



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA





ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	8
2.	NECESIDADES DE ACCESO A UNA VIVIENDA	12
	2.1. Caracterización de la población potencial y cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso	12
	2.1.1. Caracterización de las personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores	15
	2.1.2. Cuantificación de la necesidad de acceso total	25
	2.1.3. Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso con ingresos o rentas propias	26
	2.2. Caracterización del colectivo de acceso con ingresos y rentas propias	30
	2.2.1. Características sociodemográficas	30
	2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso	36
	2.2.3. Grado subjetivo de necesidad y plazos de demanda	38
	2.2.4. Características de las viviendas necesitadas	43
	2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso	50
	2.3.1. Nivel de ingresos	50
	2.3.2. Capacidad de pago mensual	54
	2.3.3. Precio máximo asumible	56
	2.3.4. Fórmulas de financiación	57
	2.4. Caracterización del colectivo de acceso desde una perspectiva de género	60
	2.5. Caracterización de los colectivos con necesidad de acceso en función de la disposición o no de ingresos	69
	2.6. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de acceso	82
3.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO	88
	3.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio	88
	3.2. Caracterización de los hogares con necesidad de cambio	93
	3.2.1. Características socio-residenciales	93
	3.2.2. Motivos de la necesidad de cambio	99
	3.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio de residencia	101
	3.2.4. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda	103
	3.2.5. Características de las viviendas necesitadas	106
	3.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio	109
	3.3.1. Nivel de ingresos	109
	3.3.2. Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible	110
	3.3.3. Fórmulas de financiación	113
	3.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de cambio	115
4.	CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE REHABILITACIÓN	118
	4.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de rehabilitación	118
	4.2. Caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación	123
	4.2.1. Características socio-residenciales	123
	4.2.2. Motivos de la necesidad de rehabilitación y características de la rehabilitación	129
	4.2.3. Satisfacción con el entorno/barrio y vivienda de residencia	134
	4.2.4. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda	136
	4.2.5. Cambio de vivienda como alternativa a la rehabilitación	139
	4.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de rehabilitación	141
	4.3.1. Nivel de ingresos	141
	4.3.2. Coste previsto de la rehabilitación	142
	4.3.3. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación	144
	4.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de rehabilitación	146
	ANEXO METODOLÓGICO	149
	DEFINICIONES	151



ÍNDICE tablas

Tabla 1:	Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación de los hogares por territorio histórico. 2023	9
Tabla 2:	Situación de la población con respecto a la necesidad de acceso según edad y sexo. 2023	12
Tabla 3:	Situación de la población de 18 a 44 años con respecto a la emancipación por territorio histórico, edad y sexo. 2023	14
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. 2023	15
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. 2023	15
Tabla 6:	Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2021-2023	18
Tabla 7:	Distribución de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico, CAE. 2023	24
Tabla 8:	Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles. CAE 2023	25
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. 2007-2023	26
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. 2007-2023 y 2021-2023	27
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. 2005-2023	28
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. 2015-2023	29
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. 2023	31
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. 2009-2023	32
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. 2007-2023 y 2021-2023	33
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, 2009-2023	34
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. 2023	35
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. 2009-2023	36
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. 2007-2023 y 2021-2023	37
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. 2009-2023	38
Tabla 21:	Grado subjetivo de la necesidad de acceso de la población total con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2023	39
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, 2009-2023	40
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. 2023	41
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. 2009-2023	42
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. 2009-2023	44
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. 2023	45
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. 2023	45
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 2023	46
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. 2023	47
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. 2023	48
Tabla 31:	Localización de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2023	49
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). 2009-2023	51
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). 2023	51
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). 2009-2023	52



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). 2023	53
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. 2009-2023	54
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. 2023	55
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. 2009-2023	56
Tabla 39:	Precio máximo asumible por todas las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso a una vivienda. 2023	57
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. 2009-2023	58
Tabla 41:	Fórmulas de financiación previstas por el total de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2023	59
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. 2011-2023	61
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. 2011-2023	63
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. 2011-2023	64
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. 2009-2023	65
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. 2009-2023	66
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. 2009-2023	67
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. 2009-2023	67
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. 2009-2023	68
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. 2023	70
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. 2023	72
Tabla 52:	Distribución por edad de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2023	74
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. 2023	75
Tabla 54:	Características sociodemográficas (sexo) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2023	76
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. 2023	77
Tabla 56:	Características sociodemográficas (ocupación) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2023	79
Tabla 57:	Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2023	80
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. 2023	81
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. 2005-2023	87
Tabla 60:	Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2023	88
Tabla 61:	Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por tamaño de municipios. CAE. 2015-2023	90
Tabla 62:	Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2023	91
Tabla 63:	Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2023 y 2017-2023	92
Tabla 64:	Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2023	94
Tabla 65:	Características de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2023	97
Tabla 66:	Motivo de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2009-2023	100
Tabla 67:	Variación de los motivos de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2023 y 2017-2023	100
Tabla 68:	Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2023	101
Tabla 69:	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio en la CAE. 2009-2023	102
Tabla 70:	Grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda, 2009-2023	103
Tabla 71:	Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda, 2009-2023	104
Tabla 72:	Hogares con necesidad de cambio: probabilidad de cambio de vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años. 2023	105
Tabla 73:	Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2023	106
Tabla 74:	Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2023	108



Tabla 75:	Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2023.....	109
Tabla 76:	Ingresos, capacidad de pago mensual, esfuerzo financiero y precio máximo asumible de compra según régimen de tenencia previsto. 2023	113
Tabla 77:	Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2023	114
Tabla 78:	Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2007-2023	117
Tabla 79:	Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2023	118
Tabla 80:	Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por tamaño de municipio. CAE. 2015-2023.....	120
Tabla 81:	Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda. CAE. 2007-2023.....	121
Tabla 82:	Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda, CAE. 2007-2023 y 2021-2023	122
Tabla 83:	Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2023	124
Tabla 84:	Características residenciales de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2023	126
Tabla 85:	Anejos y accesibilidad de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2023.....	128
Tabla 86:	Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2023	129
Tabla 87:	Variación del tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2023 y 2021-2023	130
Tabla 88:	Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2023.....	132
Tabla 89:	Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2023	134
Tabla 90:	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación en la CAE. 2009-2023	135
Tabla 91:	Grado de satisfacción con la vivienda de residencia habitual de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2009-2023.....	136
Tabla 92:	Grado subjetivo de la necesidad de rehabilitación de la vivienda. 2009-2023	137
Tabla 93:	Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal. 2009-2023.....	137
Tabla 94:	Hogares con necesidad de rehabilitación: probabilidad de rehabilitación de la vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años. 2009-2023	139
Tabla 95:	Hogares con necesidad de rehabilitación: preferencias por el cambio. Hogares con necesidad de cambio: preferencias por la rehabilitación. 2009-2023.....	139
Tabla 96:	Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2023	141
Tabla 97:	Coste previsto de la rehabilitación de la vivienda principal. 2009-2023	142
Tabla 98:	Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2023.....	144
Tabla 99:	Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2007-2023	148



ÍNDICE gráficos

Gráfico 1:	Colectivos de personas con necesidad de acceso a una primera vivienda según tenencia o no de ingresos. 2023.....	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. 2023	16
Gráfico 3:	Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. 2023.....	17
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. 2015-2023.....	19
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. 2023.....	20
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. 2023.....	21
Gráfico 7:	Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según sexo. CAE. 2023	21
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. 2023	22
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. 2023	23
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. 2023.....	24
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 2007-2023*.....	26
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. 1996-2023*	27
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. 2005-2023	28
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 1997-2023	30
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. 2023.....	36
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. 1997-2023	37
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) 1997-2023.....	38
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, 1997-2023.....	40
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. 1996-2023	42
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, 1997-2023	43
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. 1997-2023.....	46
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. 1997-2023	47
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 1997-2023.....	50
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). 1997-2023.....	53
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. 1997-2023	55
Gráfico 26:	Personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2023.....	60
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. 2009-2023.....	62
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. 2009-2023.....	65
Gráfico 29:	Necesidad de cambio de vivienda por años y territorio histórico. 2005-2023	89
Gráfico 30:	Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAE. 1996-2023	89
Gráfico 31:	Evolución de la necesidad de cambio de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2023.....	91
Gráfico 32:	Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2023	95
Gráfico 33:	Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2023	95
Gráfico 34:	Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2023	96
Gráfico 35:	Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2023.....	96
Gráfico 36:	Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2023.....	98
Gráfico 37:	Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2023	99
Gráfico 38:	Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2023	99



Gráfico 39:	Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda 2008-2023	101
Gráfico 40:	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2023.....	102
Gráfico 41:	Evolución del grado de necesidad de cambio de vivienda (mucho o bastante necesidad), 1997-2023	103
Gráfico 42:	Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda >4 años. CAE. 1997-2023	104
Gráfico 43:	Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años (muy o bastante probable). CAE. 1998-2023	105
Gráfico 44:	Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda. CAE. 1998-2023	106
Gráfico 45:	Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2023	107
Gráfico 46:	Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2023	108
Gráfico 47:	Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2023.....	109
Gráfico 48:	Evolución de la capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2023.....	110
Gráfico 49:	Capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio según el régimen de tenencia previsto y tipo de necesidad. 2023	110
Gráfico 50:	Evolución del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2023.....	111
Gráfico 51:	Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2023 (**).....	111
Gráfico 52:	Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de cambio según régimen de tenencia previsto. 2023	112
Gráfico 53:	Evolución del índice de necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE. 1996-2023	119
Gráfico 54:	Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2023.....	119
Gráfico 55:	Evolución de la necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2023.....	121
Gráfico 56:	Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1996-2023	123
Gráfico 57:	Tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1997-2023.....	125
Gráfico 58:	Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2023.....	127
Gráfico 59:	Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2023.....	127
Gráfico 60:	Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2023	129
Gráfico 61:	Número de viviendas con necesidad de rehabilitación por tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2023	130
Gráfico 62:	Evolución del tipo de elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal (%). CAE. 1996-2023	131
Gráfico 63:	Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE (% hogares / hogares con necesidad). 2023	133
Gráfico 64:	Evolución de los principales elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal. CAE. 1996-2023.....	134
Gráfico 65:	Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2023.....	135
Gráfico 66:	Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años, entre 2 y 4 años y >4 años). CAE. 2002-2023.....	138
Gráfico 67:	Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años y >4 años). CAE. 2002-2023.....	138
Gráfico 68:	Preferencia por el cambio de la vivienda principal como alternativa a la rehabilitación y viceversa. CAE. 1997-2023.....	140
Gráfico 69:	Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1996-2023. 141	
Gráfico 70:	Gasto medio previsto para rehabilitación de la vivienda principal según tipo. CAE. 1996-2023	143
Gráfico 71:	Conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación y solicitud de estas por los hogares con necesidad de rehabilitación. CAE. 1997-2023.....	145



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 Vivienda y Agenda Urbana** del Gobierno Vasco, se ha llevado a cabo en el cuarto trimestre de 2023.

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 residentes en la CAE que habitan con sus progenitores o tutores y que precisan acceder a una primera vivienda. Desde 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 2005-2023.

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. 2023
(Valores absolutos y porcentajes)

		2023		Variación con respecto a 2021	
		N.º	% s/total hogares	TOTAL	Tasa (%)
Comunidad Autónoma de Euskadi	Acceso ⁽¹⁾	63.378	6,9%	5.241	9,0%
	Cambio	77.369	8,4%	-4.957	-6,0%
	Rehabilitación	75.620	8,2%	-12.237	-13,9%
	Hogares	919.933	-	18.834	2,1%
Araba/Álava	Acceso ⁽¹⁾	7.200	5,1%	-2.037	-22,1%
	Cambio	11.170	8,0%	682	6,5%
	Rehabilitación	9.766	7,0%	184	1,9%
	Hogares	139.876	-	2.646	1,9%
Bizkaia	Acceso ⁽¹⁾	34.360	7,1%	5.747	20,1%
	Cambio	39.959	8,3%	-5.267	-11,6%
	Rehabilitación	39.826	8,3%	-8.699	-17,9%
	Hogares	481.639	-	10.416	2,2%
Gipuzkoa	Acceso ⁽¹⁾	21.818	7,3%	1.531	7,5%
	Cambio	26.240	8,8%	-372	-1,4%
	Rehabilitación	26.028	8,7%	-3.722	-12,5%
	Hogares	298.418	-	5.772	2,0%

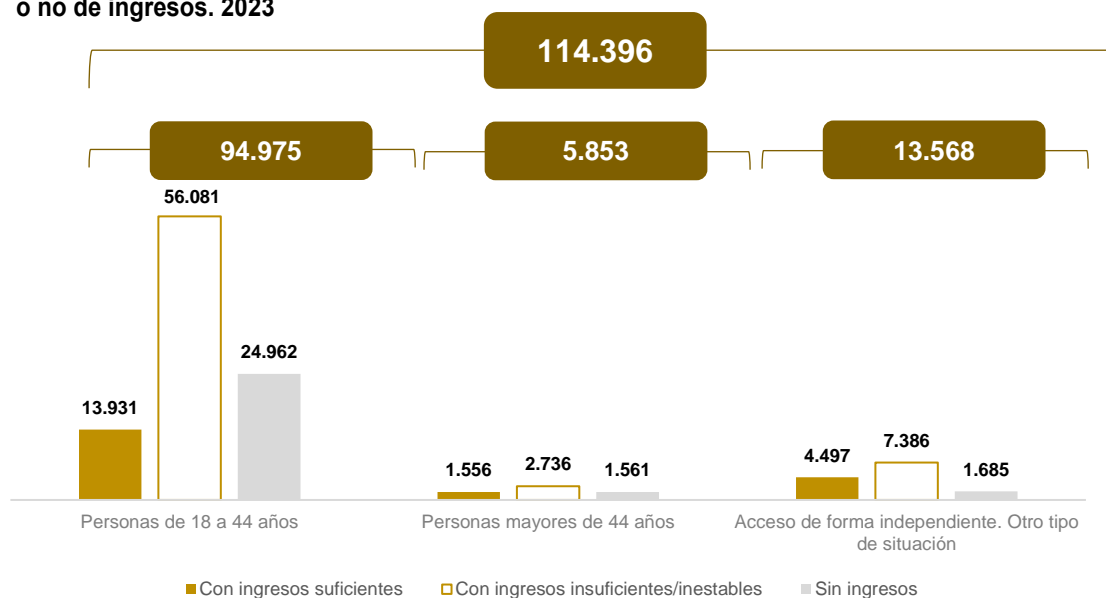
(1) Se consideran únicamente las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda con ingresos o rentas propias.

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Ya se ha dejado explícito que 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. Los resultados que se presentan en el siguiente gráfico son los de **las personas** con necesidad.

Gráfico 1: Colectivos de personas con necesidad de acceso a una primera vivienda según tenencia o no de ingresos. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En el año 2023, un total de 114.396 personas declaran necesitar acceder a una primera vivienda. Las personas del colectivo de 18 a 44 años que conviven con sus progenitores y que tienen esa necesidad de acceso a su primera vivienda (94.975 personas), suponen el 83,0% de las necesidades detectadas en la C. A. de Euskadi en 2023. El colectivo de personas mayores de 44 años que también quisieran emanciparse (5.853 personas) representan el 5,1%; y el resto, un 11,9%, se corresponde con las 13.568 personas que residen en Euskadi y quieren acceder a la vivienda 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 59,0% (56.081 personas) en el colectivo de personas demandantes de 18 a 44 años; el 46,7% (2.736 personas) en el colectivo de mayores de 44 años que demandan y el 54,4% (7.386 personas) de las personas que persiguen un acceso a una vivienda principal por otros motivos.

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



Las personas que declaran **ingresos suficientes** para acceder a la primera vivienda (19.984 personas) suponen el 17,5% del total de personas demandantes y se reparten entre las 13.931 personas de 18 a 44 años (14,7% de su colectivo), las 1.556 personas de más de 44 años (26,6% de su grupo) y las 4.497 personas del resto de colectivos (un tercio del colectivo: 33,1%).

Por último, las 28.208 personas que **no disponen de ingresos**, la cuarta parte del total de personas demandantes (24,7%), suponen un porcentaje similar entre el colectivo de 18 a 44 años (26,3%: 24.962 personas) y el colectivo de personas de más de 44 años (26,7%: 1.561 personas); y cae a la mitad entre quienes quieren acceder de forma independiente o por otros motivos (12,4%: 1.685 personas).



