%	68,5%	51,6%	64,7%	59,3%	57,2%	65,7%	76,3%	60,5%	65,4%
Demanda 2 años (**)	26,2%	32,7%	38,1%	36,6%	33,4%	35,6%	45,7%	49,2%	39,2%	40,1%
Demanda 1 año (**)	18,5%	20,9%	20,5%	21,2%	6,3%	9,9%	2,7%	7,2%	6,4%	6,4%

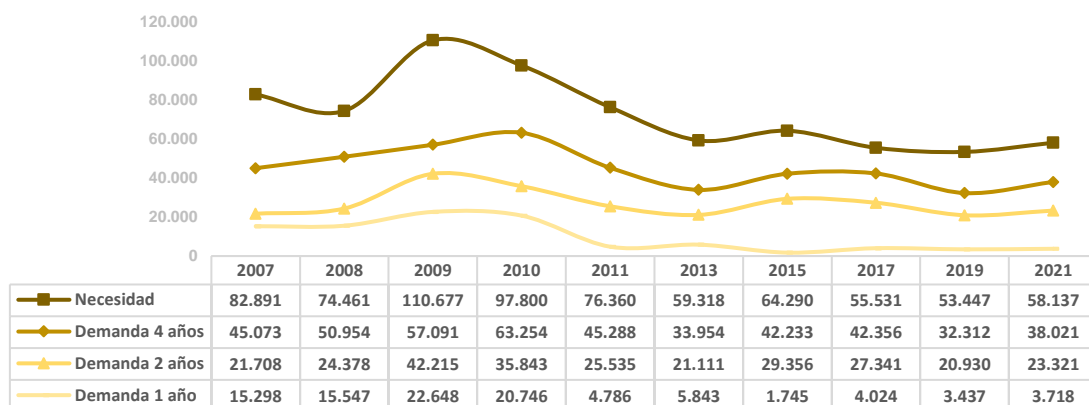
(*) % *s/total hogares*: Es la relación entre el total de los hogares necesarios para que las personas de 18 a 44 años con necesidad e ingresos o rentas propias accedan a su primera vivienda y el total de hogares de la CAE.

(**) % *s/hogares con necesidad*²:

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Gráfico 11: 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 2007-2021*

(Valores absolutos de viviendas estimadas por 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 encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

² Para más información sobre la estimación de la demanda a 1, 2 y 4 años véase el anexo de definiciones.

En este último bienio se mantiene el peso de relativo de los hogares que prevén poder afrontar la adquisición de vivienda en el próximo año (6,4%); mientras que se incrementa en casi un punto el peso de quienes pueden afrontar la adquisición en los próximos dos años (de 39,2% en 2019 a 40,1% en 2021) y en casi cinco puntos el de la compra en cuatro años (60,5% y 65,4%, respectivamente).

Respecto a los datos de 2007 se observa un importante descenso en todos los conceptos de necesidad y demanda; que parece haberse estabilizado rompiendo la tendencia a la baja, al menos en términos relativos, en la comparativa con la última edición.

Tabla 10: 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. 2007-2021 y 2019-2021

	Variación 2007-2021				Variación 2019-2021			
	Absolutos		Tasa (%)		Absolutos		Tasa (%)	
	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.
Necesidad	-3,9%	-24.754	-37,8%	-29,9%	0,5%	4.690	7,9%	8,8%
Demanda 4 años	11,0%	-7.052	20,3%	-15,6%	4,9%	5.709	8,2%	17,7%
Demanda 2 años	13,9%	1.613	53,2%	7,4%	1,0%	2.391	2,4%	11,4%
Demanda 1 año	-12,1%	-11.580	-65,3%	-75,7%	0,0%	281	-0,6%	8,2%

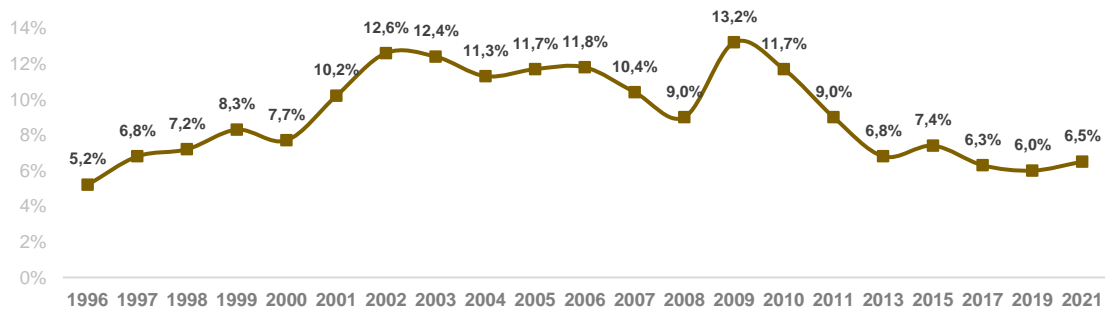
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Mientras que la necesidad se reduce en una tasa de casi un 30% (-29,9%) respecto al año 2007 (cuando se demandaban 82.891 viviendas); crece casi 9 puntos porcentuales (8,8%) respecto al dato de 2019, al crecer en 4.690 viviendas.

En la perspectiva evolutiva a largo plazo, en 2021 se observa un cambio de tendencia en el índice de hogares con necesidad de acceso, al crecer medio punto porcentual respecto al año 2019. Rompe, de esta forma, la caída paulatina observada desde 2009 (máximo de la serie) con la única excepción del incremento observado en 2015 (7,4%). En cualquier caso, desde 2013 parece haberse estabilizado valores por debajo del 7,5%.

Gráfico 12: Evolución de la necesidad de acceso a la primera vivienda de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 1996-2021*

(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 encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Desde la perspectiva territorial, el incremento de la necesidad de primera vivienda que se observa entre 2019 y 2021, entre las personas de 18 a 44 años con ingresos, se produce en los tres territorios; aunque es más destacable en Araba/Álava, donde los 9.237 necesarios (6,7% respecto al parque de viviendas) suponen un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto al dato de 2019 (4,6%). Tanto Gipuzkoa (6,9%) como Bizkaia (6,1%) presentan crecimientos positivos muy pequeños (0,1 y 0,3 puntos porcentuales, respectivamente).

Tabla 11: 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. 2005-2021

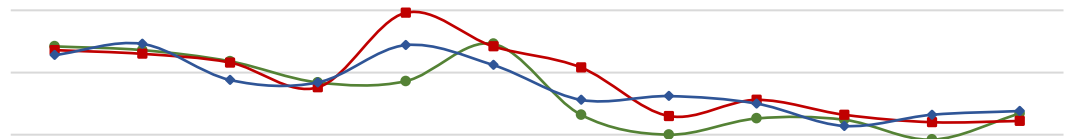
(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% 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%
2019	53.447	6,0%	6.302	4,6%	27.958	6,0%	19.187	6,6%
2021	58.137	6,5%	9.237	6,7%	28.612	6,1%	20.288	6,9%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Gráfico 13: 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. 2005-2021

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



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
—●— Álava/Araba	12,1%	11,8%	10,9%	9,2%	9,3%	12,3%	6,6%	5,0%	6,3%	6,2%	4,6%	6,7%
—■— Bizkaia	11,8%	11,5%	10,8%	8,8%	14,8%	12,1%	10,4%	6,5%	7,8%	6,6%	6,0%	6,1%
—◆— Gipuzkoa	11,4%	12,3%	9,4%	9,2%	12,2%	10,6%	7,8%	8,1%	7,5%	5,7%	6,6%	6,9%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Si el análisis se lleva a cabo sobre el total de personas de 18 a 44 años (independientemente de que posean o no ingresos), se observa cierta estabilidad en el peso relativo de viviendas necesitadas, en los dos últimos años, para el conjunto de la CAE (9,9%).

Tabla 12: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda del total de las personas de 18 a 44 años por territorio histórico. CAE. 2015-2021

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% 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%
2021	89.163	9,9%	13.264	9,7%	44.922	9,5%	30.977	10,6%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

También destaca, en este análisis, el territorio de Araba/Álava como el de mayor incremento relativo, aunque ese incremento es de medio punto porcentual respecto al dato precedente. El crecimiento en Gipuzkoa es menos significativo aún (una décima de punto). Bizkaia, por su parte, presenta una disminución de dos décimas.

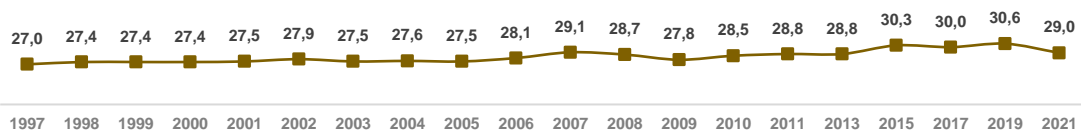
2.2. Caracterización del colectivo de acceso con ingresos y rentas propias

En este apartado se presentan los principales resultados que permiten caracterizar al colectivo de personas que tienen necesidad de acceso a su primera vivienda y que disponen de recursos para dar el paso efectivo hacia la primera emancipación. Para ello, se va a tomar como colectivo de análisis a la población de la CAE con edades comprendidas entre los 18 y 44 años que han manifestado necesidad de una primera vivienda y disponen de ingresos o rentas propias.

2.2.1. Características sociodemográficas

La media de edad de las personas de 18 a 44 años que necesitan emanciparse y disponen de algún ingreso propio se sitúa, en 2021, en los 29 años. Volviendo a valores por debajo de los 30 años que se detectaban hasta la edición de 2013 (28,8 años de media).

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 1997-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

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 media de edad en 2021 de las personas con ingresos propios y necesidad de acceso supera los 29 años cuando se trata de personas que aspiran a un acceso individual (29,4 años) y queda por debajo de esos 29 años cuando tienen previsto el acceso en pareja (28,6 años).

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. 2021

(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	
N.º de personas	Total con ingresos	64.858	9.836	22.770	32.252	35.941	28.918	30.556	34.302
	. Con ingresos suficientes	18.249	2.349	5.772	10.128	9.957	8.292	7.983	10.265
	. Con ingresos insuficientes/inestables	46.609	7.487	16.998	22.124	25.984	20.626	22.573	24.037
Edad media	Total con ingresos	29,0	27,5	28,1	30,1	29,4	28,6	28,9	29,1
	. Con ingresos suficientes	29,9	26,4	29,3	31,1	30,6	29,0	28,8	30,8
	. Con ingresos insuficientes/inestables	28,7	27,8	27,8	29,6	28,9	28,4	28,9	28,4

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Desde la perspectiva territorial, Bizkaia presenta cifras algo superiores a la media de la comunidad con 30,1 años para el conjunto de personas que disponen de ingresos. Medias que también son las más altas en función de que esos ingresos sean suficientes (31,1 años) o no (29,6 años).

Tanto Gipuzkoa (28,1 años de media) como Araba/Álava (27,5 años) se sitúan por debajo de la media de la CAE. Destaca el territorio alavés con el colectivo más joven que tiene necesidad de acceso, ya sea con ingresos suficientes (26,4 años) o con ingresos insuficientes o inestables (27,8 años); aunque en este último caso coincide con el territorio de Gipuzkoa.

Analizando de forma detallada la distribución por edad de estas personas demandantes de primera vivienda con ingresos o rentas propias, el colectivo con mayor peso proporcional se sitúa entre los 25 y 34 años: un 53,5% frente al 26,8% de las más jóvenes (de 18 a 24 años) y al 19,7% de las mayores (de 35 a 44 años).

En la perspectiva evolutiva, se constata que el grupo más joven cambia la tendencia a la pérdida de importancia relativa de los últimos años y tras tocar fondo en 2017 (15,6%), recuperaba siete décimas en 2019 (16,3%) y más de diez puntos en 2021 (26,8%).

Los otros dos cortes de edad analizados pierden peso respecto a 2019: en torno a los cinco puntos porcentuales las personas de 25 a 34 años (pasa del 58,3% al 53,5%) y a los seis puntos las personas del corte de más edad (del 25,5% en 2019 pasan al 19,7% en 2021).



Tabla 14: Características sociodemográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2021

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

	2007		2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Total	92.365	100%	125.514	100%	88.127	100%	65.345	100%	72.835	100%	62.101	100%	64.703	100%	64.857	100%
Edad persona con necesidad																
De 18 a 24 años	27.894	30,2%	27.273	21,7%	12.964	14,7%	8.431	12,9%	8.692	11,9%	9.657	15,6%	10.535	16,3%	17.376	26,8%
De 25 a 34 años	47.938	51,9%	89.633	71,4%	63.342	71,9%	47.861	73,2%	49.687	68,2%	38.943	62,7%	37.696	58,3%	34.685	53,5%
De 35 a 44 años	16.533	17,9%	8.608	6,9%	11.821	13,4%	9.053	13,9%	14.456	19,8%	13.501	21,7%	16.472	25,5%	12.796	19,7%
Edad media (años)	29,1		27,8		28,8		28,8		30,3		30,0		30,6		29,0	
Sexo																
Mujer	41.287	44,7%	55.227	44,0%	42.420	48,1%	31.777	48,6%	30.957	42,5%	29.507	47,5%	29.226	45,2%	30.536	47,1%
Hombre	51.078	55,3%	70.287	56,0%	45.708	51,9%	33.569	51,4%	41.879	57,5%	32.594	52,5%	35.478	54,8%	34.302	52,9%
Nivel de estudios																
Sin estudios/primarios	15.240	16,5%	20.961	16,7%	15.837	18,0%	7.451	11,4%	8.292	11,4%	6.966	11,2%	7.771	12,0%	7.871	12,1%
Estudios profesionales	28.633	31,0%	39.327	31,3%	22.949	26,0%	21.248	32,5%	25.644	35,2%	21.640	34,8%	19.308	29,8%	24.558	37,9%
Estudios secundarios	9.698	10,5%	14.292	11,4%	9.188	10,4%	6.917	10,6%	6.203	8,5%	7.345	11,8%	9.377	14,5%	5.626	8,7%
Estudios universitarios	38.793	42,0%	50.934	40,6%	40.154	45,6%	29.730	45,5%	32.698	44,9%	26.150	42,1%	28.247	43,7%	26.801	41,3%
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situación laboral																
No asalariado/a	5.810	6,3%	15.296	12,2%	6.983	7,9%	7.161	11,0%	9.695	13,3%	5.846	9,4%	7.001	10,8%	4.099	6,3%
Ocupado/a contrato fijo	47.162	51,1%	59.581	47,5%	60.880	69,1%	28.821	44,1%	27.472	37,7%	24.227	39,0%	28.984	44,8%	23.740	36,6%
Ocupado/a contrato temporal	33.307	36,1%	35.749	28,5%	12.848	14,6%	23.885	36,6%	32.556	44,7%	28.517	45,9%	25.478	39,4%	33.159	51,1%
Parado/a	4.332	4,7%	8.083	6,4%	5.089	5,8%	3.608	5,5%	2.162	3,0%	2.063	3,3%	1.880	2,9%	3.424	5,3%
Otra situación	1.755	1,9%	6.248	5,0%	2.329	2,6%	1.341	2,1%	952	1,3%	1.447	2,3%	1.360	2,1%	437	0,7%
Ns/Nc	-	-	557	0,4%	-	-	530	0,8%	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El peso de la mujer en la demanda se sitúa en el 47,1%, recuperando la importancia de la edición de 2017 (47,5%) y superando en casi dos puntos el dato de 2019 (45,2%). En cualquier caso, la población masculina sigue siendo mayoritaria en este colectivo: el 52,9% en 2021.

Con respecto al nivel de estudios, un 41,3% de las personas demandantes tienen titulación universitaria y un 37,9% tiene estudios profesionales. Menor presencia tiene la población que posee estudios secundarios (8,7%) o primarios (12,1%).

En esta variable, se consolida el peso relativo de las personas con estudios universitarios, con valores superiores al 40% en todas las ediciones. También se consolida en segunda posición la importancia de la población con estudios profesionales ya que logra recuperar la importancia relativa que perdió en 2019 al crecer ocho puntos porcentuales en 2021.



Las personas con estudios primarios mantienen, prácticamente, el peso de 2019 mientras que las personas con estudios secundarios quedan relegadas al último puesto al perder casi seis puntos respecto a 2019 y ofrecer el segundo peso relativo más bajo de toda su serie tras el observado en la edición de 2015 (8,5%).

Tabla 15: Variación de las características sociodemográficas de las personas de 18 a 44 años necesitadas de acceso a la primera vivienda con algún tipo de ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2021 y 2019-2021

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

	2007		2019		2021		Variación 2007-2021		Variación 2019-2021	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Total	92.365	100%	64.703	100%	64.858	100%	-27.507	-29,8%	155	0,2%
Edad persona con necesidad										
De 18 a 24 años	27.894	30,2%	10.535	16,3%	17.376	26,8%	-10.518	-37,7%	6.841	64,9%
De 25 a 34 años	47.938	51,9%	37.696	58,3%	34.686	53,5%	-13.252	-27,6%	-3.010	-8,0%
De 35 a 44 años	16.533	17,9%	16.472	25,5%	12.796	19,7%	-3.737	-22,6%	-3.676	-22,3%
Edad media (años)	29,1		30,6		29,0		-0,1	-0,3%	-1,6	-5,2%
Sexo										
Mujer	41.287	44,7%	29.226	45,2%	30.556	47,1%	-10.731	-26,0%	1.330	4,6%
Hombre	51.078	55,3%	35.478	54,8%	34.302	52,9%	-16.776	-32,8%	-1.176	-3,3%
Nivel de estudios										
Sin estudios/primarios	15.240	16,5%	7.771	12,0%	7.871	12,1%	-7.369	-48,4%	100	1,3%
Estudios profesionales	28.633	31,0%	19.308	29,8%	24.558	37,9%	-4.075	-14,2%	5.250	27,2%
Estudios secundarios	9.698	10,5%	9.377	14,5%	5.626	8,7%	-4.072	-42,0%	-3.751	-40,0%
Estudios universitarios	38.793	42,0%	28.247	43,7%	26.801	41,3%	-11.992	-30,9%	-1.446	-5,1%
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situación laboral										
No asalariado	5.810	6,3%	7.001	10,8%	4.099	6,3%	-1.711	-29,4%	-2.902	-41,5%
Ocupado/a contrato fijo	47.162	51,1%	28.984	44,8%	23.740	36,6%	-23.422	-49,7%	-5.244	-18,1%
Ocupado/a contrato temporal	33.307	36,1%	25.478	39,4%	33.159	51,1%	-148	-0,4%	7.681	30,1%
Parado/a	4.332	4,7%	1.880	2,9%	3.424	5,3%	-908	-21,0%	1.544	82,1%
Otra situación	1.755	1,9%	1360	2,1%	437	0,7%	-1.318	-75,1%	-923	-67,9%
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En la edición de 2021, destaca el porcentaje de temporalidad en el trabajo de las personas que demanda su primera vivienda. Más de la mitad (el 51,1%) se clasifican como personas ocupadas con un contrato temporal. Es el peso más alto de toda su serie y se incrementa a una tasa del 30,1% (7.681 personas más) respecto al dato de 2019.

Las personas ocupadas con contrato fijo, que representan en 2021 al 36,6% del colectivo de análisis, pasa al segundo lugar del ranking al perder 5.244 personas (-18,1%) respecto a 2019, cuando ocupaba el primer lugar (44,8%).

Atendiendo al 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 incrementa en los dos últimos años al pasar del 43,7% en 2019 al 55,4% de 2021; recuperando, de esta forma, valores de 2017 (55,2%).

Tabla 16: Características sociodemográficas 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, 2009-2021

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

Características (*)	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021		
								Total	Acceso Individual	Acceso en Pareja
Edad persona con necesidad										
De 18 a 24 años	21,7%	19,8%	14,7%	12,9%	11,9%	15,6%	16,3%	26,8%	24,9%	29,1%
De 25 a 34 años	71,4%	66,6%	71,9%	73,2%	68,2%	62,7%	58,3%	53,5%	53,5%	53,5%
De 35 y más años	6,9%	13,6%	13,4%	13,9%	19,8%	21,7%	25,5%	19,7%	21,6%	17,4%
Edad media (años)	27,8	28,5	28,8	28,8	30,3	30,0	30,6	29,0	29,4	28,6
Sexo										
Mujer	44,0%	44,4%	48,1%	48,6%	42,5%	47,5%	45,2%	47,1%	49,0%	44,7%
Hombre	56,0%	55,6%	51,9%	51,4%	57,5%	52,5%	54,8%	52,9%	51,0%	55,3%
Nivel de estudios										
Sin estudios/ primarios	16,7%	14,1%	18,0%	11,4%	11,4%	11,2%	12,0%	12,1%	10,0%	14,8%
Estudios profesionales	31,3%	33,0%	26,0%	32,5%	35,2%	34,8%	29,8%	37,9%	39,3%	36,0%
Estudios secundarios	11,4%	11,0%	10,4%	10,6%	8,5%	11,8%	14,5%	8,7%	7,7%	9,9%
Estudios universitarios	40,6%	41,9%	45,6%	45,5%	44,9%	42,1%	43,7%	41,3%	43,0%	39,2%
Situación laboral										
Ocupado/a cuenta propia	12,2%	7,4%	7,9%	11,0%	13,3%	9,4%	10,8%	6,2%	5,0%	7,6%
Ocupado/a contrato fijo	47,5%	49,7%	69,1%	44,1%	37,7%	39,0%	44,8%	36,6%	39,0%	33,7%
Ocupado/a contrato temporal	28,5%	33,8%	14,6%	36,8%	44,7%	45,9%	39,4%	51,1%	50,5%	51,9%
Parado/a	6,4%	5,9%	5,8%	5,5%	3,0%	3,3%	2,9%	5,3%	5,5%	5,0%
Otra situación (estudiante...)	5,0%	3,2%	2,6%	2,6%	1,3%	2,3%	2,1%	0,8%	0,0%	1,8%
Tipo de acceso										
Acceso individual	51,0%	57,8%	47,4%	52,3%	49,9%	55,2%	43,7%	55,4%	100,0%	
Acceso en pareja	49,0%	42,2%	52,6%	47,7%	50,1%	44,8%	56,3%	44,6%		100,0%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Entre las personas más jóvenes (de 18 a 24 años) con necesidad de acceso, se observa un mayor peso relativo en el acceso en pareja a la vivienda (29,1%) si lo comparamos con las personas que prefieren el acceso individual (24,9%). Por el contrario, en el grupo de edad de 35 y más años, el peso relativo de las personas que prefieren independizarse de forma individual (21,6%) es mayor si lo comparamos con las personas que quieren acceder a su primera vivienda en pareja (17%). Por su parte, entre el colectivo de 25 a 34 años no hay diferencias: el 53,5% en ambos casos.

Teniendo en cuenta el sexo, las demandantes femeninas prefieren el acceso individual (49,0%), mientras que los hombres se inclinan por el acceso en pareja (55,3%).

Centrando la atención en las características de los hogares en los que residen las personas con necesidad de acceso en 2021, se observa que se trata de hogares en los que conviven 3,6 personas por término medio y con una superficie media de 92,5 m².

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. 2021

(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
Tamaño del hogar					
2 personas	12,0%	12,0%	12,1%	11,9%	12,2%
3 personas	39,5%	37,9%	40,1%	41,5%	36,9%
4 personas	33,9%	30,4%	35,3%	35,2%	32,3%
5 personas o más	14,6%	19,7%	12,6%	11,3%	18,6%
N.º medio (personas)	3,6	3,6	3,6	3,5	3,7
Vivienda protegida (VPO o Vivienda Social)					
Sí	13,5%	17,0%	12,1%	17,7%	8,2%
No	86,5%	83,0%	87,9%	82,2%	91,8%
Superficie útil vivienda					
Hasta 60 m ²	10,8%	12,0%	10,3%	9,2%	12,7%
De 61 a 75 m ²	22,2%	20,6%	22,8%	27,2%	15,9%
De 76 a 90 m ²	32,4%	38,2%	30,1%	35,1%	29,1%
Más de 90 m ²	34,6%	29,1%	36,8%	28,5%	42,3%
Ns/Nc					
Superficie Media (m²)	92,5	88,7	93,9	88,6	97,2

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El 39,5% de las personas de 18 a 44 años con ingresos y necesidad de acceso vive en hogares formados por 3 personas y el 33,9% en hogares de 4 personas.

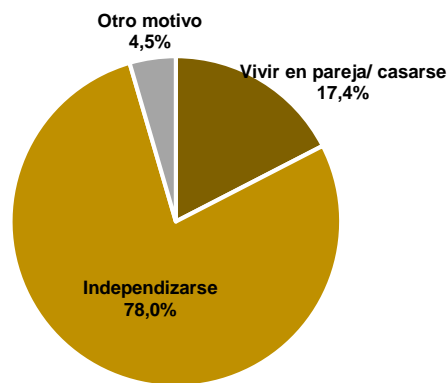
Las personas demandantes con ingresos insuficientes/inestables y las que prefieren acceder en pareja, residen en hogares de mayor tamaño (93,9 m² y 97,2 m², por término medio, respectivamente).

2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso

Una edición más, el motivo principal que mueve a las personas demandantes de primera vivienda con ingresos propios es la emancipación de la familia (78,0%); frente a un 17,4% que vincula la emancipación a la vida con otra persona.

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. 2021

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

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. 2007-2021

(N.º de personas y porcentajes sobre total de personas con necesidad)

	2007		2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.
Necesidad de acceso	92.365	100%	125.514	100%	88.128	100%	65.346	100%	72.837	100%	62.101	100%	64.703	100%	64.858	100%
Vivir en pareja / casarse	21.115	22,9%	31.630	25,2%	29.369	33,3%	14.519	22,2%	17.498	24,0%	17.772	28,6%	15.175	23,5%	11.305	17,4%
Independizarse	70.253	76,1%	90.119	71,8%	57.264	65,0%	48.816	74,7%	53.754	73,8%	43.574	70,2%	48.384	74,8%	50.622	78,1%
Otro motivo	997	1,1%	3.765	3,0%	1.495	1,7%	2.011	3,1%	1.585	2,2%	755	1,2%	1.144	1,8%	2.931	4,5%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Se observa un cierto incremento, en los dos últimos años, en el grupo de personas con interés de independizarse de la familia (2.238 personas más: 4,6% de tasa de incremento). Por su parte, hay en torno a una cuarta parte de personas menos que hace dos años que prefieren vivir en pareja o casarse (-25,5%: 3.870 personas menos).

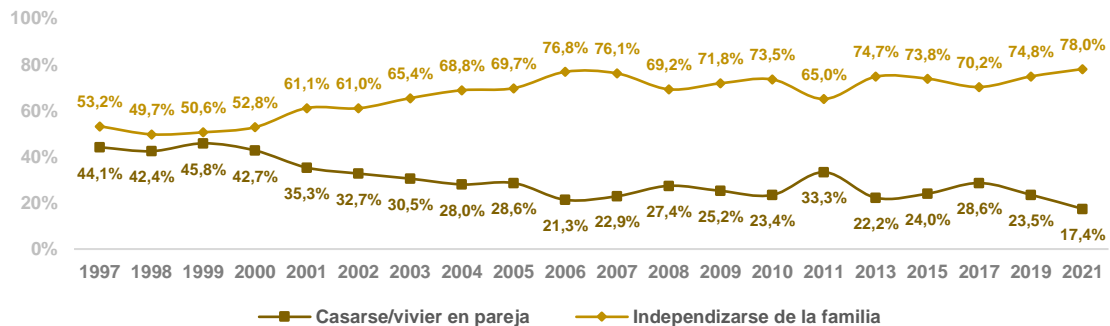
Tabla 19: Variación del principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda de la población de 18 a 44 años con algún ingreso o rentas propias, CAE. 2007-2021 y 2019-2021 (N.º de personas y porcentajes sobre total de personas con necesidad)

	2007		2019		2021		Variación 2007-2021		Variación 2019-2021	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	Abs.	%	Abs.	%
Necesidad de acceso	92.365	100%	64.703	100%	64.858	100%	-27.507	-29,8%	155	0,2%
Vivir en pareja / casarse	21.115	22,9%	15.175	23,5%	11.305	17,4%	-9.810	-46,5%	-3.870	-25,5%
Independizarse	70.253	76,1%	48.384	74,8%	50.622	78,1%	-19.631	-27,9%	2.238	4,6%
Otro motivo	997	1,1%	1.144	1,8%	2.931	4,5%	1.934	194,0%	1.787	156,2%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

A largo plazo, la perspectiva del matrimonio o la vida en pareja, como principal elemento determinante de la demanda de primera vivienda, pierde importancia. Hasta el año 2000, se ha situado por encima del 40%. Desde este 2001 se observa un proceso de caída en esta opción que, con algún ligero altibajo, llega a su nivel más bajo en esta última edición (17,4%).

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. 1997-2021 (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 encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Por supuesto, esta circunstancia se traduce en un aumento paralelo de la opción de independizarse de la familia que llega a su máximo, también, en 2021 (78,0%).

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 vivienda³ que manifiesta sentir la población de 18 a 44 años, se sitúa en una media de 61,8 puntos; la más alta de las últimas cuatro ediciones.

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. 2009-2021

(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	2021
Mucha	36,9%	35,2%	42,1%	26,0%	31,2%	33,2%	19,5%	31,3%
Bastante	41,1%	39,3%	31,9%	41,9%	33,1%	35,7%	40,2%	34,2%
Alguna	17,2%	18,9%	20,6%	27,6%	23,1%	22,2%	31,2%	24,2%
Poca	4,9%	6,5%	5,4%	4,5%	12,6%	8,8%	9,1%	10,3%
Índice medio de necesidad. (0-100)	69,7	67,5	70,0	62,8	60,7	64,2	56,3	61,8

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

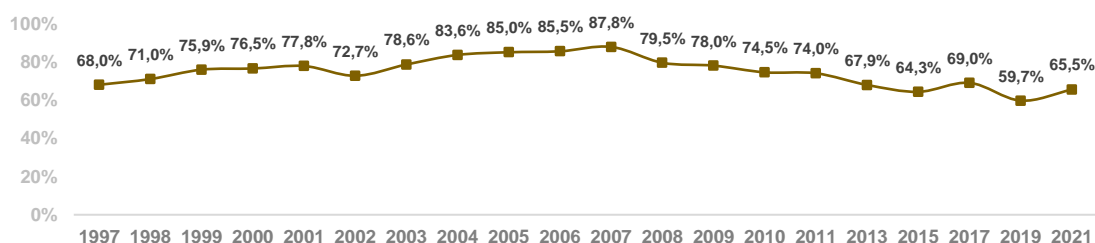
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En general, se identifica una línea de caída del indicador desde las ediciones más pretéritas (antes de 2013) que parece empezar a revertir en 2021. El incremento de esta percepción entre 2019 y 2021 viene vinculado al incremento detectado en las personas demandantes que declaran *mucha necesidad* (pasa del 19,5 en 2019 al 31,3% en 2021), ya que la disminución de quienes manifiestan *bastante necesidad* (pasa de 40,2% al 34,2%) queda compensada por la disminución de quienes indican *alguna necesidad* (pasa del 31,2% al 24,2%).

Teniendo en cuenta de forma conjunta a las personas que señalan tener *mucha* o *bastante* necesidad, la proporción se sitúa en el 65,5% en 2021. Aunque esta proporción viene en trayectoria descendente desde 2007 (97,8%), parece que en la última edición se produce un cierto incremento que lo asemeja a la edición de 2015.

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) 1997-2021

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

³ Se genera como 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.

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 determinados son muy significativas.

Ya se ha señalado que las personas de 18 a 44 años con *mucha* (31,3%) o *bastante* (34,2%) necesidad, representan conjuntamente al 65,5% del colectivo. Por su parte, entre las personas de más de 44 años ese porcentaje es más de tres puntos menor (62,1%) y, sin embargo, en el colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente u otro tipo de situación esta *gran necesidad* (mucha o bastante) supone un 81,4% de su población.

Tabla 21: Grado subjetivo de la necesidad de acceso de la población total con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2021

(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	31,3%	30,9%	33,5%
Bastante necesidad	34,2%	31,2%	47,9%
Alguna necesidad	24,2%	32,2%	13,0%
Poca necesidad	10,3%	5,7%	5,6%
Índice medio de necesidad (0-100)	61,8	62,1	69,4

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Por su puesto, estas diferencias en las distribuciones porcentuales repercuten en el índice medio de necesidad. Así, mientras que las personas de 18 a 44 años (61,8 puntos) y las personas mayores de 44 años (62,1 puntos) reflejan puntuaciones similares en torno a los 62 puntos, el tercer colectivo en análisis se sitúa en puntuaciones cercanas a los 70 puntos (69,4 puntos).

Más de la mitad de las personas demandantes (de 18 a 44 años con ingresos) llevan menos de dos años con esa necesidad (57,3%).

Tabla 22: 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, 2009-2021

(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	2021
Menos de 1 año	13,8%	19,9%	23,5%	16,6%	25,0%	22,4%	23,3%	27,4%
Entre 1 y 2 años	26,1%	34,5%	28,9%	34,2%	36,7%	36,9%	43,7%	29,9%
Entre 2 y 4 años	29,0%	18,6%	11,4%	26,0%	16,5%	19,9%	19,3%	21,5%
Más de 4 años	31,2%	27,0%	36,3%	23,2%	21,9%	20,8%	13,6%	21,2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

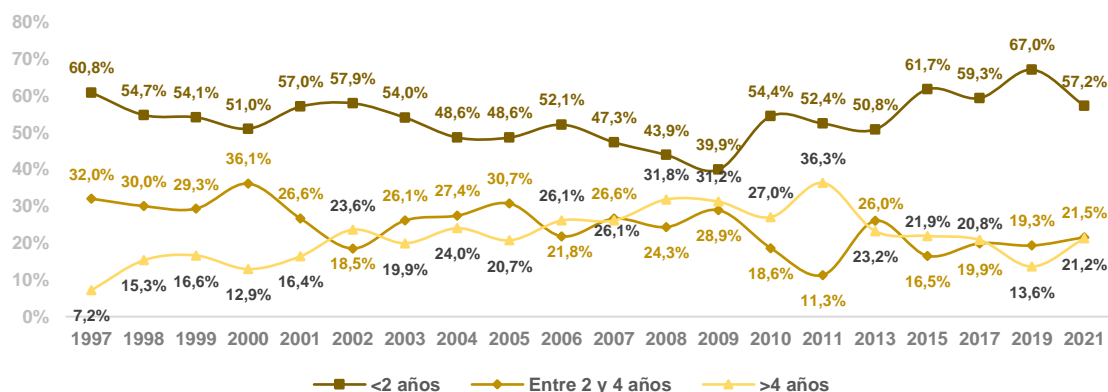
El otro 42,7% se reparte, equitativamente, entre quienes llevan entre 2 y 4 años (21,5%) y quienes llevan más de 4 años (21,2%).

En términos evolutivos, la proporción de personas que llevan menos de 2 años en situación de necesidad cae casi diez puntos porcentuales entre 2019 (67,0%; el más alto de la serie) y 2021 (57,2%). Aunque aún mantiene un peso porcentual elevado, es el más bajo de las cuatro últimas ediciones.

En cambio, en 2021 crece la proporción de personas que llevan más tiempo con necesidad. Más ligeramente las personas demandantes que llevan entre 2 y 4 años de necesidad (crecen dos puntos porcentuales entre 2019 y 2021), superando la barrera del 20% por primera vez desde 2015. Y algo más contundente, las personas que llevan más de 4 años: Pasan del 13,6% en 2019 al 21,2% en 2021.

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, 1997-2021

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En 2021, entre las personas de 18 a 44 años, el grado medio de necesidad de acceso a la primera vivienda va creciendo a medida que aumenta el tiempo en situación de necesidad. Las personas que llevan un año en situación de acceso a la primera vivienda manifiestan un grado medio de necesidad de 42,4 puntos. Las personas que llevan entre 1 y 2 años con necesidad de acceso se sitúan en 62,4 puntos, y las personas que llevan en esta situación más de dos años muestran grados de necesidad todavía mayores: 71,3 puntos entre 2 y 4 años y 76,4 puntos en las que llevan 4 o más años.



Tabla 23: 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. 2021

(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	42,4	45,1	66,3
Entre 1 y 2 años	62,4	71,4	66,7
Entre 2 y 4 años	71,3	76,8	71,8
Más de 4 años	76,4	60,5	72,5
Total	61,8	62,1	69,4

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En el grupo de personas mayores de 44 años, el grado medio de necesidad de acceso también va creciendo a medida que aumenta el tiempo (45,1 puntos entre quienes llevan menos de un año, 71,4 puntos si llevan entre 1 y 2 años y 76,8 puntos cuando llevan entre 2 y 4 años) hasta llegar a aquellas que llevan más de 4 años con necesidad de acceso, para las que el grado medio desciende hasta los 60,5 puntos.

Por su parte, en el colectivo que necesita independizarse por otro tipo de situación los grados medios de necesidad son más próximos entre sí, independientemente del tiempo de espera. Se observan valores muy similares entre los que llevan menos de 1 año (66,3 puntos) o entre 1 y 2 años (66,7 puntos) y algo más altos (y también similares) entre los que llevan entre 2 y 4 años (71,8 puntos) o más de 4 años (72,5 puntos).

Volviendo al colectivo objeto del análisis más pormenorizado y centrando el punto de mira en el futuro, un 40,2% de las personas con necesidad consideran muy o bastante probable poder materializar el acceso a una primera vivienda en el plazo de dos años.

Esta proporción es algo más alta (42,3%) cuando el lapso de tiempo se amplía a un plazo de 4 años, pero motivada por el peso relativo de quienes manifiestan bastante probabilidad (41,7%) ya que el peso de quienes lo consideran muy probable es mínimo (0,6%).