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 2023 se contabilizan un total de 1.841.483 personas de 18 años o más en la CAE. De ellas, 325.723 personas (17,7%) conviven con sus progenitores o tutores. A su vez, casi el 31% de estas personas sin emancipar, declaran necesidad de acceso a una primera vivienda (30,9%: 100.705 personas), lo que supone un 5,3% 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. 2023
(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		1.841.483	325.723	17,7%	100.705	5,5%	30,9%
Total	Mujer	958.621	142.664	14,9%	44.245	4,6%	31,0%
	Hombre	882.862	183.059	20,7%	56.460	6,4%	30,8%
18 a 24 años	Mujer	72.038	66.076	91,7%	17.019	23,6%	25,8%
	Hombre	77.373	71.868	92,9%	18.408	23,8%	25,6%
25 a 34 años	Mujer	104.394	45.435	43,5%	20.117	19,3%	44,3%
	Hombre	105.868	59.362	56,1%	26.928	25,4%	45,4%
35 a 44 años	Mujer	142.283	11.475	8,1%	5.029	3,5%	43,8%
	Hombre	141.889	22.514	15,9%	7.474	5,3%	33,2%
Más 44 años	Mujer	639.906	19.678	3,1%	2.080	0,3%	10,6%
	Hombre	557.732	29.315	5,3%	3.650	0,7%	12,5%

	Total	No emancipados/as	% sobre total	No emancipados/as con necesidad de acceso		
				N.º	% sobre total	% sobre no emancipados/as
Total	1.841.483	325.723	17,7%	100.705	5,5%	30,9%
18 a 19 años	46.069	44.606	96,8%	5.470	11,9%	12,3%
20 a 24 años	103.342	93.337	90,3%	29.958	29,0%	32,1%
25 a 29 años	102.616	70.749	68,9%	30.200	29,4%	42,7%
30 a 34 años	107.646	34.048	31,6%	16.844	15,6%	49,5%
35 a 39 años	125.372	18.484	14,7%	7.159	5,7%	38,7%
40 a 44 años	158.800	15.505	9,8%	5.345	3,4%	34,5%
45 a 54 años	356.597	25.277	7,1%	3.256	0,9%	12,9%
55 a 64 años	325.863	16.210	5,0%	1.955	0,6%	12,1%
Más 64 años	515.178	7.507	1,5%	520	0,1%	6,9%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



La necesidad de acceso a una vivienda principal se manifiesta más entre los hombres que entre las mujeres. El 56,1% de las personas no emancipadas con necesidad de acceso son hombres (56.460 personas). Un porcentaje muy similar al del conjunto de hombres (183.059 personas: 56,2%) 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 (958.621 personas) y 47,9% hombres (882.862 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 (96,8%); un 90,3% de las que tienen entre 20 y 24 años o el 68,9% 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 34 años manifiestan una necesidad explícita de acceso a una primera vivienda: el 42,7% de las personas de 25 a 29 años y el 49,5% de las de 30 a 34 años. Esta necesidad decae a medida que las edades se alejan de estos estratos centrales: 38,7% de las personas de 35 a 39 años o el 34,5% de las personas entre 40 y 44 años.

En cualquier caso, más de la tercera parte de las de personas que tienen de 18 a 44 años no emancipadas tienen necesidad acceder a su primera vivienda (34,3%).

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 43,0% de las personas de este corte de edad se declaran no emancipadas, este porcentaje es algo mayor entre las personas que residen en Bizkaia (45,0%) y cuatro puntos porcentuales menor entre la población alavesa (38,7%). El dato de Gipuzkoa (41,8%) es el más próximo a la media de la CAE.

Entre las personas emancipadas, en términos relativos, se constata que las mujeres alavesas son las que en mayor medida se independizan (65,1%). No obstante, la tasa de emancipación femenina sigue siendo importante en los otros dos territorios también (59,1% en Bizkaia y 63,3% en Gipuzkoa).

Araba/Álava también destaca por presentar la mayor tasa de emancipación masculina (57,5%) de los tres territorios históricos. Tanto en Gipuzkoa (53,2%) como en Bizkaia (51,0%) este indicador supera con poco la mitad 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. 2023

(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.	643.845	367.115	57,0%	276.730	43,0%
EDAD					
18 a 24 años	149.411	11.467	7,7%	137.944	92,3%
25 a 34 años	210.262	105.464	50,2%	104.798	49,8%
35 a 44 años	284.172	250.182	88,0%	33.990	12,0%
SEXO					
Mujer	318.715	195.730	61,4%	122.985	38,6%
Hombre	325.130	171.385	52,7%	153.745	47,3%
Araba/Álava	99.236	60.797	61,3%	38.439	38,7%
EDAD					
18 a 24 años	22.023	2.435	11,1%	19.588	88,9%
25 a 34 años	31.607	16.262	51,5%	15.345	48,5%
35 a 44 años	45.606	42.099	92,3%	3.507	7,7%
SEXO					
Mujer	49.157	32.021	65,1%	17.136	34,9%
Hombre	50.079	28.776	57,5%	21.303	42,5%
Gipuzkoa	211.393	122.952	58,2%	88.441	41,8%
EDAD					
18 a 24 años	51.588	2.528	4,9%	49.060	95,1%
25 a 34 años	69.782	39.127	56,1%	30.655	43,9%
35 a 44 años	90.023	81.296	90,3%	8.727	9,7%
SEXO					
Mujer	104.505	66.129	63,3%	38.376	36,7%
Hombre	106.888	56.823	53,2%	50.065	46,8%
Bizkaia	333.216	183.366	55,0%	149.850	45,0%
EDAD					
18 a 24 años	75.800	6.504	8,6%	69.296	91,4%
25 a 34 años	108.873	50.075	46,0%	58.798	54,0%
35 a 44 años	148.543	126.787	85,4%	21.756	14,6%
SEXO					
Mujer	165.053	97.580	59,1%	67.473	40,9%
Hombre	168.163	85.786	51,0%	82.377	49,0%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



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

En 2023, se contabilizan 94.975 personas de 18 a 44 años que conviven con sus progenitores o tutores que necesitan acceder a una primera vivienda. Esto supone un 14,8% de la población total de 18 a 44 años de la Comunidad.

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. 2023

(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	643.845	100%	276.730	100%	94.975	100%	14,8%	34,3%	70.012	73,7%	13.931	14,7%
18 a 24	149.411	23,2%	137.944	49,8%	35.427	37,3%	23,7%	25,7%	20.846	58,8%	1.972	5,6%
25 a 34	210.262	32,7%	104.798	37,9%	47.044	49,5%	22,4%	44,9%	37.442	79,6%	8.874	18,9%
35 a 44	284.172	44,1%	33.990	12,3%	12.503	13,2%	4,4%	36,8%	11.725	93,8%	3.085	24,7%
Mujer	318.715	49,5%	122.985	44,4%	42.165	44,4%	13,2%	34,3%	29.646	70,3%	5.321	12,6%
Hombre	325.130	50,5%	153.745	55,6%	52.810	55,6%	16,2%	34,3%	40.366	76,4%	8.609	16,3%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

El 73,7% de estas personas con necesidad (70.012 personas) tienen ingresos o rentas propias; sin embargo, en apenas un 14,7% (13.931 personas) esos ingresos o rentas se consideran suficientes.

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. 2023

(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	13.931	100%	2,2%	5,0%	56.081	100%	8,7%	20,3%	70.012	100%	10,9%	25,3%	24.962	100%	3,9%	9,0%
18 a 24	1.972	14,2%	1,3%	1,4%	18.874	33,7%	12,6%	13,7%	20.846	29,8%	14,0%	15,1%	14.582	58,4%	9,8%	10,6%
25 a 34	8.874	63,7%	4,2%	8,5%	28.569	50,9%	13,6%	27,3%	37.443	53,5%	17,8%	35,7%	9.602	38,5%	4,6%	9,2%
35 a 44	3.085	22,1%	1,1%	9,1%	8.639	15,4%	3,0%	25,4%	11.724	16,7%	4,1%	34,5%	779	3,1%	0,3%	2,3%
Mujer	5.321	38,2%	1,7%	4,3%	24.324	43,4%	7,6%	19,8%	29.645	42,3%	9,3%	24,1%	12.519	50,2%	3,9%	10,2%
Hombre	8.609	61,8%	2,6%	5,6%	31.757	56,6%	9,8%	20,7%	40.366	57,7%	12,4%	26,3%	12.444	49,9%	3,8%	8,1%

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

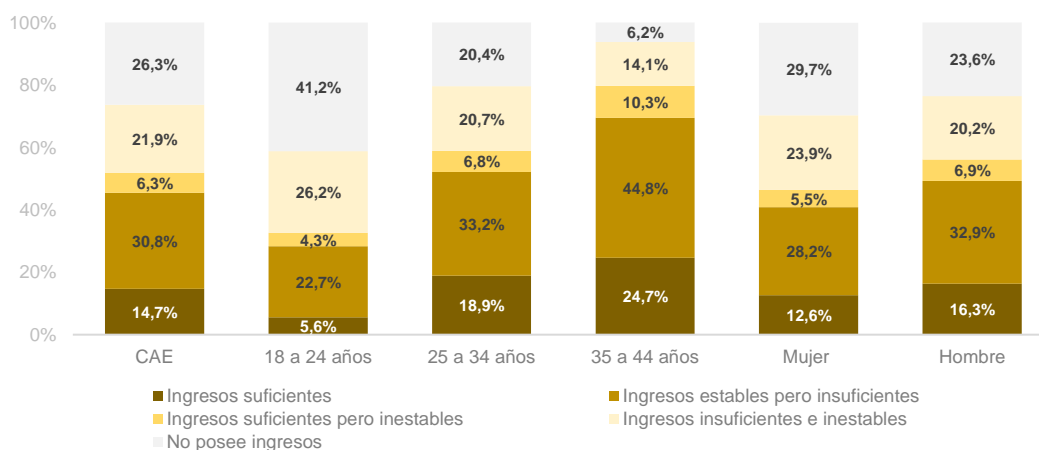
(2). Porcentaje de personas con necesidad sobre el total de población de 18 a 44 años que convive con progenitores o tutores

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En un análisis por grupos de edad, destaca que más del 40% de las personas de 18 a 24 años que han manifestado necesidad de acceso a la primera vivienda no dispone de ningún ingreso (41,2%). A medida que la población tiene más edad, este peso cae considerablemente: 20,4% entre las personas de 25 a 34 años y el 6,2% entre las de 35 a 44 años.

Por el contrario, los ingresos son suficientes con más proporción entre la población de más edad. Casi la cuarta parte de las personas entre 35 y 44 años así lo manifiesta (24,7%). Entre la población de 25 a 34 años este peso (18,9%) es seis puntos porcentuales menor. El dato más bajo se observa entre los más jóvenes: 5,6%.

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. 2023



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

También se puede destacar que el 44,8% de las personas de 35 a 44 años precisan que sus ingresos, aunque estables, son insuficientes. O el 26,2% de las personas de 18 a 24 años que tienen ingresos inestables e insuficientes.

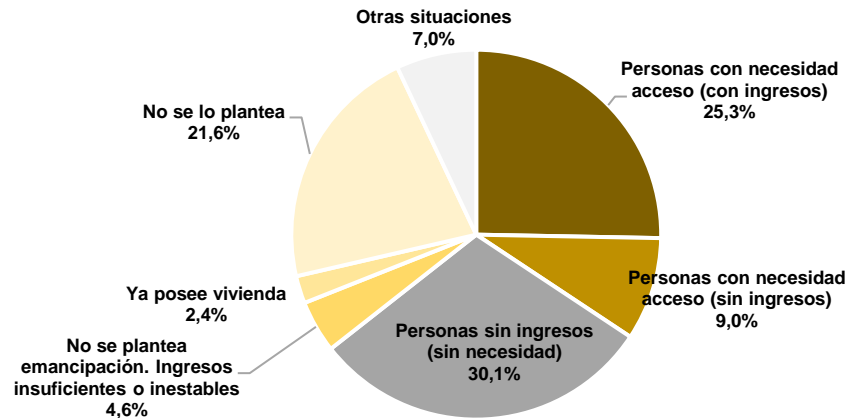
Desde la perspectiva del género, se reflejaba en los cuadros anteriores que, entre la población de 18 a 44 años, las mujeres representan el 49,5% frente al 50,5% de los hombres. La distribución por sexo entre la población de 18 a 44 años que convive con sus progenitores es de 44,4% mujeres y 55,6% hombres. Y, finalmente, entre la población con necesidad de acceso, las 42.165 mujeres representan el 44,4% del colectivo, siendo el número de hombres de 52.810 personas (55,6%).

En relación con su situación económica, se aprecian algunas diferencias entre ambos colectivos. Entre las mujeres, son mayoría quienes declaran no tener ingresos (29,7%) y tiene un peso importante aquellas que señalan que sus ingresos, aunque estables, son insuficientes (28,2%). Entre los hombres, por su parte, predominan quienes indican ingresos estables, aunque insuficientes (32,9%) y tienen cierta relevancia quienes no poseen ingresos (23,6%).

Apenas un 12,6% de las mujeres y el 16,3% de los hombres declaran que sus ingresos son suficientes.

En conjunto, de las 276.730 personas de 18 a 44 años que, en 2023, residen en la CAE y están sin independizar, el 30,1% no manifiesta necesidad por no disponer de ingresos y la cuarta parte declaran necesitar acceder a una primera vivienda disponiendo de algún ingreso (25,3%).

Gráfico 3: Población de 18 a 44 años que reside con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

También destacan, por encima del 20%, quienes no se han planteado la emancipación (21,6%) y, algo más alejadas, las personas con necesidad de acceso que carecen de ingresos para poder atender a esa necesidad (9,0%).

Otras circunstancias que se destacan son el casi 5% de personas que ni siquiera se plantean la emancipación como consecuencia de sus ingresos insuficientes o inestables (4,6%) o aquellas que, disponiendo de una vivienda, prefieren vivir en el hogar familiar (2,4%).

En **términos evolutivos**, entre 2021 y 2023 el número de personas de 18 a 44 años en la CAE se reducen en 13.540 personas (-2,1%, en términos relativos) al pasar de 657.385 personas en 2021 a 643.845 personas en 2023. El número de personas emancipadas se reduce en 24.195 personas (-6,2%); mientras que se produce un incremento del 4,0% de las personas sin emancipar (10.655 personas más en los dos últimos años).

Dentro del colectivo de las personas de 18 a 44 años sin emancipar, caen las personas con necesidad de acceso a una vivienda en la CAE (-4,2%: 4.139 personas menos), debido a la reducción de las personas sin ingresos con necesidad (-27,1%: 9.293 personas menos); mientras que las personas con necesidad de acceso con ingresos han crecido un 7,9% (5.154 personas más).

También crecen, en estos dos últimos años, las personas sin necesidad de acceso al pasar de 163.105 personas en 2021 a 176.902 personas en 2023 (13.797 personas más: 8,5%).

Por su parte, se han contabilizado 3.402 personas menos (-45,7%) entre las personas emancipadas que necesitan acceder a una vivienda: en 2021 eran 7.452 personas (entre 18 y 44 años) y en 2023 se han contabilizado 4.050 personas.

**Tabla 6: Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2021-2023**

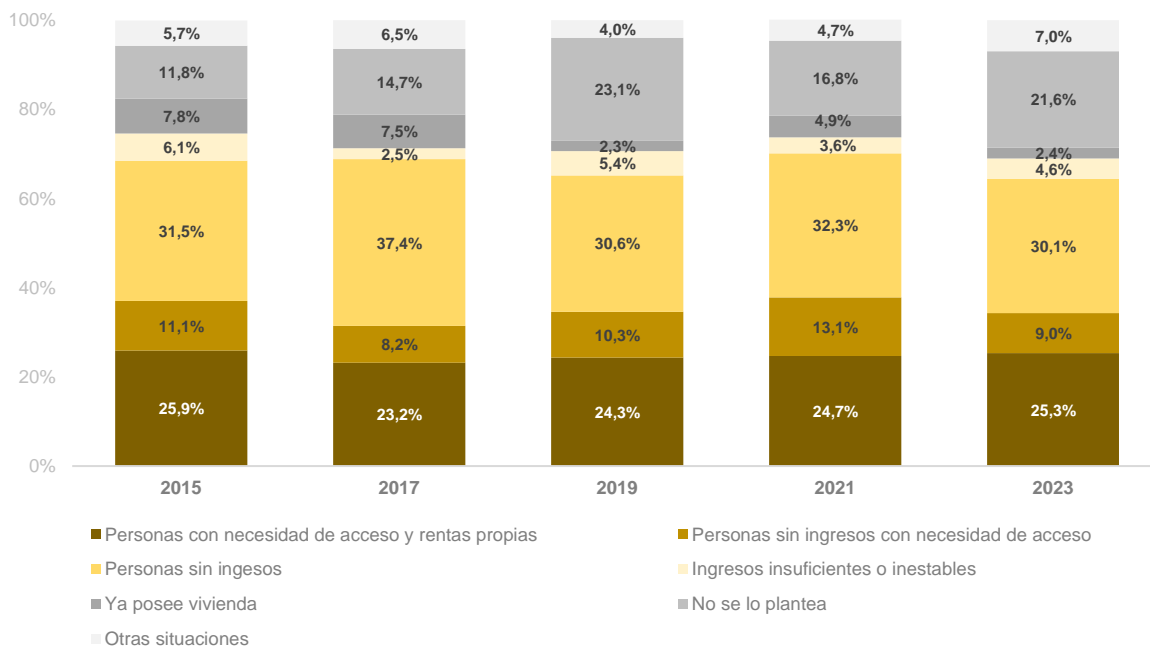
(Número de personas y porcentajes sobre el total de personas de 18 a 44 años que residen con progenitores o tutores)

	2021			2023			Variación 2021-2023					
	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	657.385	325.995	331.390	643.845	318.715	325.130	-13.540	-2,1%	-7.280	-2,2%	-6.260	-1,9%
Personas emancipadas	391.310	204.755	186.555	367.115	195.730	171.385	-24.195	-6,2%	-9.025	-4,4%	-15.170	-8,1%
. Titular/cotitular de la vivienda	306.978	152.429	154.549	292.922	149.952	142.970	-14.056	-4,6%	-2.477	-1,6%	-11.579	-7,5%
. Pareja de la persona titular	57.728	39.563	18.165	50.064	33.382	16.682	-7.664	-13,3%	-6.181	-15,6%	-1.483	-8,2%
. Otra situación	26.604	12.763	13.841	24.129	12.396	11.733	-2.475	-9,3%	-367	-2,9%	-2.108	-15,2%
Pers. sin emancipar	266.075	121.240	144.835	276.730	122.985	153.745	10.655	4,0%	1.745	1,4%	8.910	6,2%
Base: Personas de 18 a 44 años sin emancipar												
Con necesidad de acceso a una vivienda en la CAE	99.114	45.545	53.569	94.975	42.164	52.811	-4.139	-4,2%	-3.381	-7,4%	-758	-1,4%
a. Personas con necesidad acceso con ingresos	64.858	30.556	34.302	70.012	29.645	40.367	5.154	7,9%	-911	-3,0%	6.065	17,7%
. Con ingresos suficientes	18.248	7.983	10.265	13.931	5.321	8.610	-4.317	-23,7%	-2.662	-33,3%	-1.655	-16,1%
. Con ingresos insuficientes o inestables	46.610	22.573	24.037	56.081	24.324	31.757	9.471	20,3%	1.751	7,8%	7.720	32,1%
b. Personas con necesidad acceso sin ingresos	34.256	14.989	19.267	24.963	12.519	12.444	-9.293	-27,1%	-2.470	-16,5%	-6.823	-35,4%
Personas con necesidad acceso fuera de la CAE	3.856	1.800	2.056	4.854	3.146	1.708	998	25,9%	1.346	74,8%	-348	-16,9%
Persona sin necesidad de acceso	163.105	73.896	89.209	176.902	77.675	99.227	13.797	8,5%	3.779	5,1%	10.018	11,2%
No posee ingresos	84.567	37.830	46.737	83.263	39.924	43.339	-1.304	-1,5%	2.094	5,5%	-3.398	-7,3%
No se plantea la emancipación	43.984	19.320	24.664	59.766	22.544	37.222	15.782	35,9%	3.224	16,7%	12.558	50,9%
Considera que dispone de ingresos insuficientes o inestables	9.437	3.362	6.075	12.654	5.562	7.092	3.217	34,1%	2.200	65,4%	1.017	16,7%
Ya posee vivienda	12.738	6.252	6.486	6.657	3.755	2.902	-6.081	-47,7%	-2.497	-39,9%	-3.584	-55,3%
Otras situaciones	12.379	7.132	5.247	14.562	5.890	8.672	2.183	17,6%	-1.242	-17,4%	3.425	65,3%
Base: Personas emancipadas de 18 a 44 años												
Con necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente	7.452	3.784	3.668	4.050	2.346	1.704	-3.402	-45,7%	-1.438	-38,0%	-1.964	-53,5%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Con todo ello, la proporción de personas con necesidad de acceso que dispone de rentas propias se sitúa en torno a la cuarta parte de la población de 18 a 44 años sin emancipar: eran el 24,7% en 2021 y son el 25,3% en 2023. Por su parte, las personas con necesidad de acceso y sin ingresos han caído cuatro puntos en los dos últimos años (pasan del 13,1% en 2021 al 9,0% en 2023).

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. 2015-2023



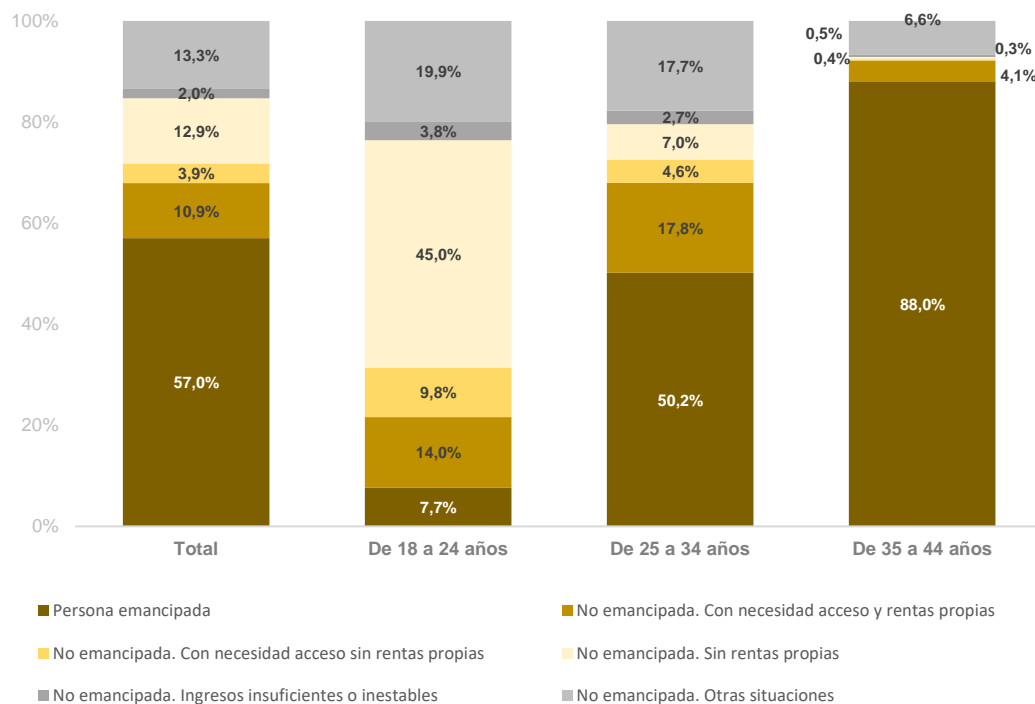
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El porcentaje de las personas que carecen de ingresos se sitúa en el 30,1% en 2023. Se reduce dos puntos porcentuales con respecto a la cifra de 2021 (32,3%), pero ofrece una cifra similar a la de 2019 (30,6%).

Desde la perspectiva de la situación de emancipación (o no) de esta población objeto del análisis, se puede destacar que en 2023 el 57,0% de la población de 18 a 44 años está emancipada de sus progenitores y tutores; aunque 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 están (88,0%), este porcentaje se sitúa en torno al 50% en el grupo de personas de 25 a 34 años y por debajo del 8% entre las personas 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. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

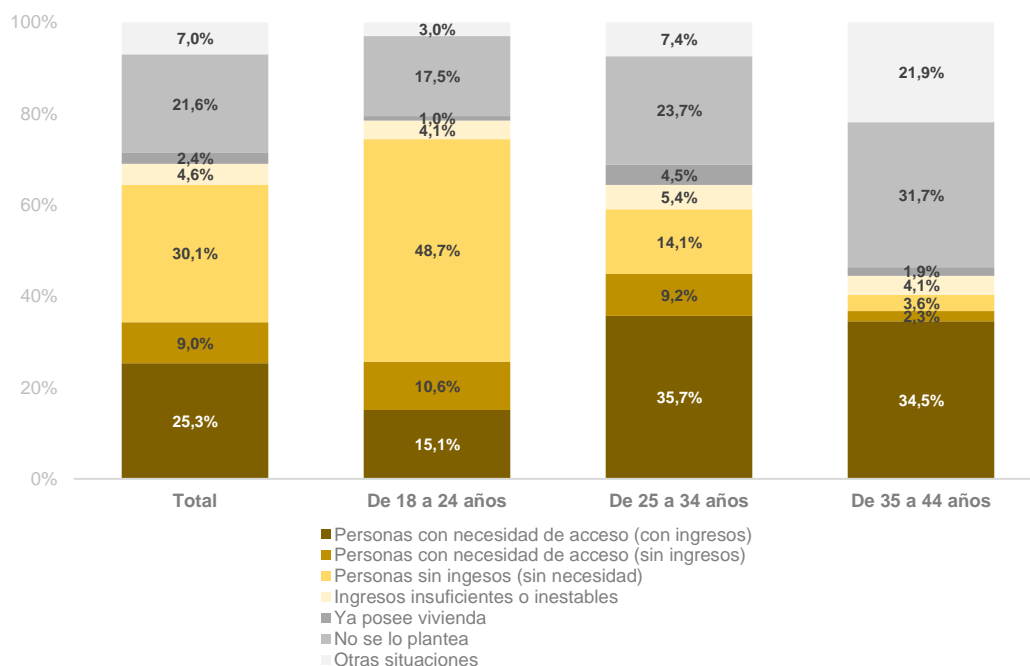
Entre la población de 18 a 24 años, el 45,0% son personas no emancipadas con necesidad y sin rentas propias. Otro casi 10%, aun teniendo necesidad de emancipación, tampoco disponen de rentas (9,8%). Con lo que conjuntamente, un casi el 55% de la población de este corte de edad carece de rentas propias.

En el grupo de edad de 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 (17,8%).

Dentro del colectivo de **personas de 18 a 44 años que no está emancipadas**, se identifica que el grupo de 25 a 34 años es el que ofrece un mayor porcentaje de población con necesidad de acceso a la primera vivienda y que, además, dispone de algún tipo de ingreso para poder afrontarla (35,7%), pero a poca distancia del grupo de 35 a 44 años (34,5%).

En cambio, el grupo de personas sin rentas propias es la categoría principal entre el grupo de 18 a 24 años, donde representan casi el 60%: el 48,7% sin necesidad de emancipación y el 10,6% con necesidad de acceso a una primera vivienda.

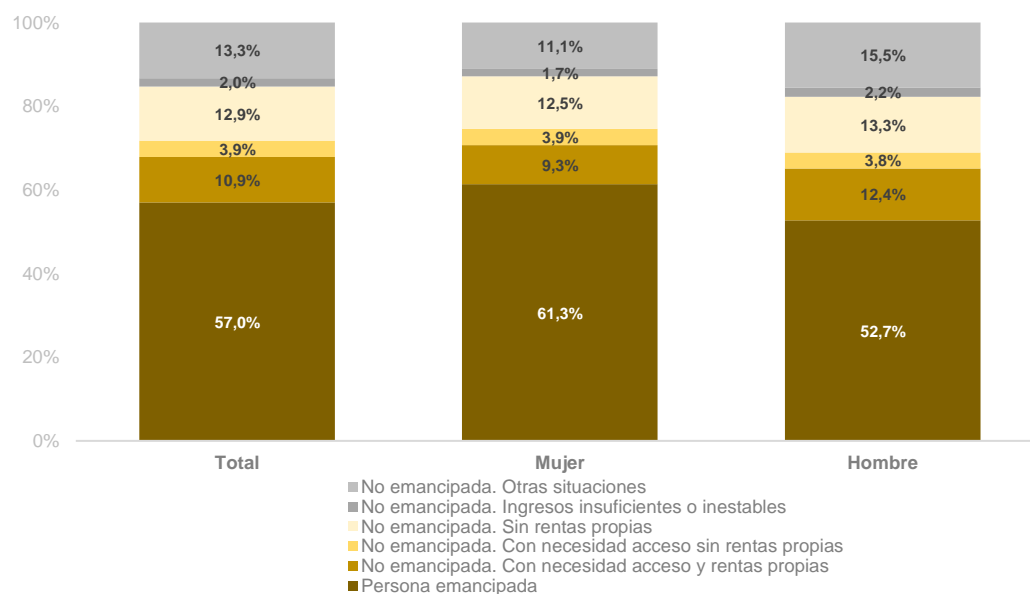
Gráfico 6: Población de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad de vivienda por edad. CAE. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 (61,3%) que entre la población masculina (52,7%).

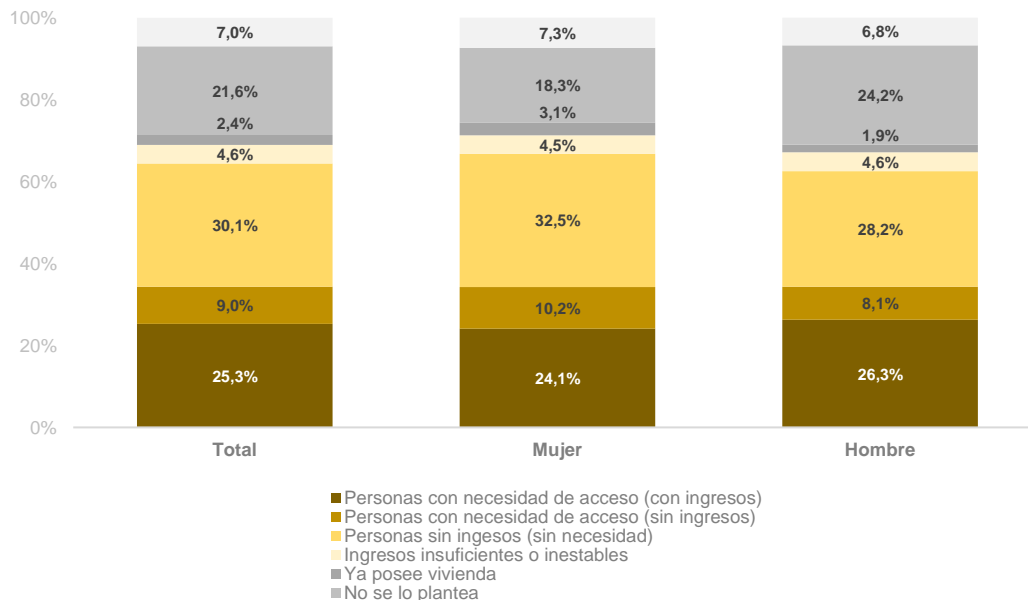
Gráfico 7: Población de 18 a 44 años distribuida según su situación con respecto a necesidad de acceso a primera vivienda según sexo. CAE. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Por el contrario, entre las personas que **residen con sus progenitores o tutores** resulta ligeramente superior la necesidad de acceso a primera vivienda entre la población masculina (26,3%) que entre la femenina (24,1%).

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. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

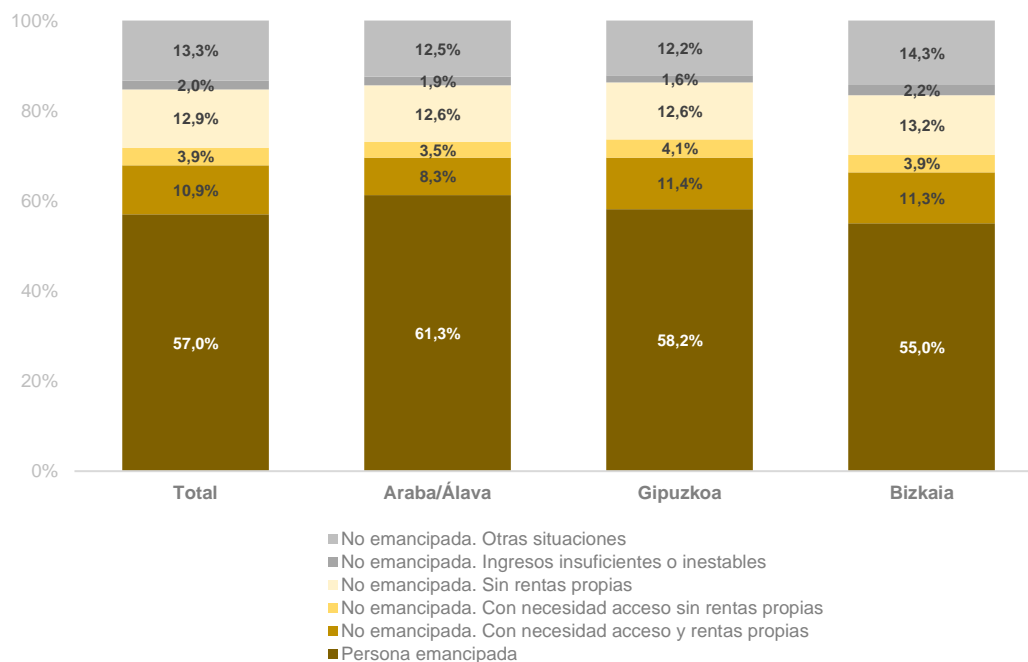
En este grupo, el porcentaje de personas que declaran necesidad, pero carecen de ingresos es dos puntos porcentuales superior entre las mujeres (10,2%) que entre los hombres (8,1%). De la misma forma, también es superior el peso de mujeres sin necesidad ni ingresos (32,5%) que el caso de los hombres (28,2%).

En cambio, la proporción de personas que no se plantea la emancipación es mayor entre los hombres (24,2%) que entre las mujeres (18,3%).

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 61,3% del total de personas de 18 a 44 años que residen en ese territorio, y se sitúa tres puntos porcentuales por encima del porcentaje entre la población de Gipuzkoa (58,2%) y seis puntos del de la población de Bizkaia (55,0%).



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. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Entre este colectivo de personas, el grupo con necesidad de emancipación y rentas propias es mayor en Gipuzkoa (11,4%); aunque seguido muy de cerca por Bizkaia (11,3%). Araba/Álava (8,3%) presenta un peso tres puntos por debajo (8,3%).

Los tres territorios presentan porcentajes similares de personas sin emancipar y sin ingresos (entre el 16% y el 17%): En Bizkaia este porcentaje es del 17,1% (con el 3,9% con necesidad de acceso); en Gipuzkoa se alcanza el 16,7% (4,01 con necesidad) y en Araba/Álava el peso es del 16,1% (3,5% con necesidad).

En el caso de la **población de 18 a 44 años que convive con sus progenitores o tutores**, las diferencias entre territorios presentan diversos matices.