Tabla 24: 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. 2009-2021

(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	2021
Probabilidad a 2 años								
Muy probable	12,2%	14,4%	10,9%	14,7%	12,4%	12,9%	7,7%	10,1%
Bastante probable	25,9%	22,2%	22,6%	20,9%	33,2%	36,5%	31,8%	30,1%
Poco probable	54,6%	46,8%	56,3%	44,9%	40,6%	42,8%	51,0%	49,7%
Nada probable	7,2%	16,5%	10,2%	19,5%	13,8%	7,9%	9,5%	10,0%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Probabilidad a 4 años								
Muy probable (**)	12,7%	15,2%	34,1%	37,4%	46,2%	51,3%	41,5%	40,6%
Bastante probable	38,9%	49,4%	25,2%	19,8%	19,5%	24,9%	19,3%	25,0%
Poco probable	42,5%	28,7%	34,5%	31,3%	26,9%	19,0%	34,4%	31,2%
Nada probable	6,0%	6,6%	6,2%	11,4%	7,4%	4,8%	4,8%	3,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

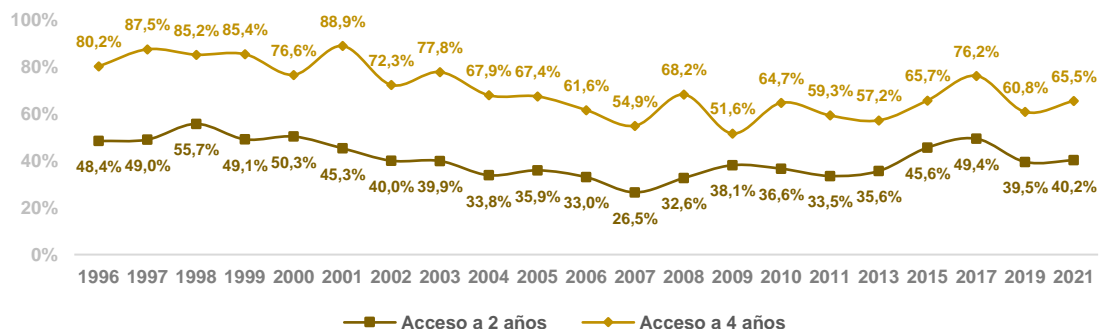
(**) Dentro de la categoría muy probable a 4 años se incluye las personas que han indicado las categorías de muy probable y bastante probable a 2 años.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Respecto a 2019, los datos muestran una cierta estabilidad en el colectivo de personas que prevé poder satisfacer su necesidad de acceso a la primera vivienda en el plazo de dos años: 40,2% en 2021 frente al 39,5% en 2019 (en ese año se perdieron diez puntos respecto a la edición precedente).

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. 1996-2021

(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 encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

(**) La probabilidad de cobertura de la necesidad a 2 y 4 años incluye las categorías muy probable y bastante probable

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

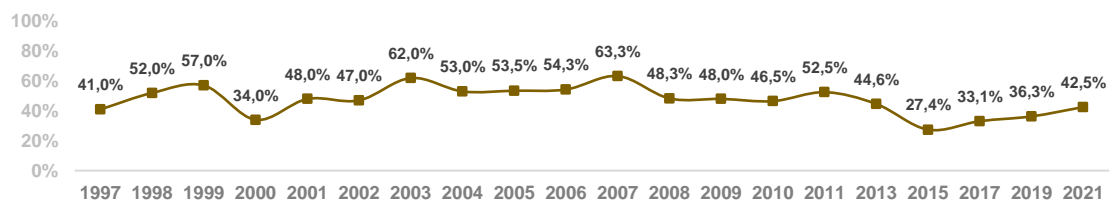
Por su parte, la proporción de personas que prevén satisfacer su necesidad en un plazo de 4 años se sitúa en el 65,5%, valor superior al de 2019 (60,8%), inferior al de 2017 (76,2%) y similar al de 2015 (65,7).

Si se analiza el porcentaje de personas que declaran llevar a cabo una búsqueda activa de vivienda entre quienes prevén acceder a su vivienda en un plazo de 4 años, se observa desde 2015 (27,4%) un incremento continuo que sitúa en 2021 esta proporción (42,5%) en valores que no se daban desde 2013 (44,6%).

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, 1997-2021

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)



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

2.2.4. Características de las viviendas necesitadas

Una edición más, en 2021 se consolida la preferencia por las viviendas en alquiler (42,4%) frente a las viviendas en propiedad (39,5%) entre las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso y disponen de algún ingreso o rentas propias.

En la serie histórica, a partir de 2013 gana peso, entre las preferencias de estas personas, el régimen de alquiler superando a quienes preferían la compra de la vivienda.

Si se incluyen a las personas para las que el régimen de tenencia previsto para la futura vivienda es indistinto (esto es, tanto alquiler como compra); la demanda del alquiler alcanzaría el 60,5%.

En lo relativo a la superficie de la vivienda que se solicita, las viviendas cuya superficie se encuentra dentro del intervalo de menos de 60 m² aparecen como las más solicitadas: el 43,0% de las personas con necesidad de acceso. Le siguen las viviendas de 61 a 75 m² (29,2%) y las de 76 a 90 m² (21,5%). Únicamente un 4,3% demandan viviendas de más de 90 m².

Se mantiene la tendencia a viviendas de menos tamaño observada en las últimas ediciones.

La condición de vivienda nueva (11,9%) o usada (7,7%) no parece ser un factor determinante en las preferencias de las personas demandantes, ya que la gran mayoría se muestra indiferente a esa circunstancia (75,7%).

Tabla 25: 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. 2007-2021

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

	2007		2009		2011		2013		2015*		2017		2019		2021	
	N.º Viv.	%.	N.º Viv.	%.	N.º Viv.	%.	N.º Viv.	%.	N.º Viv.	%.	N.º Viv.	%.	N.º Viv.	%.	N.º Viv.	%.
Necesidad de acceso	82.891	100%	110.676	100%	76.360	100%	59.318	100%	72.835	100%	62.101	100%	64.703	100%	64.858	100%
Condición																
Nueva	19.396	23,4%	21.072	19,0%	18.583	24,3%	11.019	18,6%	2.734	17,5%	6.706	10,8%	7.918	12,2%	7.733	11,9%
Usada	4.476	5,4%	6.816	6,2%	1.742	2,3%	5.661	9,5%	1.511	9,7%	6.743	10,9%	7.587	11,7%	5.026	7,7%
Indistintamente	58.024	70,0%	79.970	72,3%	55.307	72,4%	41.215	69,5%	9.474	60,6%	48.652	78,3%	47.981	74,2%	49.125	75,7%
Ns/Nc	995	1,2%	2.818	2,5%	727	1,0%	1.422	2,4%	1.926	12,3%	0	0,0%	1.217	1,9%	2.973	4,6%
Superficie útil																
Menos de 60 m ²	23.732	28,6%	13.532	12,2%	15.314	20,1%	16.828	28,4%	3.136	20,0%	23.226	37,4%	30.871	47,7%	27.864	43,0%
De 61 a 75 m ²	28.216	34,0%	48.052	43,4%	27.158	35,6%	17.882	30,1%	4.260	27,2%	16.392	26,4%	13.155	20,3%	18.933	29,2%
De 76 a 90 m ²	21.908	26,4%	32.881	29,7%	30.355	39,8%	15.653	26,4%	4.840	30,9%	16.052	25,8%	13.696	21,2%	13.997	21,6%
Más de 90 m ²	2.570	3,1%	8.309	7,5%	1.768	2,3%	4.520	7,6%	1.148	7,3%	2.310	3,7%	2.706	4,2%	2.775	4,3%
Ns/Nc	6.465	7,8%	7.903	7,1%	1.764	2,3%	4.436	7,5%	2.261	14,5%	4.120	6,6%	4.274	6,6%	1.289	2,0%
Superficie media (m²)	67,8		73,6		71,2		69,8		75,8		70,4		62,9		68,1	
Régimen tenencia																
Propiedad	56.200	67,8%	65.835	59,5%	39.717	52,0%	21.796	36,7%	19.392	26,6%	22.489	36,2%	26.232	40,5%	25.624	39,5%
Alquiler	6.880	8,3%	18.136	16,4%	13.566	17,8%	22.940	38,7%	37.989	52,2%	30.357	48,9%	29.413	45,5%	27.488	42,4%
- Alquiler sin opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	20.973	28,8%	15.140	24,4%	20.187	31,2%	16.777	25,9%
- Alquiler con opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	17.016	23,4%	15.217	24,5%	9.226	14,3%	10.711	16,5%
Indistintamente	19.811	23,9%	26.705	24,1%	23.076	30,2%	14.582	24,6%	15.454	21,2%	9.255	14,9%	9.059	14,0%	11.746	18,1%

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

Fuente: **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.**

Entre las personas con necesidad de acceso mayores de 44 años, se demandan viviendas más pequeñas que entre el colectivo de 18 a 44 años. El 76,2% de esas personas de más de 44 años se decantan por viviendas de menos de 60 m² (47,0%) o entre 61 y 75 m² (29,2%). Y, una vez más, con predominio de quienes se muestran indiferentes (80,6%) entre nuevas (1,9%) o usadas (15,5%).

Entre el colectivo asociado a otro tipo de situación destaca sobremanera, respecto a los otros dos, el porcentaje de demandantes que prefieren viviendas grandes. La cuarta parte se decanta por viviendas de más de 90 m² (24,9%) y un 21,0% las prefieren de 76 a 90 m². También toma cierta relevancia el peso de la vivienda usada (22,4%), entre las preferencias de este grupo de personas.

Tabla 26: 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. 2021

(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	
	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%
Necesidad de acceso	64.858	100%	9.208	100%	12.610	100%
Condición						
Nueva	7.733	11,9%	172	1,9%	1.316	10,4%
Usada	5.026	7,7%	1.430	15,5%	2.823	22,4%
Indistintamente	49.125	75,7%	7.419	80,6%	8.209	65,1%
No sabe/ No contesta	2.973	4,6%	187	2,0%	261	2,1%
Superficie útil						
Menos de 60 m ²	27.864	43,0%	4.330	47,0%	3.868	30,7%
De 61 a 75 m ²	18.933	29,2%	2.692	29,2%	2.963	23,5%
De 76 a 90 m ²	13.997	21,6%	1.685	18,3%	2.642	21,0%
Más de 90 m ²	2.775	4,3%	314	3,4%	3.137	24,9%
No sabe/ No contesta	1.289	2,0%	187	2,0%	0	0,0%
Superficie media (m²)	68,1		64,7		81,6	

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El acceso a viviendas en régimen de alquiler en exclusiva es más preferido por las personas que se plantean una emancipación individual (44,5%). Mientras que quienes quieren hacerlo en pareja prefieren la compra de vivienda (45,3%). Entre el primer grupo, el 20,6% se muestra indiferente entre compra o alquiler y entre el segundo grupo ese porcentaje es algo menos (15,0%).

Tabla 27: 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. 2021

(N.º de personas y porcentajes sobre el total de personas con necesidad con algún tipo de ingreso o rentas propias)

	TIPO DE ACCESO				Total con ingresos	
	Individual		Pareja		N.º	%V
	N.º	%V	N.º	%V		
Tenencia	35.940	100%	28.918	100%	64.858	100%
En propiedad	12.537	34,9%	13.086	45,3%	25.623	39,5%
En alquiler	15.988	44,5%	11.500	39,8%	27.488	42,4%
- Alquiler sin opción a compra	10.015	27,9%	6.762	23,4%	16.777	25,9%
- Alquiler con opción a compra	5.973	16,6%	4.738	16,4%	10.711	16,5%
Indistintamente	7.415	20,6%	4.332	15,0%	11.747	18,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Se observa que la disponibilidad de recursos económicos favorece la preferencia por el régimen de vivienda en propiedad. El 52,5% de las personas que indican disponer de ingresos suficientes para acometer la emancipación se decantan por la propiedad, frente al 37,8% que elegirían el alquiler.

Entre el colectivo de personas que tienen recursos más precarios la opción de la compra de la vivienda es preferida por el 34,4%; diez puntos porcentuales menos que la preferencia por el alquiler (44,2%).

Tabla 28: 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 2021

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

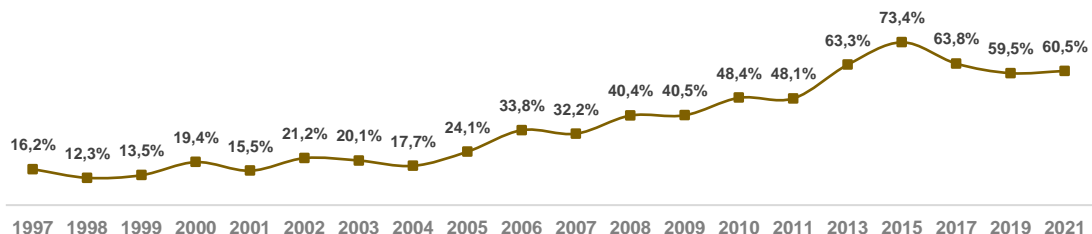
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes/ inestables		Total con ingresos	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Total	18.249	100%	46.609	100%	64.858	100%
Propiedad	9.587	52,5%	16.037	34,4%	25.624	39,5%
Alquiler	6.905	37,8%	20.584	44,2%	27.489	42,4%
- Sin opción a compra	4.005	21,9%	12.772	27,4%	16.777	25,9%
- Con opción a compra	2.900	15,9%	7.812	16,8%	10.712	16,5%
Indistintamente	1.757	9,6%	9.988	21,4%	11.745	18,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En general, el análisis a largo plazo de la evolución de la opción por el alquiler (tanto en primera opción o como indistinta) muestra el cambio de tendencia que se produce en la demanda a mediados de la década pasada. Hasta 2004, el peso de la demanda de alquiler se mantiene en niveles minoritarios, con cifras próximas al 20%. A partir de ese año se observa un cambio sustancial de actitud con una clara tendencia ascendente de la demanda de alquiler.

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. 1997-2021

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La proporción de la demanda orientada al alquiler pasa del 17,7% en 2004 a un máximo del 73,4% en 2015. Desde esta fecha parece haberse estabilizado en valores cercanos al 60%.

En 2021, el tamaño de la vivienda necesitada por parte de las personas de 18 a 44 años se sitúa como promedio en 68,1 m². En el caso de las personas que pretenden acceder a la vivienda de forma individual, la superficie media requerida (65,5 m²) es sensiblemente inferior al grupo que accede en pareja (71,2 m²).

Tabla 29: 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. 2021

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

	TOTAL	TIPO DE ACCESO	
		Individual	Pareja
Total	100%	100%	100%
Superficie			
Hasta 40 m ²	1,1%	1,6%	0,5%
De 41 a 60 m ²	41,8%	46,9%	35,5%
De 61 a 75 m ²	29,2%	29,7%	28,6%
De 76 a 90 m ²	21,6%	16,0%	28,5%
Más de 90 m ²	4,3%	2,4%	6,6%
Ns/Nc	2,0%	3,3%	0,4%
Superficie media (m²)	68,1	65,5	71,2

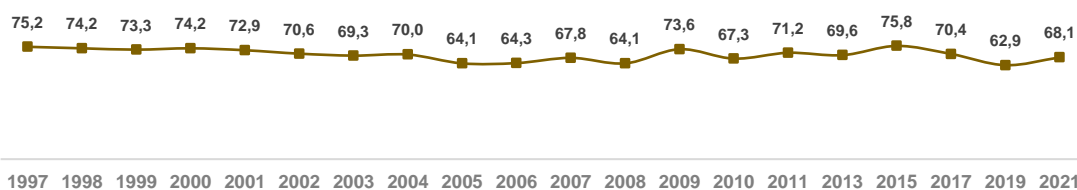
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En el caso de acceso individual, la categoría más demandada es el grupo de viviendas de 41 a 61 m² con el 46,9%. El tramo de superficie que comprende a las viviendas de 61 a 90 m² es elegido por otro 45,7% de personas que prefieren un acceso individual.

Cuando la emancipación va a ser en pareja, también el tramo de superficie de 41 a 60 m² es el más demandado (35,5%). Sin embargo, el tramo de 61 a 90 m² supone un 57,1% (repartido equitativamente entre quien prefiere de 61 a 75 m² (28,6%) y quienes prefieren de 76 a 90 m² (28,5%).

En términos evolutivos, se observa que el tamaño de la vivienda necesitada en 2021 (68,1 m²) ha crecido más de 5 m² en los dos últimos años (62,9 m² en 2019).

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. 1997-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Parece cortarse, de esta forma, la tendencia a la disminución en el tamaño de las viviendas observada desde el máximo de 2015 (75,8 m²).

Analizando el ámbito territorial al que se circunscribe la demanda de vivienda se constata un claro predominio de la demanda asociada al mismo municipio de residencia, con un 63,8%, distribuido entre el 10,0% que busca la vivienda en el barrio de origen y el 53,8% que simplemente prefiere el mismo municipio.

Además, entre las personas que quieren acceder a su primera vivienda de forma individual tiene un peso relativo mayor la suma de las opciones de quedarse en el mismo barrio y municipio (66,4%) si se compara con las personas que quieren acceder en pareja (60,5%).

Tabla 30: 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. 2021

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

	TOTAL	TIPO DE ACCESO	
		Individual	Pareja
Total	100%	100%	100%
Lugar de traslado			
Mismo barrio	10,0%	9,6%	10,4%
Mismo municipio	53,8%	56,8%	50,1%
Misma comarca	26,0%	23,4%	29,2%
Otra comarca	6,0%	7,9%	3,7%
Ns/Nc	4,2%	2,3%	6,6%
Disposición a cambiar de municipio (**)	100%	100%	100%
Sí	61,1%	55,2%	68,7%
No	28,1%	32,7%	22,1%
Ns/Nc	10,8%	12,1%	9,2%

(*): % 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: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Hay que resaltar, no obstante, que el 61,1% de las personas que inicialmente piensan residir en el mismo municipio, están dispuestas a cambiar de municipio para poder acceder a una vivienda de características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades. El 68,7% si el acceso es en pareja.

En general, los datos muestran 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 misma comarca. Solamente el 6,0% de las personas necesitadas manifiesta que optaría por viviendas localizadas en otras comarcas.

Más de la mitad de las personas mayores de 44 años que demandan su primera vivienda tienen previsto acceder a una vivienda en el mismo municipio (57,5%). Opción preferida por el 64,1% de quienes accederían en pareja y por el 54,4% de quienes lo harían individualmente.

Tabla 31: Localización de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2021

(Porcentajes sobre el total de personas 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		
	TOTAL	Acceso individual	Acceso en pareja	TOTAL	Acceso individual	Acceso en pareja	TOTAL	Acceso individual	Acceso en pareja
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Lugar de traslado									
Dentro del mismo barrio	10,0%	9,6%	10,4%	15,2%	9,3%	28,2%	11,9%	11,4%	12,1%
Dentro del mismo municipio	53,8%	56,8%	50,1%	42,3%	45,1%	35,9%	51,2%	53,4%	50,2%
Dentro de la misma comarca	26,0%	23,4%	29,2%	29,6%	26,8%	35,8%	30,5%	30,6%	30,5%
Otra comarca de la C:A del País Vasco	6,0%	7,9%	3,7%	10,6%	15,3%	0,0%	1,7%	2,5%	1,3%
No sabe/ No contesta	4,2%	2,3%	6,6%	2,3%	3,4%	0,0%	4,7%	2,0%	5,8%
Disposición a cambiar de municipio (**)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Sí, creo que sí	61,1%	55,2%	68,7%	53,9%	56,2%	49,1%	51,7%	53,4%	51,0%
No, creo que no	28,1%	32,7%	22,1%	38,4%	32,2%	50,9%	45,0%	41,8%	46,4%
No sabe/ No contesta	10,8%	12,1%	9,2%	7,7%	11,6%	0,0%	3,3%	4,8%	2,6%

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

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

Fuente: **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.**

En el caso de las personas que necesitan acceder de forma independiente por otro tipo de situación, las cifras se asemejan a las ofrecidas por el colectivo de 18 a 44 años y son algo superiores a las destacadas en el colectivo de más de 44 años. Así, el 63,1% se decanta por no cambiar de municipio, sobre todo si el acceso es individual (64,8%). El acceso en pareja a una vivienda en el municipio de residencia es preferido por el 62,3% de este colectivo.

Respecto a la disposición a cambiar de municipio para conseguir la vivienda de características y precios adecuados a sus necesidades, un 53,9% de las personas mayores de 44 años estarían dispuestas a ello. El 56,2% en el caso de acceso individual.

Entre las personas del tercer colectivo, este dato es el más bajo: El 51,7% estaría dispuesto a cambiar de municipio. El 53,4% si se trata de un acceso individual.

2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso

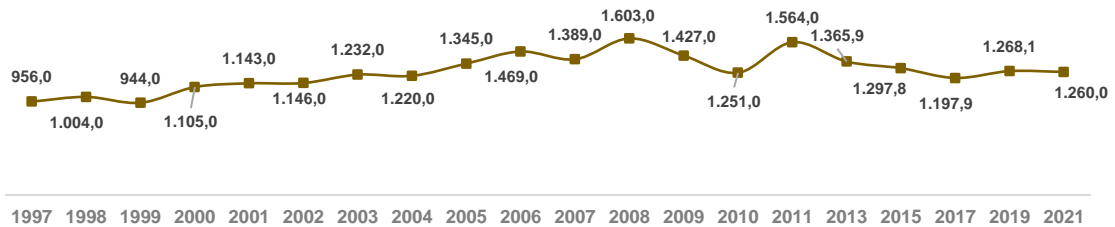
2.3.1. Nivel de ingresos

En 2021, el promedio de los ingresos netos mensuales⁴ de las personas que participarían en la financiación de la futura vivienda se sitúa en 1.260,00 euros. Ocho euros menos que hace dos años.

Tras los 1.554,00 euros que se declaraban en 2011, parece detectarse una cierta estabilización en esta renta media, en las últimas ediciones.

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 1997-2021

(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 encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En caso todos los tramos de ingresos netos que se contemplan, se observa un incremento relativo del número de personas que los constituye. Sólo en el tramo de mayor magnitud, *más de 2.160 euros*, se detecta una caída de casi de dos puntos porcentuales entre el dato de 2019 (5,1%) y el de la edición de 2021 (3,4%).

El tramo que más crece, duplicando prácticamente el dato precedente, es el que se corresponde con un nivel de ingresos entre *1.651 a 2.160 euros*: pasa de 8,7% en 2019 a 16,8% en 2021. El tramo anterior (*de 1.411 a 1.650 euros*) también tiene un crecimiento relevante (algo más de cinco puntos porcentuales).

Los tramos restantes más altos se incrementan en torno a dos puntos porcentuales y el de menor magnitud (*hasta 840 euros*) se mantiene, prácticamente, en los mismos valores en los dos últimos años.

⁴ 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 demanda efectiva de acceso a una vivienda.

Tabla 32: 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). 2009-2021

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021		
								Total	Con ingresos suficientes	Ingresos insuficientes/ inestables
Hasta 840 euros	14,1%	21,5%	9,9%	18,1%	23,2%	22,1%	14,7%	14,6%	0,4%	20,2%
De 841 a 1.140 euros	16,6%	21,1%	12,8%	18,1%	11,4%	20,1%	22,4%	24,2%	19,9%	25,9%
De 1.141 a 1.410 euros	16,2%	15,8%	21,6%	19,2%	15,6%	18,7%	22,1%	23,8%	21,8%	24,5%
De 1.411 a 1.650 euros	11,3%	10,0%	9,6%	7,5%	5,5%	10,7%	8,5%	13,7%	18,4%	11,8%
De 1.651 a 2.160 euros	12,9%	11,6%	13,5%	9,6%	5,7%	10,6%	8,7%	16,8%	24,4%	13,8%
Más de 2.160 euros	11,4%	6,1%	11,1%	10,7%	7,0%	4,1%	5,1%	3,4%	9,3%	1,1%
Ns/Nc	17,5%	13,9%	21,5%	16,8%	31,5%	13,7%	18,4%	3,5%	5,8%	2,6%
Media (euros)	1.427,2	1.251,2	1.564,4	1.365,9	1.297,8	1.197,9	1.268,1	1.260,0	1.477,6	1.182,9

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El intervalo de ingresos que concentra a la mayor proporción de personas que declaran tener **ingresos suficientes** se sitúa entre los 1.651 y los 2.160 euros, con casi la cuarta parte de las respuestas recogidas (24,4%). Entre el colectivo que declara **ingresos insuficientes y/o inestables**, el tramo con mayor peso relativo es el de 841 a 1.140 euros (25,9%).

Una edición más, los ingresos netos mensuales medios de las personas con necesidad de acceso que dispone de algún tipo de ingresos, es mayor entre el colectivo de 18 a 44 años (1.260,00 euros) que entre las personas mayores de 44 años (1.163,00 euros): casi 100 euros más.

Tabla 33: Nivel de ingresos de todas las personas con necesidad de acceso a una vivienda (Personas con algún tipo de ingreso o rentas propias). 2021

(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	14,6%	19,1%	21,1%
De 841 a 1.140 euros	24,2%	30,3%	17,6%
De 1.141 a 1.410 euros	23,8%	19,6%	25,0%
De 1.411 a 1.650 euros	13,7%	20,2%	11,9%
De 1.651 a 2.160 euros	16,8%	3,9%	11,5%
Más de 2.160 euros	3,4%	2,4%	8,5%
No sabe/ No contesta	3,5%	4,4%	4,4%
Media (euros)	1.260,0	1.163,0	1.319,1

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



Aunque donde son más altos es entre la población con necesidad asociada a otro tipo de situación (1.319,10 euros de media: un 4,7% superior al del colectivo de personas de 18 a 44 años).

Los tramos de ingresos netos que más destacan entre estos colectivos se sitúan por debajo de los 1.411 euros.

En el caso de las personas con necesidad de acceso mayores de 44 años, el 30,3% de ellas se sitúan con ingresos entre 841 y 1.140 euros mensuales. Casi la mitad (49,4%) ingresan menos de 1.141 euros mensuales.

Un porcentaje similar (48,0%) suman las personas del colectivo de 18 a 44 años que ingresan entre 841 y 1.140 euros/mes (24,2%) y las que ingresan entre 1.141 y 1.410 euros mensuales (23,8%).

En el tercer colectivo, la cuarta parte de las personas que lo conforman se sitúan con ingresos entre 1.141 y 1.41 euros al mes (25,0%).

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 2021 el 57,0% afirma que una sola persona se encargará de aportarlos (doce puntos porcentuales más que en 2019: 45,0%). La cuarta parte del colectivo responde, en 2021, que la financiación se realizará por las dos personas que conforman la pareja (25,0%).

Tabla 34: 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). 2009-2021

(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	2021		
								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%	57,0%	56,3%	57,3%
Una persona de la pareja	6,0%	5,1%	4,3%	6,2%	7,4%	11,1%	6,7%	15,0%	16,5%	14,4%
Las dos personas de la pareja	38,0%	31,0%	36,2%	33,6%	35,2%	32,0%	46,8%	25,0%	25,7%	24,7%
Otra situación	2,0%	1,1%	2,4%	3,3%	1,5%	0,2%	1,5%	2,9%	1,5%	3,5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

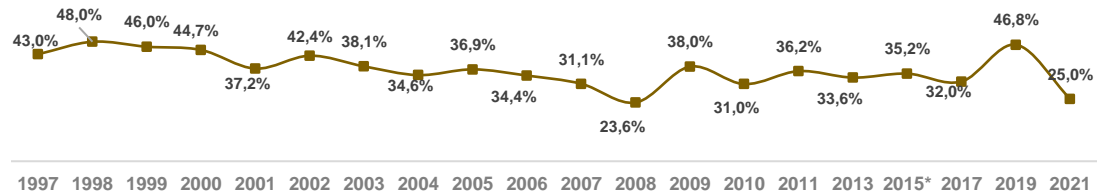
(*): % vertical (s/total de las personas necesitadas de cada tipo).

Fuente: **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.**

En relación con la edición de 2019, cae considerablemente la proporción de personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso que manifiesta que la compra se financiaría con los ingresos compartidos con su pareja: del 46,8% en 2019 pasa al citado 25,0% en 2021.

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). 1997-2021

(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 encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

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 48,0% en 1998 a un mínimo del 23,6% en 2008. Posteriormente se observaba, un sustancial repunte en 2009 que alcanzaba el 38,0% (diez puntos porcentuales por debajo del máximo). Desde aquel 2009, con altibajos, se había mantenido entre el 31% y el 36%, hasta el repunte de 2019 (46,8%) y la caída de 2021 (25,0%) que lo coloca como el segundo valor más bajo de la serie.

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 el colectivo de mayores de 44 años, la persona con necesidad de acceso es quien financiará la vivienda en un 74,0% de los casos y en un 15,7% lo hará la pareja conjuntamente.

Tabla 35: 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). 2021

(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	57,0%	74,0%	31,4%
Una persona de la pareja	15,0%	2,3%	4,9%
Las dos personas de la pareja	25,0%	15,7%	61,8%
Otra situación	2,9%	8,0%	1,9%
Total	100%	100%	100%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

También destacan estas mismas circunstancias en el colectivo de 18 a 44 años con necesidad, aunque más moderadamente: en el 57,0% de los casos el acceso lo financiaría la persona que ha declarado esa necesidad y en el 25,0% (como ya se ha constatado) ambas personas de la pareja.

En el caso del colectivo de personas que quieren independizarse por otro tipo de situaciones, son las dos personas de la pareja quienes financiarán la vivienda en un 61,8% de los casos. En el 31,4% de los casos el acceso lo financiará la persona con necesidad.

2.3.2. Capacidad de pago mensual

La **capacidad de pago mensual** que manifiestan disponer las personas de 18 a 44 años para poder acceder a esa vivienda necesitada es de 448,0 euros/mes. Dicho valor es más bajo si se compara con los 506,6 euros/mes de 2019, y es también el tercer dato más bajo de la serie.

Tabla 36: 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. 2009-2021

(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	2021		
								Total	Con ingresos suficientes	Ingresos insuficientes/inestables
Hasta 240 euros	11,1%	14,8%	4,8%	12,7%	8,3%	6,7%	1,6%	9,2%	4,6%	11,0%
De 241 a 300 euros	16,8%	16,1%	24,0%	27,7%	15,8%	13,9%	11,5%	18,5%	5,5%	23,6%
De 301 a 450 euros	21,0%	20,8%	31,5%	29,2%	17,7%	29,8%	25,7%	20,6%	18,2%	21,5%
De 451 a 600 euros	24,7%	24,4%	18,8%	18,9%	35,7%	31,2%	28,4%	29,5%	41,8%	24,7%
De 601 a 750 euros	9,9%	9,0%	10,8%	4,2%	2,9%	7,6%	9,1%	6,0%	6,6%	5,7%
Más de 750 euros	11,5%	7,4%	4,8%	2,8%	4,9%	4,0%	10,4%	5,2%	8,7%	3,8%
Ns/Nc	5,0%	7,5%	5,3%	4,6%	14,7%	6,8%	13,2%	11,1%	14,6%	9,7%
Media (euros/mes)	470,3	435,4	434,6	385,2	484,0	457,0	506,6	448,0	526,7	418,8

* 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 personas necesitadas de cada tipo).

Fuente: **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.**

En 2021, esta capacidad de pago es 108 euros superior entre quienes declaran ingresos suficientes (526,7 €) que entre quienes consideran sus ingresos insuficientes o inestables o ambos (418,8€).

La mitad de este colectivo, en 2021, se clasifica entre quienes declaran una capacidad entre 451 y 600 euros (29,5%) y los que se clasifican con una capacidad entre 301 y 450 euros (20,6%).

Esta media mensual de 448,0 euros de capacidad de pago entre las personas de 18 a 44 años es cinco euros superior a la constatada entre las personas con necesidad de más de 44 años (443,0€) y casi 100 euros menor del dato recogido entre las personas con necesidad de acceso por otro tipo de situaciones (538,9 €).

En los tres colectivos, destaca el tramo de 451 a 600 euros de capacidad de pago mensual como el que más personas agrupa (29,5% entre las personas de 18 a 44 años; 34,6% entre las mayores de 44 años y 26,8% entre el colectivo de otras situaciones). Como se ha comentado, en el primero de esos colectivos, destacaba, en segundo lugar, el tramo de 301 a 450 euros/mes (20,6%). Por su parte, en el colectivo de personas más de 44 años, toma cierta relevancia el porcentaje de ellas con una capacidad de pago de 241 a 300 euros/mes (16,9%); y entre el colectivo de necesidades por otras situaciones, destaca el tramo de 601 a 750 euros/mes de capacidad (16,8%).

Tabla 37: 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. 2021

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

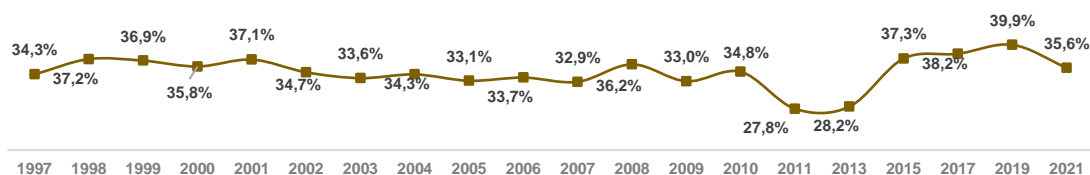
Capacidad de pago mensual	Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación
Hasta 240 euros	9,2%	8,3%	9,4%
De 241 a 300 euros	18,5%	16,9%	15,1%
De 301 a 450 euros	20,6%	13,8%	10,8%
De 451 a 600 euros	29,5%	34,6%	26,8%
De 601 a 750 euros	6,0%	2,4%	16,8%
Más de 750 euros	5,2%	2,9%	11,7%
No sabe/ No contesta	11,1%	21,1%	9,4%
Media (euros/mes)	448,0	443,0	538,9

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Considerando el **esfuerzo financiero** como el ratio entre la capacidad media de pago mensual y los ingresos netos medios mensuales, en 2021, este indicador se sitúa, entre la población de 18 a 44 años, en el 35,6%: el valor más bajo desde el de la edición de 2013 (28,2%); cayendo más de cuatro puntos porcentuales respecto al máximo de la edición precedente (39,6% en 2019).

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. 1997-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

2.3.3. Precio máximo asumible

El precio máximo asumible⁵ medio de la vivienda indicado por las personas de 18 a 44 años con necesidad que se plantean la posibilidad del régimen en propiedad, alcanza en 2021 los 151.912 euros. Son casi 15.000 euros menos que la mayor cifra de la última década alcanzada en 2019 (166.895 €).

Tabla 38: 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. 2009-2021

Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente

Precio máximo asumible (*)	2009	2010	2011	2013	2015*	2017	2019	2021		
								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%	19,3%	9,5%	23,4%
Entre 96.001 y 120.000 euros	9,4%	9,4%	14,9%	17,6%	13,9%	10,0%	14,3%	15,6%	8,8%	18,4%
Entre 120.001 y 150.000 euros	16,3%	15,1%	17,3%	26,1%	11,6%	19,7%	12,9%	15,9%	21,3%	13,7%
Entre 150.001 y 180.000 euros	16,7%	17,0%	18,7%	9,8%	13,6%	9,3%	11,5%	11,2%	14,8%	9,6%
Entre 180.001 y 240.000 euros	13,1%	12,3%	11,1%	8,1%	6,5%	9,6%	14,6%	10,1%	10,2%	10,0%
Entre 240.001 y 300.000 euros	3,8%	6,6%	2,8%	2,3%	3,0%	4,0%	8,2%	9,3%	15,2%	6,8%
Más de 300.000 euros	3,2%	4,3%	0,5%	0,8%	3,2%	1,7%	3,0%	2,6%	3,2%	2,4%
Ns/Nc	23,0%	18,0%	23,0%	20,1%	22,2%	38,5%	25,8%	16,1%	16,9%	15,7%
Media (euros)	152.886	154.420	145.833	135.060	135.593	156.997	166.895	151.912	176.784	141.593

* 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 personas necesitadas de cada tipo).

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El 62,0% de las personas necesitadas manifiesta no poder asumir un precio superior a los 180.000 euros. Circunstancia que en 2019 era de algo menos de la mitad (48,4%). En 2021, el 19,3% del colectivo en análisis declara poder asumir menos de 96.000 euros para comprar la vivienda que necesitan.

El colectivo de personas mayores de 44 años declara poder asumir un precio máximo de la vivienda de 147.373 euros, prácticamente un 3% menos (4.539 euros menos) que el precio máximo asumible por las personas de 18 a 44 años.

⁵ 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 39: Precio máximo asumible por todas las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda. 2021

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	19,3%	28,0%	14,7%
Entre 96.001 y 120.000 euros	15,6%	13,4%	12,7%
Entre 120.001 y 150.000 euros	15,9%	1,7%	19,1%
Entre 150.001 y 180.000 euros	11,2%	8,4%	10,4%
Entre 180.001 y 240.000 euros	10,1%	3,3%	9,5%
Entre 240.001 y 300.000 euros	9,3%	11,7%	8,3%
Más de 300.000 euros	2,6%	3,4%	20,2%
No sabe/ No contesta	16,1%	30,1%	5,2%
Media (euros)	151.912	147.373	199.399

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Sin embargo, el precio medio del colectivo de personas que acceden por otro tipo de situaciones ronda los 200.000 euros, un 31% más que el de la población de 18 a 44 años (151.912 euros), motivado por el alto porcentaje de personas que declaran un precio máximo por encima de los 300.000 euros (20,2%).

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, en 2021, el crédito (74,7%). En segundo lugar, destaca el uso de los ahorros propios (62,6%). En tercer lugar, a más distancia, se revela la ayuda familiar (34,1%).

La mitad de las personas de 18 a 44 años dispuestas a adquirir una vivienda prevé solicitar un crédito de máxima cobertura (superior al 75% del precio de la vivienda). Un 15,5% solicitarán un crédito también elevado: entre el 50% y el 74% del precio de la vivienda. No llega al 10% el grupo de personas que no solicitará créditos para abordar el pago de la vivienda.