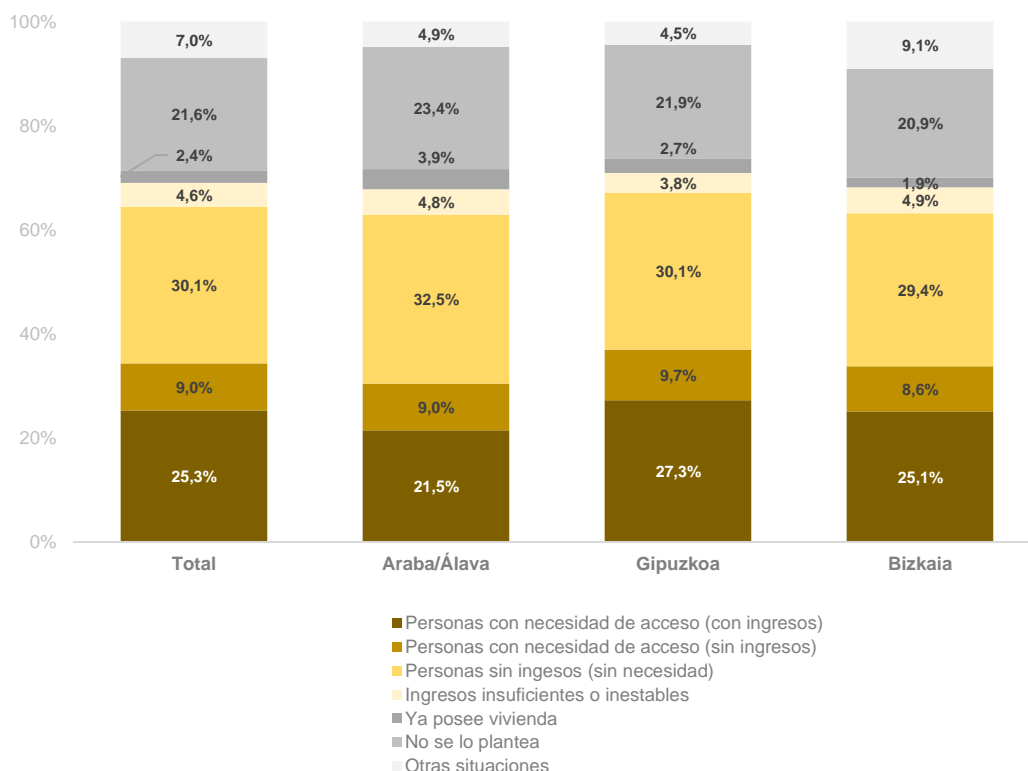
En lo que respecta al porcentaje que representan las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda y disponen de ingresos o rentas se observan ciertas variaciones, con pesos porcentuales que oscilan entre el mínimo de Araba/Álava (21,5%) y el máximo de Gipuzkoa (27,3%). Bizkaia se sitúa en valores intermedios (25,1%) 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 9,7% en Gipuzkoa, un 9,0% en Araba/Álava y un 8,6% en Bizkaia.

El peso del grupo de población sin ingresos ni necesidad de acceso a una vivienda alcanza mayores porcentajes en Araba/Álava (32,5%) superando en más de dos puntos al dato de Gipuzkoa (30,1%) o Bizkaia (29,4%).



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. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Tabla 7: Distribución de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda según territorio histórico, CAE. 2023

(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	70.012	100%	94.975	100%	643.845	10,9%	14,8%	276.730	25,3%	34,3%
Araba/Álava	8.259	11,8%	11.702	12,3%	99.236	8,3%	11,8%	38.439	21,5%	30,4%
Gipuzkoa	24.109	34,4%	32.682	34,4%	211.393	11,4%	15,5%	88.441	27,3%	37,0%
Bizkaia	37.644	53,8%	50.591	53,3%	333.216	11,3%	15,2%	149.850	25,1%	33,8%

(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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



2.1.2. Cuantificación de la necesidad de acceso total

Como ya se ha señalado, en el año 2023 se estima que 114.396 personas que residen en la CAE tienen necesidad de acceder a una primera vivienda. Las tres cuartas partes de estas personas (86.188 personas) declaran disponer de algún ingreso para hacer frente a esa necesidad. La otra cuarta parte (28.208 personas) carece de ingresos.

Tabla 8: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles. CAE 2023

(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	17.340	60.177	77.517	25.814	103.331	16,8%	58,2%	75,0%	25,0%	100%
Personas sin emancipar de 18 a 44 años	12.528	50.850	63.378	23.386	86.764	14,4%	58,6%	73,0%	27,0%	100%
Personas sin emancipar de más de 44 años	1.556	2.579	4.135	1.562	5.697	27,3%	45,3%	72,6%	27,4%	100%
Otros tipos de situaciones. Necesidad de acceso de forma independiente	3.256	6.748	10.004	866	10.870	30,0%	62,1%	92,0%	8,0%	100%
Personas con Necesidad										
Total, con necesidad de acceso	19.984	66.204	86.188	28.208	114.396	17,5%	57,9%	75,3%	24,7%	100%
Personas sin emancipar de 18 a 44 años	13.931	56.082	70.013	24.962	94.975	14,7%	59,0%	73,7%	26,3%	100%
Personas sin emancipar de más de 44 años	1.556	2.736	4.292	1.561	5.853	26,6%	46,7%	73,3%	26,7%	100%
Otros tipos de situaciones. Necesidad de acceso de forma independiente	4.497	7.386	11.883	1.685	13.568	33,1%	54,4%	87,6%	12,4%	100%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

A partir de las características de las personas con necesidad se estima el número de viviendas que son necesarias para garantizar el acceso a la primera vivienda en función del modo de acceso a la vivienda (individual o en pareja). Así, se puede concluir que, en 2023, **serían necesarias 103.331 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 77.517 viviendas; que se puede desglosar en 17.340 viviendas asociadas a personas que consideran sus ingresos suficientes para poder emanciparse y 60.177 viviendas vinculadas a personas con ingresos insuficientes o irregulares. Atender a la demanda de las 28.208 personas que necesitan y carecen de ingreso, requeriría un total de 25.814 viviendas. Éstas, junto con las 77.517 viviendas de las personas con ingresos, conformarían las 103.331 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 casi medio punto entre la necesidad asociada a la primera vivienda en 2021 (6,5% del total de hogares de ese año) y la demanda de 2023 (6,9%: 63.378 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. 2007-2023

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Necesidad (*)	10,4%	9,0%	13,2%	11,7%	9,0%	6,8%	7,4%	6,3%	6,0%	6,5%	6,9%
Demanda 4 años (**)	54,4%	68,4%	51,6%	64,7%	59,3%	57,2%	65,7%	76,3%	60,5%	65,4%	57,9%
Demanda 2 años (**)	26,2%	32,7%	38,1%	36,6%	33,4%	35,6%	45,7%	49,2%	39,2%	40,1%	36,2%
Demanda 1 año (**)	18,5%	20,9%	20,5%	21,2%	6,3%	9,9%	2,7%	7,2%	6,4%	6,4%	7,8%

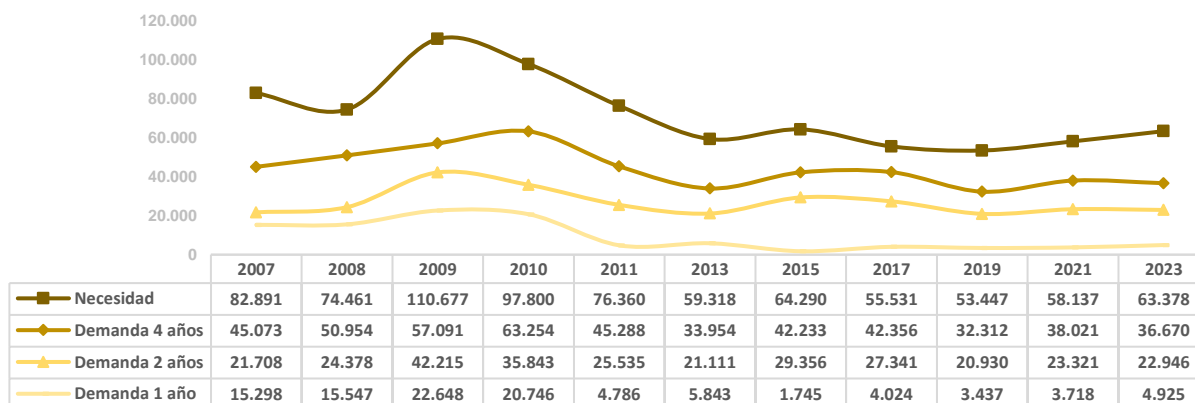
(*) % s/total hogares: Es la relación entre el total de los hogares necesarios para que las personas de 18 a 44 años con necesidad e ingresos o rentas propias accedan a su primera vivienda y el total de hogares de la CAE.

(**) % s/hogares con necesidad²:

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 2007-2023*

(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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 crece casi un punto y medio el peso de relativo de los hogares que prevén poder afrontar la adquisición de vivienda en el próximo año (pasa del 6,4% en 2021 al 7,8% en 2023). Sin embargo; cae el peso de quienes pueden afrontar la adquisición en los próximos dos años (de 40,1% en 2021 a 36,2% en 2023: casi cuatro puntos porcentuales) y el de la compra en cuatro años (65,4% y 57,9%, respectivamente; 7,5 puntos porcentuales menos).

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. 2007-2023 y 2021-2023

	Variación 2007-2023				Variación 2021-2023			
	Absolutos		Tasa (%)		Absolutos		Tasa (%)	
	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.
Necesidad	-3,5%	-19.513	-33,8%	-23,5%	0,4%	5.241	6,8%	9,0%
Demanda 4 años	3,5%	-8.403	6,4%	-18,6%	-7,5%	-1.351	-11,5%	-3,6%
Demanda 2 años	10,0%	1.238	38,2%	5,7%	-3,9%	-375	-9,7%	-1,6%
Demanda 1 año	-10,7%	-10.373	-58,0%	-67,8%	1,4%	1.207	21,5%	32,5%

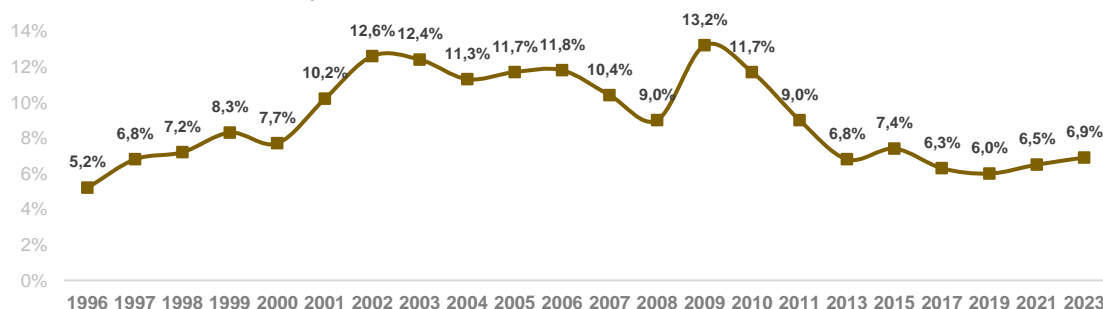
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Respecto a los datos de 2007 se observa un importante descenso en todos los conceptos de necesidad y demanda, excepto en el que hace referencia a la demanda a dos años. Así, la necesidad se reduce en una tasa del 23,5% respecto al año 2007 (19.513 viviendas menos): la demanda a cuatro años pierde 8.403 viviendas desde entonces (-18,6%) y la demanda más urgente, 10.373 viviendas (-67,8%). Como se ha adelantado, únicamente crece la demanda a dos años (5,7%: 1.238 viviendas).

En la perspectiva evolutiva a largo plazo, en 2023 se mantiene el cambio de tendencia, que se observaba hace dos años, en el índice de hogares con necesidad de acceso (6,9%), al crecer casi medio punto porcentual respecto al año 2021 (6,5%) y casi un punto respecto a 2019 (6,0%). Parece haberse acabado con 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%.

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. 1996-2023*

(Porcentajes sobre el total de hogares)



* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



Desde la perspectiva territorial, el incremento de la necesidad de primera vivienda que se observa entre 2021 y 2023, entre las personas de 18 a 44 años con ingresos, se reproduce en Bizkaia (crece un punto porcentual al pasar del 6,1% en 2021 al 7,1% en 2023) y Gipuzkoa (casi medio punto más entre 6,9% de 2021 y el 7,3% de 2023) y cae algo más de punto y medio en Araba/Álava (pasa del 6,7% al 5,1%).

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. 2005-2023

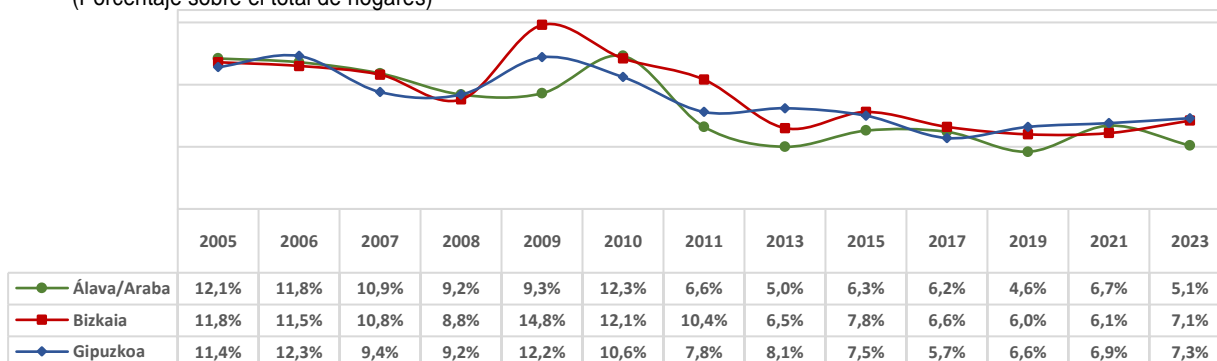
(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	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%
2023	63.378	6,9%	7.200	5,1%	34.360	7,1%	21.818	7,3%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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. 2005-2023

(Porcentaje sobre el total de hogares)



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Si el análisis se lleva a cabo sobre el total de personas de 18 a 44 años, independientemente de que posean ingresos o no, la relativa estabilidad tendiente a la baja de la necesidad de acceso a una primera vivienda que se observa en la CAE (pasa del 9,9% al 9,4%, en el último bienio).

En términos relativos, Bizkaia es el territorio que se muestra más estable, en la necesidad de vivienda, al pasar del 9,5% de 2021 (44.922 viviendas) al 9,6% en 2023 (46.035 viviendas).

Sin embargo, en Araba/Álava y Gipuzkoa se observa una bajada. En Gipuzkoa, en 2021 se requerían 30.997 viviendas (10,6%) y en 2023 se requieren 30.141 viviendas (10,1%). En Araba/Álava, por su parte, la caída observada de esta necesidad es de dos puntos porcentuales: las 13.264 viviendas necesitadas en 2021 (9,7%) pasan a ser 10.589 viviendas en 2023 (7,6%).

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. 2015-2023

(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%
2023	86.764	9,4%	10.589	7,6%	46.035	9,6%	30.141	10,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

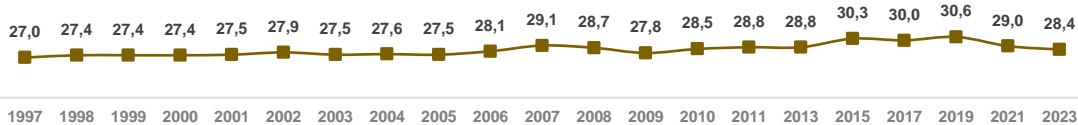
2.2. Caracterización del colectivo de acceso con ingresos y rentas propias

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 2023, en los 28,4 años. Se mantienen, por tanto, los valores por debajo de los 30 años que se observaban en 2021 (29,0 años de media) y que se venían dando desde el inicio de la serie histórica en 1997 (27,0 años de media) 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 1997-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 2023 de las personas con ingresos propios y necesidad de acceso es mínimamente mayor cuando se trata de personas que aspiran a un acceso individual (28,5 años de media) que la de las personas que tienen previsto el acceso en pareja (28,4 años de media).

También es mínima la diferencia en la edad media atendiendo a si las personas demandantes son hombres (28,5 años) o mujeres (28,3 años).

Desde la **perspectiva territorial**, Bizkaia (28,9 años de media) y Araba/Álava (28,5 años de media) presentan cifras algo superiores a la media de la comunidad (28,4 años) para el conjunto de personas que disponen de ingresos. Destacando Gipuzkoa (27,7 años) con el colectivo más joven que tiene la necesidad de acceso.

En cualquier caso, estas cifras generales tienen sus matizaciones si se profundiza en la situación (suficientes o no) de los propios ingresos.



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. 2023

(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	70.012	8.260	24.109	37.643	40.146	29.866	29.646	40.366
	. Con ingresos suficientes	13.931	1.598	5.816	6.517	7.649	6.281	5.321	8.609
	. Con ingresos insuficientes / inestables	56.081	6.662	18.293	31.126	32.497	23.585	24.325	31.757
Edad media	Total, con ingresos	28,4	28,5	27,7	28,9	28,5	28,4	28,3	28,5
	. Con ingresos suficientes	30,1	27,8	30,6	30,3	29,6	30,8	30,2	30,1
	. Con ingresos insuficientes / inestables	28,0	28,7	26,7	28,6	28,2	27,8	27,9	28,1

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En general, excepto en el caso de Araba/Álava, todos los colectivos del análisis señalan con más edad a las personas que han declarado ingresos suficientes.

Las personas demandantes de vivienda con más edad son las que prevén acceder en pareja y declaran ingresos suficientes y las personas que residen en Gipuzkoa, también con ingresos suficientes (30,6 años de media en ambos casos).

Gipuzkoa también es el territorio donde residen las personas más jóvenes demandantes: son las que indican que sus ingresos son insuficientes y/o inestables (26,7 años de media).

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 29,8% de las más jóvenes (de 18 a 24 años) y al 16,7% 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%), más de diez puntos en 2021 (26,8%) y tres puntos en 2023 (29,8%).

Las personas de 25 a 34 años mantienen su importancia relativa en estos dos últimos años (53,5% en ambas ediciones), configurándose, como se ha indicado, como el colectivo con mayor peso proporcional.

En cambio, pierden importancia relativa las personas de más edad al pasar del 19,7% en 2021 al 16,7% en 2023. Esta pérdida de importancia relativa se produce desde 2019 (25,5%) cuando alcanzaba su cénit en la serie.



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. 2009-2023

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

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.
Total	125.514	100%	88.127	100%	65.345	100%	72.835	100%	62.101	100%	64.703	100%	64.857	100%	70.012	100%
Edad persona con necesidad																
De 18 a 24 años	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%	20.846	29,8%
De 25 a 34 años	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%	37.442	53,5%
De 35 a 44 años	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%	11.724	16,7%
Edad media (años)	27,8		28,8		28,8		30,3		30,0		30,6		29,0		28,4	
Sexo																
Mujer	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%	29.646	42,3%
Hombre	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%	40.366	57,7%
Nivel de estudios																
Sin estudios/primarios	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%	7.370	10,5%
Estudios profesionales	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%	21.842	31,2%
Estudios secundarios	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%	9.110	13,0%
Estudios universitarios	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%	31.690	45,3%
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situación laboral																
No asalariado/a	15.296	12,2%	6.983	7,9%	7.161	11,0%	9695	13,3%	5.846	9,4%	7.001	10,8%	4.099	6,3%	3.779	5,4%
Ocupado/a contrato fijo	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%	36.971	52,8%
Ocupado/a contrato temporal	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%	25.961	37,1%
Parado/a	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%	1.835	2,6%
Otra situación	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%	1.466	2,1%
Ns/Nc	557	0,4%	-	-	530	0,8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El peso de la mujer en la demanda se sitúa en el 42,3%, perdiendo importancia respecto de la edición de 2021 (47,1%) y alcanzando, de esta forma, el valor relativo más bajo desde 2009. En cualquier caso, la población masculina sigue siendo mayoritaria en este colectivo (57,7% en 2023) a lo largo de toda la serie.

Con respecto al nivel de estudios, un 45,3% de las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda tienen titulación universitaria y un 31,2% tiene estudios profesionales. En esta variable, se consolida el peso relativo de las personas con estudios universitarios, con valores superiores al 40% en todas las ediciones; y también se consolida en segunda posición la importancia de la población con estudios profesionales. Menor presencia tiene la población que posee estudios secundarios o primarios (13,0% y 10,5%, respectivamente en 2023).



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. 2007-2023 y 2021-2023

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

	2007		2021		2023		Variación 2007-2023		Variación 2021-2023	
	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.
Total	92.365	100%	64.858	100%	70.012	100%	-22.353	-24,2%	5.154	7,9%
Edad persona con necesidad										
De 18 a 24 años	27.894	30,2%	17.376	26,8%	20.846	29,8%	-7.048	-25,3%	3.470	20,0%
De 25 a 34 años	47.938	51,9%	34.686	53,5%	37.442	53,5%	-10.496	-21,9%	2.756	7,9%
De 35 a 44 años	16.533	17,9%	12.796	19,7%	11.724	16,7%	-4.809	-29,1%	-1.072	-8,4%
Edad media (años)	29,1		29,0		28,4		-0,7	-2,4%	-0,6	-2,1%
Sexo										
Mujer	41.287	44,7%	30.556	47,1%	29.646	42,3%	-11.641	-28,2%	-910	-3,0%
Hombre	51.078	55,3%	34.302	52,9%	40.366	57,7%	-10.712	-21,0%	6.064	17,7%
Nivel de estudios										
Sin estudios/primarios	15.240	16,5%	7.871	12,1%	7.370	10,5%	-7.870	-51,6%	-501	-6,4%
Estudios profesionales	28.633	31,0%	24.558	37,9%	21.842	31,2%	-6.791	-23,7%	-2.716	-11,1%
Estudios secundarios	9.698	10,5%	5.626	8,7%	9.110	13,0%	-588	-6,1%	3.484	61,9%
Estudios universitarios	38.793	42,0%	26.801	41,3%	31.690	45,3%	-7.103	-18,3%	4.889	18,2%
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Situación laboral										
No asalariado	5.810	6,3%	4.099	6,3%	3.779	5,4%	-2.031	-35,0%	-320	-7,8%
Ocupado/a contrato fijo	47.162	51,1%	23.740	36,6%	36.971	52,8%	-10.191	-21,6%	13.231	55,7%
Ocupado/a contrato temporal	33.307	36,1%	33.159	51,1%	25.961	37,1%	-7.346	-22,1%	-7.198	-21,7%
Parado/a	4.332	4,7%	3.424	5,3%	1.835	2,6%	-2.497	-57,6%	-1.589	-46,4%
Otra situación	1.755	1,9%	437	0,7%	1.466	2,1%	-289	-16,5%	1.029	235,5%
Ns/Nc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En la edición de 2023, destaca el porcentaje de las personas con trabajo estable de las personas que demanda su primera vivienda: el 52,8% se clasifican como personas ocupadas con un contrato fijo. Es el peso más alto de toda su serie y se incrementa a una tasa del 55,7% (13.231 personas más) respecto al dato de 2021.



Las personas ocupadas con contrato temporal, que representan en 2023 al 37,1% del colectivo de análisis, pasa al segundo lugar del ranking al perder 7.198 personas (-21,7%) respecto a 2021, cuando ocupaba el primer lugar (51,1%).

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, 2009-2023

(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	2023		
									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%	29,8%	29,8%	29,8%
De 25 a 34 años	71,4%	66,6%	71,9%	73,2%	68,2%	62,7%	58,3%	53,5%	53,5%	55,1%	51,3%
De 35 a 44 años	6,9%	13,6%	13,4%	13,9%	19,8%	21,7%	25,5%	19,7%	16,7%	15,1%	19,0%
Edad media (años)	27,8	28,5	28,8	28,8	30,3	30,0	30,6	29,0	28,4	28,5	28,4
Sexo											
Mujer	44,0%	44,4%	48,1%	48,6%	42,5%	47,5%	45,2%	47,1%	42,3%	40,9%	44,3%
Hombre	56,0%	55,6%	51,9%	51,4%	57,5%	52,5%	54,8%	52,9%	57,7%	59,1%	55,7%
Nivel de estudios											
Sin estudios/ primarios	16,7%	14,1%	18,0%	11,4%	11,4%	11,2%	12,0%	12,1%	10,5%	10,6%	10,4%
Estudios profesionales	31,3%	33,0%	26,0%	32,5%	35,2%	34,8%	29,8%	37,9%	31,2%	29,5%	33,4%
Estudios secundarios	11,4%	11,0%	10,4%	10,6%	8,5%	11,8%	14,5%	8,7%	13,0%	10,7%	16,1%
Estudios universitarios	40,6%	41,9%	45,6%	45,5%	44,9%	42,1%	43,7%	41,3%	45,3%	49,1%	40,1%
Situación laboral											
Ocupado/a cuenta propia	12,2%	7,4%	7,9%	11,0%	13,3%	9,4%	10,8%	6,2%	5,4%	5,3%	5,5%
Ocupado/a contrato fijo	47,5%	49,7%	69,1%	44,1%	37,7%	39,0%	44,8%	36,6%	52,8%	54,3%	50,8%
Ocupado/a contrato temporal	28,5%	33,8%	14,6%	36,8%	44,7%	45,9%	39,4%	51,1%	37,1%	36,8%	37,4%
Parado/a	6,4%	5,9%	5,8%	5,5%	3,0%	3,3%	2,9%	5,3%	2,6%	3,6%	1,4%
Otra situación (estudiante...)	5,0%	3,2%	2,6%	2,6%	1,3%	2,3%	2,1%	0,8%	2,1%	0,0%	4,9%
Tipo de acceso											
Acceso individual	51,0%	57,8%	47,4%	52,3%	49,9%	55,2%	43,7%	55,4%	57,3%	100,0%	
Acceso en pareja	49,0%	42,2%	52,6%	47,7%	50,1%	44,8%	56,3%	44,6%	42,7%		100,0%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



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 55,4% en 2021 al 57,3% de 2023; valores similares a los de 2010 (57,8%).

Entre las personas de 35 a 44 años con necesidad de acceso, se observa un mayor peso relativo en el acceso en pareja a la vivienda (19,0%) si lo comparamos con las personas que prefieren el acceso individual (15,1%). Por el contrario, en el grupo de edad de 25 a 34 años, el peso relativo de las personas que prefieren independizarse de forma individual (55,1%) es mayor si lo comparamos con las personas que quieren acceder a su primera vivienda en pareja (51,3%). Por su parte, entre el colectivo más joven (de 18 a 24 años) no hay diferencias: el 29,8% en ambos casos.

Teniendo en cuenta el sexo, las mujeres que necesitan acceder a su primera vivienda prefieren el acceso en pareja (44,3%), mientras que los hombres se inclinan por el acceso individual (59,1%).

Las personas con necesidad de acceso en 2023 residen en hogares con una superficie media de 93,5 m² en los que conviven 3,5 personas por término medio.

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. 2023

(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	14,1%	14,9%	14,0%	13,4%	15,1%
3 personas	39,2%	49,2%	36,7%	45,4%	30,7%
4 personas	33,6%	26,6%	35,3%	31,3%	36,6%
5 personas o más	13,1%	9,3%	14,0%	9,8%	17,5%
N.º medio (personas)	3,5	3,3	3,6	3,4	3,6
Vivienda protegida (VPO o Vivienda Social)					
Sí	11,4%	12,2%	11,2%	10,8%	12,2%
No	88,6%	87,8%	88,8%	89,2%	87,8%
Superficie útil vivienda					
Hasta 60 m ²	9,9%	13,9%	8,9%	10,3%	9,5%
De 61 a 75 m ²	28,3%	26,2%	28,9%	31,1%	24,6%
De 76 a 90 m ²	31,2%	29,8%	31,6%	27,6%	36,0%
Más de 90 m ²	30,5%	30,1%	30,6%	31,1%	29,9%
Ns/Nc	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Superficie Media (m²)	93,5	93,3	93,6	91,8	95,8

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El 39,2% de las personas de 18 a 44 años con ingresos y necesidad de acceso vive en hogares formados por 3 personas y el 33,6% en hogares de 4 personas.

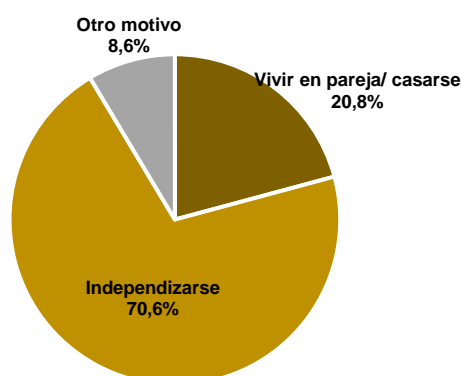
Las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda que prefieren acceder en pareja residen en hogares de mayor tamaño (95,8 m²).

2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso

Una edición más, para las personas con ingresos propios y la necesidad de acceder a la primera vivienda, el motivo principal de la necesidad es la emancipación de la familia (70,6%); frente a un 20,8% 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. 2023

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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. 2009-2023

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

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.	N.º	%.
Necesidad de acceso	125.514	100%	88.128	100%	65.346	100%	72.837	100%	62.101	100%	64.703	100%	64.858	100%	70.012	100%
Vivir en pareja / casarse	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%	14.571	20,8%
Independizarse	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%	49.431	70,6%
Otro motivo	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%	6.010	8,6%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Se observa un cierto incremento, en los dos últimos años, en el grupo de personas con interés de compartir su vida con otra persona (3.266 personas más: 28,9% de tasa de incremento). Por su parte, disminuye ligeramente las personas son partidarias de independizarse de la familia (-2,4%: 1.191 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. 2007-2023 y 2021-2023

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

	2007		2021		2023		Variación 2007-2023		Variación 2021-2023	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	Abs.	%	Abs.	%
Necesidad de acceso	92.365	100%	64.858	100%	70.012	100%	-22.353	-24,2%	5.154	7,9%
Vivir en pareja / casarse	21.115	22,9%	11.305	17,4%	14.571	20,8%	-6.544	-31,0%	3.266	28,9%
Independizarse	70.253	76,1%	50.622	78,1%	49.431	70,6%	-20.822	-29,6%	-1.191	-2,4%
Otro motivo	997	1,1%	2.931	4,5%	6.010	8,6%	5.013	502,8%	3.079	105,0%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

A largo plazo, la perspectiva del matrimonio o la vida en pareja, como principal elemento determinante de la demanda de primera vivienda, parece recuperar relevancia en 2023. 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, llegaba a su nivel más bajo en la edición precedente (17,4%) para recuperar más de tres puntos en esta última edición (20,8%).

Asimismo, hay una ligera caída de la opción de independizarse de la familia, que llegó a su máximo en 2021 (78%), y, en 2023, se sitúa en el 70,6%.

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. 1997-2023

(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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 64,7 puntos; la más alta desde 2011 (70,0 puntos), aunque en valores de 2017 (64,2 puntos).

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. 2009-2023

(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	2023
Mucha	36,9%	35,2%	42,1%	26,0%	31,2%	33,2%	19,5%	31,3%	36,5%
Bastante	41,1%	39,3%	31,9%	41,9%	33,1%	35,7%	40,2%	34,2%	32,3%
Alguna	17,2%	18,9%	20,6%	27,6%	23,1%	22,2%	31,2%	24,2%	21,0%
Poca	4,9%	6,5%	5,4%	4,5%	12,6%	8,8%	9,1%	10,3%	10,2%
Índice medio de necesidad. (0-100)	69,7	67,5	70,0	62,8	60,7	64,2	56,3	61,8	64,7

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

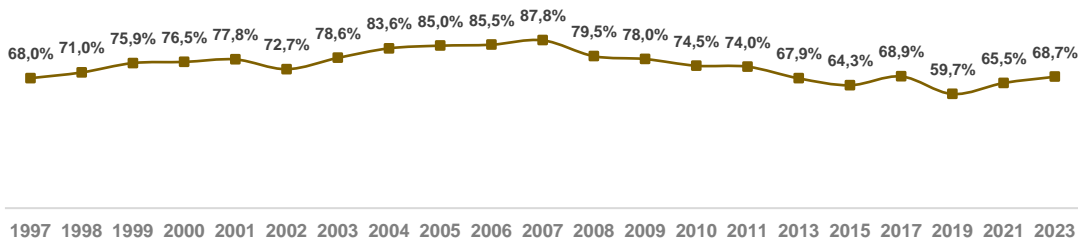
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 y confirmarse en 2023. El incremento de esta percepción entre 2021 y 2023 viene vinculado al incremento detectado en las personas demandantes que declaran *mucha necesidad* (pasa del 31,3% en 2021 al 36,5% en 2023), ya que las otras opciones pierden, en más o menos medida, peso proporcional: dos puntos quienes manifiestan *bastante necesidad* (pasa de 34,2% al 32,3%) y casi tres puntos quienes indican *alguna necesidad* (pasa del 24,2% al 21,0%).

Teniendo en cuenta de forma conjunta a las personas que señalan tener *mucha* o *bastante* necesidad, la proporción se sitúa en el 68,7% en 2023. Aunque esta proporción viene en trayectoria descendente desde 2007 (87,8%), desde la edición de 2019 se observa una tendencia al alza.

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) 1997-2023

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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* (36,5%) o *bastante* (32,3%) necesidad, representan conjuntamente al 68,7% del colectivo. Por su parte, entre las personas de más de 44 años ese porcentaje es más de seis puntos mayor (75,0%). Por último, 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 89,4% de su población.

Tabla 21: Grado subjetivo de la necesidad de acceso de la población total con algún tipo de ingreso o rentas propias. 2023

(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	36,5%	42,5%	61,6%
Bastante necesidad	32,3%	32,5%	27,8%
Alguna necesidad	21,0%	5,5%	8,2%
Poca necesidad	10,2%	19,5%	2,4%
Índice medio de necesidad (0-100)	64,7	65,8	82,6

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 (64,7 puntos) y las personas mayores de 44 años (65,8 puntos) reflejan puntuaciones similares en torno a los 65 puntos, el tercer colectivo en análisis se sitúa en puntuaciones que superan los 80 puntos (82,6 puntos).