Tabla 40: Fórmulas de financiación previstas por las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2009-2021

	2009	2010	2011	2013	2015*	2017	2019	2021
Fuentes de financiación (**)								
Créditos	97,9%	90,8%	93,0%	80,4%	82,4%	71,4%	80,2%	74,7%
Ahorros propios	77,9%	45,1%	58,4%	42,7%	57,6%	61,2%	65,9%	62,6%
Ayuda familiar	56,8%	46,6%	59,8%	28,5%	11,8%	25,8%	47,4%	34,1%
Venta otro patrimonio	5,3%	1,8%	2,0%	1,2%	2,0%	0,2%	1,7%	0,0%
Ayudas públicas	52,5%	29,0%	20,0%	19,1%	1,4%	1,3%	13,5%	14,7%
Otros medios	31,2%	1,7%	4,6%	1,0%	8,1%	0,6%	0,0%	1,8%
Base: Previsto régimen de tenencia en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente								
% Crédito / precio								
0% (no solicita crédito)	0,7%	7,9%	3,8%	16,7%	13,0%	11,3%	11,1%	9,5%
1% - 25%	0,7%	1,6%	0,2%	1,5%	8,9%	0,4%	1,2%	2,7%
De 25% a 49%	5,3%	10,1%	2,9%	5,2%	11,8%	2,0%	7,5%	4,3%
De 50% a 74 %	26,1%	21,8%	25,8%	25,1%	15,2%	13,5%	26,9%	15,5%
De 75% a 100 %	55,3%	45,4%	62,4%	31,7%	9,8%	34,1%	29,6%	50,2%
Ns/Nc	12,0%	13,2%	4,9%	19,8%	41,2%	38,7%	23,6%	17,9%

(**): % multirrespuesta (s/total de las personas necesitadas de cada tipo).

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Tabla 41: Fórmulas de financiación previstas por el total de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2021

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	74,7%	66,5%	59,7%
Ahorros propios	62,6%	62,3%	53,1%
Ayuda familiar	34,1%	13,3%	10,2%
Venta otro patrimonio	0,0%	1,8%	9,5%
Ayudas públicas	14,7%	19,7%	16,8%
Otros medios	1,8%	4,5%	6,2%
Base: Previsto régimen de tenencia en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente			
% Crédito / precio			
0% (no solicita crédito)	9,5%	16,1%	22,6%
1% - 25%	2,7%	0,0%	3,1%
De 25% a 49%	4,3%	6,8%	13,4%
De 50% a 74 %	15,5%	16,8%	14,0%
De 75% a 100 %	50,2%	48,7%	37,3%
Ns/Nc	17,9%	11,6%	9,7%

(*): % multirrespuesta (s/total de las personas necesitadas de cada tipo).

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

También entre las personas de más de 44 años como entre las personas con necesidad de acceso por otras situaciones, la fórmula de solicitar créditos para financiar la compra de la vivienda es la que más gente concita: 66,5% y 59,7%, respectivamente. Cifras algo alejadas del peso del colectivo de 18 a 44 años (casi tres de cada cuatro).

Los ahorros propios también cobran importancia, tanto entre las personas mayores de 44 años (62,3%) como entre el colectivo de otras situaciones (53,1%).

La ayuda familiar, de cierta relevancia entre las personas con necesidad de 18 a 44 años (34,1%), pierde importancia relativa entre los otros dos colectivos (13,3% y 10,2%, respectivamente); ganándola la fórmula de las ayudas públicas: 19,7% entre el grupo de más de 44 años y 16,8% en el colectivo restante.

El 65,5% de las personas de más de 44 años solicitarían créditos de más del 50% del precio de la vivienda (el 48,7% más del 75%). Este dato cae al 51,3% entre el colectivo de otras situaciones, donde destaca el peso de personas que no solicitarán crédito (22,6%). También es importante el porcentaje de personas que no solicitarán crédito (16,1%) entre las personas de más de 44 años.

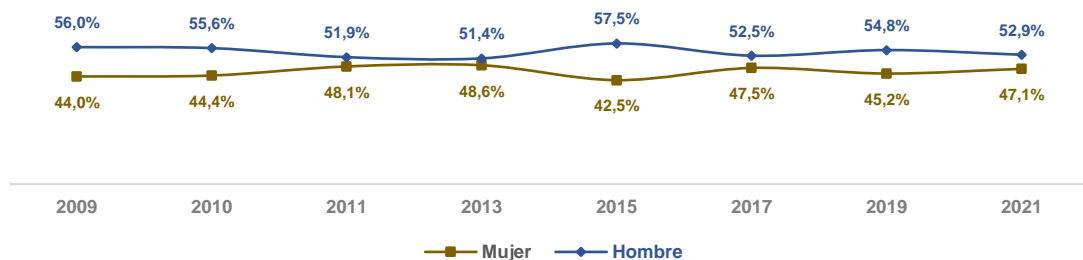
2.4. Caracterización del colectivo de acceso desde una perspectiva de género

Este apartado se desarrolla para ofrecer una perspectiva de género en la tipificación de las personas de 18 a 44 años, con ingresos o rentas propias que se plantean, en 2021, el acceso a su primera vivienda en la CAE.

El primer indicador que se debe resaltar se refiere al peso global de cada sexo en la necesidad expresada de este colectivo. Así, del total de personas con necesidad de acceso en 2021 con ingresos propios, el 52,9% son hombres y el 47,1% son mujeres.

Gráfico 26: Personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2021

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La participación de la mujer se incrementa hasta aproximarse a los niveles de 2017 (47,5%) y quedando a menos de dos puntos porcentuales de los máximos de 2011 (48,1%) o 2013 (48,6%).

La edad media de hombres y mujeres que muestran la necesidad de acceso a la primera vivienda es similar, respectivamente, 29,1 años y 28,9 años. En relación con la serie, son los valores más bajos de las últimas 4 últimas ediciones de la ENDV.

La población femenina es mayoritaria en el tramo de edad intermedio, que comprende a personas de 25 a 34 años (58,1%). La población masculina destaca en los tramos extremos; superando en aproximadamente cuatro puntos, en ambos casos, el peso porcentual de la femenina.

Asimismo, una de cada cuatro mujeres con necesidad de acceso tiene entre 18 y 24 años (24,7%, el dato más alto desde 2009). El peso de la población más adulta (de 35 a 44 años) disminuye tanto entre las mujeres como, y sobre todo, entre los hombres (cae casi nueve puntos respecto a 2019); rompiendo la tendencia creciente de los últimos años.

Tabla 42: Características sociodemográficas de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2021

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

Características	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Edad persona con necesidad														
De 18 a 24 años	23,8%	20,1%	17,4%	12,2%	13,7%	12,1%	13,2%	11,0%	17,6%	13,7%	17,7%	15,1%	24,7%	28,7%
De 25 a 34 años	71,8%	71,1%	70,2%	73,4%	70,6%	75,7%	71,6%	65,7%	62,9%	62,5%	62,8%	54,5%	58,1%	49,4%
De 35 a 44 años	4,4%	8,8%	12,4%	14,4%	15,7%	12,1%	15,2%	23,3%	19,4%	23,8%	19,5%	30,4%	17,3%	21,9%
Edad media (años)	27,4	28,1	28,5	29,1	28,9	28,8	29,5	30,9	29,3	30,5	29,9	31,1	28,9	29,1
Nivel de estudios														
Sin estudios/ primarios	12,1%	20,3%	15,0%	20,7%	7,9%	14,7%	4,1%	16,8%	3,8%	17,9%	4,5%	18,2%	10,9%	13,2%
Estudios profesionales	27,6%	34,3%	21,6%	30,1%	24,8%	39,8%	25,3%	42,5%	27,7%	41,3%	25,0%	33,8%	27,5%	47,1%
Estudios secundarios	10,5%	12,1%	7,7%	13,0%	9,0%	12,1%	8,1%	8,8%	13,3%	10,5%	13,2%	15,6%	7,9%	9,4%
Estudios universitarios	49,9%	33,3%	55,6%	36,2%	58,2%	33,4%	62,5%	31,9%	55,3%	30,2%	57,3%	32,4%	53,7%	30,3%
Relación con la actividad														
Ocupado/a cuenta propia	7,4%	15,9%	6,5%	9,3%	6,0%	15,7%	8,5%	16,9%	6,3%	12,2%	8,2%	13,0%	5,6%	6,8%
Ocupado/a contrato fijo	44,5%	49,8%	70,2%	68,0%	42,7%	45,4%	37,9%	37,6%	40,4%	37,7%	42,2%	47,0%	34,0%	39,2%
Ocupado/a contrato temporal	35,9%	22,6%	15,9%	13,3%	42,3%	31,7%	49,7%	41,0%	49,1%	43,0%	46,7%	33,3%	53,0%	49,5%
Parado/a	4,3%	8,1%	3,9%	7,5%	5,1%	5,9%	2,2%	3,5%	2,5%	4,0%	2,4%	3,4%	6,0%	4,6%
Otra (estudiante...)	6,8%	3,5%	3,5%	1,9%	3,9%	1,4%	1,7%	1,0%	1,6%	3,0%	0,5%	3,4%	1,4%	0,0%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Atendiendo al nivel formativo según el sexo de las personas con necesidad de acceso, se observa que el peso relativo de las personas con estudios universitarios es significativamente mayor entre la población femenina (53,7%) que entre la masculina (30,3%).

Entre los hombres destaca la mayor proporción de personas con estudios profesionales (47,1% frente al 27,5% del colectivo femenino).

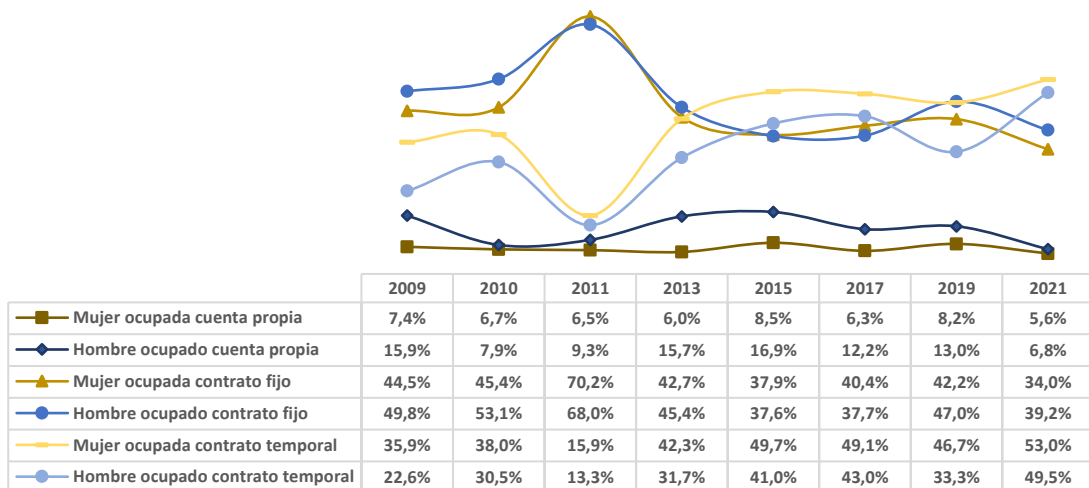
El porcentaje de mujeres con estudios universitarios se reduce casi cuatro puntos porcentuales al pasar de representar el 57,3% en 2019 al 53,7% en 2021. Por su parte, los hombres con estudios profesionales pasan de ser el 33,8% en 2019 al actual 47,1%.

Las diferencias por sexo de la relación con la actividad son, quizá, las menos pronunciadas. El peso relativo de las mujeres ocupadas (92,5%) resulta ligeramente inferior al observado entre los hombres (95,4%). Lo contrario sucede en lo relativo a las mujeres paradas (6,0% frente al 4,6% de hombres).

Dentro del grupo de personas con ocupación, las mujeres con contrato temporal (53,0%) forman el grupo principal de ocupadas y ofrecen porcentajes superiores al de los hombres (49,5%; también el dato mayoritario entre los varones ocupados). En cuanto al contrato fijo, también el peso relativo entre mujeres (34,0%) es superado por el del colectivo masculino (39,2%). Y lo mismo ocurre entre las personas ocupadas por cuenta propia: 5,6% entre las mujeres y 6,8% entre los hombres.

Gráfico 27: Personas de 18 a 44 años ocupadas con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2021

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



El porcentaje de mujeres ocupadas por cuenta propia cae a su nivel más bajo de la serie en 2021 (5,6%), ya que pierde casi tres puntos respecto al dato de 2019 (8,2%). También cae en torno a ocho puntos el porcentaje de mujeres ocupadas con contrato fijo: pasa del 42,2% en 2019 al 34,0% de 2021. Por último, crece 6 puntos el porcentaje de mujeres ocupadas con contrato temporal: de 46,7% en 2019 al 53,0% en 2021, alcanzando de esta forma su valor más alto de serie.

En 2021, el porcentaje de hombres ocupados por cuenta propia también cae a su nivel más bajo de la serie (6,8%), y pierde 6,2 puntos respecto a 2019. El porcentaje de hombres con contrato fijo (39,2%) es el segundo valor más bajo de la serie, y se reduce en 7,8 punto en relación con 2019 (47,0%). Por el contrario, el porcentaje de hombres con contrato temporal asciende a 49,5%, y se sitúa como el valor más elevado de la serie, 16 puntos más que en 2019.

El aumento de la temporalidad, así como la reducción del trabajo fijo y cuenta propia afecta tanto a hombre como a mujeres. No obstante, la temporalidad es más acentuada entre las mujeres (53,3 frente a 49,5%); mientras que tiene menor peso relativo entre las mujeres tanto el trabajo fijo (34,0% frente al 39,2% en hombres) como el trabajo por cuenta propia, (5,6 frente al 6,8% en hombre).

Las condiciones y circunstancias para hacer frente a las obligaciones financieras derivadas de la adquisición de una vivienda ponen también de relieve diferencias entre mujeres y hombres. Respecto al nivel de ingresos medios, en la edición de 2021, los correspondientes al colectivo femenino (1.204,7 €) se mantienen por debajo de los del colectivo masculino (1.310,9 €).

Tabla 43: Capacidad financiera de las personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso según sexo. 2009-2021

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

	2009		2011		2013		2015*		2017		2019		2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Ingresos medios	1.468,4	1.395,6	1.512,7	1.612,9	1.291,9	1.426,2	1.395,6	1.272,1	1.164,7	1.229,4	1.232,0	1.213,8	1.204,7	1.310,9
Capacidad de pago mensual medio	442,7	491,7	401,4	465,4	368,0	400,9	436,7	510,5	450,6	462,7	510,8	503,3	436,5	458,5
Esfuerzo financiero previsto (% sobre ingresos)	30,1%	35,2%	26,5%	28,9%	28,5%	28,1%	31,3%	40,1%	38,7%	37,6%	41,5%	41,5%	36,2%	35,0%
Precio máximo asumible medio	145.939	158.436	144.714	146.754	129.235	139.851	119.968	143.116	152.922	161.964	165.657	167.904	139.894	163.102

* En 2015 se incluye únicamente información de las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación. A partir de 2015: Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente

Fuente: **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.**

En el conjunto de las demandantes, se mantiene la tendencia a la baja del ingreso medio desde la edición de 2011 (cuando se situaba en 1.512,7€) y situándose, diez años después, a 28 euros de salario medio de 2019 (1.232,0 €), edición en la que había recuperado algo de posición.

En el caso del colectivo de los hombres, también se venía dando una cierta caída en los ingresos medios desde 2011 hasta 2019. No obstante, en 2021 se incrementa en casi 100 euros respecto a los ingresos medios del colectivo observados en 2019.

Esta situación de ingresos medios de las mujeres con necesidad menores que los ingresos de los hombres se traduce en una menor **capacidad de pago** por parte del colectivo femenino (436,5 €) frente al masculino (458,5 €). Siendo, en ambos casos, los valores más bajos desde la edición de 2015.

También el **esfuerzo financiero** por parte de las mujeres (36,2%) es mayor que en el caso de los hombres (35,0%). Si bien es cierto, que son los más bajos de los últimos cuatro años.

Con respecto al **precio máximo asumible** para la compra para la primera vivienda que se plantean en 2021, en el caso de los hombres, los 163.102 euros calculados resultan un 16,6% superiores (23.208 € más) al precio que declaran las mujeres (139.894 €).

Los 139.894 euros de media de precio máximo asumible por las mujeres en 2021 suponen una disminución de aproximadamente 13.000 (-8,5%) respecto al dato de 2017 y de más de 25.700 euros (-15,6%) respecto al máximo de la serie de 2019 (165.657 €).

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 desear acceder a una primera vivienda. Así lo indican un 78,5% de las mujeres (el mayor registro de toda la serie) y un 77,7% de los hombres (el segundo más alto tras el dato de 2009: 78,9%).

Tabla 44: 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. 2009-2021

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

Motivos (*)	2009		2011		2013		2015*		2017		2019		2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Casarse, vivir en pareja	32,7%	19,3%	32,3%	34,2%	19,0%	25,3%	25,7%	22,8%	27,8%	29,4%	24,3%	22,8%	16,0%	18,7%
Independizarse de la familia para vivir por su cuenta	62,9%	78,9%	65,7%	64,3%	77,3%	72,3%	73,1%	74,3%	70,1%	70,2%	73,2%	76,0%	78,5%	77,7%
Otro motivo	4,5%	1,8%	1,9%	1,5%	3,8%	2,4%	1,2%	2,9%	2,1%	0,4%	2,5%	1,2%	5,6%	3,6%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

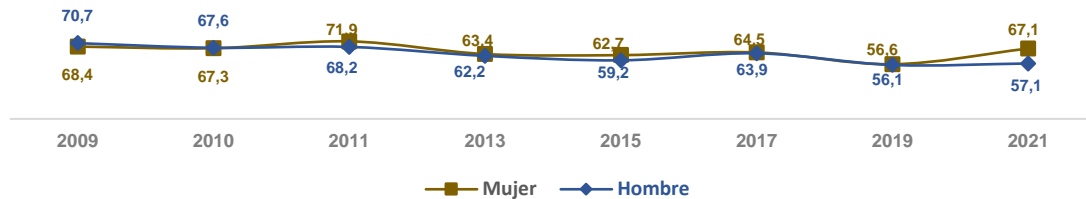
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Respecto al deseo de iniciar una convivencia en pareja o matrimonio, en 2021 se registran los pesos relativos más bajos de la serie, tanto entre el colectivo masculino (18,7%) como en el femenino (16,0%).

Por su parte, a la hora de calificar la necesidad de acceso, los resultados de 2021 muestran un grado de necesidad subjetivo⁶ 10 puntos superiores entre las mujeres (67,1 puntos) que entre los hombres (57,1 puntos).

Se trata de niveles de necesidad percibidos que muestran un incremento con respecto a 2019 de casi once puntos, en el caso de las mujeres, y un punto en el colectivo masculino.

Gráfico 28: 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. 2009-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Atendiendo al tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda, se observan igualmente algunas diferencias significativas por sexo. Aunque en términos de la media de número de años en situación de necesidad es similar (2,4 años las mujeres y 2,3 años los hombres), destaca el mayor tiempo que pasan en situación de necesidad (el 54,5% menos de dos años) frente los hombres (59,8% menos de dos años).

Tabla 45: 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. 2009-2021

(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		2021	
	Mujer	Hombre	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%	27,2%	27,6%
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%	27,3%	32,2%
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%	23,6%	19,6%
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%	21,9%	20,6%
N.º 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	2,4	2,3

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Los hombres destacan respecto a las mujeres cuando el tiempo de espera es de 1 a 2 años (32,2% y 27,3%, respectivamente). Lo contrario ocurre en el caso de tiempos de espera de 2 a 4 años: las mujeres (23,6%) superan a los hombres (19,6%) en cuatro puntos porcentuales.

⁶El 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: mucho: 100; bastante: 66; alguna: 33 y poca: 0.

La perspectiva temporal para poder satisfacer la necesidad de acceso a la primera vivienda resulta ligeramente mayor entre las mujeres que entre los hombres: un 40,8% de ellas frente a un 39,6% de ellos consideran que es muy o bastante probable acceder a la primera vivienda en un plazo de 2 años.

Estos porcentajes se sitúan en el 46,1% entre las mujeres y el 39,1% en lo hombres si la previsión se realiza en el horizonte de 4 años; resultando extremadamente llamativo el casi nulo nivel de respuesta de quienes declaran la máxima probabilidad de llevar a cabo, en los próximos 4 años, el acceso a esa primera vivienda.

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 2021: el 59,2% en el caso de las mujeres y el 60,4% entre los hombres.

Estos porcentajes suponen una subida cercana a los dos puntos porcentuales entre las mujeres y una bajada de algo más de dos puntos entre los hombres, respecto a 2019 (57,6% en el primer colectivo y 62,9% en el segundo).

Tabla 46: 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. 2009-2021

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

	2009		2010		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Probabilidad a 2 años																
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%	13,0%	7,5%
Bastante probable	28,7%	23,8%	25,0%	20,0%	23,9%	21,4%	21,6%	20,2%	38,2%	29,5%	37,8%	35,3%	35,7%	28,5%	27,8%	32,1%
Poco probable	50,9%	57,5%	42,2%	50,5%	58,7%	54,0%	43,8%	46,0%	36,7%	43,4%	41,2%	44,2%	46,0%	55,1%	49,5%	50,0%
Nada probable	6,9%	7,4%	18,5%	15,0%	7,3%	13,0%	21,1%	18,0%	17,9%	10,8%	10,2%	5,8%	11,6%	7,8%	9,7%	10,4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Probabilidad a 4 años																
Muy probable	13,9%	11,8%	14,3%	16,0%	34,5%	33,8%	37,9%	36,9%	46,0%	46,4%	51,0%	51,6%	45,0%	38,5%	0,0%	1,1%
Bastante probable	42,0%	36,4%	55,1%	44,9%	26,5%	24,0%	21,4%	18,4%	19,7%	19,3%	23,8%	25,9%	18,5%	20,0%	46,1%	38,0%
Poco probable	38,9%	45,3%	23,4%	33,0%	36,2%	32,9%	30,4%	32,2%	26,5%	27,2%	18,4%	19,4%	30,7%	37,4%	51,8%	52,5%
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%	2,1%	8,4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Al considerar el plazo a 4 años, un 53,9% de las mujeres y un 60,9% de los hombres con necesidad considera, en la edición de 2021, poco o nada probable que pueda acceder a su primera vivienda. Parece instalarse este pesimismo a largo plazo ya que se observan fuertes incrementos en estas cifras respecto a 2019 (36,5% de las mujeres y 41,4% de los hombres) y respecto a 2017 (25,2% y 22,4%, respectivamente).

Respecto a la condición de la vivienda, en general ya se había visto que el colectivo demandante no se decanta expresamente por usadas o nuevas.

Tabla 47: 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. 2009-2021

(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		2021	
	Mujer	Hombre	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%	14,8%	9,4%
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%	7,9%	7,6%
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%	71,9%	79,2%
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%	5,4%	3,8%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Este planteamiento tiene mayor peso relativo entre los hombres, con un 79,2% que lo señala por el 71,9% entre las mujeres. Un 14,8% de las mujeres optan por la vivienda nueva, frente a un 9,4% de los hombres. En lo que respecta a la vivienda usada, la solicitan el 7,9% de mujeres y el 7,6% de hombres.

El tamaño medio de la vivienda necesitada es similar entre mujeres (67,3 m²) y hombres (68,8 m²). La diferencia con mayor peso relativo (6,3 puntos) se identifica en el grupo de hasta 60 m², el 46,3% de las mujeres y por el 40,0% de los hombres. En el resto de los grupos, los porcentajes de los hombres superan al de las mujeres. La diferencia mayor se da en el grupo de 76 a 90 m² con una diferencia de cuatro puntos porcentuales (23,5% de hombres frente al 19,4% de mujeres).

Tabla 48: 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. 2009-2021

(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		2021	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Hasta 60 m ²	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%	46,3%	40,0%
De 61 a 75 m ²	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%	29,1%	29,3%
De 76 a 90 m ²	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%	19,4%	23,5%
Más de 90 m ²	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%	3,9%	4,6%
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%	1,3%	2,6%
Superficie media (m²)	72,4	74,6	74,6	67,0	71,4	71,0	67,6	71,5	76,0	75,6	69,3	71,3	63,9	62,1	67,3	68,8

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



En la edición de 2021, la preferencia al alquiler es la opción principal entre las mujeres (45,3%). El régimen de propiedad es preferido de forma casi idéntica entre ambos sexos (39,4% de mujeres y 39,6% de hombres).

Dentro de la preferencia por el alquiler, los hombres se decantan más que las mujeres por la alternativa sin opción a compra (26,7% y 24,9%, respectivamente). Por su parte, la opción indefinida entre compra y alquiler es más señalada entre el colectivo masculino (20,6%) que en el femenino (15,3%).

Tabla 49: 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. 2009-2021

(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		2021	
	Mujer	Hombre	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%	39,4%	39,6%
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%	45,3%	39,8%
. Sin opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	29,2%	28,5%	19,2%	29,1%	29,2%	32,8%	24,9%	26,7%
. Con opción a compra	-	-	-	-	-	-	-	-	26,7%	20,9%	24,0%	25,0%	13,0%	15,3%	20,4%	13,1%
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%	15,3%	20,6%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

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 el alquiler con opción a compra, la situación es mayoritariamente demandada por la población femenina; un 75,1% de las mujeres se plantean alguna de esas posibilidades frente a un 73,3% de los hombres.



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

En 2021 las situaciones de necesidad de acceso a la primera vivienda afectan a 99.115 personas de 18 a 44 años sin emancipar. De ellas, el 65,4% (64.859 personas) disponen de ingresos o rentas propias. No obstante, únicamente 18.249 personas (el 18,4% del colectivo total) considera que dispone de ingresos suficientes para poder afrontar esta necesidad de emancipación; frente a un 47,0% (46.610 personas) que considera que sus ingresos son inestables o insuficientes (o ambos) para poder afrontarla adecuadamente. Dentro de este colectivo de personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso también se encuentran 34.256 personas que declaran no disponer de rentas ni ingresos propios: el 34,6% del citado colectivo.

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, con el objeto de conocer la hipotética demanda que pudiera darse en el caso de que estas personas pudieran acceder a ingresos en el futuro.

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

El colectivo de personas mayores de 44 años sin emancipar con necesidad de acceso afecta a 10.765 personas; de las que el 85,8% (9.208 personas) dispone de ingresos o rentas propias y el 14,4% (1.557 personas) que no disponen de ningún tipo de ingresos o rentas.

Entre las personas con ingresos, 2.632 de ellas (24,4% del total del colectivo) consideran esos ingresos suficientes; y 6.576 personas (61,1%) no suficientes o inestables o ambos.

Con respecto al tercero de los colectivos de análisis, son 20.205 personas las que declaran necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación; distribuidas en 4.503 personas con ingresos suficientes (22,3%), 8.107 personas (40,1%) con ingresos insuficientes/inestables y 7.595 personas sin ingreso alguno (37,6%).



Tabla 50: 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. 2021

(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	
	N.º	%V	N.º	%V	N.º	%V	N.º	%V
Total	130.085	100%	99.115	100%	10.765	100%	20.205	100%
Con ingresos	86.677	66,6%	64.859	65,4%	9.208	85,5%	12.610	62,4%
. Suficientes	25.384	19,5%	18.249	18,4%	2.632	24,4%	4.503	22,3%
. Insuficientes/ inestables	61.293	47,1%	46.610	47,0%	6.576	61,1%	8.107	40,1%
Sin ingresos	43.408	33,4%	34.256	34,6%	1.557	14,5%	7.595	37,6%

		Territorio histórico			Tipo de acceso		C.A.E.
		Araba/ Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja	
Personas con necesidad de acceso	Total	18.594	44.580	66.910	72.974	57.111	130.084
	Con ingresos	13.245	29.400	44.030	46.101	40.575	86.675
	. Suficientes	3.327	7.496	14.560	12.226	13.158	25.383
	. Insuficientes/inestables	9.918	21.904	29.470	33.875	27.417	61.292
	Sin ingresos	5.349	15.180	22.880	26.873	16.536	43.409
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	14.280	34.167	50.668	57.806	41.309	99.115
	Con ingresos	9.836	22.771	32.252	35.941	28.918	64.859
	. Suficientes	2.349	5.772	10.128	9.957	8.292	18.249
	. Insuficientes/inestables	7.487	16.999	22.124	25.984	20.626	46.610
	Sin ingresos	4.444	11.396	18.416	21.865	12.391	34.256
Necesidad de acceso. Mayores de 44 años		987	3.672	6.106	7.516	3.249	10.765
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		3.327	6.741	10.137	7.652	12.553	20.205
(% V.) Personas con necesidad de acceso	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Con ingresos	71,2%	65,9%	65,8%	63,2%	71,0%	66,6%
	. Suficientes	17,9%	16,8%	21,8%	16,8%	23,0%	19,5%
	. Insuficientes/inestables	53,3%	49,1%	44,0%	46,4%	48,0%	47,1%
	Sin ingresos	28,8%	34,1%	34,2%	36,8%	29,0%	33,4%
(% V.) Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Con ingresos	68,9%	66,6%	63,7%	62,2%	70,0%	65,4%
	. Suficientes	16,4%	16,9%	20,0%	17,2%	20,1%	18,4%
	. Insuficientes/inestables	52,4%	49,8%	43,7%	45,0%	49,9%	47,0%
	Sin ingresos	31,1%	33,4%	36,3%	37,8%	30,0%	34,6%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



Desde una perspectiva territorial, en lo que se refiere al colectivo global con necesidad de acceso a una primera vivienda, Araba/Álava destaca como el territorio con mayor proporción de personas con ingresos (71,2%), algo más de cinco puntos porcentuales por encima de Gipuzkoa (65,9%) o Bizkaia (65,8%). En Bizkaia es mayor que los otros dos territorios el porcentaje de personas con ingresos suficientes: 21,8% frente al 17,9% de Araba/Álava o el 16,8% de Gipuzkoa.

Dentro del colectivo específico de personas de 18 a 44 años sin emancipar, Bizkaia tiene la mayor proporción de personas sin ingresos (36,3%), superando en tres puntos a Gipuzkoa (33,4%) y algo más de cinco puntos a Araba/Álava (31,1%). También en este colectivo de personas con necesidad destaca Bizkaia como el territorio con porcentaje más alto de con ingresos suficientes (20,0%). También destaca el territorio alavés como el de mayor proporción de personas necesitadas con ingresos (68,9%), aunque hay que señalar que más de la mitad de las personas de Araba/Álava de este colectivo de demandantes declara ingresos insuficientes y/o inestables (52,4%).

Con respecto al tipo de acceso, se pueden observar algunas diferencias entre los distintos colectivos de análisis. Considerando el colectivo global de personas con necesidad en la CAE, un 71,0% de personas que se emanciparían con su pareja disponen de ingresos. En el caso de las emancipaciones individuales, ese porcentaje es casi ocho puntos menor (62,2%). El porcentaje de personas con ingresos suficientes también es superior entre los accesos en pareja (23,0%) que en los individuales (16,8%).

Las personas entre 18 y 44 años sin emancipar con ingresos suficientes y con necesidad de acceso individual representan un 17,2%; y con necesidad de acceso en pareja un 20,1%.

Entre las personas mayores de 44 años sin emancipar (10.765 personas), el 69,8% prefieren hacerlo individualmente (7.516 personas) y entre las personas con necesidad de independizarse por otras situaciones (20.205 personas), el 62,1% prefiere hacerlo en pareja (12.553 personas).

En lo que respecta a la **media de edad** de las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda, se observa que las personas necesitadas sin ingresos son más jóvenes (28,7 años). Cuando los ingresos son insuficientes y/o inestables, la media de edad es de 33,5 años; y es algo mayor entre quienes declaran ingresos que consideran suficientes (33,9 años).

Tabla 51: Edad media de las personas según la situación según la disponibilidad de ingresos o rentas propias por territorio histórico y tipo de acceso. CAE. 2021

(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
Total	32,0	27,6	52,3	42,6
Con ingresos	33,6	29,0	52,0	43,8
Con ingresos suficientes	33,9	29,9	50,0	40,5
Con ingresos insuficientes/inestables	33,5	28,7	52,8	45,6
Sin ingresos	28,7	25,0	54,1	40,5

		C.A.E.	Territorio histórico			Tipo de acceso	
			Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja
Personas con necesidad de acceso	Total	32,0	30,3	31,9	32,5	31,7	32,3
	Con ingresos	33,6	31,6	32,7	34,8	33,9	33,2
	Con ingresos suficientes	33,9	32,1	34,0	34,2	33,4	34,3
	Con ingresos insuficientes/inestables	33,5	31,5	32,3	35,0	34,1	32,7
	Sin ingresos	28,7	26,9	30,3	28,1	27,9	30,0
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	27,6	26,9	27,0	28,3	27,6	27,6
	Con ingresos	29,0	27,5	28,1	30,1	29,4	28,6
	Con ingresos suficientes	29,9	26,4	29,3	31,1	30,6	29,0
	Con ingresos insuficientes/inestables	28,7	27,8	27,8	29,6	28,9	28,4
	Sin ingresos	25,0	25,5	24,6	25,1	24,7	25,4
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		52,3	57,7	52,7	51,2	51,0	55,5
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		42,6	36,8	45,6	42,4	43,8	41,8

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La edad media también es más baja entre las personas de 18 a 44 años sin emancipar que no tienen ingresos (25,0 años). En los otros dos colectivos, la edad más baja se concentra en el grupo de personas con ingresos suficientes: 50,0 años para los mayores de 44 años y 40,5 años (igual que las personas sin ingresos) en el caso del colectivo de otras situaciones.

Atendiendo al tipo de acceso, en el conjunto de las personas demandantes, la media de edad más alta se alcanza entre las personas con ingresos insuficientes/inestables que optan por un acceso individual (34,1 años). Las personas más jóvenes se encuentran entre las personas sin ingresos que también prefieren emanciparse de manera individual (27,9 años).



En el colectivo de personas sin emancipar de 18 a 44 años, las personas de más edad son quienes cuentan con ingresos suficientes (30,6 años) y las personas más jóvenes quienes carecen de ingresos (24,7 años).

En cada uno de los territorios históricos, la edad media de las personas necesitadas sin ingresos es inferior a la media del total de personas con necesidad. La media de edad más alta corresponde a Gipuzkoa (30,3 años), seguida por Bizkaia (28,1 años) y Araba/Álava (26,9 años).

La circunstancia de que las personas más jóvenes se localicen entre las personas con necesidad y sin ingresos también se reproduce en el colectivo de 18 a 44 años, aunque en este caso las personas de más edad se localizan en Araba/Álava (25,5 años), seguida por las de Bizkaia (25,1 años) y Gipuzkoa (24,6 años).

El colectivo de mayores de 44 años no emancipado, destaca especialmente en Bizkaia donde las personas con necesidad de acceso ofrecen la menor media de edad (51,2 años). Las personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situaciones presentan en Araba/Álava el grupo con media de edad más joven (36,8 años) quedando por debajo de los 40 años que se superan en los otros dos territorios.

Si se analiza el perfil del total de las personas demandantes de acceso a una vivienda, se observan algunas diferencias en la **distribución por edad**.

Por una parte, la proporción de personas de 35 y más años aumenta conforme mejora la situación respecto a los ingresos: el 18,3% de la población con necesidad sin ingresos por el 34,2% de la que tiene ingresos insuficientes o inestables y el 38,3% de la que dispone de ingresos suficientes.

Por otra, el peso del colectivo menor de 25 años aumenta de forma significativa conforme descienda la capacidad económica: el 47,3% de la población sin ingresos que necesita emanciparse posee menos de 25 años; con ingresos insuficientes o inestables el porcentaje cae más de la mitad (21,3%) y la población con ingresos suficientes es de 19,4%.

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 de 35 a 44 años aumenta a medida que mejora la situación de los ingresos y el peso del colectivo menor de 25 años, por el contrario, aumenta su proporción en los grupos de mayores dificultades económicas. La mayor proporción de personas con necesidad, en el colectivo de 18 a 44 años, con ingresos suficientes y con ingresos insuficientes o inestables se corresponde con el grupo de edad entre 25 y 34 años: 47,9% y 55,7%, respectivamente.

Tres de cada cuatro personas mayores de 44 años sin emancipar tienen entre 45 y 54 años (76,1%).

En el colectivo de personas que desean emanciparse por otro tipo de situaciones la mayor proporción de personas tiene más de 44 años (40,5%). Algo menos representan las personas menores de 35 años (35,8%) y el 23,7% se concentran entre las personas de 35 a 44 años.

Tabla 52: Distribución por edad de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021

(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)
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Personas con necesidad de acceso	Total	130.085	100%	38.506	29,6%	52.978	40,7%	19.651	15,1%	11.448	8,8%	7.502	5,8%	32,0
	Con ingresos	86.677	100%	17.970	20,7%	38.035	43,9%	15.583	18,0%	9.996	11,5%	5.090	5,9%	33,6
	Con ingresos suficientes	25.384	100%	4.916	19,4%	10.750	42,3%	5.864	23,1%	2.763	10,9%	1.090	4,3%	33,9
	Con ingresos insuficientes/inestables	61.293	100%	13.054	21,3%	27.285	44,5%	9.719	15,9%	7.233	11,8%	4.000	6,5%	33,5
	Sin ingresos	43.408	100%	20.535	47,3%	14.943	34,4%	4.067	9,4%	1.451	3,3%	2.412	5,6%	28,7
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	99.113	100%	37.134	37,5%	47.114	47,5%	14.867	15,0%	-	-	-	-	27,6
	Con ingresos	64.857	100%	17.377	26,8%	34.685	53,5%	12.797	19,7%	-	-	-	-	29,0
	Con ingresos suficientes	18.249	100%	4.916	26,9%	8.738	47,9%	4.595	25,2%	-	-	-	-	29,9
	Con ingresos insuficientes/inestables	46.608	100%	12.461	26,7%	25.947	55,7%	8.202	17,6%	-	-	-	-	28,7
	Sin ingresos	34.256	100%	19.757	57,7%	12.429	36,3%	2.070	6,0%	-	-	-	-	25,0
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		10.765	100%	-	-	-	-	-	-	8.193	76,1%	2.572	23,9%	52,3
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		20.205	100%	1.372	6,8%	5.864	29,0%	4.785	23,7%	3.255	16,1%	4.930	24,4%	42,6

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

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.

En el grupo de personas que consideran muy o bastante probable poder hacer frente a la necesidad en los próximos dos años varía entre el 49,3% de las personas que consideran disponer de ingresos suficientes, 37,3% de las que tienen ingresos insuficientes y/o irregulares y el 29,3% entre quienes carecen de ingresos o rentas propias.

Si se amplía el plazo a cuatro años, mejoran considerablemente las perspectivas, aunque sigue siendo patente la relación con respecto a los ingresos propios. El 69,7% de las personas con ingresos suficientes consideran muy o bastante probable emanciparse en ese plazo de cuatro años (el 49,3% lo considera muy probable). Ese porcentaje es del 61,3% entre las personas con ingresos insuficientes/inestables (37,7%, muy probable) y se queda en la mitad entre las personas sin ingresos (29,5%, muy probable).

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 el 47,2%. Mientras que en el plazo de cuatro años, solo los que consideran muy probable el acceso representan un peso similar (47,3%) y si se consideran conjuntamente con quienes lo consideran bastante probable, la proporción alcanza el 70,0%.



Tabla 53: 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. 2021

(Porcentajes horizontal sobre el total de personas con necesidad de cada tipo)

		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
Personas con necesidad de acceso	Total	100%	10,2%	26,8%	45,3%	17,7%	100%	37,2%	21,9%	34,5%	6,3%
	Con ingresos	100%	10,9%	29,9%	47,2%	12,0%	100%	41,1%	22,6%	31,3%	5,0%
	. Suficientes	100%	14,9%	34,4%	40,4%	10,3%	100%	49,3%	20,4%	26,7%	3,6%
	. Insuficientes/ inestables	100%	9,3%	28,1%	50,0%	12,7%	100%	37,7%	23,5%	33,2%	5,6%
	Sin ingresos	100%	8,7%	20,6%	41,5%	29,2%	100%	29,5%	20,5%	41,0%	9,0%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	100%	9,3%	27,5%	47,4%	15,9%	100%	37,1%	23,8%	34,8%	4,4%
	Con ingresos	100%	10,1%	30,1%	49,7%	10,0%	100%	40,6%	25,0%	31,2%	3,3%
	. Suficientes	100%	12,2%	35,0%	44,4%	8,3%	100%	47,3%	22,7%	28,3%	1,7%
	. Insuficientes/ inestables	100%	9,3%	28,2%	51,8%	10,7%	100%	37,9%	25,8%	32,3%	3,9%
	Sin ingresos	100%	7,8%	22,5%	42,9%	26,9%	100%	30,5%	21,5%	41,5%	6,5%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		100%	3,3%	26,3%	42,3%	28,1%	100%	29,6%	13,8%	37,6%	19,0%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		100%	18,2%	24,0%	36,7%	21,1%	100%	42,2%	17,2%	31,5%	9,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Entre las personas mayores de 44 años sin emancipar, el 29,6% considera que accederá a su primera vivienda en dos años muy probablemente (3,3%) o con bastante probabilidad (26,3%). En el plazo de cuatro años, este peso se sitúa en el 43,4%.

En el colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente atendiendo a otro tipo de situaciones, un 42,2% se emanciparía (muy o bastante probablemente) en un plazo de dos años y un 59,4% lo harían en un plazo de cuatro años.

No se aprecian importantes diferencias por **sexo** entre la población general con necesidad de emancipación en función de la disponibilidad de ingresos, manteniendo la misma estructura distributiva que el total de la población demandante, en cada situación de disponibilidad de ingresos analizada.

En el colectivo de 18 a 44 años sin emancipar, se pueden destacar un relativo mayor peso porcentual respecto a su media en el caso de la población masculina con ingresos suficientes (56,3%: 2,3 puntos por encima del porcentaje de hombres en este colectivo) o en el caso de la población femenina con ingresos insuficientes y/o inestables (48,4%: 2,4 puntos porcentuales por encima del porcentaje de mujeres del colectivo).

Aunque lo más destacable es el elevado peso porcentual de la población masculina (62,3%) del colectivo de personas de más de 44 años sin emancipar.

Tabla 54: Características sociodemográficas (sexo) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

		TOTAL		Mujer		Hombre	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Personas con necesidad de acceso	Total	130.085	100%	58.932	45,3%	71.151	54,7%
	Con ingresos	86.677	100%	39.696	45,8%	46.979	54,2%
	. Suficientes	25.384	100%	11.485	45,2%	13.898	54,8%
	. Insuficientes/ inestables	61.293	100%	28.211	46,0%	33.081	54,0%
	Sin ingresos	43.408	100%	19.236	44,3%	24.172	55,7%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	99.114	100%	45.545	46,0%	53.569	54,0%
	Con ingresos	64.858	100%	30.556	47,1%	34.302	52,9%
	. Suficientes	18.248	100%	7.983	43,7%	10.265	56,3%
	. Insuficientes/ inestables	46.610	100%	22.573	48,4%	24.037	51,6%
	Sin ingresos	34.256	100%	14.989	43,8%	19.267	56,2%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		10.765	100%	4.055	37,7%	6.710	62,3%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		20.205	100%	9.333	46,2%	10.872	53,8%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En lo relativo al **nivel de estudios**, en el total de la población con necesidad, destacan las personas que poseen estudios universitarios (35,1%) o profesionales (32,9%). Las personas con estudios secundarios (13,6%) o las que no tienen o son básicos (18,4%), agrupan al tercio restante.

El análisis considerando la capacidad de ingresos y su calidad destaca, una vez más, a las personas con estudios universitarios o profesionales entre las que declaran ingresos suficientes (37,6% y 36,2%, respectivamente). Porcentajes similares (37,3% y 36,0%) se dan entre quienes han reflejado unos ingresos de peor calidad. En el grupo de personas sin ingresos que necesitan emanciparse, se sitúan por encima de su media las personas con estudios secundarios (23,1%: casi diez puntos) o las de menor estudios (19,6%: un punto más que su media).

En el colectivo de personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso respecto a la media total del colectivo, el peso de las personas con estudios universitarios es algo mayor (40,0% frente al 35,1%); también es ligeramente superior las de estudios profesionales (34,2% frente al 32,9%). Las personas con estudios secundarios tienen un peso similar (13,7% frente al 13,6%) al conjunto de las personas con necesidad. Por último, el peso relativo de las personas sin estudios o primarios es menor a la media (12,0% frente al 18,4%).

En este colectivo destacan, por superar a sus valores medios, el 44,1% de personas con estudios universitarios con ingresos insuficientes/inestables (frente al 37,3%); el 40,0% de personas con estudios profesionales u declaran ingresos suficientes (frente al 36,2%); el 23,3% de personas con estudios secundarios y que carecen de ingresos (frente al 23,1%) y un 18,1% de personas sin estudios o primarios que se sitúan en el grupo de personas con ingresos suficientes (frente al 17,6%).

Tabla 55: Características sociodemográficas (nivel de estudios) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021

Porcentaje sobre el total de personas con necesidad		TOTAL		Sin estudios/ primarios		Estudios profesionales		Estudios secundarios		Estudios universitarios	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Personas con necesidad de acceso	Total	130.085	100%	23.876	18,4%	42.830	32,9%	17.707	13,6%	45.672	35,1%
	Con ingresos	86.677	100%	15.351	17,7%	31.257	36,1%	7.662	8,8%	32.407	37,4%
	Con ingresos suficientes	25.384	100%	4.460	17,6%	9.177	36,2%	2.204	8,7%	9.543	37,6%
	Con ingresos insuficientes/inestables	61.293	100%	10.891	17,8%	22.080	36,0%	5.458	8,9%	22.864	37,3%
	Sin ingresos	43.408	100%	8.525	19,6%	11.573	26,7%	10.045	23,1%	13.265	30,6%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	99.114	100%	11.910	12,0%	33.921	34,2%	13.619	13,7%	39.664	40,0%
	Con ingresos	64.858	100%	7.872	12,1%	24.557	37,9%	5.627	8,7%	26.802	41,3%
	Con ingresos suficientes	18.248	100%	3.303	18,1%	7.303	40,0%	1.384	7,6%	6.258	34,3%
	Con ingresos insuficientes/inestables	46.610	100%	4.569	9,8%	17.254	37,0%	4.243	9,1%	20.544	44,1%
	Sin ingresos	34.256	100%	4.038	11,8%	9.364	27,3%	7.992	23,3%	12.862	37,5%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		10.765	100%	4.938	45,9%	3.190	29,6%	798	7,4%	1.839	17,1%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		20.205	100%	7.028	34,8%	5.719	28,3%	3.288	16,3%	4.170	20,6%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Al analizar el nivel de estudios en el colectivo de mayores de 44 años sin emancipar, se observan cambios significativos frente a las distribuciones del total de demandantes: casi la mitad no tienen estudios o son básicos (45,9%), un 29,6% tiene estudios secundarios, un 17,1% los tiene universitarios y un 7,4% posee estudios secundarios.

El comportamiento observado en el colectivo con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación respecto al nivel de estudios también refleja una distribución diferente. Son mayoría (34,8%) las personas con menos nivel de estudios. Les siguen las personas con estudios profesionales (28,3%) y las personas con estudios universitarios (20,6%). Quedando en cuarta posición las personas con estudios secundarios (16,3%).

Con respecto a la **situación profesional**, un 71,6% de las personas que demandan la primera vivienda y consideran que poseen ingresos suficientes para poder acometerla poseen un contrato fijo (62,9%) o trabajan como no asalariadas (8,7%). Si se consideran, además, a las personas con un contrato temporal (24,6%) el porcentaje total alcanza al 96,2% de las personas.

En el grupo de personas con ingresos insuficientes y/o inestables, destacan las personas con contrato temporal (52,4%); quedando las personas con contrato fijo o no asalariadas en un 34,9%, al considerarse conjuntamente.

Las personas sin ingresos se distribuyen entre las personas paradas (47,5%) y otro tipo de situaciones (52,5%).



Tabla 56: Características sociodemográficas (ocupación) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021

Porcentaje sobre el total de personas con necesidad		TOTAL		No asalariados		Ocupado/a contrato fijo		Ocupado/a contrato temporal		Parado/a		Otra situación	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Personas con necesidad de acceso	Total	130.085	100%	6.457	5,0%	33.108	25,5%	38.347	29,5%	25.821	19,8%	26.352	20,3%
	Con ingresos	86.677	100%	6.457	7,4%	33.108	38,2%	38.347	44,2%	5.212	6,0%	3.553	4,1%
	Con ingresos suficientes	25.384	100%	2.205	8,7%	15.976	62,9%	6.251	24,6%	589	2,3%	363	1,4%
	Con ingresos insuficientes/inestables	61.293	100%	4.252	6,9%	17.132	28,0%	32.096	52,4%	4.623	7,5%	3.190	5,2%
	Sin ingresos	43.408	100%	-	-	-	-	-	-	20.609	47,5%	22.799	52,5%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	99.114	100%	4.019	4,1%	23.819	24,0%	33.159	33,5%	17.920	18,1%	20.197	20,4%
	Con ingresos	64.858	100%	4.019	6,2%	23.819	36,7%	33.159	51,1%	3.424	5,3%	437	0,7%
	Con ingresos suficientes	18.248	100%	1.315	7,2%	11.082	60,7%	5.262	28,8%	589	3,2%	-	-
	Con ingresos insuficientes/inestables	46.610	100%	2.704	5,8%	12.737	27,3%	27.897	59,9%	2.835	6,1%	437	0,9%
	Sin ingresos	34.256	100%	-	-	-	-	-	-	14.496	42,3%	19.760	57,7%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		10.765	100%	770	7,2%	3.712	34,5%	2.507	23,3%	1.821	16,9%	1.954	18,2%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		20.205	100%	1.667	8,3%	5.577	27,6%	2.681	13,3%	6.081	30,1%	4.200	20,8%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El análisis de estos datos en el colectivo de 18 a 44 años no emancipado ofrece datos similares: el 67,9% de las personas con ingresos suficientes son ocupados fijos (60,7%) o trabajan como no asalariados (7,2%), y prácticamente el 60% de las personas con ingresos inestables/insuficientes trabajan con un contrato temporal (59,9%).

En el colectivo de mayores de 44 años no emancipado las personas con contrato fijo (34,5%) o no asalariadas (7,2%) alcanzan un 41,7%, y las personas con contrato temporal suponen el 23,3%. Las personas paradas suponen un 16,9%.

En el colectivo de personas con acceso independiente, las personas con contrato fijo (27,6%) o no asalariadas (8,3%) alcanzan un 35,9%; esto es, un peso relativo menor respecto a los otros dos colectivos. Así mismo, las personas con contrato temporal suponen el 30,1% y las personas paradas suponen un 13,3%.

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 (69,0% buscan independizarse frente a un 16,7% que desean vivir en pareja o casarse), los que poseen ingresos insuficientes o inestables o ambos (74,8% frente a un 16,4%) y las que no poseen ningún ingreso (76,2% y 17,6%, respectivamente).

Tabla 57: Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021

Porcentaje sobre el total de personas con necesidad		TOTAL		Vivir en pareja / casarse		Independizarse		Otro motivo	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Personas con necesidad de acceso	Total	130.085	100%	21.918	16,8%	96.465	74,2%	11.699	9,0%
	Con ingresos	86.677	100%	14.296	16,5%	63.375	73,1%	9.004	10,4%
	. Suficientes	25.384	100%	4.233	16,7%	17.503	69,0%	3.648	14,4%
	. Insuficientes/inestables	61.293	100%	10.063	16,4%	45.872	74,8%	5.356	8,7%
	Sin ingresos	43.408	100%	7.622	17,6%	33.090	76,2%	2.695	6,2%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	99.114	100%	17.313	17,5%	77.404	78,1%	4.397	4,4%
	Con ingresos	64.858	100%	11.305	17,4%	50.622	78,1%	2.931	4,5%
	. Suficientes	18.249	100%	3.451	18,9%	14.158	77,6%	640	3,5%
	. Insuficientes/inestables	46.609	100%	7.854	16,9%	36.464	78,2%	2.291	4,9%
	Sin ingresos	34.256	100%	6.008	17,5%	26.782	78,2%	1.466	4,3%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		10.765	100%	197	1,8%	8.837	82,1%	1.731	16,1%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		20.205	100%	4.408	21,8%	10.224	50,6%	5.572	27,6%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Una situación similar ocurre con las personas de 18 a 44 años que pretenden su emancipación: prevalece el deseo de independizarse (77,6% las que tienen ingresos suficientes o 78,2% las que los tienen insuficientes/inestables o sin ingresos) frente al de vivir en pareja o casarse (18,9%, 16,9% o 17,5%; respectivamente).

El 82,1% de las personas mayores de 44 años sin emancipar apuntan como motivo principal de la necesidad de acceso el deseo de independizarse. Entre el colectivo con necesidad por otro tipo de situaciones destaca la importancia relativa de quienes quieren casarse o vivir en pareja (21,8%), aunque sigue prevaleciendo el deseo de emancipación independiente (50,6%).

Desde la perspectiva del **régimen de tenencia**, 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 55,7% prefiere el régimen en propiedad (en el conjunto de personas con necesidad, este tipo de tenencia es preferida por una persona de cada tres). Entre las personas que tienen recursos económicos insuficientes o inestables, la preferencia por la propiedad se sitúa en un 34,6%. Entre las personas sin ingresos la preferencia por el régimen en propiedad (19,9%) pierde casi catorce puntos porcentuales respecto a la media.

En conjunto, un 80,4% de las personas con ingresos suficientes consideran de alguna forma el acceso en propiedad (incluye a las categorías de indistintamente y la opción de compra asociada al alquiler). Esta opción es también dominante (70,9%) entre las personas con ingresos insuficientes/inestables y, en menor medida, entre las personas sin ingresos (54,6%).



Tabla 58: Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2021

Porcentaje sobre el total de personas con necesidad		TOTAL		En propiedad		Alquiler		Alquiler sin opción a compra		Alquiler con opción a compra		Indistintamente	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Personas con necesidad de acceso	Total	130.085	100%	44.022	33,8%	64.475	49,6%	42.494	32,7%	21.981	16,9%	21.584	16,6%
	Con ingresos	86.677	100%	35.367	40,8%	37.185	42,9%	22.787	26,3%	14.398	16,6%	14.121	16,3%
	. Suficientes	25.384	100%	14.143	55,7%	9.041	35,6%	4.964	19,6%	4.077	16,1%	2.198	8,7%
	. Insuficientes/inestables	61.293	100%	21.224	34,6%	28.144	45,9%	17.823	29,1%	10.321	16,8%	11.923	19,5%
	Sin ingresos	43.408	100%	8.655	19,9%	27.290	62,9%	19.707	45,4%	7.583	17,5%	7.463	17,2%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	99.114	100%	32.880	33,2%	48.191	48,6%	31.027	31,3%	17.164	17,3%	18.043	18,2%
	Con ingresos	64.858	100%	25.624	39,5%	27.488	42,4%	16.777	25,9%	10.711	16,5%	11.746	18,1%
	. Suficientes	18.249	100%	9.587	52,5%	6.905	37,8%	4.005	21,9%	2.900	15,9%	1.757	9,6%
	. Insuficientes/inestables	46.609	100%	16.037	34,4%	20.583	44,2%	12.772	27,4%	7.811	16,8%	9.989	21,4%
	Sin ingresos	34.256	100%	7.256	21,2%	20.703	60,4%	14.250	41,6%	6.453	18,8%	6.297	18,4%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		10.765	100%	4.068	37,8%	5.198	48,3%	3.823	35,5%	1.375	12,8%	1.499	13,9%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		20.205	100%	7.074	35,0%	11.087	54,9%	7.644	37,8%	3.443	17,0%	2.043	10,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La opción exclusiva por el alquiler, sin considerar la opción de compra, está claramente vinculada a los grupos con peor situación en términos de ingresos. Es la opción elegida por apenas un 19,6% de las personas con ingresos suficientes frente al 29,1% de las personas con ingresos insuficientes o inestables y el 45,4% de las que carecen de ingresos.

Estos mismos datos desde la perspectiva del colectivo de personas de 18 a 44 años sin emancipar ofrecen conclusiones similares. El 52,5% de las personas con ingresos suficientes optan por la propiedad en su preferencia de régimen de tenencia. Porcentaje que se sitúa en el 34,4% de las personas con ingresos escasos o de baja estabilidad y se reduce al 21,2% entre las que carecen de ingresos.

La preferencia por el alquiler (sin opción a compra) se sitúa en un 21,9% para las personas con ingresos suficientes, un 27,4% para las que los tienen insuficientes/inestables y un 41,6% para las que carecen de ellos.

En el colectivo de mayores de 44 años sin emancipar, optan por la propiedad un 37,8% de las personas. Porcentaje que llega al 64,5% cuando se considera de forma conjunta las opciones de alquiler con opción a compra o la preferencia indistinta de compra/alquiler.

Quienes quieren independizarse por otro tipo de situación se decantan por el régimen de propiedad un 35,0%. Si se agrupan el régimen de propiedad con el alquiler con opción a compra y con el estado seleccionado de indistintamente, se obtiene un 62,2%. En este colectivo, el 37,8% se decanta por el alquiler sin opción a compra.



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

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

- La ENDV 2021 permite prever la creación de un 6,5% 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 acceso a su primera vivienda. Serían necesarias 58.137 viviendas para cubrir esa necesidad. Si se consideran las personas con necesidad que no poseen ingresos, la necesidad aumentaría a 89.163 viviendas.
- En relación con 2019, se registra un ligero incremento en la necesidad de acceso⁷ (de 6,0% a 6,5%) y en la cuantía total de viviendas necesarias (de 53.447 a 58.137). Este incremento del último bienio permite recuperar niveles que se observaban en 2017.
- En la perspectiva del medio y largo plazo, se observa una cierta recuperación de la demanda de vivienda: en el caso de la demanda a dos años, pasa de 20.930 viviendas en 2019 a 23.321 viviendas en 2021 y con respecto a la demanda a cuatro años, el incremento es 32.312 viviendas en 2019 a 38.021 en 2021. También sube, aunque algo más ligeramente, la demanda a un año: pasa de 3.437 viviendas en 2019 a 3.718 viviendas en 2021.
- Respecto a la necesidad de acceso por territorios históricos, en Gipuzkoa (6,9%) se incrementa ligeramente el índice respecto al de 2019 (6,6%). En Araba/Álava el índice es ligeramente inferior (6,7%) pero registra un incremento respecto al observado en 2019 (4,6%). En Bizkaia el índice es del 6,1% con valores muy parecidos a los de la edición precedente (6,0%).

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 ligeramente la población de 18 a 44 años sin emancipar en los dos últimos años: se pasa de 266.720 personas en 2019 (39,1% de las personas de 18 a 44 años) a 266.075 personas (40,5%) en 2021.
- El perfil de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso se corresponde con una edad media de 29,0 años, detectándose un porcentaje superior de hombres (52,9%) que de mujeres (47,1%). Algo menos de la mitad de estas personas cuentan con estudios universitarios (41,3%). Con estudios profesionales hay un 37,9%, con estudios secundarios un 8,7% y con primarios o sin estudios un 12,1%.

⁷ El **índice de necesidad de acceso** es la relación entre el total de los hogares necesarios para que las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a su primera vivienda y algún tipo de ingreso o renta propia, y el total de hogares de la CAE.



La población de mayores de 44 años con necesidad de acceso a una vivienda tiene una media de edad de 52,3 años y con un porcentaje bastante superior de hombres (62,3%) que de mujeres (37,7%). Un 29,6% de estas personas cuentan con estudios profesionales, un 17,1% con estudios universitarios, un 45,9% con estudios primarios o sin estudios y un 7,9% con estudios secundarios.

El colectivo con necesidad de acceso por otro tipo de situación refleja una media de edad de 42,6 años, con un porcentaje de hombres de un 53,8% frente a un 46,2% de mujeres. En cuanto al nivel de estudios, este colectivo presenta un 28,3% de personas con estudios profesionales, un 20,6% con universitarios, un 16,3% con secundarios y un 34,8% con estudios primarios o sin estudios.

- El principal motivo que explica la necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años en 2021 continúa siendo el deseo de independizarse del hogar (78,1%). Reduciéndose en seis puntos porcentuales la importancia relativa de vivir en pareja o casarse: 17,4% en 2021 frente al 23,5% de 2019.
- Una amplia mayoría de las personas de 18 a 44 años necesitadas (65,5%) manifiestan que es mucha o bastante la intensidad de esa necesidad. Aunque desde 2007 (87,8%) se viene observando una continua disminución en este indicador, el dato de 2021 supone una cierta recuperación que le sitúan en valores próximos al dato de la edición de 2015 (64,3%).

En el colectivo de mayores de 44 años, las personas necesitadas declaran, en un 62,1%, que es mucha o bastante la intensidad de la necesidad y en el de las personas con necesidad por otro tipo de situación, ese porcentaje se sitúa en el 81,4%.

- Casi seis de cada diez personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda lleva en esta situación menos de dos años (57,2%). En relación con el dato de 2019 (67,0%) se produce una disminución de casi diez puntos porcentuales. Por el contrario, aumentan la importancia relativa de las personas que llevan entre dos y cuatro años (19,3% en 2019 frente al 21,5% de 2021) y la de las personas que llevan más de cuatro años en esa situación de necesidad (13,6% en 2019 y 21,2% en 2021).

El grado medio de necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años no emancipadas que declaran necesidad de hacerlo se sitúa en 76,4 puntos entre las personas que llevan en situación de necesidad más de cuatro años. Disminuye en 34 puntos según desciende el tiempo en situación de necesidad a menos de un año (42,4 puntos).

De la misma forma, el colectivo de mayores de 44 años disminuye desde los 60,5 puntos para un tiempo en situación de necesidad de más de cuatro años, hasta los 45,1 puntos para quienes llevan menos de un año.

En cuanto al colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situaciones, la disminución observada pasa desde los 72,5 puntos hasta los 66,3 puntos, respectivamente.



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

- La opción más solicitada en 2021 por las personas de 18 a 44 años necesitadas es el régimen de alquiler (42,4%) que supera en tres puntos al régimen en propiedad (39,5%).

En una perspectiva a largo plazo se frena el descenso de la proporción de personas que estarían dispuestas a acceder a su primera vivienda en régimen de alquiler (incluyendo en este análisis a quienes manifiestan la opción indistintamente), que se venía produciendo en las últimas ediciones hasta alcanzar el suelo en 2019 (59,5%), situándose en 2021 (60,5%) un punto por encima de la última edición.

- 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 (63,8%). Aunque, un 61,1% de las personas que conforman este colectivo 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 (57,5%) frente a un 63,1% planteado por el colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación. Entre estas personas de ambos colectivos, un 53,9% y un 51,7% respectivamente, estarían dispuestas a cambiar de municipio para acceder a la vivienda que desean y pueden permitirse.

Por lo que concierne a la capacidad económica y financiera de las personas para abordar el acceso a la primera vivienda, se pueden resaltar los siguientes resultados:

- Se advierte un descenso de apenas 8 euros en el nivel de ingresos medio de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a su primera vivienda, en los dos últimos años. Se alcanza un promedio de 1.260,0 euros mensuales en 2021 frente a los 1.268,1 euros mensuales que se daban en 2019.

Entre el colectivo de las personas de más de 44 años con necesidad de acceso a su primera vivienda, el promedio se sitúa en los 1.163,0 euros al mes. Entre las personas que necesita acceder por otras situaciones, la media de sus ingresos mensuales alcanza los 1.319,1 euros.

- El 25,0% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a su primera vivienda manifiestan que las dos personas de la pareja contribuirían a la financiación de la futura vivienda, que supone una caída de más de 20 puntos respecto a 2021 (46,8%).

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 la pareja, se fija en un 15,7%; mientras que en el caso de los que necesitan acceder por otro tipo de situación ese porcentaje asciende hasta el 61,8%.

Por otra parte, entre las personas de más de 44 años destaca el 74,0% que afirman que sólo la persona con necesidad financiaría la futura adquisición; por el 31,4% del colectivo asociado a otro tipo de situación.



- La capacidad de pago mensual para hacer frente al acceso a la vivienda de las personas de 18 a 44 años se sitúa en los 448,0 euros, que son 58,6 euros/mes menos que en 2019 (506,6 €).

En este contexto, disminuye el esfuerzo financiero estimado alcanzando en 2021 el 35,6%: cuatro puntos por debajo del estimado en 2019 (39,9%).

La capacidad de pago mensual para hacer frente al acceso a la vivienda de las personas mayores de 44 años es de 443,0 euros mensuales en 2021. Y de 538,9 euros al mes entre el colectivo de personas que necesitan acceder independientemente por otro tipo de situación.

- Solamente el 11,2% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso considera que podría asumir un pago mensual superior a 600 euros en 2021. Esta cifra, tras el dato de 2019 (19,6%: uno de los más altos de la serie), se sitúa en niveles de 2017 (11,6%).

Apenas un 5,3% de las personas mayores de 44 años con necesidad de acceso considera que podría asumir un pago mensual superior a los 600 euros en el año 2021. Muy alejado del 28,5% que lo podrían asumir entre las personas del colectivo de necesidades por otras situaciones.

- El precio máximo asumible de las viviendas a adquirir por parte de las personas de 18 a 44 años, en 2021 (151.912 €) se sitúa 15.000 euros por debajo del precio máximo en 2019 (166.895 €).

El precio máximo asumible para la adquisición de las viviendas, en 2021, por parte de las personas mayores de 44 años es de 147.373 euros; mientras que el de las personas del colectivo que necesita acceder de forma independiente por otro tipo de situaciones se sitúa en los 199.399 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 (74,7%). La proporción es 5,5 puntos menor que la de 2019 (80,2%).

Las personas mayores de 44 años con necesidad de acceso indican recurrir a un crédito en un 66,5% de los casos. En el colectivo asociado a otro tipo de situación este porcentaje disminuye el 59,7%.

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 (52,9%) que el de mujeres (47,1%). Se detectan además ciertas diferencias en los perfiles:

- Se advierte un incremento sustancial de la proporción de hombres de 18 a 24 años con respecto a 2019, al pasar su participación del 15,1% en 2019 al 28,7% en 2021. Entre las mujeres también se incrementa este tramo de edad en último bienio: pasa del 17,7% al 24,7%. La proporción de hombres y mujeres cae en los otros dos estratos (de 25 a 34 años y de 35 a 44 años). La caída más destacada (casi nueve puntos porcentuales) se da en el colectivo masculino de 35 a 44 años (pasa del 30,4% al 21,9%).



- El nivel de estudios de las mujeres con necesidad es superior al de los hombres: el 53,7% de las primeras dispone de estudios universitarios, mientras que este porcentaje se sitúa en el 30,3% en el caso de los hombres.
- La temporalidad laboral aumenta en ambos sexos respecto al año 2019, resultando su presencia superior en el caso de las mujeres (53,0%; su máximo histórico) que en el de los hombres (49,5%).
- El grado subjetivo de necesidad es diez puntos superior entre las mujeres (67,1 puntos) que entre los hombres (57,1 puntos); indicador que ha aumentado para ambos colectivos respecto a 2019 (56,6 puntos y 56,1 puntos, respectivamente).
- El peso relativo de los hombres que llevan un tiempo de espera de 1 a 2 años (32,2%) es cinco puntos porcentuales mayor que el de las mujeres (27,3%). Lo contrario ocurre en el caso de tiempos de espera de 2 a 4 años: las mujeres (23,6%) superan a los hombres (19,6%) en cuatro puntos porcentuales. En las otras dos categorías contempladas (menos de 1 año o más de 4 años) el porcentaje es muy similar en ambos sexos.
- Las mujeres son más partidarias por el régimen de alquiler (45,3%) que los hombres (39,8%); siendo la opción más demandada en ambos casos. Aunque en el caso de los hombres, con un peso relativo prácticamente igual que el de los que se decantan por la propiedad (39,6%).

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



Tabla 59: 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. 2005-2021

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Cuantificación												
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%	6,5%
Cuantificación de la necesidad (N.º viviendas)	90.815	92.788	82.891	74.461	110.677	97.800	76.360	59.318	64.290	55.531	53.447	58.137
Evolución de las características sociales												
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	29,0
Evolución de la satisfacción y necesidad de acceso												
Motivo: matrimonio – vivir en pareja (%)	28,6%	21,3%	22,9%	27,4%	25,2%	23,4%	33,3%	22,2%	24,0%	28,6%	23,5%	17,4%
Motivo: independencia (%)	69,7%	76,8%	76,1%	69,2%	71,8%	73,5%	65,0%	74,7%	73,8%	70,2%	74,8%	78,1%
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%	65,5%
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%	57,2%
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%	21,2%
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%	42,3%
Características de las viviendas necesitadas												
Superficie media necesitada (m ²)	64,1	64,3	67,8	64,1	73,6	67,3	71,2	69,8	75,8*	70,4	62,9	68,1
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%	60,5%
Situación económica-financiera												
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	1.260
% 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%	25,0%
Capacidad de pago mensual	445,0	495,0	457,0	580,0	470,0	435,0	434,0	385,2	484,0*	457,0	506,6	448,0
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	151.912

* 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: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

3. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO

3.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio

En 2021, 82.326 hogares vascos manifiestan la **necesidad de cambiar** de vivienda, lo que supone un 9,1% del total de hogares de la CAE. Son 1.084 hogares menos que hace dos años, (83.410 hogares, en 2019), lo que supone una disminución de algo más de un punto porcentual respecto a 2019 (-1,3%).

Tabla 60: Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2021

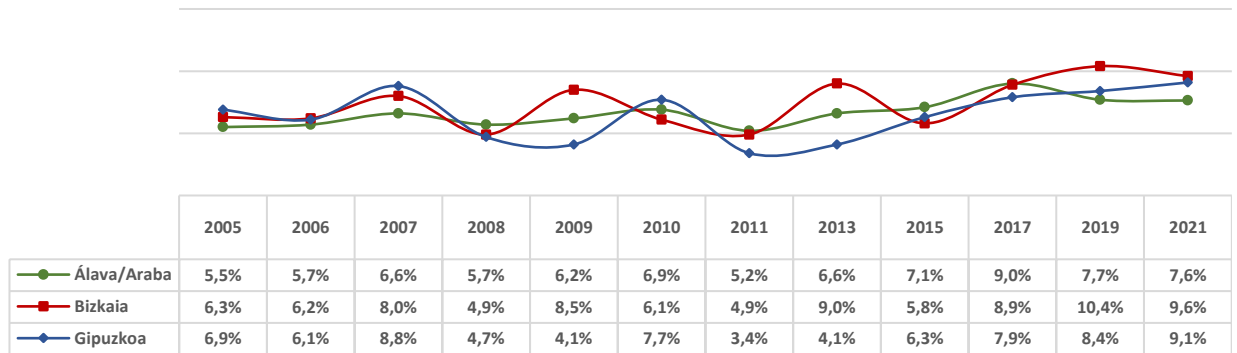
(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% 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%
2019	83.410	9,3%	10.493	7,7%	48.672	10,4%	24.245	8,4%
2021	82.326	9,1%	10.488	7,6%	45.226	9,6%	26.612	9,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

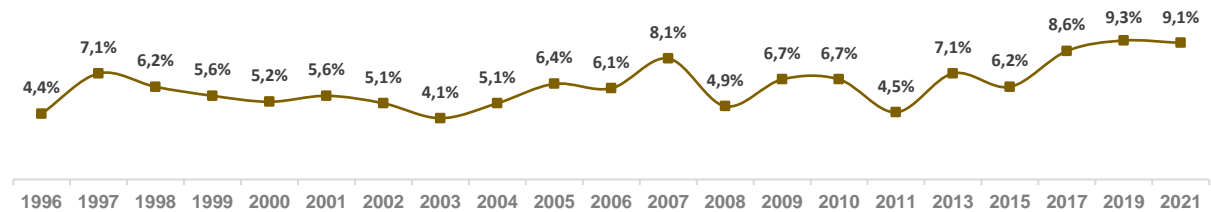
Esta caída en el conjunto de la Comunidad Autónoma se explica por la caída registrada en el territorio de Bizkaia (-7,1%: casi 3.500 viviendas menos, en estos dos últimos años); ya que en Gipuzkoa se registra un incremento de casi 2.400 viviendas (9,8%) en la necesidad de cambio; mientras que Araba/Álava prácticamente repite registros en las dos últimas tomas: 5 viviendas menos en 2021 que en 2019.

Si se relativizan estas cifras absolutas respecto al volumen de hogares en cada territorio, en Gipuzkoa, en 2021, se detecta el mayor porcentaje de viviendas (9,1%) con necesidad de cambio desde 2005. En Bizkaia, ese récord se conseguía en la edición anterior (10,4%, en 2019), aunque el dato de 2021 (9,6%) supone la segunda proporción más alta de la serie. En el caso de Araba/Álava, la mayor necesidad relativa se observaba en 2017 (9,0%), quedando estabilizada en torno al 8% en las ediciones de 2019 (7,7%) y de 2021 (7,6%).

Gráfico 29: Necesidad de cambio de vivienda por años y territorio histórico. 2005-2021

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Se observa, en estas tres últimas ediciones, los valores relativos más altos de necesidad de cambio en los tres territorios históricos. Circunstancia que se traduce, en el conjunto de la CAE, en una tendencia al alza del indicador (peso relativo de viviendas con necesidad de cambio sobre el total de hogares) desde 2015, alcanzando récords sucesivos en 2017 (8,6%) y 2019 (9,3%), quedando estabilizado en 2021 (9,1%).

Gráfico 30: Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAE. 1996-2021

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Necesidad que es más manifiesta en cuanto mayor población tienen los municipios. Así, en el conjunto de la Comunidad Autónoma (9,1% de necesidad de cambio, en 2021), las capitales administrativas de los tres territorios en su conjunto reflejan un índice de necesidad de cambio de casi el 10%. También superan la media los municipios agrupados en el estrato de población entre 20 mil y 100 mil habitantes (9,6%). Quedando los más pequeños (7,9%) por debajo del 8%.

Esta circunstancia se reproduce en cada territorio histórico. De hecho, las tres capitales superan la media de su territorio, destacando entre ellas Bilbao (11,0% de viviendas con necesidad de cambio) y Donostia / San Sebastián (10,8% de índice de necesidad): 1,4 y 1,7 puntos porcentuales más, respectivamente, que la media de Bizkaia (9,6%) o la de Gipuzkoa (9,1%).

En Vitoria-Gasteiz (7,7%) ese indicador supera en una décima la media de Araba/Álava (7,6%) y en tres décimas el índice del resto de poblaciones del territorio (7,4%).

Tabla 61: Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por tamaño de municipios. CAE. 2015-2021

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

		2015		2017		2019		2021	
		N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares
CAE	Total	53.132	6,2%	75.970	8,6%	83.410	9,3%	82.326	9,1%
	Capitales	21.238	7,0%	28.749	9,2%	27.848	8,5%	32.476	9,9%
	20.000-100.000 hab.	15.345	6,4%	23.923	9,3%	26.815	10,5%	25.484	9,6%
	<20.000 hab.	16.549	5,2%	23.298	7,4%	28.747	9,2%	24.366	7,9%
Territorio Histórico									
Araba/Álava	Total	9.306	7,1%	12.140	9,0%	10.493	7,7%	10.488	7,6%
	Vitoria-Gasteiz	7.510	7,6%	9.841	9,7%	7.777	7,5%	8.096	7,7%
	<20.000 hab.	1.796	5,4%	2.299	6,7%	2.716	8,4%	2.392	7,4%
Gipuzkoa	Total	17.784	6,3%	22.843	7,9%	24.245	8,4%	26.612	9,1%
	Donostia / San Sebastián	5.240	7,3%	5.579	7,6%	7.284	9,5%	8.343	10,8%
	20.000-100.000 hab.	4.960	7,1%	8.084	10,7%	6.208	8,2%	7.808	9,9%
	<20.000 hab.	7.584	5,4%	9.180	6,6%	10.753	7,8%	10.461	7,7%
Bizkaia	Total	26.042	5,8%	40.987	8,9%	48.672	10,4%	45.226	9,6%
	Bilbao	8.488	6,3%	13.329	9,6%	12.787	8,8%	16.037	11,0%
	20.000-100.000 hab.	10.385	6,1%	15.839	8,7%	20.607	11,5%	17.676	9,6%
	<20.000 hab.	7.169	5,0%	11.819	8,3%	15.278	10,8%	11.513	8,2%

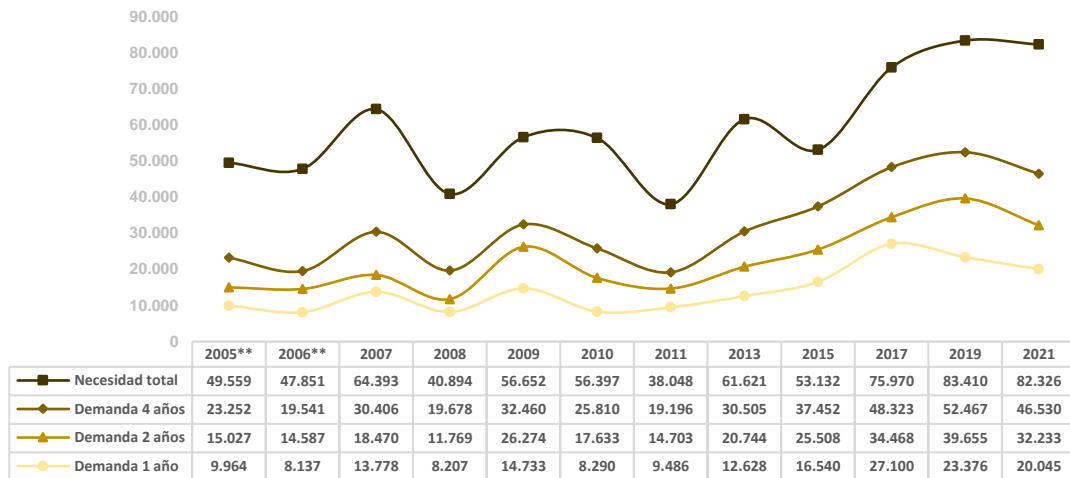
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En valores absolutos, el volumen de viviendas que especifican necesidad de cambio han venido incrementándose desde 2011 (38.048 viviendas: 4,5% respecto al total de hogares) hasta el dato más alto en 2019 (83.410 viviendas: 9,3% del total). En 2021, ese stock de viviendas con necesidad se reduce hasta las 82.326 viviendas (9,1% del total) alcanzando, en cualquier caso, el segundo dato más alto de la serie tras el de 2019.