Más de las dos terceras partes de las personas demandantes (de 18 a 44 años con ingresos) llevan menos de dos años con esa necesidad (68,8%). El otro 31,2% se reparte, de forma bastante similar, entre quienes llevan entre 2 y 4 años (16,4%) y quienes llevan más de 4 años (14,9%).

En términos evolutivos, la proporción de personas que llevan menos de 2 años en situación de necesidad crece más de once puntos porcentuales entre 2021 (57,2%) y 2023 (68,8%); situándose con el valor más alto de la serie.



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, 2009-2023

(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	2023
Menos de 1 año	13,8%	19,9%	23,5%	16,6%	25,0%	22,4%	23,3%	27,4%	32,7%
Entre 1 y 2 años	26,1%	34,5%	28,9%	34,2%	36,7%	36,9%	43,7%	29,9%	36,0%
Entre 2 y 4 años	29,0%	18,6%	11,4%	26,0%	16,5%	19,9%	19,3%	21,5%	16,4%
Más de 4 años	31,2%	27,0%	36,3%	23,2%	21,9%	20,8%	13,6%	21,2%	14,9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

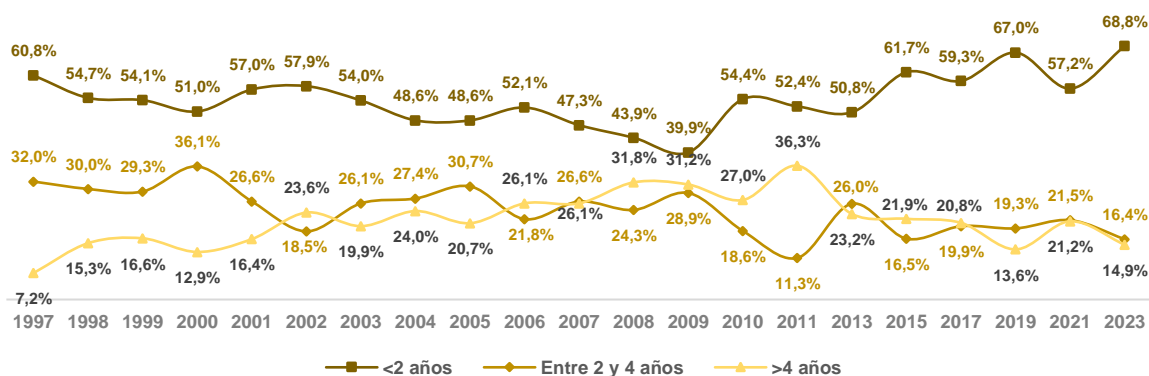
(*): % vertical (s/total de las personas necesitadas de cada tipo).

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En cambio, en 2023 cae la proporción de personas que llevan más tiempo con necesidad. En el caso de las personas que llevan más tiempo en situación de necesidad (más de 4 años) el porcentaje cae seis puntos porcentuales entre 2021 (21,2%) y 2023 (14,9%: el segundo valor más bajo de la serie). Por su parte, entre las personas que llevan entre 2 y 4 años de necesidad la caída es de cinco puntos al pasar del 21,5% en 2021 al 16,4% en 2023 (también en este caso es uno de los valores más bajos desde 2009).

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, 1997-2023

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En 2023, 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 49,0 puntos. Las personas que llevan entre 1 y 2 años con necesidad de acceso se sitúan en 67,5 puntos, y las personas que llevan en esta situación más de dos años muestran grados de necesidad todavía mayores: 77,0 puntos entre 2 y 4 años y 79,0 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. 2023

(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	49,0	55,6	75,6
Entre 1 y 2 años	67,5	72,7	82,5
Entre 2 y 4 años	77,0	55,8	84,5
Más de 4 años	79,0	70,7	83,6
Total	64,7	65,8	82,6

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En el grupo de personas mayores de 44 años, el grado medio de necesidad de acceso presenta valores muy similares entre quienes llevan menos de un año (55,6 puntos) y entre quienes llevan entre dos y cuatro años (55,8 puntos). Dentro de este grupo, el colectivo con más necesidad es el de las personas con entre uno y dos años de necesidad (72,7 puntos), superando en dos puntos el grado medio de necesidad de las personas que llevan más de cuatro años (70,7 puntos).

En el tercero de los grupos (el colectivo que necesita independizarse por otro tipo de situación) los grados medios de necesidad son más altos que en los otros dos colectivos y más próximos entre sí, independientemente del tiempo de espera. La puntuación más baja se produce entre las personas que llevan menos de un año de espera (75,6 puntos) y supera ampliamente los 80 puntos cuando el tiempo de espera es mayor a un año. Destaca la mayor puntuación observada entre las personas que llevan entre dos y cuatro años (84,5 puntos).

Volviendo a la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda que dispone de algún tipo de ingresos o rentas propias, apenas un 35% de estas personas creen muy probable (11,9%) o bastante probable (23,2%) poder materializar ese acceso en los próximos dos años.

Esta proporción es bastante más alta (57,3%) cuando el lapso se amplía a un plazo de 4 años, motivada por el peso relativo de quienes manifiestan mucha probabilidad (35,4%) al considerarse juntamente con quienes habían indicado muy o bastante probable el acceso en los próximos dos años. En cualquier caso, se detecta un 21,9% de personas que creen bastante probable que podrán emanciparse en los próximos cuatro años.



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. 2009-2023

(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	2023
Probabilidad a 2 años									
Muy probable	12,2%	14,4%	10,9%	14,7%	12,4%	12,9%	7,7%	10,1%	11,9%
Bastante probable	25,9%	22,2%	22,6%	20,9%	33,2%	36,5%	31,8%	30,1%	23,2%
Poco probable	54,6%	46,8%	56,3%	44,9%	40,6%	42,8%	51,0%	49,7%	51,9%
Nada probable	7,2%	16,5%	10,2%	19,5%	13,8%	7,9%	9,5%	10,0%	12,9%
TOTAL	100%	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%	35,4%
Bastante probable	38,9%	49,4%	25,2%	19,8%	19,5%	24,9%	19,3%	25,0%	21,9%
Poco probable	42,5%	28,7%	34,5%	31,3%	26,9%	19,0%	34,4%	31,2%	34,8%
Nada probable	6,0%	6,6%	6,2%	11,4%	7,4%	4,8%	4,8%	3,3%	7,9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

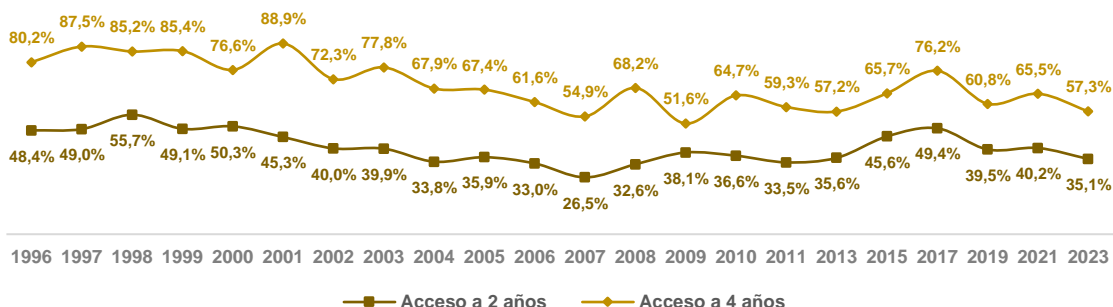
(**) Dentro de la categoría muy probable a 4 años se incluye las personas que han indicado las categorías de muy probable y bastante probable a 2 años.

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Respecto a 2021, los datos muestran una cierta caída en ambos colectivos. Quienes prevén poder satisfacer su necesidad de acceso a la primera vivienda en el plazo de dos años pierden cinco puntos porcentuales en estos dos últimos años (pasan del 40,2% al 35,1%) y entre quienes lo harían en los próximos cuatro años la pérdida es de ocho puntos (65,5% en 2021 y 57,3% en 2023)

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. 1996-2023

(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

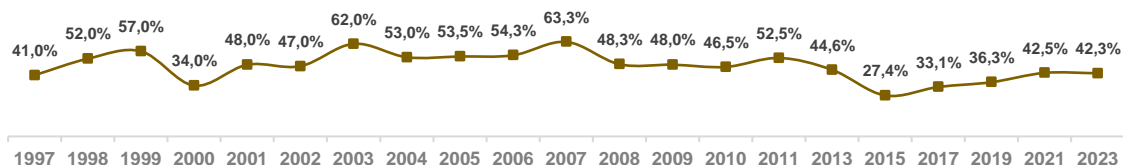
Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

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 (42,5%) y 2023 (42,3%).

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, 1997-2023

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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

2.2.4. Características de las viviendas necesitadas

Una edición más, en 2023 se consolida (aunque con una pequeña diferencia) la preferencia por las viviendas en alquiler (42,5%) frente a las viviendas en propiedad (41,4%) 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 casi el 60%.

En lo relativo a la superficie de la vivienda que se solicita, las viviendas cuya superficie se encuentra dentro del intervalo de 61 a 75 m² (37,6%) aparecen como las más solicitadas. Le siguen las viviendas de menos de 60 m² (31,6%) y las de 76 a 90 m² (22,7%). Únicamente un 3,5% demandan viviendas de más de 90 m². Se mantiene, por tanto, la tendencia a viviendas de menos tamaño observada en las últimas ediciones.

Respecto a la condición de la vivienda (nueva o usada), la gran mayoría (76,6%) se muestra indiferente, frente al 8,3% de vivienda nueva y 3,3% de usada.



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. 2009-2023

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

	2009		2011		2013		2015 *		2017		2019		2021		2023	
	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	110.676	100%	76.360	100%	59.318	100%	72.835	100%	62.101	100%	64.703	100%	64.858	100%	70.012	100%
Condición																
Nueva	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%	5.822	8,3%
Usada	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%	2.328	3,3%
Indistintamente	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%	53.649	76,6%
Ns/Nc	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%	8.213	11,7%
Superficie útil																
Menos de 60 m ²	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%	22.089	31,6%
De 61 a 75 m ²	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%	26.350	37,6%
De 76 a 90 m ²	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%	15.874	22,7%
Más de 90 m ²	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%	2.439	3,5%
Ns/Nc	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%	3.260	4,7%
Superficie media (m²)	73,6		71,2		69,8		75,8		70,4		62,9		68,1		69,5	
Régimen tenencia																
Propiedad	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%	28.981	41,4%
Alquiler	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%	29.721	42,5%
- Alquiler sin opción a compra	-	-	-	-	-	-	20.973	28,8%	15.140	24,4%	20.187	31,2%	16.777	25,9%	17.898	25,6%
- Alquiler con opción a compra	-	-	-	-	-	-	17.016	23,4%	15.217	24,5%	9.226	14,3%	10.711	16,5%	11.823	16,9%
Indistintamente	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%	11.311	16,2%

* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 89,3% de esas personas de más de 44 años se decantan por viviendas de menos de 60 m² (49,0%) o entre 61 y 75 m² (40,3%). Y, una vez más, con predominio de quienes se muestran indiferentes (67,6%) entre nuevas (9,8%) o usadas (5,1%).

Entre el colectivo asociado a otro tipo de situación destaca, respecto a los otros dos, el porcentaje de demandantes que prefieren viviendas más grandes. Un 27,4% se decanta por viviendas de 76 a 90 m² y una de cada diez personas prefieren las de más de 90 m² (10,1%).



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. 2023

(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	70.012	100%	4.292	100%	11.884	100%
Condición						
Nueva	5.822	8,3%	420	9,8%	1.164	9,8%
Usada	2.328	3,3%	220	5,1%	1.517	12,8%
Indistintamente	53.649	76,6%	2.900	67,6%	8.536	71,8%
No sabe/ No contesta	8.213	11,7%	752	17,5%	667	5,6%
Superficie útil						
Menos de 60 m ²	22.089	31,6%	2.101	49,0%	2.463	20,7%
De 61 a 75 m ²	26.350	37,6%	1.730	40,3%	4.309	36,3%
De 76 a 90 m ²	15.874	22,7%	(*)	(*)	3.258	27,4%
Más de 90 m ²	2.439	3,5%	(*)	(*)	1.199	10,1%
No sabe/ No contesta	3.260	4,7%	(*)	(*)	654	5,5%
Superficie media (m²)	69,5		64,9		74,8	

(*) Celda oculta por ofrecer un tamaño muestral reducido y errores muestrales elevados.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Respecto al régimen de tenencia, las personas que quieren emanciparse en pareja prefieren el alquiler (45,1%) y las personas que quieren emanciparse de forma individual se plantean más la propiedad (42,2%), aunque en términos relativos las dos opciones ofrecen porcentajes similares.

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. 2023

(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	40.147	100%	29.866	100%	70.012	100%
En propiedad	16.939	42,2%	12.042	40,3%	28.981	41,4%
En alquiler	16.254	40,5%	13.467	45,1%	29.721	42,5%
- Alquiler sin opción a compra	9.576	23,9%	8.322	27,9%	17.898	25,6%
- Alquiler con opción a compra	6.678	16,6%	5.145	17,2%	11.823	16,9%
Indistintamente	6.954	17,3%	4.357	14,6%	11.311	16,2%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



Se observa que la disponibilidad de recursos económicos favorece la preferencia por el régimen de vivienda en propiedad. El 54,9% de las personas que indican disponer de ingresos suficientes para acometer la emancipación se decantan por la propiedad, frente al 40,5% que elegirían el alquiler.

Entre el colectivo de personas que tienen menos recursos económicos la opción del alquiler de la vivienda es preferida por el 43,6%; mientras que, la compra es la segunda opción, siete puntos porcentuales menor que el alquiler (37,2%).

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 2023

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

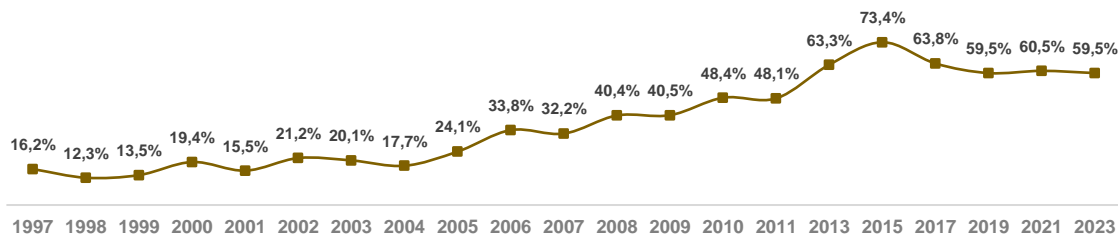
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes/ inestables		Total, con ingresos	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Total	12.931	100%	56.082	100%	69.013	100%
Propiedad	7.102	54,9%	20.879	37,2%	27.981	40,5%
Alquiler	5.242	40,5%	24.479	43,6%	29.721	43,1%
- Sin opción a compra	1.522	11,8%	16.376	29,2%	17.898	25,9%
- Con opción a compra	3.720	28,8%	8.103	14,4%	11.823	17,1%
Indistintamente	587	4,5%	10.724	19,1%	11.311	16,4%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 una tendencia ascendente del alquiler: que pasa del 17,7% en 2004 a un máximo del 73,4% en 2015, y desde esta fecha parece haberse estabilizado en valores cercanos al 60%.

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. 1997-2023

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



En 2023, el tamaño de la vivienda necesitada por parte de las personas de 18 a 44 años se sitúa como promedio en 69,5 m². En el caso de las personas que pretenden acceder a la vivienda de forma individual, la superficie media requerida (66,9 m²) es inferior al grupo que accede en pareja (73,0 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. 2023

(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	0,5%	0,9%	0,0%
De 41 a 60 m ²	31,0%	37,3%	22,7%
De 61 a 75 m ²	37,6%	36,5%	39,2%
De 76 a 90 m ²	22,7%	17,9%	29,1%
Más de 90 m ²	3,5%	2,4%	5,0%
Ns/Nc	4,7%	5,0%	4,1%
Superficie media (m²)	69,5	66,9	73,0

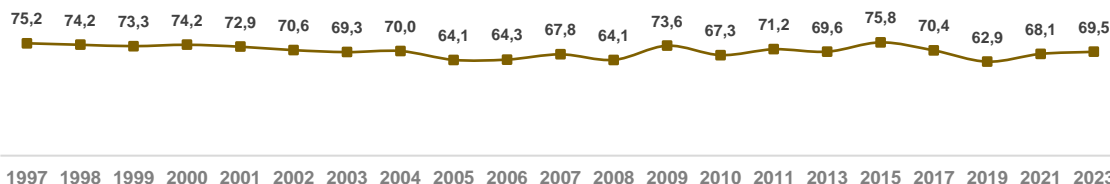
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En el caso de acceso individual, las categorías más demandadas son el grupo de viviendas de 41 a 61 m² (37,3%) y las que se clasifican entre 61 y 75 m² (36,5%).

Cuando la emancipación va a ser en pareja, como se ha visto, la preferencia se inclina por viviendas algo más grandes: el 68% prefieren viviendas 61 a 75 m² (39,2%) o de 76 a 90 m² (29,1%).

En términos evolutivos, se observa que el tamaño de la vivienda necesitada en 2023 (69,5 m²) es ligeramente superior a la de la anterior edición (68,1 m² en 2021).

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. 1997-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



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 67,5%, distribuido entre el 6,7% que busca la vivienda en el barrio de origen y el 60,8% 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 (70,0%) si se compara con las personas que quieren acceder en pareja (64,0%).