Desde la perspectiva de la urgencia de la necesidad, también caen las demandas de cambio en los tres niveles analizados (4 años, 2 años o 1 año), tanto en valores absolutos como en su peso porcentual respecto al total de las viviendas con necesidad.

La demanda **más urgente** alcanzaba su máximo en 2017 cuando el 35,7% de las viviendas con necesidad de cambio indicaban que ese cambio se debería realizar en el plazo de **un año**. En 2021, ese peso relativo se sitúa en el 24,3% (20.045 viviendas). En el caso de la demanda a **dos años**, el máximo se daba en 2015 (48,0%), suponiendo las 32.233 viviendas de 2021 con necesidad de cambio en dos años, el 39,2% del total de viviendas que necesitan cambiar. En 2015 también se observa el porcentaje más alto de viviendas que necesitan cambiar aunque con algo **más de plazo** (70,5%). En 2021, las viviendas con esa necesidad y una perspectiva de **cuatro años** para realizarla (46.530 viviendas) suponen más de la mitad (56,5%) del total de viviendas que necesitan cambiar, pero es el dato más bajo de las últimas cuatro ediciones.

Gráfico 31: Evolución de la necesidad de cambio de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Tabla 62: Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2021
(Porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Necesidad (*)	8,1%	4,9%	6,7%	6,7%	4,5%	7,1%	6,2%	8,6%	9,3%	9,1%
Demanda 4 años(**)	47,2%	48,1%	57,3%	45,8%	50,5%	49,5%	70,5%	63,6%	62,9%	56,5%
Demanda 2 años (**)	28,7%	28,8%	46,4%	31,3%	38,6%	33,7%	48,0%	45,4%	47,5%	39,2%
Demanda 1 año (**)	21,4%	20,1%	26,0%	14,7%	24,9%	20,5%	31,1%	35,7%	28,0%	24,3%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Tabla 63: Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2021 y 2017-2021

	2007		2019		2021		Variación 2007-2021				Variación 2019-2021			
							Absolutos		Tasa (%)		Absolutos		Tasa (%)	
	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.
Necesidad	8,1%	64.393	9,3%	83.410	9,1%	82.326	1,0%	17.933	12,8%	27,8%	-0,2%	-1.084	-1,8%	-1,3%
Demanda 4 años	47,2%	30.406	62,9%	52.467	56,5%	46.530	9,3%	16.124	19,7%	53,0%	-6,4%	-5.937	-10,1%	-11,3%
Demanda 2 años	28,7%	18.470	47,5%	39.655	39,2%	32.233	10,5%	13.763	36,4%	74,5%	-8,3%	-7.422	-17,6%	-18,7%
Demanda 1 año	21,4%	13.778	28,0%	23.376	24,3%	20.045	2,9%	6.267	13,8%	45,5%	-3,7%	-3.331	-13,0%	-14,2%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



3.2. Caracterización de los hogares con necesidad de cambio

3.2.1. Características socio-residenciales

Este apartado analiza las principales características del núcleo familiar y de la propia vivienda habitual que están asociadas a la necesidad de cambio.

La **media de edad** de las personas titulares de vivienda con necesidad de cambio se sitúa en 2021 en los 47,9 años. Es la segunda media más alta de la serie tras la observada en 2019 (48,1 años de media).

Habitualmente, más de la mitad de las personas principales de estas viviendas se sitúan en un corte de edad entre 35 y 54 años. En 2021, ese peso es del 55,9%; el más bajo desde 2011 (53,4%) y más de doce puntos porcentuales más bajo del máximo de 2017 (68,1%).

Así mismo, dentro de este colectivo solía destacar las personas principales de 35 a 44 años como el grupo de edad más numeroso. En 2021, ese rango lo ostenta el grupo de 45 a 54 años (28,6%) con 1,3 puntos porcentuales más que el grupo de 35 a 44 años (27,3%).

Comparativamente a ediciones precedentes más cercanas, en 2021, cobran cierta relevancia las personas principales de 25 a 34 años (15,6%) o las de 55 a 64 años (17,0%).

Respecto al origen de las personas titulares de viviendas con necesidad de cambio, se observa un crecimiento de la proporción de personas de nacionalidad extranjera, suponiendo el 15,6% de esta última edición el segundo valor más alto de la serie; solo superado por el detectado en la edición de 2013 (16,5%).

El tamaño medio familiar es de 2,8 personas por hogar, dato que desde el año 2008 se mantiene estable (entre 2,8 y 3) en la serie.

Por su lado, la evolución del tamaño de los hogares con necesidad de cambio presenta algunas diferencias.

Los hogares de tres o más personas mantienen una cierta tendencia a reducir su proporción en los últimos años: los hogares de 3 personas pierden 1,3 puntos entre 2019 (21,1%) y 2021 (19,8%); los de 4 personas pierden 1,1 puntos (pasan de 21,2% a 20,1%) y casi medio punto los de 5 o más personas (de 12,0% de 2019 pasan a 11,6% en 2021).

Crecen casi tres puntos porcentuales los hogares de 2 personas entre 2019 (23,7%) y 2021 (26,4%). Y mantienen una cierta estabilidad los hogares unipersonales: 22,0% en 2019 y 22,1% en 2021.

El carácter dominante se centra en los hogares entre 2 y 4 personas. En 2021 suponen el 66,3% del total de hogares con necesidad de cambio; apenas tres décimas más que en 2019 (66,0%) y seis décimas menos que en 2017 (66,9%).

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, a pesar de la reducción observada desde 2017 (50,6%) a 2019 (42,1%) y que parece mantenerse en 2021 (42,8%).

Tabla 64: Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2021

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Edad Persona Principal								
Hasta 24 años	1,3%	3,5%	3,2%	0,4%	1,9%	1,0%	0,9%	0,8%
De 25 a 34 años	26,2%	18,0%	22,0%	15,8%	11,7%	11,1%	14,2%	15,6%
De 35 a 44 años	32,5%	33,6%	29,5%	35,3%	37,2%	43,6%	31,1%	27,3%
De 45 a 54 años	20,8%	22,4%	23,9%	22,0%	25,5%	24,5%	27,1%	28,6%
De 55 a 64 años	9,4%	10,0%	12,1%	14,5%	12,2%	10,2%	12,4%	17,0%
65 años y más	9,7%	12,5%	9,3%	12,1%	11,5%	9,6%	14,4%	10,8%
Edad Media (años)	43,7	45,8	44,4	47,3	47,3	46,2	48,1	47,9
Nacionalidad								
Española *	84,8%	84,8%	89,8%	83,5%	90,4%	88,3%	85,5%	84,4%
Extranjera	15,2%	15,1%	10,2%	16,5%	9,6%	11,7%	14,5%	15,6%
N.º Personas Hogar								
1 persona	20,4%	18,1%	24,6%	13,6%	17,9%	18,7%	22,0%	22,1%
2 personas	21,2%	19,6%	13,7%	24,6%	17,3%	21,7%	23,7%	26,4%
3 personas	20,9%	24,2%	28,2%	27,8%	31,6%	22,9%	21,1%	19,8%
4 personas	24,3%	23,8%	20,8%	20,0%	20,2%	22,3%	21,2%	20,1%
5 o más personas	13,2%	14,3%	12,8%	14,0%	13,0%	14,4%	12,0%	11,6%
N.º Medio (personas)	3,0	3,0	2,8	3,0	3,0	3,0	2,8	2,8
Tipología de los hogares								
Sólo/a	19,7%	18,1%	24,6%	13,6%	17,9%	18,7%	22,0%	22,1%
Con su cónyuge/pareja	14,5%	13,0%	7,9%	15,1%	11,9%	11,8%	13,5%	16,0%
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%	42,8%
Padre/madre con hijos/as	8,7%	8,5%	10,5%	13,9%	12,9%	12,3%	12,2%	12,3%
Otra situación	8,5%	6,8%	2,6%	11,9%	4,1%	6,7%	10,2%	6,8%
Situación Laboral								
Ocupado/a	57,3%	55,9%	57,9%	51,7%	62,0%	65,7%	69,2%	65,6%
Parado/a	15,2%	16,1%	16,5%	22,9%	14,4%	13,0%	9,9%	17,2%
Labores del hogar	7,9%	9,9%	10,3%	7,3%	7,8%	5,4%	3,2%	4,0%
Jubilado/a / Pensionista	11,4%	15,5%	10,3%	16,2%	14,6%	13,1%	15,1%	12,1%
Otra	8,1%	2,6%	5,0%	1,9%	1,1%	2,7%	1,1%	1,1%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

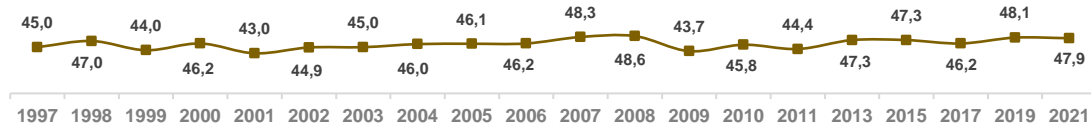
Las familias constituidas por padre o madre con hijos/as parecen tomar un valor estable en las tres últimas ediciones, algo por encima del 12%. Por otro lado, sigue la tendencia al alza del peso porcentual de las personas que viven en pareja, ganando dos punto y medio entre 2019 (13,5%) y 2021 (16,0%).

Por último, respecto a la situación laboral de las personas principales de los hogares con necesidad de cambio cabe señalar que, en 2021, el 65,6% de ellas se clasifican como ocupadas. Aunque se sitúa 3,6 puntos por debajo del porcentaje de personas ocupadas en 2019 (69,2%), retoma valores de dos ediciones atrás (65,7% en 2017) suponiendo los tres valores más altos de la serie.

Ganan en importancia relativa, también, las personas en situación de desempleo: de representar el 9,9% en 2019 pasa a significar un 17,2% en 2021. Las personas jubiladas o pensionistas se sitúan en el tercer lugar (12,1% en 2021) a pesar de perder tres puntos en los dos últimos años.

En los siguientes gráficos se presenta la evolución de la media de edad de las personas principales de los hogares con necesidad de cambio, así como la evolución del tamaño medio (en cuanto al número de personas) delos mismos. Datos que ya se han comentado en líneas precedentes.

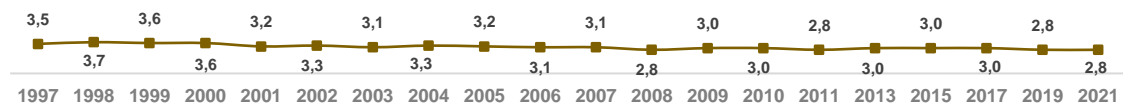
Gráfico 32: Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Gráfico 33: Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2021



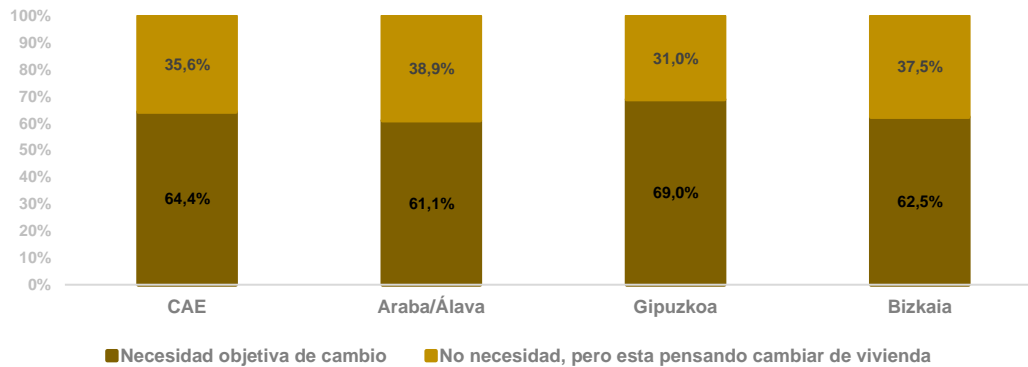
(*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Hay que resaltar que algo más de la tercera parte de los hogares que señalan necesitar un cambio de vivienda en 2021, el 35,6%, indican que esa necesidad no es tanto una necesidad objetiva y directa de cambio, como una valoración de mudarse de casa en un corto/medio plazo.

Esta tendencia se reproduce en los distintos ámbitos territoriales. Más destacado en Araba/Álava (38,9%) y Bizkaia (37,5%) y algo relevante en Gipuzkoa (31,0%).

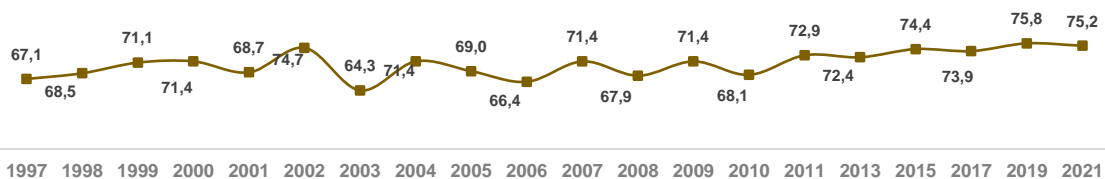
Gráfico 34: Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Centrando el análisis en las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de cambio en 2021, se constata cierta estabilización en la dimensión media de estas viviendas entre 2019 (75,8 m²) y 2021 (75,2 m²); algo más grandes que el tamaño que se daba en 2017 (73,9 m²) y suponiendo los valores más altos de la serie.

Gráfico 35: Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de los mismos (59,0%) se corresponden con viviendas de dimensión por debajo de 76 m². Este porcentaje se reduce, sin embargo, en un punto porcentual respecto al año 2019 (60,0%) que, a su vez, perdía 5,4 puntos respecto a 2017 (65,4%).



Tabla 65: Características residenciales de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2021

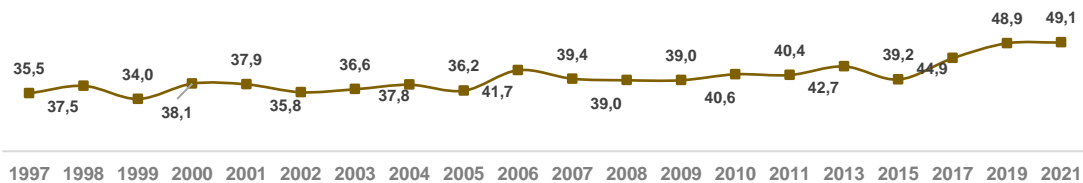
	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Superficie Útil Vivienda								
Menos de 60 m ²	31,1%	33,6%	29,7%	23,8%	29,1%	28,3%	28,0%	29,8%
De 61 a 75 m ²	25,6%	32,7%	29,5%	38,2%	31,5%	37,1%	31,9%	29,2%
De 76 a 90 m ²	23,0%	18,8%	24,2%	20,7%	23,4%	24,7%	26,0%	25,4%
Más de 90 m ²	13,6%	9,0%	15,6%	13,5%	14,3%	9,9%	14,1%	15,6%
Ns / Nc	6,6%	5,9%	1,0%	3,9%	1,7%	-	-	-
Superficie media (m²)	71,4	68,1	72,9	72,4	74,4	73,9	75,8	75,2
Antigüedad Vivienda								
Más de 60 años	14,8%	15,1%	16,2%	23,1%	14,5%	19,4%	20,6%	27,2%
Entre 41 y 60 años	26,0%	29,6%	30,9%	33,1%	36,3%	47,5%	46,7%	39,2%
Entre 26 y 40 años	26,1%	28,3%	33,7%	11,9%	13,6%	8,8%	12,0%	9,3%
Entre 16 y 25 años	3,6%	4,0%	3,2%	7,3%	10,9%	8,9%	9,3%	11,4%
15 años y menos	13,5%	10,1%	10,4%	12,1%	17,9%	15,4%	11,3%	12,5%
Ns / Nc	16,0%	12,9%	5,6%	12,5%	6,7%	-	-	-
Antigüedad media (N.º años)	39,0	40,6	40,4	42,7	39,2	44,9	48,9	49,1
N.º de Años en la Vivienda								
2 años y menos	11,2%	15,7%	10,2%	19,7%	10,4%	14,3%	14,8%	14,0%
3-4 años	20,9%	11,4%	15,4%	6,5%	11,4%	14,2%	14,4%	16,6%
5-9 años	24,0%	21,3%	17,6%	22,0%	23,3%	23,3%	21,2%	23,4%
10 y más años	44,0%	51,5%	56,8%	51,8%	54,9%	48,2%	49,7%	46,0%
Primera Vivienda								
Sí	57,1%	58,7%	50,7%	45,4%	54,0%	44,4%	57,0%	47,9%
No	42,6%	41,3%	49,3%	54,6%	46,0%	55,6%	43,0%	50,9%
Ns / Nc	-	-	-	-	-	-	-	1,2%
Condición de la vivienda								
Nueva	16,1%	20,3%	21,6%	20,7%	26,6%	18,6%	22,3%	16,4%
Usada	83,9%	79,7%	78,4%	79,3%	73,4%	81,4%	77,7%	83,6%
Vivienda Protegida								
Sí	10,6%	13,5%	11,1%	10,0%	16,2%	11,9%	13,4%	14,5%
No	89,4%	86,5%	88,9%	90,0%	83,8%	88,2%	86,6%	85,5%
Tipo de Vivienda								
Edificio colectivo	96,8%	98,7%	98,8%	95,9%	95,8%	96,4%	96,8%	98,0%
Edificio unifamiliar	3,2%	1,3%	1,2%	4,1%	4,2%	3,6%	3,2%	2,0%
Régimen de Tenencia								
En propiedad totalmente pagada	29,7%	32,9%	35,9%	28,1%	29,9%	19,8%	22,9%	24,4%
En propiedad con pagos pendientes	26,2%	27,4%	26,0%	29,1%	33,0%	32,6%	31,2%	23,8%
Alquilada	38,7%	33,4%	32,8%	35,1%	34,2%	41,2%	39,3%	48,7%
Otra situación (cedida, etc.)	5,5%	6,4%	5,2%	7,6%	3,0%	6,3%	6,6%	3,1%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Atendiendo a la antigüedad, las viviendas ocupadas por hogares con necesidad de cambio han sido construidas. Por término medio, hace 49,1 años; promedio que es algo superior al que se daba en 2019 (48,9 años) y algo más de cuatro años mayor que el de 2017 (44,9 años). Los 49,1 años de antigüedad de 2021 suponen la mayor cifra observada desde 1997.

Gráfico 36: Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En 2021, destaca la importancia relativa de las viviendas que tienen entre 41 y 60 años (39,2%), aunque hayan disminuido en siete puntos y medio respecto a 2019 (46,7%). Las viviendas más antiguas (más de 60 años) mantienen, un año más, la segunda posición en importancia relativa (27,2%, en 2021) siguiendo con su tendencia alcista y que le coloca con el mayor peso relativo de la serie. En definitiva, las viviendas tienen más de 40 años en el 66,4% de los hogares con necesidad de cambio.

Siguen siendo mayoría el grupo de población que llevan residiendo en la vivienda 10 y más años (46,0%), pero pierden 3,7 puntos respecto a 2019 (49,7%). También bajan ocho décimas las demandas de cambio de vivienda cuando se llevan residiendo 2 años o menos: pasa de 14,8% a 14,0%, en los dos últimos años.

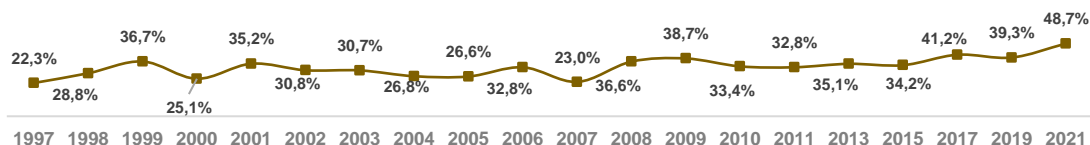
Por el contrario, se incrementan los estratos intermedios, en ambos casos, en 2,2 puntos porcentuales: el colectivo que lleva residiendo de 5 a 9 años pasa de 21,2% de 2019 al 23,4% de 2021 y el colectivo que lleva 3 o 4 años pasa de 14,4% (2019) a 16,6% (2021).

Por último, entre los hogares con necesidad de cambio, resulta especialmente significativa la reducción paulatina, en los últimos años, del peso de las familias que poseen una vivienda en propiedad con pagos pendientes. Su peso relativo, que alcanzó su mayor representatividad en 2015 con 33,0%, ha descendido desde entonces hasta situarse en el valor más bajo de la serie (23,8%), en 2021.

En cualquier caso, la vivienda ocupada en régimen de alquiler sigue representando el mayor porcentaje de las familias que necesitan cambiar. El 48,7% observado en la edición de 2021 supera ligeramente, incluso, a las familias que disponen de la vivienda en propiedad (48,2%) si se consideran conjuntamente a quienes la tienen totalmente pagada (24,4%) o con pagos pendientes (23,8%).

El peso del régimen en alquiler experimenta, en 2021, un incremento de más de nueve porcentuales (9,4 puntos) respecto al peso relativo de 2019 (39,3%); alcanzando de esta forma el valor más alto desde 1997, entre las familias que declaran necesidad de cambio de vivienda.

Gráfico 37: Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2021



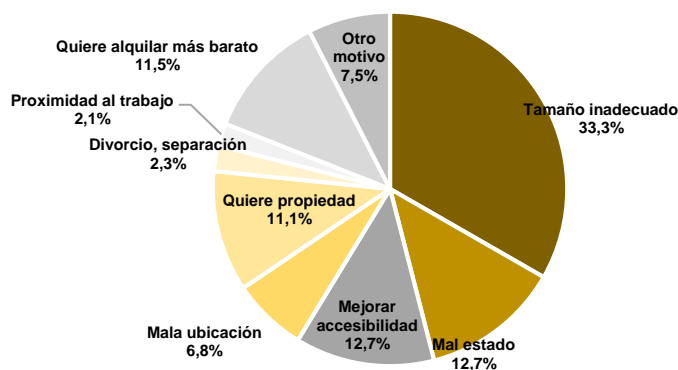
(*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

3.2.2. Motivos de la necesidad de cambio

Entre los hogares familiares necesitados de cambio de vivienda, uno de cada tres aduce que el motivo principal de la necesidad es el tamaño inadecuado de la vivienda (33,3%). Junto con quienes afirman que es el mal estado de la vivienda y quienes desean mejorar su accesibilidad (en ambos casos un 12,7%); constituyen más de la mitad de los hogares con necesidad de cambio (58,7%). Otros motivos principales más destacados son la necesidad de un alquiler más barato (11,5%) y querer una vivienda en propiedad (11,1%).

Gráfico 38: Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El motivo principal de cambio señalado en 2021, 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.

Tabla 66: Motivo de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2021

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

	2007		2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021	
	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%
Total	113.396	100%	56.652	100%	38.048	100%	61.621	100%	53.132	100%	75.970	100%	83.410	100%	82.327	100%
Tamaño inadecuado	33.633	29,7%	14.184	25,0%	10.281	27,0%	20.390	33,1%	17.215	32,4%	28.595	37,6%	26.318	31,6%	27.412	33,3%
Mal estado	8.278	7,3%	4.474	7,9%	3.471	9,1%	5.102	8,3%	6.252	11,8%	7.018	9,2%	9.481	11,4%	10.454	12,7%
Mejorar accesibilidad	23.428	20,7%	7.958	14,0%	5.974	15,7%	6.847	11,1%	9.062	17,1%	10.944	14,4%	11.990	14,4%	10.473	12,7%
Mala ubicación	9.525	8,4%	3.028	5,3%	2.657	7,0%	4.069	6,6%	4.029	7,6%	6.943	9,1%	7.461	8,9%	5.626	6,8%
Quiere propiedad	9.525	8,4%	5.905	10,4%	2.232	5,9%	2.446	4,0%	1.980	3,7%	3.528	4,6%	8.946	10,7%	9.106	11,1%
Divorcio, separación	680	0,6%	1.264	2,2%	1.227	3,2%	1.105	1,8%	416	0,8%	696	0,9%	1.829	2,2%	1.924	2,3%
Proximidad al trabajo	567	0,5%	470	0,8%	238	0,6%	2.033	3,3%	3.211	6,0%	1.892	2,5%	1.390	1,7%	1.691	2,1%
Quiere alquiler más barato	11.782	10,4%	6.628	11,7%	5.897	15,5%	10.576	17,2%	5.205	9,8%	9.781	12,9%	8.687	10,4%	9.443	11,5%
Otro motivo	15.977	14,1%	12.742	22,5%	6.071	16,0%	9.054	14,7%	5.763	10,8%	6.574	8,7%	7.308	8,8%	6.198	7,5%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

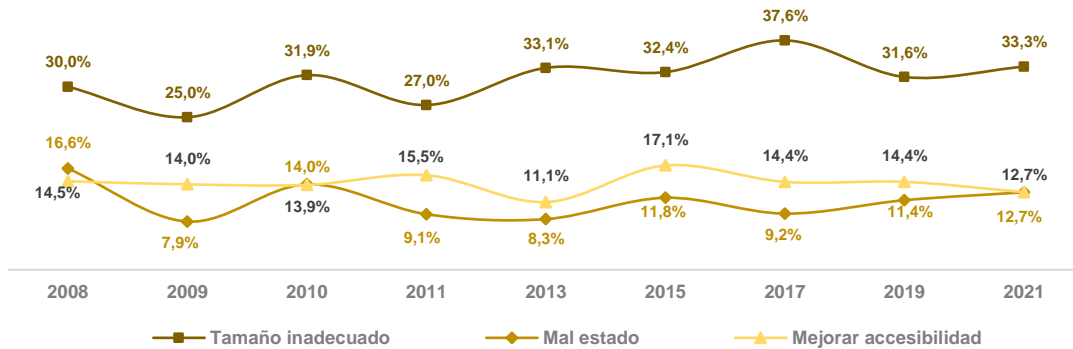
La búsqueda de una vivienda con mejor accesibilidad mantiene la segunda posición empatada con el mal estado de la vivienda, a pesar de la pérdida de importancia en las dos últimas ediciones (-12,7% de tasa de variación) y por el incremento de la relevancia del factor del mal estado (10,3% de tasa). El motivo que más varía respecto a la edición anterior es el de la mala ubicación al perder una cuarta parte en el porcentaje en los dos últimos años (-24,6%).

Tabla 67: Variación de los motivos de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2021 y 2017-2021

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

	Variación 2007-2021				Variación 2019-2021			
	Absolutos		Tasa (%)		Absolutos		Tasa (%)	
	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.
Total		-31.069		-27,4%		-1.083	0,0%	
Tamaño inadecuado	3,6%	-6.221	12,3%	-18,5%	1,7%	1.094	5,5%	4,2%
Mal estado	5,4%	2.176	73,9%	26,3%	1,3%	973	11,7%	10,3%
Mejorar accesibilidad	-7,9%	-12.955	-38,4%	-55,3%	-1,7%	-1.517	-11,5%	-12,7%
Mala ubicación	-1,6%	-3.899	-18,6%	-40,9%	-2,1%	-1.835	-23,6%	-24,6%
Quiere propiedad	2,7%	-419	31,7%	-4,4%	0,3%	160	3,1%	1,8%
Divorcio, separación	1,7%	1.244	289,7%	182,9%	0,1%	95	6,6%	5,2%
Proximidad al trabajo	1,6%	1.124	310,8%	198,2%	0,4%	301	23,3%	21,7%
Quiere alquiler más barato	1,1%	-2.339	10,4%	-19,9%	1,1%	756	10,1%	8,7%
Otro motivo	-6,6%	-9.779	-46,6%	-61,2%	-1,2%	-1.110	-14,1%	-15,2%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Gráfico 39: Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda 2008-2021

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

3.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio de residencia

La insatisfacción con el entorno o barrio de residencia no destaca como un factor significativo en determinar la necesidad de cambio en los hogares de la CAE. Se observa, en este sentido, que un 71,9% de los hogares necesitados de cambio mantiene una opinión favorable respecto a su barrio, con un 38,9% que señala un alto nivel de satisfacción y un 33,0% que indica una satisfacción más bien alta.

Tabla 68: Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2021

Grado de satisfacción	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Alto	44,2%	47,6%	35,3%	44,7%	46,3%	48,6%	42,8%	38,9%
Más bien alto	32,2%	33,9%	47,0%	33,8%	31,2%	32,2%	32,8%	33,0%
Más bien bajo	15,0%	10,4%	9,2%	11,3%	17,0%	12,7%	14,8%	18,0%
Bajo	8,6%	8,0%	8,5%	10,2%	5,6%	6,5%	9,5%	10,1%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En cualquier caso, la opinión favorable global (alta y más bien alta) va perdiendo presencia en las últimas ediciones: de suponer el 80,8% en 2017, pasa al 75,6% en 2019 y el 71,9% en 2021.

En general, todos los indicadores que miden las problemáticas existentes en el entorno o barrio presentan mejores valoraciones que en 2019, excepto la existencia de ruidos exteriores que es mencionada por el 35,0% de los hogares con necesidad de cambio en 2021, dos puntos porcentuales más que en 2019 (32,9%).

Tabla 69: Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio en la CAE. 2009-2021

Problemas en el entorno / barrio**	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Ruidos exteriores	30,9%	36,9%	31,9%	33,3%	28,1%	24,0%	32,9%	35,0%
Problemas de contaminación / malos olores	17,8%	24,4%	15,2%	21,8%	15,4%	11,4%	22,8%	19,7%
Falta de mantenimiento	20,7%	21,1%	16,1%	22,2%	13,0%	12,4%	22,0%	14,0%
Poca limpieza / recogida de basuras	12,3%	12,5%	14,4%	16,5%	11,3%	11,8%	15,9%	14,5%
Malas comunicaciones / transporte	21,8%	14,5%	18,6%	18,8%	8,9%	13,1%	16,1%	15,9%
Pocas zonas verdes	31,6%	25,1%	21,1%	27,5%	11,8%	13,0%	17,8%	11,6%
Problemas de aparcamiento	70,7%	68,6%	67,0%	59,5%	41,1%	48,6%	63,5%	51,5%
Escasez de servicios	24,5%	22,5%	20,6%	27,0%	16,6%	14,1%	25,8%	24,7%
Falta de accesibilidad	46,3%	43,1%	27,1%	37,2%	16,1%	17,2%	27,5%	21,9%
Problemas de delincuencia / Inseguridad	28,2%	30,2%	23,9%	28,1%	14,7%	16,8%	27,3%	24,6%

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

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

También en la valoración de 2021, sigue prevaleciendo la falta de aparcamiento (51,5%) como el mayor de los problemas del entorno o barrio de los hogares con necesidad de cambio.

Gráfico 40: Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El segundo lugar de este ranking lo ocupa la comentada existencia de ruidos exteriores (35,0%) que alcanza el segundo valor más alto de su serie; solo superado en 2010 cuando un 36,9% de los hogares con necesidad de cambio los citaban.

Otros problemas que se podrían destacar son la escasez de servicios (24,7%), los problemas de delincuencia o inseguridad (24,6%) o la falta de accesibilidad (21,9%).

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.

En cuanto al grado de necesidad de cambio, un 65,1% los hogares manifiestan tener mucha necesidad (32,8%) o bastante necesidad (32,3%). Un 28,1% indica alguna necesidad de cambio y no llegan al 7% los hogares con poca necesidad de cambio.

Tabla 70: Grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda, 2009-2021

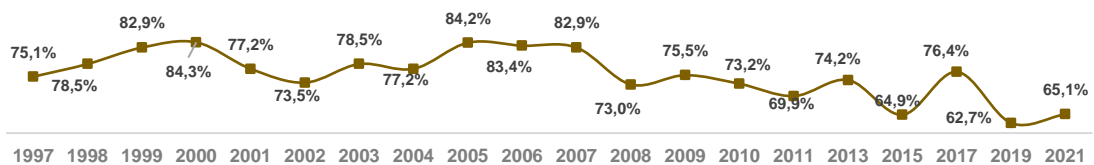
Grado de necesidad*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Mucha	39,3%	34,8%	32,5%	33,7%	30,4%	48,4%	31,3%	32,8%
Bastante	36,2%	38,4%	37,4%	40,5%	34,5%	28,1%	31,4%	32,3%
Alguna	21,3%	20,5%	25,0%	21,9%	25,9%	16,3%	24,6%	28,1%
Poca	3,2%	6,2%	5,1%	3,8%	9,2%	7,3%	12,7%	6,8%
Grado medio⁸ (0-100)	70,2	67,0	65,4	67,7	61,7	72,3	60,1	63,4

(*): % s/ total de personas necesitadas de cada tipo

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Este porcentaje de mucha o bastante necesidad parece recobrar cierta importancia en 2021 (65,1%) tras la fuerte caída observada en 2019 (62,7%: el valor mínimo de la serie) respecto a 2017 (76,4%).

Gráfico 41: Evolución del grado de necesidad de cambio de vivienda (mucha o bastante necesidad), 1997-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

⁸ 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: mucha (100), bastante (66), alguna (33) y poca (0).

En lo que respecta al tiempo o antigüedad de la necesidad, el 31,4% de los hogares lleva más de cuatro años en esa situación de necesidad. El cómputo de hogares con al menos dos años en esta situación asciende al 50,7%, si se consideran el 19,3% de hogares que llevan entre dos y cuatro años.

Tabla 71: Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda, 2009-2021

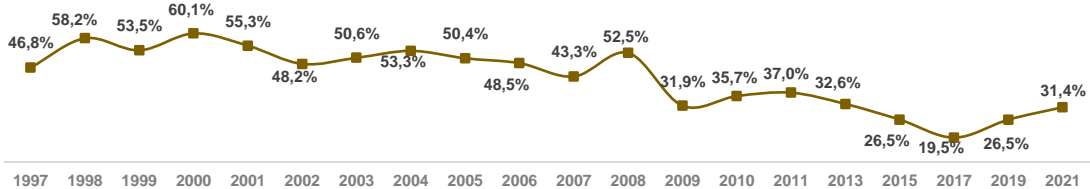
Tiempo en situación de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Menos de 1 año	23,4%	18,4%	14,9%	18,9%	23,4%	27,7%	25,0%	24,3%
Entre 1 y 2 años	27,2%	26,4%	23,8%	23,0%	29,6%	30,9%	32,5%	25,0%
Entre 2 y 4 años	17,5%	19,5%	24,3%	25,5%	20,5%	21,8%	16,0%	19,3%
Más de 4 años	31,9%	35,7%	37,0%	32,6%	26,5%	19,5%	26,5%	31,4%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(*): % s/ total de personas necesitadas de cada tipo

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El porcentaje de hogares con al menos dos años de necesidad de cambio, que había caído a 41,3% en 2017 y se recuperaba algo en 2019 (42,5%) aumenta, como se ve, ocho puntos en 2021 (50,7%) motivado por el crecimiento de hogares con más de cuatro años en esta situación, que con un 31,4% alcanza niveles más próximos a los de 2013 (32,6%) tras superar los mínimos de 2015 (26,5%), 2017 (19,5%) y 2019 (26,5%).

Gráfico 42: Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda >4 años. CAE. 1997-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Analizando el plazo en el que se prevé hacer efectivo el cambio de vivienda, el 39,2% de los hogares que muestran esta necesidad de cambio en 2021, cree muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años (13,8% lo cree muy probable y 25,3% lo considera bastante probable).

Esta proporción aumenta al 56,5% si el horizonte se amplía hasta los próximos cuatro años: un 39,4% lo considera muy probable y un 17,1% bastante probable.

Tabla 72: Hogares con necesidad de cambio: probabilidad de cambio de vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años. 2021

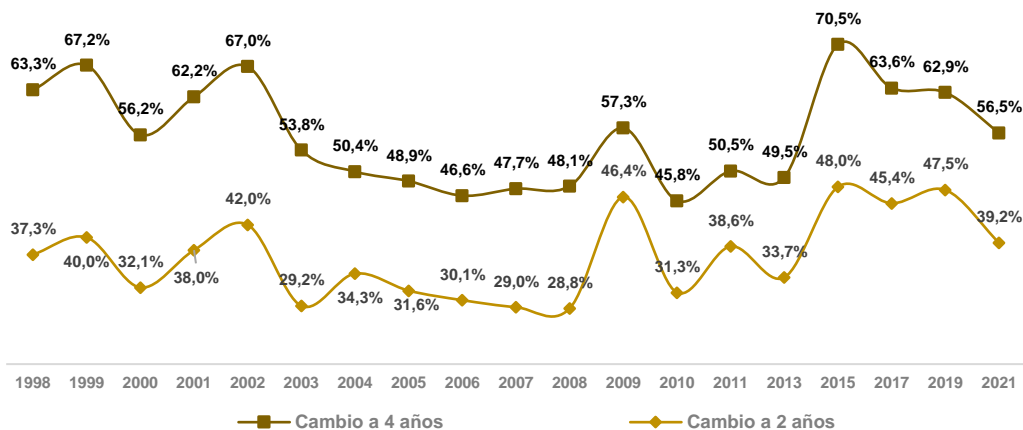
Probabilidad de cambio	Probabilidad a 2 años	Probabilidad a 4 años
Muy probable	13,8%	39,4%
Bastante probable	25,3%	17,1%
Poco probable	43,4%	32,7%
Nada probable	17,5%	10,8%
TOTAL	100%	100%

(*): % s/ total de personas necesitadas de cada tipo

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En ambas situaciones se produce un importante descenso respecto a las cifras de 2019, perdiendo más de ocho puntos porcentuales en el caso del cambio a dos años (pasa del 47,5% al 39,2%) y más de seis puntos porcentuales en la probabilidad de cambio a cuatro años (62,9% en 2019 y 56,5% en 2021).

Gráfico 43: Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años (muy o bastante probable). CAE. 1998-2021

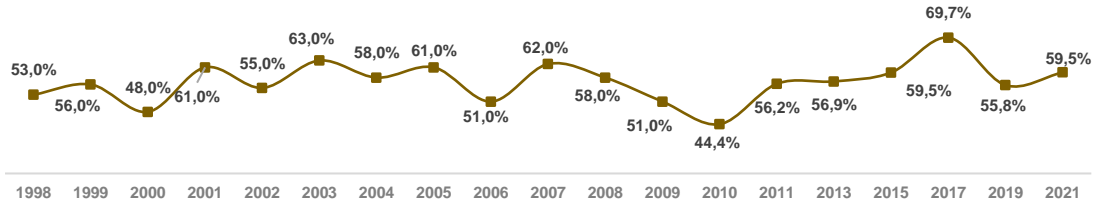


Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Entre los hogares que han indicado como muy o bastante probable poder cambiar de vivienda en una perspectiva a cuatro años, un 59,5% están realizando una **búsqueda activa** de vivienda en 2021. Esta cifra supone un incremento de casi cuatro puntos respecto al porcentaje que se daba en 2019 (55,8%), edición en la que se experimentaba una importante pérdida de 14 puntos porcentuales respecto al dato de la edición de 2017 (69,7%: el más alto de la serie); alcanzando los niveles de 2015 (59,5%).

Gráfico 44: Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda. CAE. 1998-2021

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 encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

3.2.5. Características de las viviendas necesitadas

En la caracterización de las viviendas necesitadas por los hogares que se plantean el cambio de vivienda, se puede destacar el nivel de indiferencia en la condición nueva/usada de la vivienda: a un 73,8% de estos hogares les resulta indiferente que se trate de una vivienda nueva o usada.

Tabla 73: Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2021

Características	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Condición*								
Nueva	24,1%	16,6%	15,7%	14,1%	12,3%	12,7%	12,7%	14,5%
Usada	34,1%	13,4%	35,7%	9,1%	11,9%	12,0%	11,1%	9,3%
Indistintamente	37,9%	61,2%	47,2%	73,5%	69,2%	73,5%	67,4%	73,8%
Ns / Nc	3,9%	8,8%	1,4%	3,4%	6,6%	1,7%	8,8%	2,4%
Superficie útil*								
Menos de 60 m ²	15,1%	18,8%	16,9%	15,1%	18,5%	19,6%	15,0%	17,6%
De 61 a 75 m ²	28,5%	22,3%	29,6%	25,1%	17,2%	23,3%	21,4%	22,3%
De 76 a 90 m ²	30,6%	28,5%	30,8%	35,3%	37,7%	43,5%	34,8%	37,2%
Más de 90 m ²	18,3%	21,8%	20,6%	20,1%	23,6%	11,2%	21,1%	21,3%
Ns / Nc	7,4%	8,6%	2,2%	4,5%	2,9%	2,4%	7,7%	1,6%
Superficie media (m²)	77,6	78,1	77,5	79,1	81,7	78,6	81,6	83,1
Régimen tenencia*								
Propiedad	64,9%	62,9%	65,7%	51,7%	54,2%	53,6%	51,8%	51,4%
Alquiler	27,0%	24,8%	26,5%	35,1%	28,5%	37,4%	36,1%	37,7%
- Sin opción a compra	-	-	-	-	20,3%	27,9%	21,6%	24,8%
- Con opción a compra	-	-	-	-	8,2%	9,5%	14,5%	12,9%
Indistintamente	8,1%	12,3%	7,8%	13,2%	17,3%	9,1%	12,1%	10,9%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

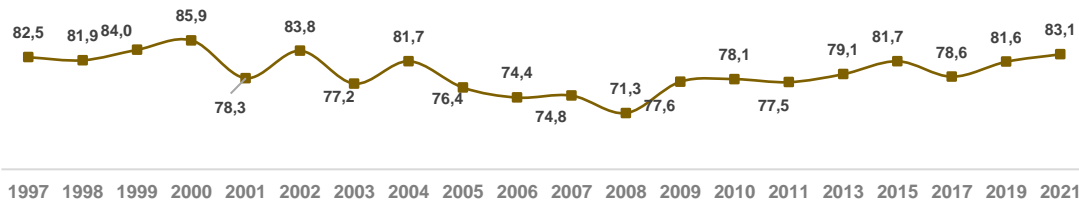
El 14,5% de los hogares necesitados se inclinan por acceder a una vivienda nueva y el 9,3% opta por una vivienda usada.

Se aprecia un leve aumento del grupo de familias al que le resulta indiferente la condición de nueva o usada de la vivienda, respecto a 2019 (67,4%). También aumenta el peso de quienes se inclinan por las viviendas nuevas para reemplazar la actual (en 2019 suponían el 12,7%). Mientras que las preferencias por viviendas usadas pierden casi dos puntos en estos dos últimos años (del 11,1% en 2019 pasan al 9,3% de 2021).

La superficie media deseada de vivienda sigue situándose, una edición más, en el intervalo entre 76 y 90 m². En 2021, el 37,2% de los hogares que necesitan cambiar de vivienda reflejan esta preferencia en el tamaño de la nueva vivienda. Supera en casi dos puntos y medio el porcentaje de 2019 (34,8%) aunque aún se mantiene por debajo (más de seis puntos) del mayor porcentaje alcanzado en 2017 (43,5%).

En términos de superficie media deseada, los 83,1 m² de 2021 suponen el tercer registro más alto desde el año 2000 (85,9 m²), muy cerca del segundo registro (83,8 m², en 2002).

Gráfico 45: Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

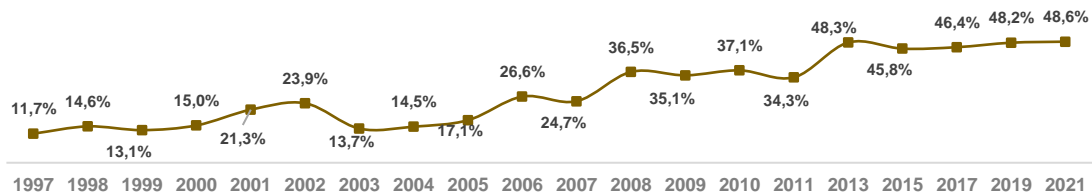
Con respecto al régimen de tenencia de la vivienda, sigue siendo la propiedad la opción más solicitada por los hogares con necesidad de cambio, con un 51,4% en 2019. Sin embargo, se observa una evidente tendencia a la baja en este peso relativo que alcanza su valor más bajo en esta última edición.

Por el contrario, el porcentaje de hogares que optan por el alquiler alcanza en 2021 el valor más alto (37,7%) al incrementarse más de un punto y medio respecto al porcentaje de 2019 (36,1%) rompiendo, de esta forma, la reducción de las últimas ediciones en este indicador.

Dentro de los hogares que optan por el alquiler en 2021, el 24,8% se decantaría por un alquiler sin opción a compra, mientras que el restante 12,9% prefiere un alquiler con opción a compra.

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 ligeramente en los dos últimos años: 48,2% en 2019 y cuatro décimas más en 2021 (48,6%). Desde la edición de 2013 (48,3%) se vienen observando una fuerte presencia de esta combinación, muy alejada de los porcentajes de los primeros años de la serie.

Gráfico 46: Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En cualquier caso, 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 (51,4%), los que no manifiestan una preferencia expresa (indistintamente: 10,9%) junto con quienes se decantan por el alquiler con opción a compra (12,9%), la propiedad sigue siendo un elemento de referencia para uno tres de cada cuatro (75,2%) hogares con necesidad de cambio.

Por lo que respecta a la ubicación de la futura vivienda, un 21,4% quiere quedarse en el mismo barrio y el 50,7% quiere permanecer dentro del mismo municipio. Son valores similares a los de la anterior edición.

Por tanto, el 23,7% amplía su búsqueda más allá de su municipio, ya sea en la misma comarca (18,6%) o en otra (5,1%).

Tabla 74: Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2021

Lugar de traslado	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Mismo barrio	30,8%	30,6%	28,5%	29,6%	30,2%	30,5%	22,6%	21,4%
Mismo municipio	49,2%	50,7%	54,3%	51,5%	48,9%	49,1%	49,6%	50,7%
Misma comarca	10,5%	13,0%	10,7%	13,6%	11,8%	13,9%	17,8%	18,6%
Otra comarca	4,2%	3,9%	2,9%	4,0%	6,3%	4,6%	5,0%	5,1%
Ns / Nc	5,4%	1,8%	3,6%	1,3%	2,8%	1,9%	5,0%	4,2%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

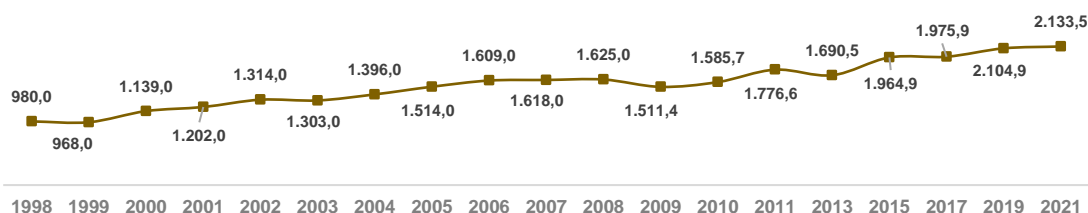
3.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio

3.3.1. Nivel de ingresos

Los ingresos netos mensuales de los hogares con necesidad de cambio de vivienda en 2021 se sitúan como promedio en 2.133,5 euros⁹. Este registro supone un incremento del 1,4% en relación con el registrado en 2019 (2.104,9 €).

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 que, con las excepciones de 2009 (1.511,4 €) y 2013 (1.290,5 €), se ha mantenido en el resto de las ediciones, alcanzando en 2021 su nivel más alto, en términos corrientes.

Gráfico 47: Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Atendiendo a la distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarados, un 45,2% de los hogares no supera los 1.650 euros mensuales, en términos relativos asciende 9,7 puntos en comparación 2019 (35,4%), aunque también se debe de tener en cuenta que en 2021 se ha obtenido una no respuesta menor (Ns/Nc de 7,8%, frente al 22,3% de 2019). Del mismo modo, se incrementa el porcentaje de hogares que ingresan más 2.160 euros/mes: de 28,9% en 2019 pasa al 36,4% en 2021.

Tabla 75: Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2021

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Hasta 840 Euros	14,2%	11,6%	8,2%	16,7%	12,5%	9,3%	5,7%	9,0%
De 841 a 1.140 Euros	10,7%	10,2%	12,3%	20,2%	12,0%	12,2%	11,1%	11,5%
De 1.141 a 1.410 Euros	11,1%	16,6%	10,8%	10,3%	10,5%	11,3%	8,9%	14,2%
De 1.411 a 1.650 Euros	7,0%	10,8%	9,0%	8,4%	6,9%	7,8%	9,8%	10,5%
De 1.651 a 2.160 Euros	7,9%	11,7%	11,7%	11,7%	11,4%	11,9%	13,3%	10,5%
Más de 2.160 Euros	16,1%	18,8%	20,6%	22,1%	33,5%	36,4%	28,9%	36,4%
Ns/Nc	32,9%	20,3%	27,4%	10,5%	13,3%	11,0%	22,3%	7,8%
Media (€)	1.511,4	1.585,7	1.776,6	1.690,5	1.964,9	1.975,9	2.104,9	2.133,5

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

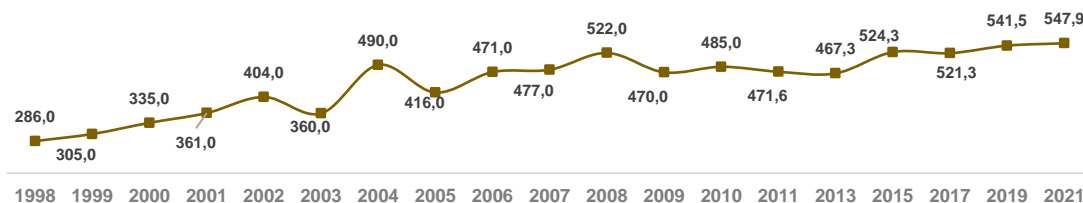
⁹ Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirían al pago de la nueva vivienda.

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 547,9 euros/mes en 2021, lo que supone un incremento del 1,2% en las posibilidades económicas para financiar la nueva vivienda respecto a 2019 (541,5 €).

El incremento observado entre 2019 y 2021 en la capacidad de pago mensual supone una prolongación de la tendencia ascendente que se había observado hasta 2008 (cuando se superaba por primera vez los 500 €/mes). En los años siguientes se volvía a cifras inferiores a 500 euros, que no se recuperaron hasta 2015 (524,3 €/mes) y que consiguen superar los 540 euros al mes en las dos últimas ediciones.

Gráfico 48: Evolución de la capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2021



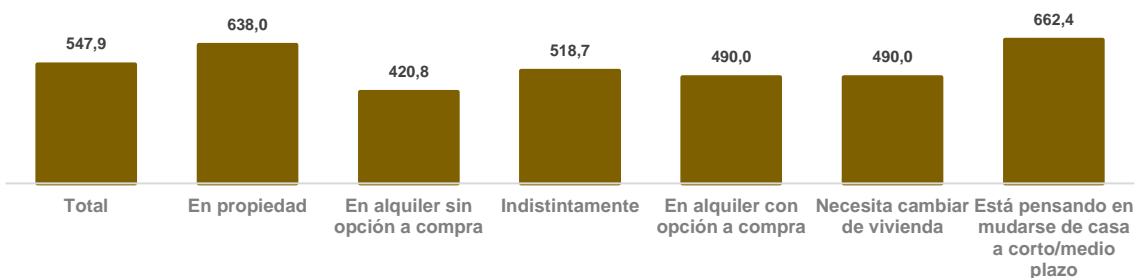
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Centrando el análisis en función del régimen de tenencia previsto así como en el tipo de necesidad, los resultados presentan sus propios matices.

Con respecto al tipo de necesidad se observa que el grupo que considera que tiene necesidad de cambiar de vivienda tiene una capacidad de gasto inferior al valor medio: 490,0 euros frente a los 547,9 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 notablemente superior: 662,4 euros.

Gráfico 49: Capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio según el régimen de tenencia previsto y tipo de necesidad. 2021

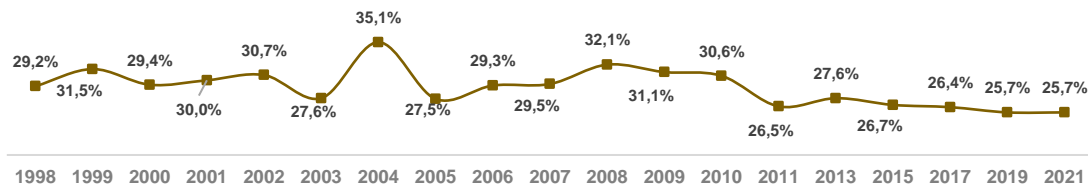


Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En el caso del tipo de régimen de tenencia previsto, se observan igualmente diferencias significativas. Así, el grupo que se decanta por el régimen en propiedad es el que dispone de mayor capacidad de gasto (638,0 €). Por debajo de la media le siguen los hogares que optarían indistintamente por el alquiler o la propiedad (518,7 €) y el grupo que se decanta por el alquiler con opción a compra (490,0 €). Los hogares que prefieren un alquiler sin opción a compra son los que tienen menor capacidad de pago mensual: 420,8 euros.

La capacidad de pago estimada en relación con el nivel medio de ingresos (**esfuerzo financiero**) implicaría en 2021 la dedicación por parte de los hogares de un 25,7% de los ingresos netos para hacer frente al pago de la nueva vivienda. Es la misma cifra que resultaba de los datos de 2019 y, a su vez, 0,7 puntos porcentuales inferior a la observada en 2017 (26,4%).

Gráfico 50: Evolución del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2021



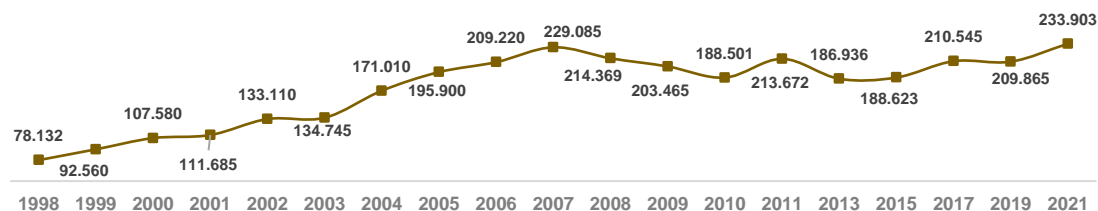
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En términos evolutivos, el esfuerzo financiero parece estabilizarse en torno a algo más de la cuarta parte de los ingresos, en las últimas ediciones de la Operación; los valores más bajos de la serie.

Entre los hogares con necesidad de cambio, el **precio medio máximo asumible** por vivienda que se plantea en 2021 alcanza los 233.903 euros.

Gráfico 51: Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2021 (**)



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, 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.**

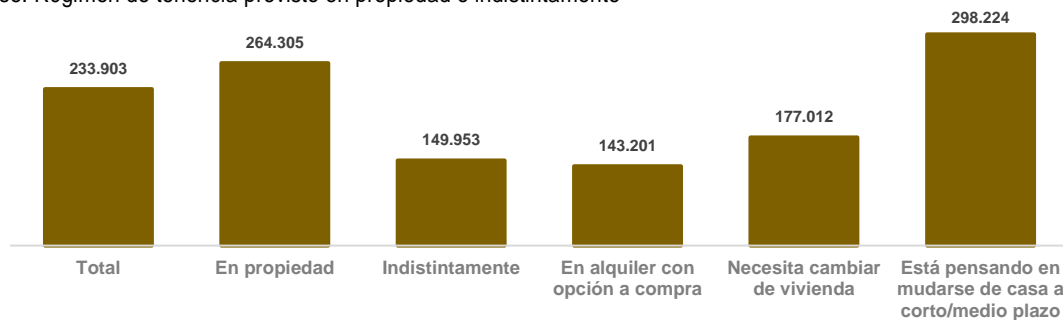
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Este importe se ha incrementado un 11,5% con respecto a los 209.865 euros de 2019 (24.038 € más); alcanzando su cota más alta de toda la serie.

Una vez más, 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 sea en propiedad, el precio máximo medio alcanza los 264.305 euros (30.400 € superior al valor medio de 2021). Esta cifra se reduce considerablemente hasta los 149.953 euros en los hogares en los que resulta indistinto decantarse por la propiedad o el alquiler, y hasta los 143.201 euros para aquellos hogares que optarían por el alquiler con opción a compra.

Gráfico 52: Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de cambio según régimen de tenencia previsto. 2021

Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Con respecto al tipo de necesidad, se observa que el grupo que considera que tiene algún motivo objetivo para querer cambiar de vivienda, indica un valor máximo de precio asumible (177.012 €) inferior a la media (233.903 €). No así ocurre en el colectivo que, independientemente de la necesidad, está pensando en mudarse de casa corto/medio plazo: sus 298.224 euros de precio máximo asumible suponen el valor más alto de todos los colectivos comparados.

Las diferencias observadas se vinculan a que el grupo de hogares que piensan mudarse a corto/medio plazo poseen mayor capacidad financiera que las restantes categorías. En este sentido, se trata de grupos familiares con mayores ingresos (2.819,4 € de media), con una capacidad de pago mensual mayor (662,4 € de media) o con un menor esfuerzo financiero (23,5% de los ingresos). Esta situación les permite acceder a viviendas de mayor precio (298.224 € de media).

Una situación similar se puede observar entre los hogares que solicitan una vivienda en propiedad: son los que tienen los ingresos más altos (2.713,4 € de media) en comparación a los de los regímenes restantes; con la capacidad de pago mensual también mayor (638,0 € de media) y el menor esfuerzo financiero (23,5%). De esta forma, pueden acceder a viviendas de 264.305 euros de media.

Tabla 76: Ingresos, capacidad de pago mensual, esfuerzo financiero y precio máximo asumible de compra según régimen de tenencia previsto. 2021

Capacidad financiera	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
Ingresos	2.133,5	2.713,4	1.312,7	1.598,1	1.960,4	1.775,8	2.819,4
Capacidad de pago mensual	547,9	638,0	420,8	518,7	490,0	490,0	662,4
Esfuerzo financiero	25,7%	23,5%	32,1%	32,5%	25,0%	27,6%	23,5%
Precio máximo asumible	233.903	264.305	-	149.953	143.201	177.012	298.224

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

3.3.3. Fórmulas de financiación

Con respecto al análisis de las fórmulas de financiación, al igual que en ediciones recientes, en 2021 siguen identificándose dos vías mayoritarias para financiar el cambio de vivienda: el recurso al crédito (53,6%) y a los ahorros propios (45,0%).

Tabla 77: Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2021

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Fuentes de financiación (*)								
Créditos	78,9%	71,7%	56,0%	54,7%	44,3%	51,6%	64,4%	53,6%
Ahorros Propios	48,8%	34,5%	33,4%	23,9%	28,1%	55,2%	53,9%	45,0%
Ayuda familiar	11,7%	8,9%	11,1%	8,9%	5,9%	8,1%	20,6%	12,8%
Venta vivienda anterior	50,8%	50,3%	55,3%	40,7%	48,0%	40,3%	42,9%	31,2%
Venta otro patrimonio	3,2%	4,1%	1,4%	2,0%	2,8%	0,7%	6,4%	1,9%
Alquiler vivienda anterior	7,2%	4,1%	1,4%	2,2%	4,1%	3,5%	6,1%	5,6%
Ayudas públicas	34,5%	14,8%	16,1%	8,5%	8,3%	5,4%	14,4%	11,2%
Otros medios	10,9%	4,6%	6,9%	10,4%	9,9%	1,4%	0,0%	5,3%
Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad, en régimen de alquiler con opción de compra o en ambos casos								
% Crédito / precio (**)								
0 % (no solicita crédito)	20,4%	22,7%	40,8%	42,5%	48,4%	50,7%	43,4%	32,4%
1 % - 25 %	3,8%	8,8%	5,9%	4,3%	5,6%	1,1%	4,5%	5,1%
De 25 % a 49 %	14,5%	13,7%	7,6%	8,2%	8,6%	4,4%	8,6%	11,5%
De 50 % a 74 %	11,8%	11,4%	9,2%	9,0%	10,0%	9,4%	8,2%	15,9%
De 75 % a 100 %	19,0%	18,2%	11,2%	19,2%	12,4%	15,4%	11,8%	30,9%
Ns / Nc	30,6%	25,2%	25,4%	16,8%	15,0%	18,9%	23,4%	4,3%

*: % multirrespuesta

** : % s/ total de personas necesitadas.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



También tienen una cierta importancia quienes prevén vender la vivienda anterior (31,2%) y, en cierta medida, quienes se apoyarían en las ayudas familiares (12,8%).

En cualquier caso, todas estas fuentes destacadas presentan valores más bajos que los observados en ediciones anteriores más cercanas.

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 uno de cada tres hogares de esos hogares no recurrirá a la financiación mediante crédito (32,4%: uno de los porcentajes más bajos de la serie).

Por su parte, un 30,9% de este grupo de hogares afirma que solicitará créditos por valor del 75% o más del precio de la vivienda. Esto supone un importante incremento respecto al dato de 2019 (11,8%) y también supone el mayor porcentaje desde 2009.

En 2021, la proporción de los hogares que solicitarían un crédito entre el 50% y el 74% del precio se sitúa en el 15,9% (casi doblando el dato de dos años atrás: 8,2%); con otro 16,6% 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 las tres últimas ediciones al pasar de 14,9% en 2017 a 21,3% en 2019 y casi un tercio en 2021 (32,5%).

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

En 2021, un total de 82.326 hogares de la CAE se plantean la necesidad de cambiar su vivienda habitual, lo que supone el 9,1% de la totalidad de hogares vascos.

Con relación a 2019, 2021 refleja un ligero descenso en el número de hogares que manifiestan esta necesidad, dado que aquel año se contabilizaban un total de 83.410 hogares con necesidad (el 9,3% del total). En cualquier caso, este volumen de hogares con necesidad de cambio de 2021 supone la segunda cifra más alta desde 2005, tanto en valores absolutos como relativos.

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes datos para caracterizar a los hogares con necesidad de cambio en 2021.

- El grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda se sitúa en 65,1%, que es la suma de las opciones mucha necesidad (32,8%) y bastante necesidad (32,3%). Además, es 2,4 puntos superior que en 2019.
- Sigue cayendo, en términos del plazo en el que se demanda la vivienda, el porcentaje de hogares que tienen previsto hacer frente a la necesidad en el plazo de un año (35,7% en 2017, 28,0% en 2019 y 24,3% en 2021). También se reduce la demanda a dos años (47,5% en 2019 por 39,2% en 2021) y la demanda a cuatro años (62,9% y 56,5%, respectivamente).



- Gipuzkoa es el único territorio en el que se observa un cierto crecimiento en los índices de necesidad de cambio respecto a 2019 (del 8,4% de hace dos años se pasa al 9,1% en esta última edición). Baja en Bizkaia (pasa del 10,4% al 9,6%) y se mantiene en Araba/Álava (7,7% en 2019 y 7,6% en 2021).

Donostia / San Sebastián (10,8%) y Bilbao (11,0%) presentan índices elevados de necesidad de cambio.

- Por lo que concierne al perfil sociodemográfico de los hogares con necesidad de cambio, la media de edad de las personas titulares se sitúa en 47,9 años. La mayoría de estas personas tienen nacionalidad española (84,4%) y reside en un hogar constituido por 2,8 personas.
- Las características de las viviendas de los hogares en situación de necesidad de cambio responden a los siguientes rasgos básicos: son viviendas de 75,2 m² por término medio, con una antigüedad media de 49,1 años y en las que casi la mitad (48,7%) están en régimen de alquiler (casi diez puntos porcentuales que hace dos años:39,3% en 2019).
- El tamaño inadecuado es el motivo principal que explica la necesidad de cambio. Uno de cada tres hogares que presentan esta necesidad (33,3%), así lo indican. El mal estado de la vivienda, la mejora de la accesibilidad (un 12,7%, en ambos casos) y querer una vivienda en propiedad (11,1%), son los otros tres motivos que tienen un mayor peso específico a la hora de explicar los motivos para el cambio de vivienda.
- Siguen siendo una mayoría importante los hogares que se muestran satisfechos con el entorno y el barrio en el que residen (71,9%); aunque esta proporción viene reduciéndose respecto a 2019 (75,6%) y 2017 (80,8%).
En 2021, también, un 23,7% de los hogares se plantea el traslado de municipio para mudarse de vivienda, proporción en ligero aumento respecto a 2019 (22,8%) y 2017 (18,6%).

- 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 83,1 m² (7,9 m² por encima de la media de las viviendas actuales de esos hogares).

Algo más de la mitad de los hogares se decanta por una vivienda en propiedad (51,4%), cifra muy parecida, aunque algo inferior, al 51,8% de 2019. La importancia relativa de los hogares que optan por el régimen de alquiler crece del 36,1% en 2019 al 37,7% de 2021.

- Los ingresos netos mensuales de los hogares que manifiestan necesidad de cambio alcanzan los 2.133,5 euros de media, lo que supone un ligero incremento con relación al ingreso medio de 2019 (2.104,9 €). Se mantiene la tendencia ascendente en el nivel de ingresos que se viene observando en las últimas ediciones.
- La capacidad de pago mensual de los hogares para afrontar el cambio de vivienda se sitúa, en 2021, en 547,9 euros, lo que representa el 25,7% del nivel de ingresos. Esfuerzo financiero que parece estabilizarse en el entorno del 26% en las últimas ediciones.

El precio máximo de las viviendas que pueden asumir estos hogares alcanza, en 2021 (233.903 €), la cota más alta de toda la serie; al incrementarse un 11,5% (24.000 €) respecto al dato de 2019 (209.865 €).

- El crédito (53,6%) y los ahorros propios (45,0%) siguen siendo las principales fuentes de financiación para el cambio de vivienda.

A modo de síntesis, se presenta un cuadro resumen de los principales indicadores de la CAE relativos a la necesidad de cambio de vivienda principal en el periodo 2005-2021.

Tabla 78: Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2021

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Cuantificación												
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%	9,1%
Cuantificación de la necesidad (N.º viviendas)	49.559	47.851	64.393	40.894	56.652	56.397	38.048	61.621	53.132	75.970	83.410	82.326
Características de las viviendas necesitadas												
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	47,9
Tamaño medio hogar (N.º personas/hogar)	3,2	3,1	3,1	2,8	3,0	3,0	2,8	3,0	3,0	3,0	2,8	2,8
Superficie media de la vivienda (m ²)	69,0	66,4	71,4	67,9	71,4	68,1	72,9	72,4	74,4	73,9	75,8	75,2
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	49,1
% 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%	48,7%
Evolución de la necesidad de cambio												
Motivo: tamaño y mal estado (%)	39,5%	44,7%	37,0%	46,6%	32,9%	45,9%	36,1%	41,4%	44,2%	46,9%	42,9%	46,0%
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%	11,1%
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%	65,1%
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%	31,4%
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%	56,5%
Características de las viviendas deseadas												
Superficie media deseada (m ²)	76,4	74,4	74,8	71,3	77,6	78,1	77,5	79,1	81,7	78,6	81,6	83,1
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%	48,6%
Situación económica-financiera												
Ingresos medios	1.514,0	1.609,0	1.618,0	1.625,0	1.511,4	1.585,7	1.776,6	1.690,5	1.964,9	1.975,9	2.104,9	2.133,5
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	547,9
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	233.903

(*) 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: **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.**

4. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN

4.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de rehabilitación

La Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda revela que, en el año 2021, 87.857 viviendas de la CAE requieren una intervención para su **rehabilitación**. Esta cifra representa un 9,7% del conjunto de viviendas familiares y supone un importante incremento de la necesidad rehabilitadora respecto a los datos de la edición precedente, tanto en términos absolutos (19.434 viviendas más que en 2019) como en términos relativos (dos puntos porcentuales, superior).

Tabla 79: Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2021

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	C.A.E.		Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% 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%
2019	68.423	7,7%	8.374	6,1%	37.934	8,1%	22.115	7,6%
2021	87.857	9,7%	9.582	7,0%	48.525	10,3%	29.750	10,2%

(*) El índice de necesidad de rehabilitación es la relación entre el número de hogares con necesidad de rehabilitación y el número total de hogares de la CAE.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

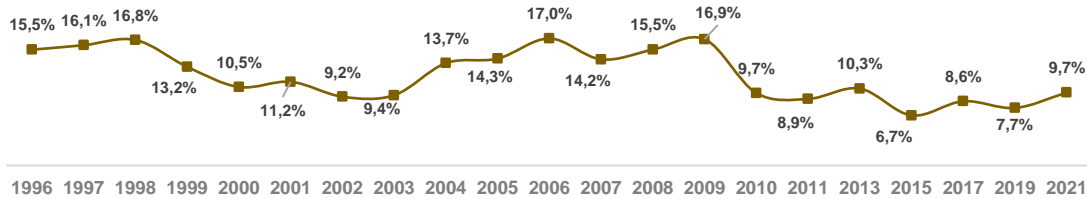
Este crecimiento en el número de viviendas que necesitan rehabilitar se reproduce en los tres territorios, aunque en diferente medida. Destaca el importante aumento de esta necesidad en Bizkaia y Gipuzkoa; mientras que en Araba/Álava es algo más moderado.

En Bizkaia, el número de viviendas que necesitan rehabilitar aumenta en 10.591 unidades (27,9%) en los dos últimos años: se pasa de 37.934 viviendas en 2019 a 48.525 viviendas en 2021. Con un 10,3% de hogares con necesidad de rehabilitar se sitúa, junto con Gipuzkoa (10,2%) como los territorios con mayor necesidad de este tipo.

Gipuzkoa es el territorio donde mayor crecimiento relativo se da respecto a 2019 (34,5%: 7.635 viviendas más). En Araba/Álava el crecimiento es de 12,3% (1.028 viviendas, más) y sitúa su índice de necesidad de rehabilitación, en el 7,0% (casi un punto porcentual más que en 2019).

En el conjunto de la CAE, el índice de necesidad de rehabilitación recupera, en 2021 (9,7%), los niveles que se observaban en 2010 (9,7%) o 2013 (10,3%), tras la caída del indicador que se registraba a partir de 2009 (16,9%) y que alcanza su nivel más bajo en 2015 (6,7%).

Gráfico 53: Evolución del índice de necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE. 1996-2021

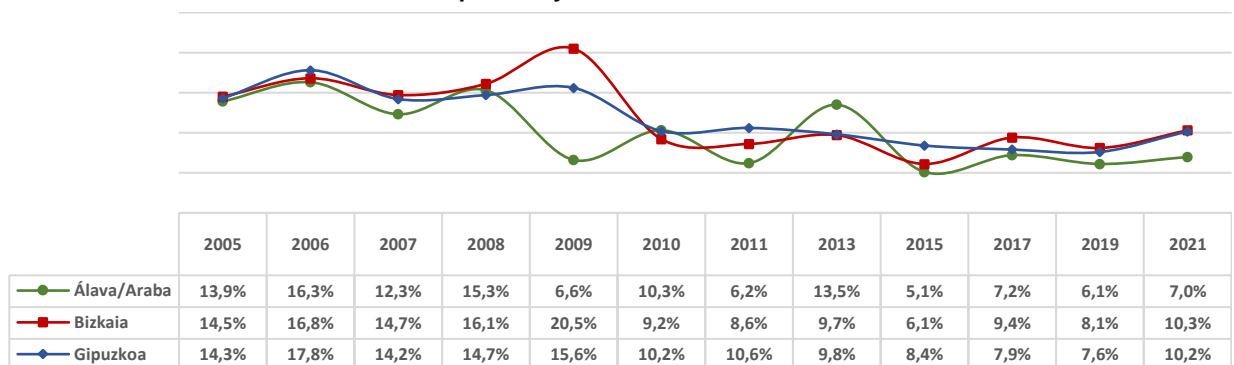


Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El comportamiento de la serie de necesidad de rehabilitación sigue, en el caso de Bizkaia, un patrón similar al descrito para el total de la CAE. Se pasa de un 20,5% en 2009 a un 6,1% en 2015 (su valor más bajo). Tras el repunte de 2016 (9,7%), en 2021 se observa el valor más alto (10,3%) desde 2009.

Con una línea descendente menos fuerte, Gipuzkoa mantiene una tendencia algo más constante y recupera en 2021 (10,2%) valores en el índice que se daban en 2010 (10,2%), 2011 (10,6%) y 2013 (9,8%).

Gráfico 54: Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En el caso de Araba/Álava, la serie es más oscilante. En 2013 presenta uno de los valores más altos de su indicador (13,5%) que cae considerablemente en 2015 (5,1%) y parece recuperar en 2021 (7,0%).

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), también se observan comportamientos diferenciados.

En el conjunto de la CAE, los municipios de más de 20.000 habitantes que nos son capitales administrativas presentan el mayor índice de necesidad de rehabilitación (10,6%). Circunstancia que se viene produciendo en las últimas cuatro ediciones de la Encuesta. Las propias capitales (9,5%) se sitúan más próximas a la media (9,7%), recobrando mucha importancia si se compara con 2019 (5,9%). Mientras que los municipios más pequeños presentan valores más bajos (9,3% en 2021) pero con menores diferencias que en años anteriores.

Tabla 80: Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por tamaño de municipio. CAE. 2015-2021

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

		2015		2017		2019		2021	
		N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares	N.º	% s/total hogares
CAE	Total	58.017	6,7%	76.286	8,6%	68.423	7,7%	87.857	9,7%
	Capitales	21.317	7,0%	27.394	8,7%	19.214	5,9%	31.180	9,5%
	20.000-100.000 hab.	21.197	8,8%	24.508	9,5%	25.576	10,0%	27.903	10,6%
	<20.000 hab.	15.504	4,9%	24.384	7,7%	23.633	7,6%	28.774	9,3%
Territorio Histórico									
Araba/Álava	Total	6.684	5,1%	9.790	7,2%	8.374	6,1%	9.582	7,0%
	Vitoria-Gasteiz	5.176	5,2%	8.040	7,9%	6.287	6,0%	7.212	6,9%
	<20.000 hab.	1.508	4,5%	1.750	5,1%	2.087	6,5%	2.370	7,3%
Gipuzkoa	Total	23.720	8,4%	22.906	7,9%	22.115	7,6%	29.750	10,2%
	Donostia / San Sebastián	7.605	10,7%	5.470	7,5%	5.841	7,6%	10.043	12,9%
	20.000-100.000 hab.	6.502	9,4%	6.221	8,2%	7.173	9,4%	7.234	9,1%
	<20.000 hab.	9.614	6,8%	11.215	8,0%	9.101	6,6%	12.473	9,2%
Bizkaia	Total	27.612	6,1%	43.590	9,4%	37.934	8,1%	48.525	10,3%
	Bilbao	8.535	6,3%	13.884	10,0%	7.087	4,9%	13.925	9,5%
	20.000-100.000 hab.	14.695	8,6%	18.287	10,0%	18.403	10,2%	20.669	11,2%
	<20.000 hab.	4.382	3,1%	11.419	8,0%	12.445	8,8%	13.931	9,9%

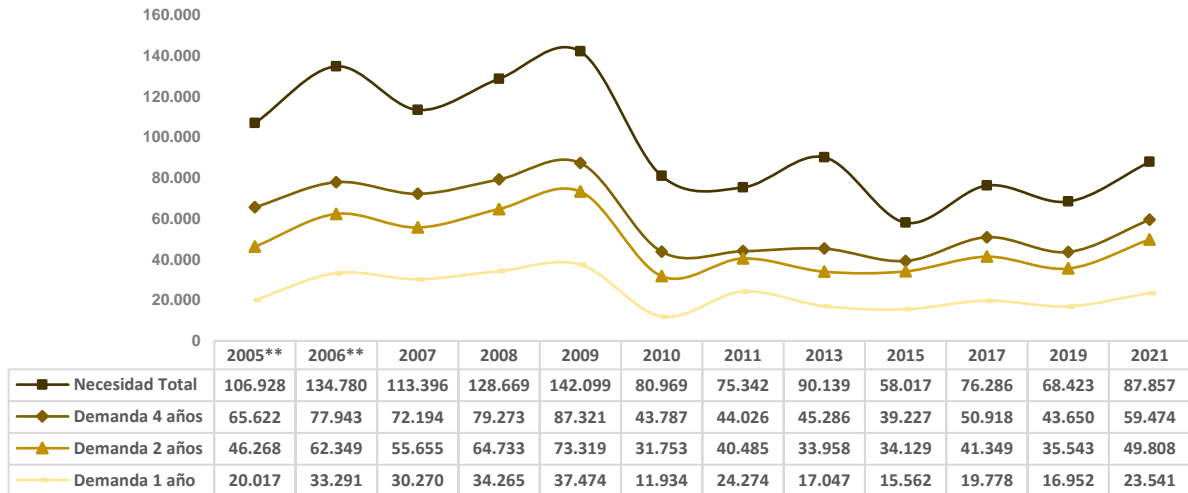
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Donostia / San Sebastián presenta valores de necesidad de rehabilitación (12,9%) más altos que las otras dos capitales y el resto de los municipios. El segundo valor más alto es el de los municipios de 20.000 a 100.000 habitantes de Bizkaia (11,2%). En Araba/Álava encontramos los valores más bajos de la CAE en municipios de menos de 20.000 (7,3%) y en la capital (6,9%).