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. 2023

(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	6,7%	6,7%	6,7%
Mismo municipio	60,8%	63,3%	57,3%
Misma comarca	24,5%	23,4%	25,9%
Otra comarca	3,8%	2,3%	5,9%
Ns/Nc	4,2%	4,3%	4,1%
Disposición a cambiar de municipio (**)	100%	100%	100%
Sí	47,9%	48,8%	46,7%
No	40,4%	38,3%	43,5%
Ns/Nc	11,6%	12,9%	9,8%

(*): % 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

No obstante, el 47,9% 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 48,8% si el acceso es de forma individual y el 46,7% si es en pareja.

En general, los datos muestran la preferencia de la población a mantener la residencia en el mismo entorno territorial de origen de las personas, ya sea en el mismo municipio (67,5%) o en la misma comarca (24,5%). Solamente el 3,8% de las personas necesitadas manifiesta que optaría por viviendas localizadas en otras comarcas.



Más del 80% de las personas mayores de 44 años que demandan su primera vivienda tienen previsto acceder a una vivienda en el mismo municipio (82,4%). Opción preferida por la totalidad de personas que accederían de forma individual y algo más de la mitad (53,9%) de quienes accederían en pareja.

Respecto a la disposición a cambiar de municipio para conseguir la vivienda de características y precios adecuados a sus necesidades, un 17,5% de las personas mayores de 44 años estarían dispuestas a ello, aunque nadie querría cambiar de comarca.

Tabla 31: Localización de las viviendas necesitadas por las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2023

(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	6,7%	6,7%	6,7%	9,0%	10,7%	6,4%	16,9%	16,7%	17,0%
Dentro del mismo municipio	60,8%	63,3%	57,3%	73,4%	89,3%	47,6%	52,6%	26,0%	62,5%
Dentro de la misma comarca	24,5%	23,4%	25,9%	17,5%	0,0%	46,1%	25,9%	48,7%	17,4%
Otra comarca de la C.A. del País Vasco	3,8%	2,3%	5,9%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%	3,0%
No sabe/ No contesta	4,2%	4,3%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%	8,6%	0,0%
Disposición a cambiar de municipio (**)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Sí, creo que sí	47,9%	48,8%	46,7%	40,4%	35,5%	55,2%	40,0%	60,0%	35,2%
No, creo que no	40,4%	38,3%	43,5%	42,0%	45,0%	33,0%	55,7%	26,0%	62,8%
No sabe/ No contesta	11,6%	12,9%	9,8%	17,6%	19,5%	11,8%	4,3%	13,9%	2,0%

(*): % 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 inferiores a las destacadas en el colectivo de más de 44 años. Así, el 69,6% se decanta por no cambiar de municipio, sobre todo si el acceso es en pareja (79,5%). El acceso individual a una vivienda en el municipio de residencia es preferido por el 42,7% de este colectivo.

Entre las personas de este tercer colectivo, el 28,1% estaría dispuesto a cambiar de municipio, pero una cuarta parte (25,9%) preferiría mantenerse en la misma comarca.

2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso

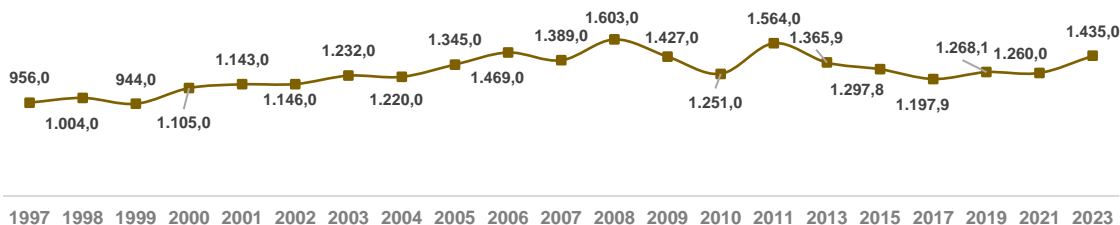
2.3.1. Nivel de ingresos

En el año 2023, el promedio de los ingresos netos mensuales⁴ de las personas que participarían en la financiación de la futura vivienda se sitúa en 1.435 euros. Son 175 euros más que hace dos años.

Tras los 1.564 euros que se declaraban en 2011, parece detectarse una cierta tendencia a la recuperación de este dato tras la estabilización en esta renta media, observada en las últimas ediciones anteriores a la de 2023.

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 1997-2023

(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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En prácticamente todos los tramos de ingresos netos que se contemplan, se observa una reducción relativa del número de personas que los constituyen. Sólo en el tramo de mayor magnitud (*más de 2.160 euros*) se detecta un cierto incremento de 1,5 puntos porcentuales entre el dato de 2021 (3,4%) y el de la edición de 2023 (4,9%).

Los tramos que más decrecen son los de menor volumen de ingresos: casi 6 puntos porcentuales el tramo de quienes ingresan *menos de 840 euros* (del 14,6% en 2021 pasa a 9,0% en 2023) y casi 7 puntos porcentuales las personas que ingresan entre *841 a 1.140 euros* (24,2% y 17,5%, respectivamente).

El tramo central (*de 1.411 a 1.650 euros*) se mantiene, prácticamente, en los mismos valores en los dos últimos años y caen de forma similar los tramos colindantes: 1,8 puntos el tramo de *1.141 a 1.410 euros* y 2,2 puntos el tramo de *1.651 a 2.160 euros*.

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). 2009-2023

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023		
									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%	9,0%	3,4%	10,4%
De 841 a 1.140 euros	16,6%	21,1%	12,8%	18,1%	11,4%	20,1%	22,4%	24,2%	17,5%	10,4%	19,3%
De 1.141 a 1.410 euros	16,2%	15,8%	21,6%	19,2%	15,6%	18,7%	22,1%	23,8%	22,0%	16,7%	23,3%
De 1.411 a 1.650 euros	11,3%	10,0%	9,6%	7,5%	5,5%	10,7%	8,5%	13,7%	13,3%	15,1%	12,8%
De 1.651 a 2.160 euros	12,9%	11,6%	13,5%	9,6%	5,7%	10,6%	8,7%	16,8%	14,6%	20,0%	13,2%
Más de 2.160 euros	11,4%	6,1%	11,1%	10,7%	7,0%	4,1%	5,1%	3,4%	4,9%	13,3%	2,9%
Ns/Nc	17,5%	13,9%	21,5%	16,8%	31,5%	13,7%	18,4%	3,5%	18,8%	21,2%	18,2%
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	1.435,0	1.789,1	1.353,8

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 la quinta parte de las respuestas recogidas (20,0%). Entre el colectivo que declara **ingresos insuficientes y/o inestables**, el tramo con mayor peso relativo es el de 1.141 a 1.410 euros (23,3%).

Los tres colectivos de personas con necesidad de acceso declaran cifras de ingresos medios similares.

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). 2023

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	9,0%	6,5%	11,9%
De 841 a 1.140 euros	17,5%	21,3%	19,9%
De 1.141 a 1.410 euros	22,0%	22,7%	17,0%
De 1.411 a 1.650 euros	13,3%	19,3%	13,4%
De 1.651 a 2.160 euros	14,6%	13,2%	17,0%
Más de 2.160 euros	4,9%	4,8%	8,2%
No sabe/ No contesta	18,8%	12,3%	12,5%
Media (euros)	1.435,0	1.443,0	1.523,4

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



El colectivo con mayores ingresos medios es el de la población con necesidad asociada a otro tipo de situación (1.523 € de media) que supera en un 6,2% al del colectivo de personas de 18 a 44 años (1.435 € de media) y en 5,6% al ingreso medio del colectivo de personas mayores de 44 años (1.443 € de media).

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 44% de ellas se sitúan con ingresos entre 841 a 1.140 euros (21,3%) o entre 1.141 y 1.410 euros (22,7%).

Algo más bajo es ese porcentaje (39,5%) entre las personas del colectivo de 18 a 44 años que conjuntamente ingresan entre 841 y 1.140 euros/mes (17,5%) y las que ingresan entre 1.141 y 1.410 euros mensuales (22,0%).

En el tercer colectivo, es el 36,9% el peso de las personas que se sitúan con ingresos entre 841 a 1.140 euros (19,9%) o entre 1.141 y 1.41 euros al mes (17,0%).

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 2023 el 62,3% afirma que una sola persona se encargará de aportarlos (5,3 puntos porcentuales más que en 2021: 57,0%). El 23,4% del colectivo responde, en 2023, que la financiación se realizará por las dos personas que conforman la pareja.

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). 2009-2023

(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	2023		
									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%	62,3%	58,8%	63,2%
Una persona de la pareja	6,0%	5,1%	4,3%	6,2%	7,4%	11,1%	6,7%	15,0%	11,8%	10,9%	12,0%
Las dos personas de la pareja	38,0%	31,0%	36,2%	33,6%	35,2%	32,0%	46,8%	25,0%	23,4%	28,2%	22,1%
Otra situación	2,0%	1,1%	2,4%	3,3%	1,5%	0,2%	1,5%	2,9%	2,5%	2,0%	2,6%
Total	100%	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.

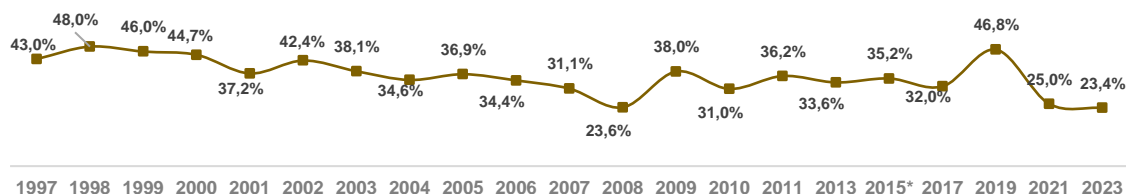
(*): % vertical (s/total de las personas necesitadas de cada tipo).

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Tras la caída observada en 2021 de 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 (pasaba del 46,8% en 2019 al 25,0% en 2021), en 2023 parece que esa caída continua, aunque más moderada, y sitúa el dato (23,4%) como el más bajo de la serie.

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). 1997-2023

(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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 constatan algunos matices diferenciadores.

Ya se ha señalado que, en el colectivo de 18 a 44 años con necesidad, el 62,3% de los casos el acceso lo financiaría la persona que ha declarado esa necesidad y en el 23,4% ambas personas de la pareja. Un 11,8% declara que la financiación se llevaría a cabo por una persona de la pareja.

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). 2023

(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	62,3%	88,7%	53,8%
Una persona de la pareja	11,8%	5,6%	7,6%
Las dos personas de la pareja	23,4%	5,7%	36,9%
Otra situación	2,5%	0,0%	1,8%
Total	100%	100%	100%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



También destacan estas mismas circunstancias en el colectivo de personas que quieren independizarse por otro tipo de situaciones: en el 53,8% el acceso se financia por la persona con necesidad, el 36,9% por las dos personas de la pareja y el 7,6% por una de las personas de la pareja.

En el colectivo de mayores de 44 años presenta alguna diferencia más notoria. La persona con necesidad de acceso es quien financiará la vivienda en un 88,7% de los casos. En un 5,7% lo hará la pareja conjuntamente y en 5,6% una persona de la pareja.

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 585,0 euros/mes. Dicho valor es significativamente más alto que los 448,0 euros/mes de 2021, convirtiéndose en el dato más alto de la serie.

En 2023, esta capacidad de pago es 61 euros superior entre quienes declaran ingresos suficientes (633,6 €/mes) que entre quienes consideran sus ingresos insuficientes o inestables o ambos (573,0 €/mes).

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. 2009-2023

(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	2023		
									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%	3,3%	2,0%	3,7%
De 241 a 300 euros	16,8%	16,1%	24,0%	27,7%	15,8%	13,9%	11,5%	18,5%	7,8%	2,9%	9,1%
De 301 a 450 euros	21,0%	20,8%	31,5%	29,2%	17,7%	29,8%	25,7%	20,6%	17,2%	15,8%	17,5%
De 451 a 600 euros	24,7%	24,4%	18,8%	18,9%	35,7%	31,2%	28,4%	29,5%	35,2%	38,4%	34,4%
De 601 a 750 euros	9,9%	9,0%	10,8%	4,2%	2,9%	7,6%	9,1%	6,0%	6,8%	5,9%	7,0%
Más de 750 euros	11,5%	7,4%	4,8%	2,8%	4,9%	4,0%	10,4%	5,2%	10,9%	16,0%	9,6%
Ns/Nc	5,0%	7,5%	5,3%	4,6%	14,7%	6,8%	13,2%	11,1%	18,8%	19,0%	18,7%
Media (euros/mes)	470,3	435,4	434,6	385,2	484,0	457,0	506,6	448,0	585,0	633,6	573,0

* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Más de la mitad de este colectivo, en 2023, se clasifica entre quienes declaran una capacidad entre 451 y 600 euros (35,2%) y los que se clasifican con una capacidad entre 301 y 450 euros (17,2%).



La media mensual de 585,0 euros de capacidad de pago entre las personas de 18 a 44 años es 116 euros superior a la constatada entre las personas con necesidad de más de 44 años (468,9 €/mes) y 37 euros mayor que el dato recogido entre las personas con necesidad de acceso por otro tipo de situaciones (547,8 €).

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. 2023

(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	3,3%	2,3%	2,9%
De 241 a 300 euros	7,8%	30,9%	13,4%
De 301 a 450 euros	17,2%	17,9%	21,8%
De 451 a 600 euros	35,2%	28,0%	41,8%
De 601 a 750 euros	6,8%	4,1%	7,3%
Más de 750 euros	10,9%	3,1%	7,6%
No sabe/ No contesta	18,8%	13,7%	5,1%
Media (euros/mes)	585,0	468,9	547,8

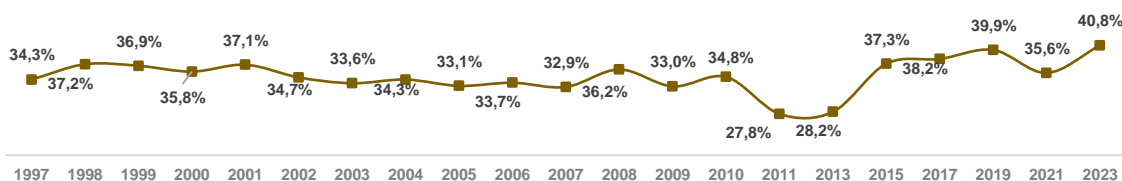
(*): % vertical (s/total de las personas necesitadas de cada tipo).

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En dos de los tres colectivos, destaca el tramo de 451 a 600 euros de capacidad de pago mensual como el que más personas agrupa: el 35,2% entre las personas de 18 a 44 años y el 41,8% entre el colectivo de otras situaciones. En el colectivo de personas de más de 44 años, aunque tiene un peso importante (28,0%), destaca el tramo de 241 a 300 euros (30,9%).

Considerando el **esfuerzo financiero** como el ratio entre la capacidad media de pago mensual y los ingresos netos medios mensuales, en 2023, este indicador se sitúa, entre la población de 18 a 44 años, en el 40,8% (el valor más alto de la serie); creciendo más de cinco puntos porcentuales respecto al dato de la edición precedente (35,6%).

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. 1997-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 2023 los 230.076 euros. Son más de 78.000 euros más que la mayor cifra de la última de la edición precedente y más de 63.000 euros más que la mayor cifra de la última década alcanzada en la edición del año 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. 2009-2023

Base: Régimen de tenencia previsto en propiedad o indistintamente

Precio máximo asumible (*)	2009	2010	2011	2013	2015*	2017	2019	2021	2023		
									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%	4,6%	2,9%	5,1%
Entre 96.001 y 120.000 euros	9,4%	9,4%	14,9%	17,6%	13,9%	10,0%	14,3%	15,6%	6,9%	5,8%	7,2%
Entre 120.001 y 150.000 euros	16,3%	15,1%	17,3%	26,1%	11,6%	19,7%	12,9%	15,9%	10,3%	12,4%	9,6%
Entre 150.001 y 180.000 euros	16,7%	17,0%	18,7%	9,8%	13,6%	9,3%	11,5%	11,2%	6,1%	9,0%	5,2%
Entre 180.001 y 240.000 euros	13,1%	12,3%	11,1%	8,1%	6,5%	9,6%	14,6%	10,1%	9,8%	13,4%	8,7%
Entre 240.001 y 300.000 euros	3,8%	6,6%	2,8%	2,3%	3,0%	4,0%	8,2%	9,3%	5,7%	10,2%	4,3%
Más de 300.000 euros	3,2%	4,3%	0,5%	0,8%	3,2%	1,7%	3,0%	2,6%	9,8%	6,8%	10,7%
Ns/Nc	23,0%	18,0%	23,0%	20,1%	22,2%	38,5%	25,8%	16,1%	46,9%	39,5%	49,2%
Media (euros)	152.886	154.420	145.833	135.060	135.593	156.997	166.895	151.912	230.076	215.514	235.490

* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El 27,8% de las personas necesitadas manifiesta no poder asumir un precio superior a los 180.000 euros. Circunstancia que en 2021 era del 61,9%. En 2023, la cuarta parte de las personas de este colectivo podrían asumir más de 180.000 euros para la compra de la vivienda que necesitan (25,3%).