En el conjunto de la CAE, la mayor necesidad percibida de intervención rehabilitadora viene acompañada, en el año 2021, de una mayor capacidad por parte de la población para hacer frente a esa necesidad.

Un 26,8% de los 87.587 hogares que indican en 2021 la necesidad de rehabilitación, señalan poder abordarla en el próximo año (23.541 viviendas). Este porcentaje supone un aumento de dos puntos porcentuales respecto al 24,8% de 2019 y se sitúa en niveles de 2015.

Gráfico 55: Evolución de la necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2021¹⁰



(*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, 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: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

También se incrementa el porcentaje de hogares que prevén acometer las obras de rehabilitación en los dos próximos años (56,7% en 2021: 49.808 viviendas) respecto a 2019 (51,9%) y 2017 (54,2%). De la misma forma, a cuatro años vista también aumenta el porcentaje de rehabilitación en 2021 (67,7%) respecto al de 2019 (63,8%) superando el valor más alto de 2015 (67,6%).

Tabla 81: Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda. CAE. 2007-2021

(Porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Necesidad (*)	14,2%	15,5%	16,9%	9,7%	8,9%	10,3%	6,7%	8,6%	7,7%	9,7%
Demanda 4 años(**)	63,7%	61,6%	61,5%	54,1%	58,4%	50,2%	67,6%	66,7%	63,8%	67,7%
Demanda 2 años (**)	49,1%	50,3%	51,6%	39,2%	53,7%	37,7%	58,8%	54,2%	51,9%	56,7%
Demanda 1 año (**)	26,7%	26,6%	26,4%	14,7%	32,2%	18,9%	26,8%	25,9%	24,8%	26,8%

(*) % s/total hogares

(**) % s/hogares con necesidad

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

¹⁰ Para más información sobre la estimación de la demanda a 1, 2 y 4 años véase el anexo de definiciones.

La tasa de variación en los dos últimos años es manifiestamente positiva, sobre todo entre las viviendas que piensan acometer su rehabilitación en los próximos dos años. No obstante, la situación en 2021 está muy alejada de la que se daba en 2007.

Tabla 82: Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda, CAE. 2007-2021 y 2017-2021¹¹

	2007		2019		2021		Variación 2007-2021				Variación 2019-2021			
							Absolutos		Tasa (%)		Absolutos		Tasa (%)	
	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.
Necesidad	14,2%	113.396	7,7%	68.423	9,7%	87.858	-4,5%	-25.538	-31,3%	-22,5%	2,0%	19.435	26,6%	28,4%
Demanda 4 años	63,7%	72.194	63,8%	43.650	67,7%	59.474	4,0%	-12.720	6,3%	-17,6%	3,9%	15.824	6,1%	36,3%
Demanda 2 años	49,1%	55.655	51,9%	35.543	56,7%	49.808	7,6%	-5.847	15,5%	-10,5%	4,8%	14.265	9,2%	40,1%
Demanda 1 año	26,7%	30.270	24,8%	16.952	26,8%	23.541	0,1%	-6.729	0,4%	-22,2%	2,0%	6.589	8,0%	38,9%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

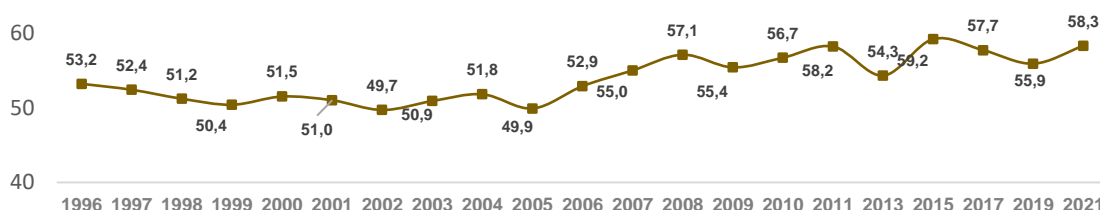
4.2. Caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación

4.2.1. Características socio-residenciales

Como en el capítulo anterior, en este apartado se procede a analizar las principales características del núcleo familiar y de la vivienda habitual que están directamente asociadas a la necesidad de rehabilitación de esa vivienda principal.

La media de edad de las personas que son titulares de viviendas con necesidad de rehabilitación se sitúa en 58,3 años, algo más de dos años por encima del promedio registrado en 2019 (55,9 años) y acercándose a la cifra más alta observada en el año 2015 (59,2 años).

Gráfico 56: Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1996-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

¹¹ Para más información sobre la estimación de la demanda a 1, 2 y 4 años véase el anexo de definiciones.

En 2021, toma especial relevancia el grupo de edad de 65 años y más (32,6%), al superar en más de siete puntos porcentuales al porcentaje de 2019 (25,3%). También se incrementa, aunque en menor medida, el porcentaje de personas de 55 a 64 años al pasar del 23,5% en 2019 al 24,1% en 2021. Los estratos de edad más jóvenes pierden peso porcentual en los dos últimos años. En definitiva, el 56,7% de las personas titulares de las viviendas que reclaman alguna acción de reforma en sus hogares, tienen más de 54 años.

Tabla 83: Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2021

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Edad Persona Principal								
Hasta 34 años	8,8%	5,0%	5,6%	7,2%	2,3%	3,6%	5,0%	3,6%
De 35 a 44 años	16,4%	14,3%	14,6%	18,0%	11,6%	17,9%	16,2%	13,4%
De 45 a 54 años	23,8%	29,1%	22,5%	29,9%	28,3%	24,0%	30,0%	26,3%
De 55 a 64 años	24,3%	22,7%	22,0%	22,8%	23,3%	26,1%	23,5%	24,1%
65 años y más	26,7%	28,9%	35,3%	22,0%	34,6%	28,3%	25,3%	32,6%
Edad Media (años)	55,4	56,6	58,2	54,1	59,2	57,7	55,9	58,3
Nacionalidad								
Española *	99,3%	98,6%	98,9%	98,4%	100,0%	98,8%	98,5%	98,7%
Extranjera	0,7%	1,4%	1,1%	1,6%	0,0%	1,2%	1,5%	1,3%
N.º Personas Hogar								
1 persona	22,1%	19,5%	23,9%	24,5%	18,0%	23,9%	25,0%	26,9%
2 personas	27,5%	30,0%	30,1%	28,8%	34,2%	29,1%	27,2%	28,3%
3 personas	25,4%	21,4%	26,2%	22,4%	24,0%	25,2%	21,7%	23,5%
4 personas	17,7%	20,2%	17,0%	16,2%	14,7%	17,1%	21,8%	17,1%
5 o más personas	7,4%	8,9%	2,8%	8,2%	9,2%	4,6%	4,3%	4,2%
N.º Medio (personas)	2,6	2,7	2,5	2,6	2,7	2,5	2,6	2,5
Tipología de los hogares								
Sólo/a	22,3%	19,5%	23,9%	24,5%	18,0%	23,9%	25,0%	26,9%
Con su cónyuge/pareja	20,4%	20,0%	22,3%	19,6%	27,4%	20,8%	13,4%	20,2%
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%	37,7%
Padre/madre con hijos/as	14,3%	11,7%	14,8%	11,5%	11,7%	11,8%	12,5%	11,0%
Otra situación	6,3%	4,1%	2,9%	5,1%	3,0%	3,6%	9,0%	4,3%
Situación Laboral								
Ocupado/a	48,3%	42,6%	42,2%	44,6%	43,5%	52,1%	58,7%	55,9%
Parado/a	7,7%	8,1%	5,1%	15,9%	11,3%	8,4%	6,3%	5,9%
Labores del hogar	10,8%	16,4%	18,5%	11,7%	9,8%	8,9%	4,3%	4,9%
Jubilado/a / Pensionista	30,6%	31,8%	33,4%	26,0%	34,8%	28,9%	28,5%	33,4%
Otra	2,6%	1,1%	0,9%	1,8%	0,6%	1,7%	2,2%	0,0%

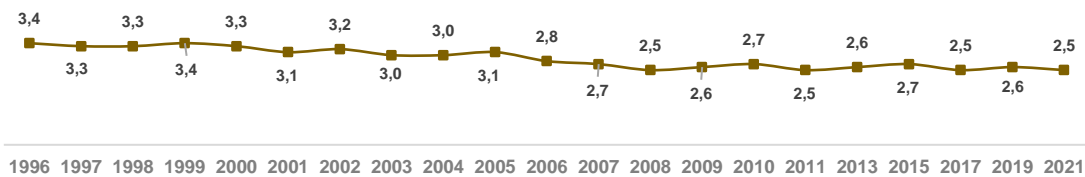
*: La doble nacionalidad se ha incluido en la categoría española.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Desde 2009, al menos, la población extranjera titular de viviendas que requieren alguna rehabilitación nunca han alcanzado el 2% de este colectivo de necesidad. En 2021, suponen un 1,3%, dos décimas menos que en 2017 (1,5%).

El tamaño medio familiar se ha mantenido estable, desde 2008, en valores que oscilan en dos décimas (entre 2,5 y 2,7 personas de media). En esta última edición el dato se sitúa en las 2,5 personas de media.

Gráfico 57: Tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1997-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En términos evolutivos, las perspectivas de la rehabilitación en este año 2021 prolonga la imagen de una necesidad vinculada a hogares de tamaño reducido, situada desde 2006 por debajo de 3 personas por hogar.

Así, en 2021, más de la mitad de los hogares con necesidad de rehabilitación (51,8%) se forman por dos personas (28,3%, tamaño más frecuente) o tres personas (23,5%). Los hogares de más de tres personas suponen el 21,3% del colectivo al perder casi cinco puntos porcentuales respecto al año 2019 (26,1%).

Los hogares unipersonales, que representan un 26,9% en 2021, crecen casi dos puntos respecto a 2019 (25,0%) y alcanzan peso relativo más alto desde 2009.

En cuanto a la tipología del hogar con necesidad de rehabilitación, los hogares de parejas con hijos/as (con o sin otros familiares) siguen constituyendo la categoría mayoritaria, alcanzando en 2021 un 37,7%.

Por último, respecto a la situación laboral de las personas titulares de estos hogares, cabe señalar que en 2021 el 55,9% de ellas están ocupadas, que es el segundo valor más alto de la serie analizada solo superado por el dato de 2019 (58,7%).

Por otra parte, ganan en importancia relativa las personas jubiladas o pensionistas alcanzando la tercera parte de esta población (33,4%) y casi igualando el registro más alto de 2015 (34,8%). Las personas en situación de paro laboral, que van perdiendo peso relativo en las cinco últimas ediciones, suponen en 2021 el 5,9%.

A continuación, el análisis se va a centrar en otras características, más estructurales, de las viviendas a rehabilitar.

Tabla 84: Características residenciales de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2021

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Superficie Útil Vivienda								
Menos de 60 m ²	17,2%	16,4%	14,2%	14,7%	14,8%	19,2%	13,1%	14,2%
De 61 a 75 m ²	27,4%	28,1%	30,1%	30,1%	27,1%	30,0%	32,0%	29,4%
De 76 a 90 m ²	30,4%	29,6%	31,8%	31,3%	29,3%	30,1%	31,1%	33,8%
Más de 90 m ²	22,6%	23,4%	23,4%	22,8%	26,5%	20,8%	23,8%	22,7%
Ns / Nc	2,3%	2,4%	0,6%	1,1%	2,3%	-	-	-
Superficie media (m²)	79,2	79,9	80,0	80,1	85,1	83,8	83,7	83,3
Antigüedad Vivienda								
Más de 60 años	17,8%	15,2%	20,7%	17,6%	18,3%	18,3%	18,5%	23,5%
Entre 41 y 60 años	33,2%	34,8%	32,4%	39,0%	39,6%	49,2%	48,4%	52,6%
Entre 26 y 40 años	34,1%	36,1%	32,6%	26,1%	28,8%	20,2%	19,6%	12,0%
Entre 16 y 25 años	6,1%	5,8%	10,5%	8,6%	7,1%	5,7%	7,7%	8,8%
15 años y menos	4,9%	4,1%	3,3%	4,4%	3,5%	6,6%	5,8%	3,1%
Ns / Nc	4,0%	4,0%	0,6%	4,3%	2,8%	-	-	-
Antigüedad media (N.º años)	42,3	42,0	42,4	43,1	44,9	49,0	49,3	51,4
N.º de Años en la Vivienda								
2 años y menos	2,1%	3,2%	2,1%	2,2%	1,2%	3,4%	8,2%	6,6%
3-4 años	5,0%	2,5%	2,4%	3,2%	1,9%	2,9%	6,5%	4,5%
5-9 años	12,3%	8,5%	10,4%	10,1%	7,7%	10,4%	9,5%	8,9%
10 y más años	80,5%	85,8%	85,1%	84,5%	89,1%	83,2%	75,8%	80,1%
Primera Vivienda								
Sí	56,7%	66,3%	60,6%	58,4%	62,1%	52,6%	57,6%	55,2%
No	43,0%	33,7%	39,2%	41,4%	37,9%	47,4%	42,4%	44,3%
Ns / Nc	0,3%	-	0,2%	0,2%	-	-	-	0,6%
Condición de la vivienda								
Nueva	38,3%	43,7%	40,5%	36,7%	34,5%	31,5%	29,3%	31,2%
Usada	61,7%	56,3%	59,5%	63,3%	65,5%	68,5%	70,7%	68,9%
Vivienda Protegida								
Sí	13,8%	16,0%	8,3%	10,1%	12,5%	13,7%	9,9%	14,4%
No	86,2%	84,0%	91,7%	89,9%	87,5%	86,3%	90,1%	85,6%
Tipo de Vivienda								
Edificio colectivo	92,0%	91,6%	92,5%	87,8%	91,6%	93,5%	92,1%	93,9%
Edificio unifamiliar	8,0%	8,4%	7,5%	12,2%	8,4%	6,5%	7,9%	6,1%
Régimen de Tenencia								
En propiedad totalmente pagada	61,0%	62,4%	65,8%	51,9%	57,2%	55,5%	47,6%	61,5%
En propiedad con pagos pendientes	27,2%	24,6%	22,3%	31,9%	27,3%	32,0%	34,4%	32,3%
Alquilada	5,1%	4,7%	3,6%	4,7%	2,3%	2,7%	4,8%	5,0%
Otra situación (cedida, etc.)	6,8%	8,3%	8,4%	11,4%	13,2%	9,8%	13,2%	1,2%

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

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

La dimensión media de estas viviendas en 2021 es de 83,3 m². Tras la cota más alta registrada en la edición de 2015 (85,1 m²), en las últimas ediciones parece haberse estabilizado en el entorno de 83-84 m².

Gráfico 58: Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2021



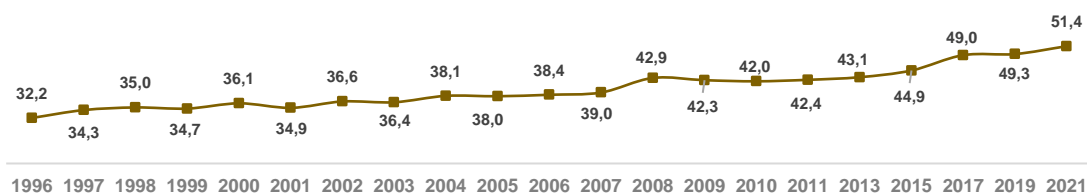
(*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de los mismos (63,2%) reside en viviendas entre 61 y 90 m² (29,4% entre 76 y 90 m² y 33,8% entre 76 y 90 m²). La parte que representa este tipo de viviendas mantiene su peso de 2019 (63,1%) y se incrementa tres puntos respecto a 2017 (60,1%).

Atendiendo a la antigüedad, esta encuesta revela que las viviendas con necesidad de rehabilitación han sido construidas, por término medio, hace 51,4 años. Promedio que se viene incrementando edición tras edición, de forma que es la primera vez desde que se disponen de datos, que se superan los 50 años de antigüedad (de media).

Gráfico 59: Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Se constata un importante crecimiento entre las viviendas de más de 40 años de antigüedad: suponían el 66,9% en 2019 y en 2021 son, prácticamente, tres de cada cuatro (76,1%). Sobre todo, se incrementan las viviendas de más de 60 años (cinco puntos porcentuales) al pasar del 18,5% al 23,5% en estos dos últimos años. Las viviendas de 41 a 60 años se incrementan en 4,2 puntos porcentuales en el bienio: pasan de 48,4% al 52,6%. En ambos casos, son los porcentajes más altos desde 2009.

Entre 2019 y 2021 aumentan las viviendas a rehabilitar que llevan habitadas 10 y más años por sus actuales residentes: del 75,8% de 2019 (su valor más bajo) pasa al 80,1% en 2021 (también un valor bajo en la serie). Por su parte, las viviendas ocupadas menos de 10 años han perdido importancia, pero esta pérdida es más significativa entre las que llevan 3 o 4 años ocupadas (pasan del 6,5% al 4,5%: dos puntos porcentuales menos). Las viviendas de ocupación más reciente (2 años y menos) pierden 1,6 puntos (del 8,2% pasan al 6,6%) y las de 5 a 9 años se muestran algo más estables (9,5% en 2019 y 8,9% en 2021) al perder algo más de medio punto.

Para un 55,2% de los hogares, la vivienda a rehabilitar es la primera ocupada desde que se formó el hogar. En el momento de la adquisición, en un 68,9% de los casos se trató de una vivienda usada o de segunda mano.

En un 93,9% de los casos, las viviendas que necesitan rehabilitarse se ubican en edificios colectivos. Se trata del porcentaje más alto de los recogidos desde 2009.

También cobra cierta relevancia, hasta alcanzar uno de sus valores más altos, la proporción de hogares con necesidad de rehabilitación que son propietarios de la vivienda y está totalmente pagada (61,5%).

La necesidad de rehabilitación vinculada al régimen de alquiler sigue siendo muy reducida y apenas representa un 5,0% del total, pero se afianza como una de las cifras más alta de la serie. Por su parte, se reduce considerablemente la necesidad asociada a otras formas de tenencia (donación, cesión, herencia...) hasta casi aparecer como irrelevante en 2021 (1,2%).

En otro orden cosas, cabe señalar que en 2021 el 49,3% de las viviendas a rehabilitar disponen de trastero, el 34,6% de garaje y un 72,2% tienen ascensor.

Tabla 85: Anejos y accesibilidad de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2021

LA VIVIENDA DISPONE DE:	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Trastero								
Sí	41,7%	46,8%	45,7%	44,5%	49,9%	47,2%	52,1%	49,3%
No	58,3%	53,2%	54,3%	55,5%	50,1%	52,8%	47,9%	50,7%
Garaje								
Sí	28,6%	26,9%	31,0%	28,0%	29,7%	30,1%	31,4%	34,6%
No	71,4%	73,1%	69,0%	72,0%	70,3%	69,9%	68,6%	65,4%
Ascensor								
Sí	60,4%	59,5%	51,0%	56,7%	67,2%	56,7%	64,1%	72,2%
No	39,6%	40,5%	49,0%	43,3%	32,8%	43,3%	35,9%	27,8%
¿EL EDIFICIO ESTÁ ADAPTADO?								
Sí	40,2%	37,8%	32,8%	51,5%	53,0%	37,1%	61,1%	50,8%
No	59,8%	62,2%	67,2%	48,5%	47,0%	62,9%	38,9%	49,2%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

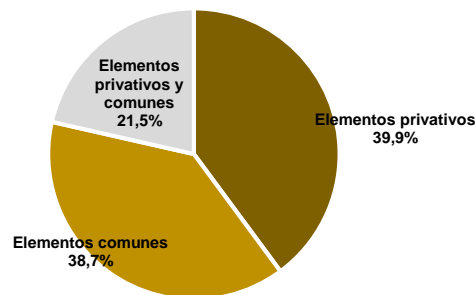
La disponibilidad de trastero se reduce respecto a 2019 (52,1%) aunque se mantiene entre los valores más altos. La posesión de garaje alcanza en 2021 el porcentaje más alto, y lo mismo ocurre con la disponibilidad de ascensor que es ocho puntos mayor en 2021 (72,2%), que en 2019 (64,1%).

En general, prácticamente la mitad de los edificios donde se ubican las viviendas que demandan alguna rehabilitación (50,8%) son edificios accesibles, adaptados para personas con movilidad reducida.

4.2.2. Motivos de la necesidad de rehabilitación y características de la rehabilitación

En lo que respecta a la tipología de obra de rehabilitación que requieren las viviendas, un 39,9% se corresponde con necesidades de mejora interior de la vivienda y un 38,7% se vincula con acciones de rehabilitación centradas en áreas comunes del edificio. El 21,5% restante de las rehabilitaciones afecta tanto a elementos privativos como comunes.

Gráfico 60: Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En términos evolutivos, el aspecto más destacado es el importante incremento del peso de los procesos de rehabilitación que requieren reformas en los elementos comunes del edificio.

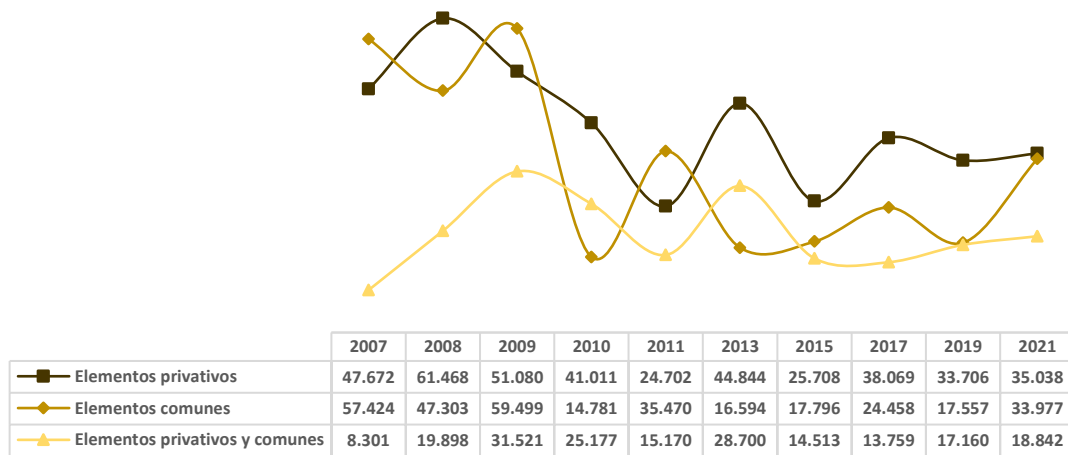
Tabla 86: Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2021

(Porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Elementos privativos	42,0%	47,8%	35,9%	50,7%	32,8%	49,8%	44,3%	49,9%	49,3%	39,9%
Elementos comunes	50,6%	36,8%	41,9%	18,3%	47,1%	18,4%	30,7%	32,1%	25,7%	38,7%
Elementos privativos y comunes	7,3%	15,5%	22,2%	31,1%	20,1%	31,8%	25,0%	18,0%	25,1%	21,5%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Gráfico 61: Número de viviendas con necesidad de rehabilitación por tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El peso relativo de las reformas en elementos comunes pasa del 25,7% en 2019 al 38,7% en 2021 (33.977 viviendas), acercándose al (habitualmente mayor) peso relativo de las reformas en los elementos propios de la vivienda (39,9%: 35.038 viviendas).

Entre 2019 y 2021, bajan casi cuatro puntos porcentuales las obras que requieren una rehabilitación simultánea de elementos comunes y privados al pasar del 25,1% en 2019 al 21,5% de 2021 (18.842 viviendas).

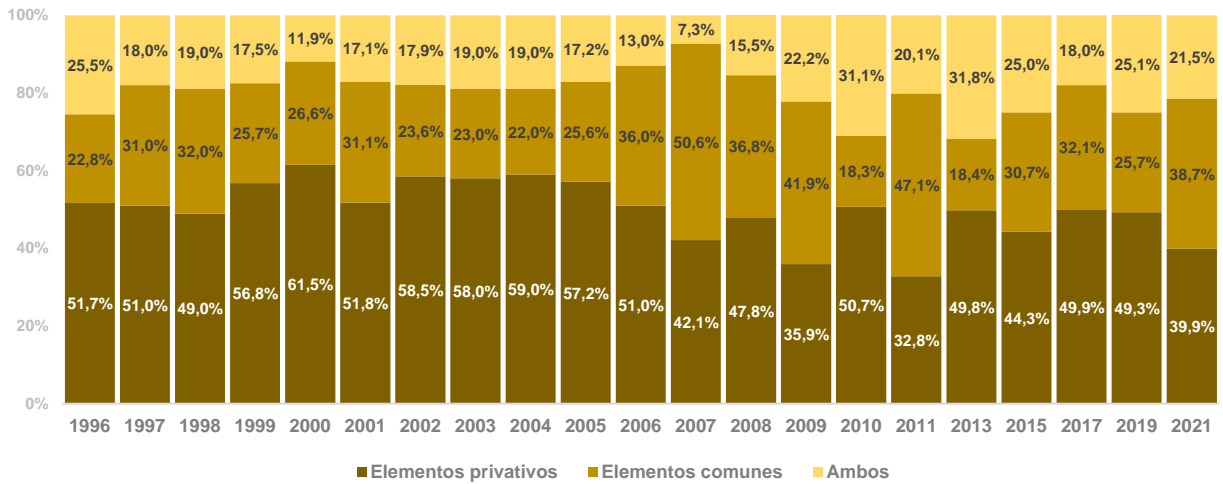
Tabla 87: Variación del tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2021 y 2017-2021

	2007		2019		2021		Variación 2007-2021				Variación 2019-2021			
							Absolutos		Tasa (%)		Absolutos		Tasa (%)	
	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.
Total	100,0%	113.397	100,0%	68.423	100,0%	87.857	0,0%	-25.540	0,0%	-22,5%	0,0%	19.434	0,0%	28,4%
Elementos privados	42,0%	47.672	49,3%	33.706	39,9%	35.038	-2,2%	-12.634	-5,1%	-26,5%	-9,4%	1.332	-19,0%	4,0%
Elementos comunes	50,6%	57.424	25,7%	17.557	38,7%	33.977	-12,0%	-23.447	-23,6%	-40,8%	13,0%	16.420	50,7%	93,5%
Elementos privados y comunes	7,3%	8.301	25,1%	17.160	21,4%	18.842	14,1%	10.541	193,0%	127,0%	-3,6%	1.682	-14,5%	9,8%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En conjunto, un 61,3% de los hogares que necesitan rehabilitar la vivienda principal en 2021 mencionan actuaciones de rehabilitación relacionadas con al menos un elemento privativo de la vivienda. Esta proporción supone un significativo retroceso respecto al registro de 2019 (74,3%) y se aleja de los datos de 2013 (81,6%) o 2010 (81,8%).

Gráfico 62: Evolución del tipo de elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal (%). CAE. 1996-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Por su parte, algo más del 60% de los hogares necesitados de acciones rehabilitación mencionan actuaciones relacionadas con algún elemento común del edificio, superando en casi diez puntos la cifra registrada en 2019 (50,8%).

En la edición de la Encuesta de 2021, un total de 53.443 hogares necesitan rehabilitar al menos un elemento privativo de la vivienda, lo que supone un 60,8% del total de hogares que declaran necesidad de rehabilitación.

El cambio de baño o cocina (o ambos) es el elemento privativo más indicado por los hogares de Euskadi, también en esta última edición, afectando al 47,9% de los hogares que han declarado necesidad de rehabilitar. Le sigue el cambio de ventanas-puertas (26,1%) y el cambio de suelo (23,9%). Otras obras con cierta significación hacen referencia al arreglo de las instalaciones de agua o electricidad (14,4%), tirar o levantar tabiques (10,6%) o afectan a la instalación de la calefacción (9,7%).

Aunque en valores absolutos, se registran en 2021 más viviendas que requieren reformar o cambiar algún elemento privativo que las registradas en las ediciones de 2015, 2017 o 2019, en términos relativos el porcentaje de 2021 (60,8%) es sensiblemente más bajo al de las ediciones señaladas (69,3%, 66,1% y, sobre todo, 72,2%; respectivamente).

En relación a los elementos privativos más señalados para su rehabilitación, y con respecto al año 2019, bajan las necesidades referidas a las cocinas o baño (del 52,3% pasa al 47,9%); pero aumentan en el resto de elementos privativos: el cambio de puertas o ventanas (del 23,3 pasa al 26,1%), el cambio de suelo (del 16,2% al 23,9%), las instalaciones de agua o electricidad (del 10,7% al 14,4%), tirar-levantar tabiques (del 5,9% al 10,6%) y la instalación de la calefacción (pasa del 6,1% en 2019 al 9,7% en 2021).

Tabla 88: Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2021

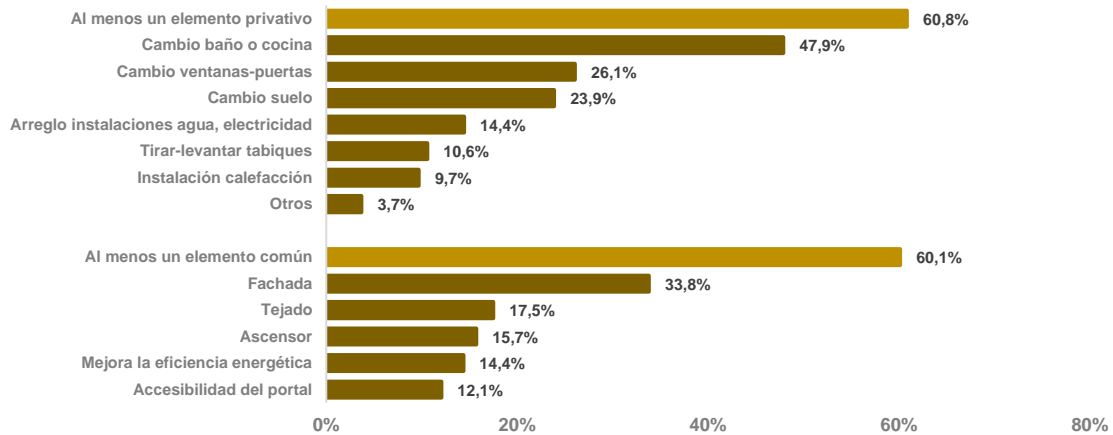
	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Hogares con necesidad de rehabilitación	142.100	80.969	75.342	90.138	58.017	76.286	68.423	87.857
Hogares con necesidad de rehabilitar algún elemento privativo	82.601	66.188	39.872	73.544	40.221	50.448	50.079	53.443
% de hogares algún elemento privativo	58,1%	81,7%	52,9%	81,6%	69,3%	66,1%	73,2%	60,8%
ELEMENTOS PRIVATIVOS (*)								
Cambio baño o cocina	41,7%	60,3%	39,2%	55,3%	46,5%	41,5%	52,3%	47,9%
. Cambio cocina	-	-	-	-	-	23,2%	38,9%	32,2%
. Cambio baño	-	-	-	-	-	32,6%	38,8%	38,3%
Tirar-levantar tabiques	9,3%	13,8%	6,8%	9,2%	6,9%	5,3%	5,9%	10,6%
Cambio suelo	24,2%	31,9%	22,5%	25,3%	21,3%	14,6%	16,2%	23,9%
Arreglo instalaciones agua, electricidad	14,8%	23,6%	12,8%	12,8%	13,9%	9,6%	10,7%	14,4%
Instalación calefacción	15,2%	21,9%	12,1%	9,0%	9,8%	5,5%	6,1%	9,7%
Cambio ventanas-puertas	30,5%	39,3%	26,6%	37,8%	29,2%	20,9%	23,3%	26,1%
Supresión barreras arquitectónicas	-	-	-	-	-	4,3%	4,7%	5,1%
Otros	15,7%	11,9%	7,5%	11,3%	6,6%	6,0%	6,7%	3,7%
Hogares con necesidad de rehabilitar algún elemento común	91.020	39.958	50.640	45.294	32.309	38.217	34.718	52.819
% de hogares algún elemento común	64,1%	49,3%	67,2%	50,3%	55,7%	50,1%	50,7%	60,1%
ELEMENTOS COMUNES (*)								
Fachada	29,8%	23,8%	29,8%	19,8%	33,9%	19,1%	31,8%	33,8%
Tejado	17,8%	16,0%	19,9%	13,5%	14,7%	9,8%	14,2%	17,5%
Ascensor	26,7%	19,8%	34,6%	17,4%	16,0%	19,6%	15,3%	15,7%
Gas natural	3,3%	3,1%	4,2%	1,3%	1,7%	0,6%	2,3%	1,1%
Accesibilidad de portal/escalera	-	-	-	-	-	6,7%	8,8%	12,1%
Otras mejoras de portal/escalera	-	-	-	-	-	3,2%	7,0%	10,2%
Mejora de la eficiencia energética	-	-	-	-	-	5,1%	11,8%	14,4%
Energías renovables	-	-	-	-	-	0,2%	2,4%	3,3%
Redes de saneamiento suministro	-	-	-	-	-	2,1%	1,6%	2,8%
Otros	18,3%	9,9%	12,1%	12,1%	6,3%	3,4%	0,9%	2,9%

(*) Es posible más de una respuesta. Porcentaje de hogares que afirman tener dicha necesidad sobre total de hogares con necesidad de rehabilitación

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Los hogares que necesitan rehabilitar al menos un elemento común de la vivienda son en total 52.819 hogares. La rehabilitación de la fachada es (con diferencia) el elemento más demandado en 2021, siendo citado por el 33,8% de los hogares. Le siguen en importancia las obras que afectan al tejado (17,5%), a la instalación del ascensor (15,7%), a los aislamientos para la mejora de la eficiencia energética (14,4%) o a la accesibilidad del portal (12,1%).

Gráfico 63: Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE (% hogares / hogares con necesidad). 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En el caso de los elementos comunes, y con respecto al 2019, se incrementa en dos puntos porcentuales la necesidad de actuaciones de rehabilitación en la fachada, al pasar del 31,8% de 2019 al 33,8% de 2021. En el caso de la mejora de la eficiencia energética el aumento es de 2,6 puntos porcentuales (pasa del 11,8% al 14,4%). Mayor incremento experimenta (más de tres puntos porcentuales) las obras que afectarían al tejado (pasando del 14,2% en 2019 al 17,5% en 2021). Las que afectarían al ascensor presentan más estabilidad entre 2019 (15,3%) y 2021 (15,7%).

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 cocina/baño la reforma más solicitada, aunque con fuertes oscilaciones (sobre todo a partir de 2009).

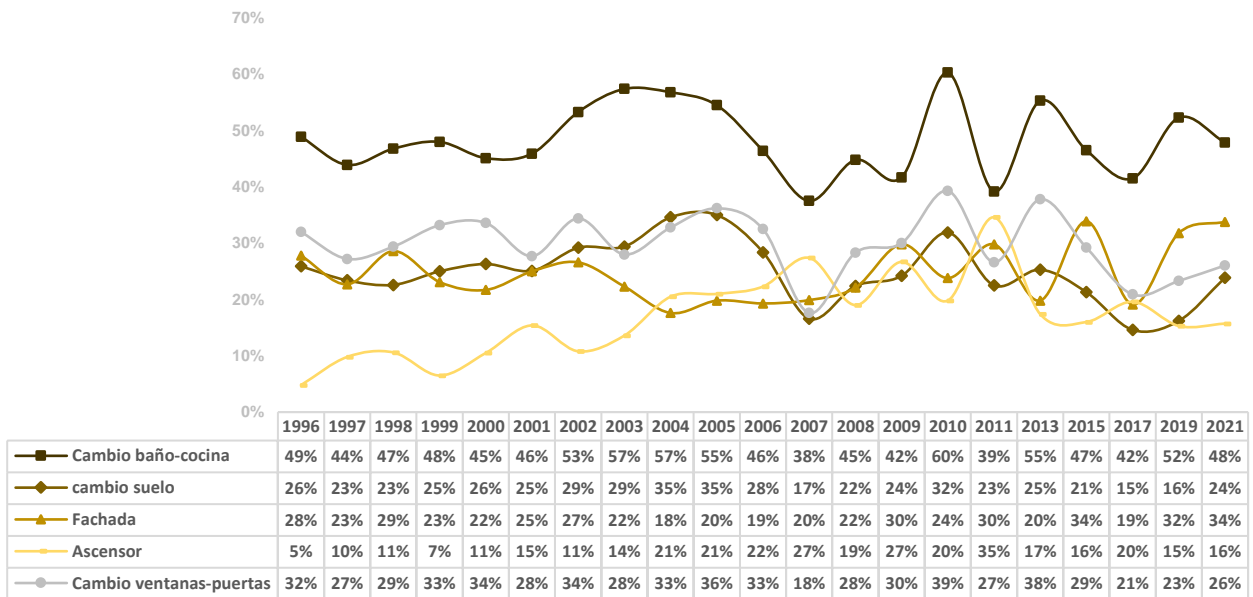
El segundo elemento más demandado varía a lo largo de los años debido a las múltiples oscilaciones observadas por tipo de actuación de rehabilitación.

Desde 2015 (con la salvedad de la edición de 2017) ese puesto es para las actuaciones en las fachadas de los edificios.

El cambio de ventanas o puertas ocupa la tercera posición (la segunda en 2017 con valores muy parecidos al de las fachadas) y el cambio del suelo se ha solido situar en cuarta posición.

Las actuaciones que harían referencia al ascensor se ha situado en la quinta posición en muchas ediciones (destacando en los comienzos de la Operación: desde 1996 hasta 2003). En las dos últimas, tras varias oscilaciones, vuelve a situarse en ese lugar.

Gráfico 64: Evolución de los principales elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal. CAE. 1996-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

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. Así, un 89,6% se muestra satisfecho, con un nivel alto en un 56,2% y más bien alto en el 33,4% restante.

Tabla 89: Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2021

Grado de Satisfacción*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Alto	53,1%	64,0%	36,4%	54,6%	65,6%	58,7%	53,7%	56,2%
Más bien alto	37,2%	27,5%	55,1%	34,3%	26,9%	30,0%	31,9%	33,4%
Más bien bajo	8,5%	7,0%	7,6%	7,6%	5,9%	8,8%	10,3%	7,0%
Bajo	1,2%	1,5%	0,8%	3,5%	1,6%	2,5%	4,1%	3,3%
Grado Medio de Satisfacción¹²	79,8	84,8	75,4	79,7	85,3	81,4	78,1	80,6

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

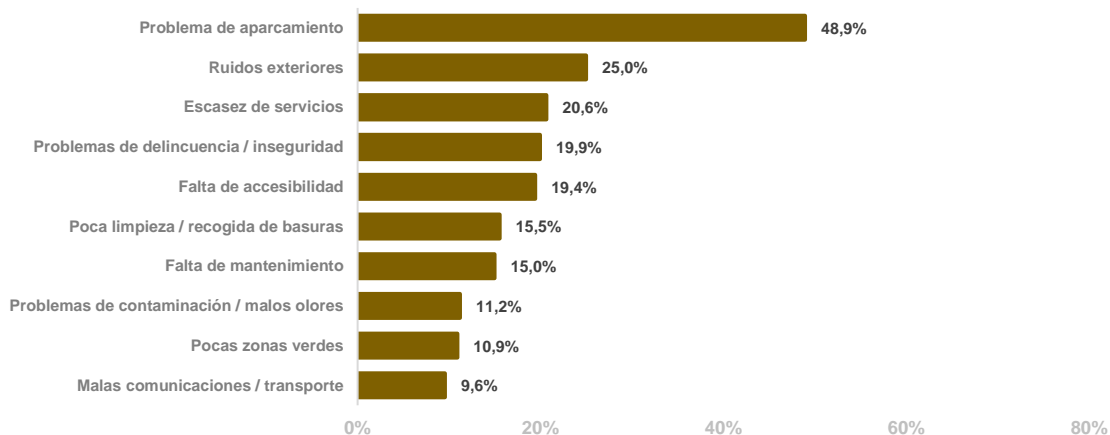
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Si se considera el grado medio de satisfacción, en 2021 (80,6 puntos) se incrementa en dos puntos y medio respecto al de 2019 (78,1 puntos), situándose a menos de un punto de la valoración de 2017 (81,4 puntos).

¹² 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.

A pesar de la satisfacción dominante con el entorno o barrio de las viviendas que requieren actuaciones de rehabilitación, se detectan algunas problemáticas específicas.

Gráfico 65: Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La falta de aparcamiento es un problema señalado por un 48,9% de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda en 2021. Aunque mantiene la primera posición de los problemas del barrio o el entorno, es la edición en el que este peso relativo es el más bajo. Ya venía perdiendo importancia desde 2009 (77,9%) y, aunque en 2019 recuperó algo de fuerza (67,8%), en esta última edición adquiere, por primera vez valores por debajo del 50%.

Tabla 90: Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación en la CAE. 2009-2021

Problemas en el entorno / barrio*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Ruidos exteriores	26,1%	34,8%	25,7%	28,2%	23,6%	21,0%	31,7%	25,0%
Problemas de contaminación / malos olores	16,7%	20,1%	12,1%	19,4%	9,5%	11,7%	16,9%	11,2%
Falta de mantenimiento	16,1%	22,4%	9,9%	20,7%	8,6%	14,2%	23,5%	15,0%
Poca limpieza / recogida de basuras	9,0%	13,3%	9,2%	10,8%	9,4%	12,9%	15,1%	15,5%
Malas comunicaciones / transporte	14,5%	19,3%	18,8%	20,8%	8,6%	12,9%	17,5%	9,6%
Pocas zonas verdes	22,3%	22,5%	19,0%	19,6%	8,9%	14,0%	19,3%	10,9%
Problemas de aparcamiento	77,9%	74,9%	72,8%	64,6%	63,1%	51,5%	67,8%	48,9%
Escasez de servicios	22,7%	22,9%	23,9%	24,5%	15,3%	19,5%	26,0%	20,6%
Falta de accesibilidad	44,5%	36,0%	28,8%	36,1%	15,6%	18,9%	32,7%	19,4%
Problemas de delincuencia / Inseguridad	32,0%	29,8%	24,7%	26,3%	13,4%	17,0%	27,1%	19,9%

(*): % s/ total de hogares con necesidad. Es posible más de una respuesta.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

El segundo problema destacado en el barrio se refiere a los ruidos exteriores (25,0%). Tiene un peso menor que el registrado en 2019 (31,7%) pero supera los registros de 2015 (23,6%) y 2017 (21,0%).

Con niveles de respuesta en torno al 20% destacan problemas como la escasez de servicios (20,6%), los relacionados con la delincuencia o inseguridad (19,9%) o la Falta de accesibilidad (19,4%). En los tres casos, con registros por debajo de los pesos de hace dos años.

El grado medio de satisfacción, en lo que se refiere a la propia vivienda que se necesita rehabilitar aumenta 2,3 puntos entre 2019 (71,7 puntos) y 2021 (74,0 puntos). Y supera también la puntuación de 2017 (72,7 puntos).

Tabla 91: Grado de satisfacción con la vivienda de residencia habitual de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2009-2021

Grado de Satisfacción*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Alto	50,5%	51,1%	19,5%	40,9%	50,9%	45,1%	41,4%	44,9%
Más bien alto	38,6%	32,3%	55,2%	38,5%	32,4%	35,6%	38,4%	37,6%
Más bien bajo	7,5%	13,0%	18,8%	14,2%	12,4%	12,5%	14,8%	12,8%
Bajo	3,4%	3,7%	6,5%	6,4%	4,3%	6,8%	5,3%	4,7%
Grado Medio de Satisfacción¹³	78,4	76,6	62,1	71,0	76,4	72,7	71,7	74,0

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En 2021, el 82,5% de los hogares que necesitan rehabilitar su vivienda se sienten altamente satisfechos con ella (44,9%) o declaran una satisfacción más bien alta (37,6%); aumentando en casi tres puntos porcentuales el porcentaje de dos años atrás (79,8%).

Quienes muestran cierta insatisfacción (12,8%) o un nivel bajo de satisfacción (4,7%) son menos que quien así se manifestaba en 2019 (14,8% y 5,3%, respectivamente).

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, el tiempo que llevan en esa situación de necesidad y los plazos estimados en los que piensan efectuar dicha rehabilitación.

El grado medio de necesidad de rehabilitación alcanza en 2021 los 60,5 puntos en una escala de 0 a 100. Es la cuarta puntuación más baja tras la de 2010 (59,9 puntos), la de 2013 (60,2 puntos) y la de 2019 (59,2 puntos).

¹³ 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.

Tabla 92: Grado subjetivo de la necesidad de rehabilitación de la vivienda. 2009-2021

Grado de necesidad*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Mucha	36,0%	27,3%	42,4%	25,9%	34,1%	46,0%	25,7%	23,9%
Bastante	34,7%	33,5%	37,9%	36,8%	30,6%	27,7%	37,5%	39,9%
Alguna	21,1%	31,9%	16,8%	30,4%	31,9%	20,9%	26,5%	31,1%
Poca	8,3%	7,4%	2,9%	6,9%	3,5%	5,4%	10,3%	5,1%
Grado medio (0-100)¹⁴	65,8	59,9	73,0	60,2	64,8	71,2	59,2	60,5

(*): % s/ total de las personas necesitadas de cada tipo.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Este resultado se asocia a la caída relativa de quienes afirman tener mucha necesidad (23,9%, el valor más bajo desde 2009) y al peso que adquiere quienes se posicionan con bastante necesidad (39,9%, el mayor valor desde 2009). También toma cierta relevancia quienes afirman algún tipo de necesidad (31,1%).

Por lo que respecta al tiempo o antigüedad de la necesidad de rehabilitación, un 54,8% de los hogares señala llevar en esta situación más de cuatro años. Es el mayor porcentaje observado desde 2009, aunque no supera a los que se registraban antes de ese año.

Tabla 93: Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal. 2009-2021

Tiempo en situación de necesidad*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Menos de 1 año	15,5%	12,9%	5,5%	8,8%	10,8%	16,2%	12,9%	9,2%
Entre 1 y 2 años	20,0%	16,7%	17,2%	18,7%	29,8%	24,2%	25,0%	19,2%
Entre 2 y 4 años	18,0%	18,8%	27,3%	21,1%	18,4%	16,3%	20,5%	16,9%
Más de 4 años	46,4%	51,6%	50,0%	51,4%	41,0%	43,3%	41,6%	54,8%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(*): % s/ total de las personas necesitadas de cada tipo.

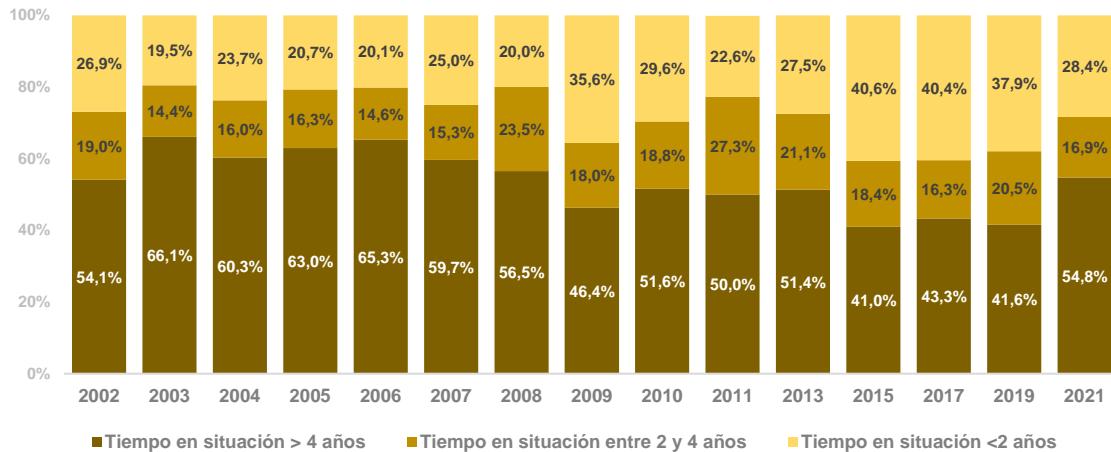
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La proporción de demanda a menos de dos años resulta significativamente inferior en 2021 (28,4%) que la que se registraba en 2019 (37,9%), alcanzando el valor más bajo desde 2009, incluido, con la excepción del dato de 2011 (22,6%) o el de 2013 (27,5%).

La necesidad de demanda entre dos y cuatro años (16,9% en 2021) ha evolucionado de forma más ondulante y desde 2013 siempre ha tenido menos peso que los otros dos grupos considerados.

¹⁴ 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.

Gráfico 66: Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años, entre 2 y 4 años y >4 años). CAE. 2002-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Gráfico 67: Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años y >4 años). CAE. 2002-2021



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Analizando el plazo en el que se prevé hacer efectiva la rehabilitación, se constata que en 2021 el 52,2% de los hogares que necesitan rehabilitar su vivienda creen muy probable (26,7%) o bastante probable (25,5%) hacerlo en los próximos dos años.

Esta proporción alcanza al 67,7% si el horizonte se amplía hasta los próximos cuatro años: un 52,5% lo considera muy probable y un 15,2%, bastante probable.

Las previsiones de materialización de la necesidad de rehabilitación, tanto a dos años como a cuatro años, aumentan respecto a 2019. Hace dos años, la probabilidad de rehabilitar en un plazo de dos años era del 51,9% y de hacerlo en un plazo de cuatro años era del 63,8%.

Tabla 94: Hogares con necesidad de rehabilitación: probabilidad de rehabilitación de la vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años. 2009-2021

Probabilidad de rehabilitación	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Probabilidad a 2 años*								
Muy probable	28,9%	14,7%	35,3%	19,6%	26,6%	30,3%	26,2%	26,7%
Bastante probable	22,7%	24,6%	18,4%	18,0%	32,2%	23,9%	25,7%	25,5%
Poco probable	31,6%	21,7%	25,6%	32,2%	25,3%	24,0%	31,0%	33,1%
Nada probable	16,8%	39,0%	20,7%	30,1%	15,9%	21,8%	17,1%	14,7%
Probabilidad a 4 años*								
Muy probable	52,2%	41,5%	54,0%	39,2%	58,8%	54,4%	52,8%	52,5%
Bastante probable	9,2%	12,6%	4,5%	11,1%	8,8%	12,4%	11,0%	15,2%
Poco probable	26,1%	21,0%	26,0%	28,7%	20,2%	16,8%	26,0%	23,2%
Nada probable	12,4%	24,9%	15,5%	21,1%	12,2%	16,4%	10,2%	9,1%

(*): % s/ total de las personas necesitadas de cada tipo.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

4.2.5. Cambio de vivienda como alternativa a la rehabilitación

Dentro del grupo de hogares con necesidad de rehabilitación, en 2021 un 78,3% no desea cambiar de vivienda; únicamente un 12,3% se muestra partidario de esa alternativa.

Tabla 95: Hogares con necesidad de rehabilitación: preferencias por el cambio. Hogares con necesidad de cambio: preferencias por la rehabilitación. 2009-2021

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Base: hogares con necesidad de rehabilitación								
¿Preferencia por cambio?								
Sí	18,6%	22,0%	20,7%	20,8%	11,9%	15,5%	15,8%	12,3%
No	76,4%	71,6%	75,8%	74,5%	81,9%	79,9%	77,9%	78,3%
Ns/Nc	4,9%	6,4%	3,5%	4,6%	6,2%	4,6%	6,3%	9,4%
Base: hogares con necesidad de rehabilitación que prefieren el cambio de vivienda								
¿Por qué no cambia?								
Razones económicas	77,3%	84,5%	88,1%	84,1%	64,4%	83,2%	93,3%	92,5%
Otros motivos	17,6%	12,9%	9,5%	13,1%	27,0%	12,5%	0,0%	7,5%
Ns/Nc	5,1%	2,6%	2,5%	2,8%	8,6%	4,3%	6,7%	-
Base: hogares con necesidad de cambio								
Rehabilitación como alternativa al cambio								
Sí	18,8%	17,1%	13,5%	18,7%	17,1%	8,0%	15,6%	14,5%
No	77,1%	74,5%	84,6%	78,0%	79,2%	90,2%	78,7%	81,0%
Ns/Nc	4,1%	8,4%	1,9%	3,2%	3,7%	1,8%	5,7%	4,5%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Entre los hogares que se muestran partidarios de cambiar de vivienda, el principal motivo alegado para no afrontar el cambio de vivienda es la falta de recursos económicos. Este factor es señalado por 92,5% de los hogares que se decantarían por el cambio frente a la rehabilitación; cifra ligeramente inferior al 93,3% recogido en 2019.

En sentido contrario, dentro del grupo de hogares que indican necesidad de cambio de vivienda, un 14,5% de ellos se podría plantear la rehabilitación como alternativa al cambio.

En términos evolutivos, el 12,3% que preferían cambiar de vivienda frente a la rehabilitación supone el segundo registro más bajo de la ENDV desde 1997, tras el mínimo de 2015 (11,9%).

Gráfico 68: Preferencia por el cambio de la vivienda principal como alternativa a la rehabilitación y viceversa. CAE. 1997-2021



(**) Base: hogares que indican necesidad de cambio de vivienda.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En lo relativo al porcentaje de hogares con necesidad de cambio de vivienda que podría plantearse la alternativa de la rehabilitación de esa vivienda, el registro de 2021 (14,5%) resulta un punto porcentual más bajo que el de 2019 (15,6%) y claramente superior al de 2017 (8,0%); pero no se puede clasificar como de los más bajos de la serie.

4.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de rehabilitación

4.3.1. Nivel de ingresos

Los ingresos netos mensuales¹⁵ de los hogares con necesidad de rehabilitación alcanzan en 2021, como promedio, los 2.151,90 euros. Son apenas 8 euros menos que hace dos años (2.159,8 €, en 2019).

Tabla 96: Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2021

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Hasta 840 Euros	8,0%	11,7%	12,1%	14,3%	6,2%	13,6%	7,4%	4,3%
De 841 a 1.140 Euros	8,8%	10,3%	8,4%	14,8%	12,2%	15,3%	11,6%	10,8%
De 1.141 a 1.410 Euros	8,9%	10,1%	11,8%	12,0%	6,6%	18,4%	12,8%	9,1%
De 1.411 a 1.650 Euros	5,2%	8,8%	8,8%	7,3%	7,5%	9,2%	8,3%	7,2%
De 1.651 a 2.160 Euros	10,1%	12,3%	9,8%	12,7%	15,1%	23,4%	16,8%	17,9%
Más de 2.160 Euros	15,5%	22,6%	26,9%	24,5%	25,4%	46,3%	44,0%	34,7%
Ns/Nc	43,5%	24,2%	22,3%	14,4%	27,0%	25,1%	35,8%	16,0%
Media (€)	1.630,6	1.668,3	1.850,0	1.707,6	1.962,1	2.001,8	2.159,8	2.151,9

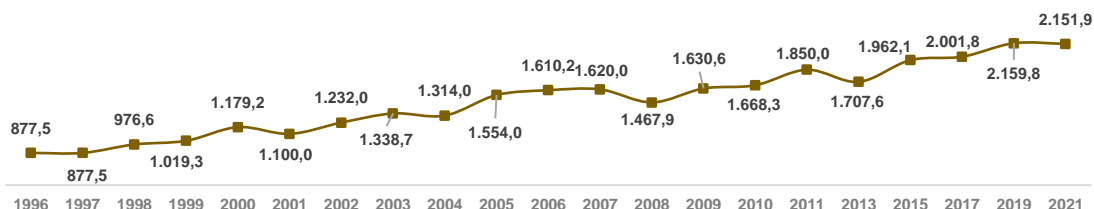
(*): % s/total de hogares con necesidad

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Prácticamente, uno de cada tres hogares ingresa más de 2.160 euros al mes (34,7%); aunque este dato porcentual tiene una tendencia decreciente en las dos últimas ediciones. En el extremo opuesto, los hogares con menos ingresos (los que no superan los 1.410 €) son siete puntos y medio menos en 2021 (24,2%) que en 2019 (31,7%) y casi la mitad del dato de 2017 (47,3%).

A largo plazo, la media de los ingresos corrientes de la población necesitada de rehabilitación en 2021 en la segunda más elevada desde el inicio de la ENDV, sólo superada por el dato de 2019. Desde 2017, los promedios de renta superan los 2.000 euros por hogar.

Gráfico 69: Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1996-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

¹⁵ Los ingresos hacen referencia al conjunto de los ingresos o rentas propias familiares.

4.3.2. Coste previsto de la rehabilitación

Los hogares que requieren rehabilitar elementos privativos de la vivienda consideran que el coste de esa reforma alcanzaría los 20.168,30 euros por término medio¹⁶ en 2021.

Entre los hogares con previsión de realizar rehabilitación de elementos propios de la vivienda, el 28,3% estima que la obra supondrá un coste entre 12.001 y 30.000 euros. El segundo grupo en importancia relativa, con 20,6% de hogares que así lo estiman, es el de más de 30.000 € de coste. Este grupo ha experimentado un incremento espectacular respecto a los datos de ediciones precedentes.

Las obras de menor coste presentan resultados parecidos: 14,7% las del grupo de 6.001 a 12.000 euros y 14,1% las que, superando los 3.000 euros, no sobrepasas los 12.000 euros¹⁷.

Tabla 97: Coste previsto de la rehabilitación de la vivienda principal. 2009-2021

Coste previsto*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Base: Hogares con necesidad de rehabilitación de los <u>elementos privativos</u> de la vivienda principal**								
De 3.001 a 6.000 euros	9,6%	11,2%	15,3%	14,5%	11,8%	14,4%	9,0%	14,1%
De 6.001 a 12.000 euros	11,6%	18,8%	7,7%	17,9%	13,4%	14,3%	10,4%	14,7%
De 12.001 a 30.000 euros	12,2%	14,3%	17,2%	22,4%	20,4%	14,8%	11,5%	28,3%
> de 30.000 euros	10,4%	12,9%	13,2%	9,5%	9,6%	4,8%	7,3%	20,6%
Ns/Nc	56,2%	42,8%	46,5%	35,8%	44,8%	51,6%	61,8%	22,3%
Coste medio (euros)	16.309,1	15.615,2	16.752,5	15.201,7	16.407,9	15.744,7	16.469,6	20.168,3
Base: Hogares con necesidad de rehabilitación de los <u>elementos comunes</u> de la vivienda principal								
Hasta 3.000 euros	7,7%	6,0%	9,2%	14,0%	5,8%	5,3%	3,3%	9,3%
De 3.001 a 6.000 euros	9,8%	9,9%	12,2%	12,7%	9,5%	6,9%	4,0%	9,3%
De 6.001 a 12.000 euros	12,2%	15,5%	12,7%	13,0%	10,6%	11,9%	13,1%	13,0%
De 12.001 a 30.000 euros	8,0%	13,9%	9,7%	10,0%	11,0%	13,9%	12,6%	23,6%
> de 30.000 euros	7,3%	11,3%	7,0%	8,1%	8,0%	5,6%	7,7%	13,0%
Ns/Nc	55,1%	43,4%	49,3%	42,2%	55,1%	56,4%	59,3%	31,8%
Coste medio (euros)	12.938,5	14.942,3	11.989,2	11.579,7	15.474,5	15.006,0	17.976,6	16.413,9

(*): % 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: **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.**

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 previsto para la familia de esa rehabilitación ascendería a 16.413,90 euros en 2021. Esta cifra es casi 1.600 euros inferior (-8,7%) a la recogida en 2019 (17.976,6 €).

¹⁶ No se han tomado en consideración costes de elementos privativos inferiores a 3.000 euros.

¹⁷ El porcentaje de hogares que no responden a esta pregunta del coste, aunque elevado, es el más bajo desde 2009.

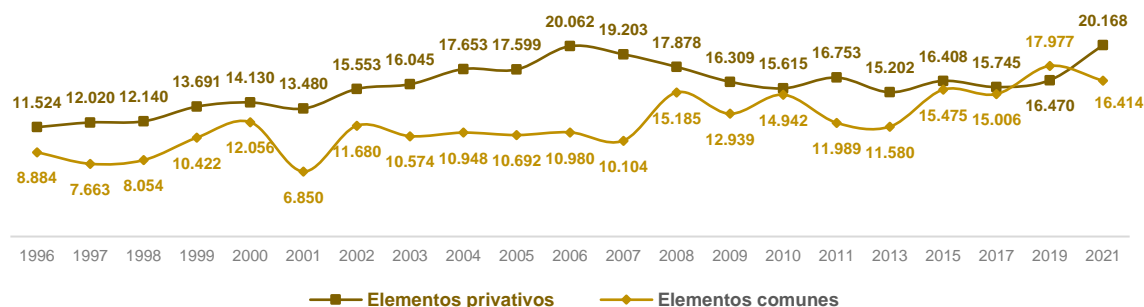
Entre los hogares con previsión de realizar rehabilitación de elementos comunes de la vivienda, el 23,6% estima que la obra supondrá un coste entre 12.001 y 30.000 euros. Los tramos anterior y posterior a éste presentan el mismo peso porcentual en ambos casos (13,0%). Y los tramos de menor coste también coinciden en el peso relativo (9,3%)¹⁸.

La aproximación a la evolución histórica a largo plazo de los gastos previstos de rehabilitación muestra algunos aspectos complementarios de interés.

Históricamente, los costes medios previstos para rehabilitar elementos privativos han superado a los costes estimados de la rehabilitación de elementos comunes. Únicamente en la edición de 2019 no se cumplía esta premisa.

En el caso de los elementos privativos, la serie presenta un incremento paulatino desde su inicio hasta el año 2006 (20.062 €). A partir de ese año, se observa una reducción progresiva hasta los 15.202 euros de 2013; fondo que se supera en las próximas ediciones hasta alcanzar el máximo de la serie en la última edición (20.168 €).

Gráfico 70: Gasto medio previsto para rehabilitación de la vivienda principal según tipo. CAE. 1996-2021



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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En el caso de la rehabilitación de elementos comunes, tras un incremento del gasto previsto hasta los 12.056 euros en el año 2000, se produce una reducción que lo estabiliza en torno a los 10.000 euros hasta el año 2007. En la edición siguiente se incrementa notablemente (15.185 € en 2008) y comienza una fase oscilante que alcanza un primer máximo en 2015 (15.475 €) y que se supera en 2019 (17.977 €). En la última edición de 2021, el dato registrado (16.414 €) es el segundo más elevado desde 1996.

¹⁸ Es preciso tener presente el peso de los hogares que, por desconocimiento o expresamente, no responden a esta pregunta. Pero, aunque alto, en 2021 este peso es el más bajo de la serie.

4.3.3. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación

Entre los hogares con necesidad de rehabilitación, el 26,5% declara saber en qué consisten las ayudas a la rehabilitación y un 49,7% indican que han oído hablar de ellas pero no saben exactamente en qué consisten. Queda un 23,8% restante que no saben que existen; este dato es, junto con el registrado en 2010, el segundo más bajo desde 2009, a dos puntos porcentuales del de 2011 (21,8%).

Tabla 98: Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2021

Ayudas a la rehabilitación	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Sabe en qué consisten	37,9%	33,4%	40,0%	18,5%	37,0%	28,3%	34,2%	26,5%
Ha oído pero no sabe exactamente	36,3%	42,8%	38,3%	46,2%	33,8%	39,4%	33,0%	49,7%
No sabe que existen	25,8%	23,8%	21,8%	35,3%	29,2%	32,3%	32,9%	23,8%
Base: hogares con necesidad de rehabilitación que conocen la existencia de ayudas a la rehabilitación								
Sí, las ha solicitado	46,4%	38,4%	20,8%	42,9%	44,1%	39,0%	35,5%	28,9%
Sí, piensa solicitarlas	24,5%	24,6%	41,5%	20,8%	28,8%	34,7%	21,7%	37,3%
No, cree que no cumple los requisitos	7,2%	13,7%	7,4%	17,5%	3,3%	12,7%	20,1%	17,3%
No, es mucho papeleo	1,7%	5,2%	3,9%	6,4%	6,2%	4,0%	2,1%	6,6%
No, otros motivos	12,8%	17,1%	23,6%	9,8%	9,3%	6,4%	10,0%	2,2%
Ns/Nc	7,4%	1,0%	2,9%	2,7%	8,2%	3,3%	10,7%	7,8%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

Dentro del grupo de hogares que conocen y saben en qué consisten las ayudas a la rehabilitación, el 29,9% indican que ya las ha solicitado. Es la cifra más baja desde 2011 (20,8%). El grupo de hogares que aún no las ha solicitado pero piensa hacerlo alcanza su segundo valor más alto en 2021 (37,3%); sólo superado por el 41,5% de 2011.

Entre el grupo de hogares que no solicitarán las ayudas destaca el grupo que declaran no hacerlo por creer que no cumple los requisitos (17,3%, cercano al 20,1% de 2019). Un 6,6% de los hogares considera que es mucho papeleo y apenas un 2,2% no especifica los motivos.

El peso relativo conjunto de los hogares que no solicitarán ayudas alcanza un 26,1% en 2021, alejado del 32,1% de 2019 pero más cerca del dato de 2017 (23,1%).

En una perspectiva a largo plazo, la proporción de hogares con conocimiento de la existencia de las ayudas para la rehabilitación de la vivienda alcanza en 2021 su tercer valor más alto desde 1997, igualando al porcentaje de 2010 (76,2%, en ambos casos) y superado por el 76,5% de 2008 y por el máximo de 2011 (78,2%).

Gráfico 71: Conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación y solicitud de las mismas de los hogares con necesidad de rehabilitación. CAE. 1997-2021



(*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, 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: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

En 2021, de los hogares con necesidad de rehabilitación que conocen la existencia de ayudas, el 66,2% las ha solicitado o piensa hacerlo.

4.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de rehabilitación

En 2021, un total de 87.857 hogares en la CAE se plantean la necesidad de rehabilitar su vivienda habitual, lo que supone el 9,7% del total de hogares vascos. Esta cifra supone un importante incremento de la necesidad rehabilitadora en los dos últimos años, tanto en valores absolutos (casi 19.500 hogares más) como en valores relativos (dos puntos porcentuales más).

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes elementos para caracterizar a los hogares con necesidad de rehabilitación en 2021.

- El grado medio de necesidad de rehabilitación entre los hogares con esa necesidad alcanza los 60,5 puntos sobre 100 en 2021. Es la cuarta puntuación más baja tras la de 2010 (59,9 puntos), la de 2013 (60,2 puntos) y la de 2019 (59,2 puntos).
- La demanda de rehabilitación –que es la relación entre los hogares que podrán hacer frente a la necesidad de rehabilitación y el total de hogares con necesidad de rehabilitación– se sitúa en el plazo de: un año en 26,8%, a dos años en 56,7% y a 4 años en 67,7%. Son los valores más elevados de las 3 últimas ediciones de la ENDV.
- El incremento en el índice de necesidad de rehabilitación –que es la relación entre el número de hogares con necesidad de rehabilitación y el número total de hogares– se reproduce en los tres territorios. Gipuzkoa presenta el mayor crecimiento relativo al pasar del 7,6% de 2019 al 10,2% de 2021 (crece 2,6 puntos porcentuales). Bizkaia crece 2,1 punto porcentual (del 8,1% pasa al 10,3%), mientras que Araba/Álava el crecimiento es más moderado (por debajo del punto porcentual: pasa del 6,1% al 7,0% en los dos últimos años).



- Con respecto al perfil sociodemográfico de los hogares con necesidad rehabilitadora, se observa que la media de edad de las personas titulares de esos hogares se sitúa en 58,3 años y residen en hogares formados por 2,5 personas por término medio.

Es un perfil *más veterano* y de menor tamaño familiar que el caso de la necesidad de cambio (47,9 años y 2,8 personas de media).

- Las viviendas que necesitan rehabilitar tienen una superficie media de 83,3 m² y una antigüedad media de 51,4 años.

Se trata de viviendas más grandes que las de necesidad de cambio (75,2 m² de promedio) y algo más antiguas (49,1 años).

- La rehabilitación de los elementos privativos (el 39,9% de hogares presenta únicamente esta necesidad) supera por poco a la de los elementos comunes (38,7%). En ambos casos, hay que añadir el 21,5% que declaran la necesidad de rehabilitar ambos elementos.

- En lo que respecta a actuaciones con elementos privativos de la vivienda, las acciones más demandadas en 2021 se relacionan con el cambio de baño/cocina (47,9% del total de hogares con necesidad) y el cambio de puertas/ventanas (26,1%).

En el caso de los elementos comunes, la rehabilitación más requerida se relaciona con actuaciones en la fachada (33,8%), seguida por las actuaciones en el tejado (17,5%).

- La gran mayoría de los hogares se muestra satisfechos con la vivienda en la que residen actualmente (74,0 puntos de 100), en línea ascendente con respecto a 2019 (71,7 puntos) o 2017 (72,7 puntos); constituyendo la segunda puntuación más alta de la última década.

- Los ingresos netos mensuales medios de los hogares que manifiestan la necesidad de la rehabilitación alcanzan los 2.151,9 euros en 2021. Son prácticamente los mismos que hace dos años (apenas 8 € menos: 2.159,8 en 2019).

Son unos ingresos muy parecidos a los que se declaraban en los hogares con necesidad de cambio: 2.133,5 euros.

- El coste medio que estiman los hogares para acometer la rehabilitación crece en los dos últimos años en el caso de las actuaciones en elementos privativos y baja en el caso de los elementos comunes.

En el caso de reformas de elementos privativos, el coste medio previsto crece un 22,5% hasta los 20.168,3 euros de media (16.469,6 € en 2019). En el caso de rehabilitación de las partes comunes del edificio, este coste medio baja 8,7% entre 2019 (17.976,6 €) y 2021 (16.413,9 €).

- El 12,3% de los hogares con necesidad de rehabilitación tienen preferencia por la opción del cambio de vivienda. Las razones para no proceder a ese cambio son, sobre todo, económicas, como afirma el 92,5% de los hogares que preferirían cambiar de vivienda.

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 la CAE del periodo 2005-2021.

Tabla 99: Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2005-2021

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021
Cuantificación												
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%	9,7%
Cuantificación de la necesidad (N.º viviendas)	111.469	134.028	113.396	128.669	142.099	80.969	75.342	90.139	58.017	76.286	68.423	87.857
Evolución de las Características socioeconómicas de los hogares de rehabilitación												
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	58,3
Tamaño medio (N.º 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	2,5
Ingresos netos mensuales (Euros)	1.554,0	1.610,2	1.620,0	1.467,9	1.630,6	1.668,3	1.850,0	1.707,6	1.962,1	2.001,8	2.159,8	2.151,9
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	51,4
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	83,3
Evolución de la satisfacción y necesidad de rehabilitación												
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	74,0
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	60,5
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%	54,8%
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%	16,9%
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%	28,4%
Preferencias por cambio o por rehabilitación												
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%	12,3%
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%	92,5%
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%	14,5%
Tipo de rehabilitación												
Elementos privativos (%)	57,2%	51,0%	42,1%	47,8%	35,9%	50,7%	32,8%	49,8%	44,3%	49,9%	49,3%	39,9%
Elementos comunes (%)	25,6%	36,0%	50,6%	36,8%	41,9%	18,3%	47,1%	18,4%	30,7%	32,1%	25,7%	38,7%
Ambos (%)	17,2%	13,0%	7,3%	15,5%	22,2%	31,1%	20,1%	31,8%	25,0%	18,0%	25,1%	21,5%
Coste previsto de la rehabilitación												
Elementos Privativos (euros)	17.599,0	20.062,0	19.203,0	17.877,8	16.309,1	15.615,2	16.752,5	15.201,7	16.407,9	15.744,7	16.469,6	20.168,3
Elementos Comunes (euros)	10.692,0	10.980,0	10.104,0	15.184,5	12.938,5	14.942,3	11.989,2	11.579,7	15.474,5	15.006,0	17.976,6	16.413,9

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2021. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



ANEXO METODOLÓGICO

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2021 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/grupos familiares (con/sin ingresos) con necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente. Esta tipología se analizada desde 2019, y se distinguen los siguientes grupos:

- **Personas de 18 a 44 años de edad, no emancipadas y residentes en hogares con progenitores, tutores u otros familiares** (hermanos/as, tíos/as, abuelos/as...).

El estudio de necesidad de acceso a la primera vivienda se ha realizado a este grupo de población desde el inicio de la operación. Sin embargo, 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.

- **Personas de más de 44 años no emancipadas** y que residen en viviendas que no son de su propiedad con sus progenitores, tutores u otros familiares (hermanos/as, tíos/as, abuelos/as...). El objetivo es estudiar la necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente e identificar las personas que, por diversos motivos, regresan a residir al hogar familiar.
- **Personas/grupos familiares que necesitan acceder de forma independiente a una vivienda.** Son personas/grupos familiares que residen con otras personas/grupos familiares en viviendas que no son de su propiedad. El objetivo es estudiar la necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente, ya sea en alquiler o en propiedad. Se identifican dos tipologías:



- **Personas mayores de 18 años** que residen en viviendas que no son de su propiedad con personas no familiares con las cuales no tienen ningún tipo de relación de pareja o sentimental.
- **Grupos familiares no principales** que residen en viviendas que no son de su propiedad con otros grupos familiares con los cuales pueden tener o no relación familiar.

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 2021 se ha recogido una muestra de 4.882 hogares principales para analizar la necesidad de cambio y rehabilitación y, por otro lado, a 1.853 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 de vivienda.** Surge de una situación de insatisfacción con la vivienda y que genera el deseo de cambiar de vivienda.
- **Necesidad de rehabilitar la vivienda ocupada.** 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, en este último caso, 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. Hasta 2013 se establecía el requisito de que las personas interesadas contaran con rentas o ingresos propios para contemplar la necesidad, y a partir de 2015 se analiza también la necesidad indicada por personas sin rentas o ingresos propios.
- **Necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente:** Son personas/grupos familiares que residen en viviendas que no son de su propiedad con otras personas/grupos familiares que poseen la titularidad de la vivienda. Se identifican dos tipologías:
 - **Personas mayores de 18 años** que residen en viviendas que no son de su propiedad con personas no familiares con las cuales no tienen ningún tipo de relación de pareja o sentimental.
 - **Grupos familiares no principales** que residen en viviendas que no son de su propiedad con otros grupos familiares con los cuales pueden tener o no relación familiar.

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:** Porcentaje de necesidad de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que señala como muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
La demanda a cuatro años incluye la asociada a los hogares que demandan tanto a un año como a dos años.
- **Demanda a 2 años:** Porcentaje de necesidad de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que señala como muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
La demanda a dos años incluye la asociada a los hogares que demandan a un año.
- **Demanda a 1 año:** Porcentaje 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.