El colectivo de personas mayores de 44 años declara poder asumir un precio máximo de la vivienda de 223.736 euros, prácticamente un 3% menos (6.340 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. 2023

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	4,6%	13,3%	11,0%
Entre 96.001 y 120.000 euros	6,9%	8,1%	5,2%
Entre 120.001 y 150.000 euros	10,3%	9,6%	13,9%
Entre 150.001 y 180.000 euros	6,1%	0,0%	8,9%
Entre 180.001 y 240.000 euros	9,8%	16,5%	3,5%
Entre 240.001 y 300.000 euros	5,7%	0,0%	12,5%
Más de 300.000 euros	9,8%	11,2%	14,8%
No sabe/ No contesta	46,9%	41,5%	30,3%
Media (euros)	230.076	223.736	240.306

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Sin embargo, el precio medio del colectivo de personas que acceden por otro tipo de situaciones es de 240.306 euros, un 4,4% más que el de la población de 18 a 44 años (230.076 euros), motivado por el alto porcentaje de personas que declaran un precio máximo por encima de los 300.000 euros (14,8%).

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, en 2023 destaca el uso de los ahorros propios (68,0%) superando en tres puntos porcentuales la habitual fórmula más generalizada (hasta 2021) de financiación mediante crédito bancario (64,7%). En tercer lugar, a más distancia, se revela la ayuda familiar (32,1%).

El 31,0% 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 18,3% solicitarán un crédito también elevado: entre el 50% y el 74% del precio de la vivienda. Un porcentaje similar supone el grupo de personas que no solicitará créditos para abordar el pago de la vivienda (17,4%).



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. 2009-2023

	2009	2010	2011	2013	2015*	2017	2019	2021	2023
Fuentes de financiación (**)									
Créditos	97,9%	90,8%	93,0%	80,4%	82,4%	71,4%	80,2%	74,7%	64,7%
Ahorros propios	77,9%	45,1%	58,4%	42,7%	57,6%	61,2%	65,9%	62,6%	68,0%
Ayuda familiar	56,8%	46,6%	59,8%	28,5%	11,8%	25,8%	47,4%	34,1%	32,1%
Venta otro patrimonio	5,3%	1,8%	2,0%	1,2%	2,0%	0,2%	1,7%	0,0%	0,4%
Ayudas públicas	52,5%	29,0%	20,0%	19,1%	1,4%	1,3%	13,5%	14,7%	8,7%
Otros medios	31,2%	1,7%	4,6%	1,0%	8,1%	0,6%	0,0%	1,8%	0,4%
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%	17,4%
1% - 25%	0,7%	1,6%	0,2%	1,5%	8,9%	0,4%	1,2%	2,7%	3,2%
De 25% a 49%	5,3%	10,1%	2,9%	5,2%	11,8%	2,0%	7,5%	4,3%	3,4%
De 50% a 74 %	26,1%	21,8%	25,8%	25,1%	15,2%	13,5%	26,9%	15,5%	18,3%
De 75% a 100 %	55,3%	45,4%	62,4%	31,7%	9,8%	34,1%	29,6%	50,2%	31,0%
Ns/Nc	12,0%	13,2%	4,9%	19,8%	41,2%	38,7%	23,6%	17,9%	26,7%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 acudir a los propios ahorros para financiar la compra de la vivienda es la que más gente concita: 87,1% y 63,2%, respectivamente. Destaca en esta edición el alto porcentaje que se ha observado entre el colectivo de mayores de 44 años.

La financiación a través de créditos también tiene cierta importancia, tanto entre las personas mayores de 44 años (30,9%) como entre el colectivo de otras situaciones (37,4%), pero con valores alejados a los del ahorro.

La ayuda familiar, de cierta relevancia entre las personas con necesidad de 18 a 44 años (32,1%), pierde importancia relativa entre los otros dos colectivos (14,0% y 19,9%, respectivamente); ganándola la fórmula de las ayudas públicas: 10,3% entre el grupo de más de 44 años y 22,5% en el colectivo restante.



El 27,9% de las personas de más de 44 años solicitarían créditos de más del 50% del precio de la vivienda. Este dato es del 33,1% entre el colectivo de otras situaciones. En estos dos colectivos destaca el peso de las personas que no solicitarán crédito: 52,9% entre las personas de más de 44 años y 40,5% entre las personas del colectivo de otras situaciones.

Tabla 41: Fórmulas de financiación previstas por el total de las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias con necesidad de acceso. 2023

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	64,7%	30,9%	37,4%
Ahorros propios	68,0%	87,1%	63,2%
Ayuda familiar	32,1%	14,0%	19,9%
Venta otro patrimonio	0,4%	0,0%	8,7%
Ayudas públicas	8,7%	10,3%	22,5%
Otros medios	0,4%	0,0%	0,0%
Base: Previsto régimen de tenencia en propiedad, alquiler con opción a compra o indistintamente			
% Crédito / precio			
0% (no solicita crédito)	17,4%	52,9%	40,5%
1% - 25%	3,2%	0,0%	0,0%
De 25% a 49%	3,4%	0,0%	2,8%
De 50% a 74 %	18,3%	19,2%	7,9%
De 75% a 100 %	31,0%	8,7%	25,2%
Ns/Nc	26,7%	19,2%	23,6%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

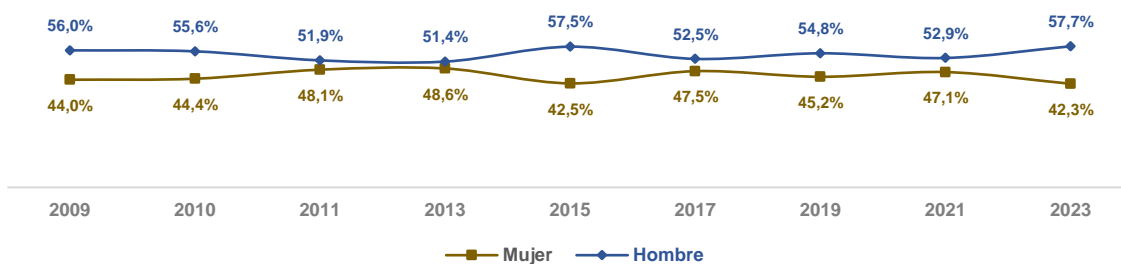
2.4. Caracterización del colectivo de acceso desde una perspectiva de género

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 2023, 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 2023 con ingresos propios, el 57,7% son hombres y el 42,3% son mujeres. La participación de la mujer descende hasta situarse en el nivel más bajo desde 2009.

Gráfico 26: Personas de 18 a 44 años con algún tipo de ingreso o rentas propias necesitadas de acceso a primera vivienda según sexo. 2009-2023

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La edad media de hombres y mujeres que muestran la necesidad de acceso a la primera vivienda es similar, respectivamente, 28,5 años y 28,3 años. En relación con la serie, son los valores más bajos de las siete 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 (54,2%), siendo 1,2 puntos porcentuales superior a la población masculina (53,0%). Población masculina que destaca en el tramo de más edad (de 35 a 44 años); superando en 1,7 puntos porcentuales el peso porcentual de la femenina (17,5% frente a 15,8%).

En 2023, el 30,1% de la población femenina tiene entre 18 y 24 años y alcanza su valor más alto desde 2011. La población masculina también alcanza su máximo de la serie (29,6%), pero se sitúa a medio punto de distancia de la femenina.

Este incremento de la población más joven se produce a costa de la disminución del peso de la población más adulta. En el tramo de personas de 35 a 44 años, la población femenina se reduce en 1,5 puntos porcentuales entre 2021 (17,3%) y 2023 (15,8%), mientras que la población masculina pierde más de cuatro puntos (21,9% en 2021 y 17,5% en 2023).



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. 2011-2023

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

Características	2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Edad persona con necesidad														
De 18 a 24 años	17,4%	12,2%	13,7%	12,1%	13,2%	11,0%	17,6%	13,7%	17,7%	15,1%	24,7%	28,7%	30,1%	29,6%
De 25 a 34 años	70,2%	73,4%	70,6%	75,7%	71,6%	65,7%	62,9%	62,5%	62,8%	54,5%	58,1%	49,4%	54,2%	53,0%
De 35 a 44 años	12,4%	14,4%	15,7%	12,1%	15,2%	23,3%	19,4%	23,8%	19,5%	30,4%	17,3%	21,9%	15,8%	17,5%
Edad media (años)	28,5	29,1	28,9	28,8	29,5	30,9	29,3	30,5	29,9	31,1	28,9	29,1	28,3	28,5
Nivel de estudios														
Sin estudios/ primarios	15,0%	20,7%	7,9%	14,7%	4,1%	16,8%	3,8%	17,9%	4,5%	18,2%	10,9%	13,2%	7,1%	13,1%
Estudios profesionales	21,6%	30,1%	24,8%	39,8%	25,3%	42,5%	27,7%	41,3%	25,0%	33,8%	27,5%	47,1%	21,1%	38,6%
Estudios secundarios	7,7%	13,0%	9,0%	12,1%	8,1%	8,8%	13,3%	10,5%	13,2%	15,6%	7,9%	9,4%	12,2%	13,6%
Estudios universitarios	55,6%	36,2%	58,2%	33,4%	62,5%	31,9%	55,3%	30,2%	57,3%	32,4%	53,7%	30,3%	59,6%	34,7%
Relación con la actividad														
Ocupado/a cuenta propia	6,5%	9,3%	6,0%	15,7%	8,5%	16,9%	6,3%	12,2%	8,2%	13,0%	5,6%	6,8%	4,9%	5,8%
Ocupado/a contrato fijo	70,2%	68,0%	42,7%	45,4%	37,9%	37,6%	40,4%	37,7%	42,2%	47,0%	34,0%	39,2%	49,6%	55,2%
Ocupado/a contrato temporal	15,9%	13,3%	42,3%	31,7%	49,7%	41,0%	49,1%	43,0%	46,7%	33,3%	53,0%	49,5%	41,9%	33,6%
Parado/a	3,9%	7,5%	5,1%	5,9%	2,2%	3,5%	2,5%	4,0%	2,4%	3,4%	6,0%	4,6%	1,9%	3,2%
Otra (estudiante...)	3,5%	1,9%	3,9%	1,4%	1,7%	1,0%	1,6%	3,0%	0,5%	3,4%	1,4%	0,0%	1,8%	2,3%

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

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 (59,6%) que entre la masculina (34,7%).

Entre los hombres destaca la mayor proporción de personas con estudios profesionales: 38,6% frente al 21,1% del colectivo femenino.

El porcentaje de mujeres con estudios universitarios aumenta en seis puntos porcentuales al pasar de representar el 53,7% en 2021 al 59,6% en 2023 (el segundo valor más alto de la serie). Por su parte, los hombres con estudios profesionales pasan de ser el 47,1% en 2021 al actual 38,6%.

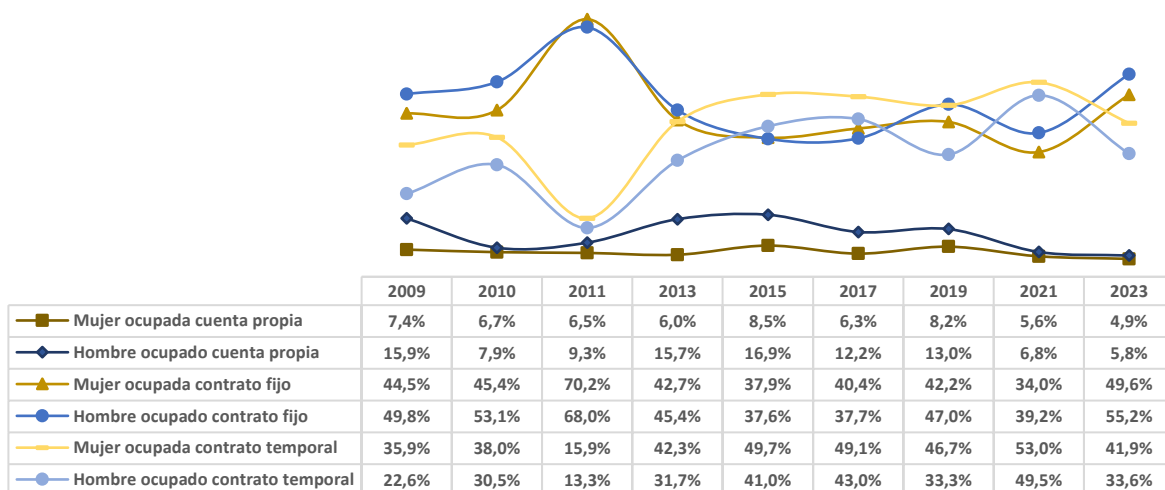
Las diferencias por sexo de la relación con la actividad son, quizá, las menos pronunciadas. El peso relativo de las mujeres ocupadas (96,3%) resulta algo superior al observado entre los hombres (94,5%). Lo contrario sucede en lo relativo a las mujeres paradas (1,9% frente al 3,2% de hombres).

Dentro del grupo de personas con ocupación, las mujeres con contrato fijo (49,6%) forman el grupo principal de ocupadas, aunque se sitúan por debajo del porcentaje de los hombres (55,2%; también el dato mayoritario entre los varones ocupados).

En cuanto al contrato temporal, el peso relativo entre mujeres (41,9%) supera al del colectivo masculino (33,6%); mientras que en el caso de personas ocupadas por cuenta propia es el colectivo masculino (5,8%) el que supera al femenino (4,9%).

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. 2009-2023

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



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El porcentaje de mujeres ocupadas por cuenta propia cae a su nivel más bajo de la serie en 2023 (4,9%) al perder siete décimas del dato de 2021 (5,6%) que ya supuso el mínimo hace dos años. También cae el peso de las mujeres con contrato temporal (11,1 puntos) en los dos últimos años: 53,0% en 2021 y 41,9% en 2023. Por el contrario, crece en casi 16 puntos el porcentaje de mujeres ocupadas con contrato fijo al pasar del 34,0% en 2021 al 49,6% de 2023.

En 2023, el porcentaje de hombres ocupados por cuenta (5,8%) propia pierde un punto porcentual respecto al dato de 2021 (6,8%) y también cae a su nivel más bajo de la serie. El porcentaje de hombres con contrato temporal (33,6%) es uno de los más bajos de los últimos años, llegando a perder casi 16 puntos respecto a 2021 (49,5%). Por el contrario, el porcentaje de hombres con contrato fijo alcanza en 2023 el 55,2% y se sitúa como el segundo valor más elevado de la serie, al crecer 16 puntos respecto al dato de 2021 (39,2%).



El aumento del trabajo fijo, así como la reducción de la temporalidad y el trabajo por cuenta propia afecta tanto a hombre como a mujeres. No obstante, la temporalidad es más acentuada entre las mujeres (41,9% frente a 33,6% de los hombres); y tiene menor peso relativo entre las mujeres tanto el trabajo fijo (49,6% frente al 55,2% en hombres) como el trabajo por cuenta propia, (4,9% frente al 5,8% entre la población masculina).

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 2023, los correspondientes al colectivo femenino (1.344,5 €) se mantienen por debajo de los del colectivo masculino (1.504,3 €).

En el conjunto de las demandantes, en 2023, el ingreso medio se recupera de la caída que se reflejó en 2021 y se aproxima a valores de 2015. El crecimiento observado en las dos últimas ediciones es de 140 euros.

En el caso del colectivo de los hombres, se mantiene la tendencia al alza de la edición de 2021 y en 2023 los ingresos medios son 193 euros más que hace dos años.

Sin embargo, esta situación de ingresos medios de las mujeres con necesidad menores que los ingresos de los hombres no se traduce en una menor **capacidad de pago** por parte del colectivo femenino (590,8 €) frente al masculino (580,5 €). Siendo, en ambos casos, los valores más altos desde la edición de 2011.

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. 2011-2023

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

	2011		2013		2015*		2017		2019		2021		2023	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Ingresos medios	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	1.344,5	1.504,3
Capacidad de pago mensual medio	401,4	465,4	368,0	400,9	436,7	510,5	450,6	462,7	510,8	503,3	436,5	458,5	590,8	580,5
Esfuerzo financiero previsto (% sobre ingresos)	26,5%	28,9%	28,5%	28,1%	31,3%	40,1%	38,7%	37,6%	41,5%	41,5%	36,2%	35,0%	43,9%	38,6%
Precio máximo asumible medio (**)	144.714	146.754	129.235	139.851	119.968	143.116	152.922	161.964	165.657	167.904	139.894	163.102	229.881	230.201

* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



También el **esfuerzo financiero** por parte de las mujeres (43,9%) es mayor que en el caso de los hombres (38,6%) alcanzando, en el caso de las mujeres, su valor más alto de la serie.

Con respecto al **precio máximo asumible** para la compra para la primera vivienda que se plantean en 2023, los datos en ambos colectivos son muy parejos: 229.881 euros en el caso de la población femenina y 230.201 en el caso de la población masculina. Apenas hay 320 euros de diferencia entre ambos.

También en este indicador se alcanza, para ambos sexos, los valores máximos de la serie al crecer casi 90.000 euros (64,3%) en el caso de las mujeres y 57.100 euros (41,1%) en el caso de los hombres, respecto de la edición de 2021.

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 70,1% de las mujeres y un 70,9% de los hombres.

Respecto al deseo de iniciar una convivencia en pareja o matrimonio, en 2023 se mantiene la tendencia de 2021 y esta opción es más preferida entre el colectivo masculino (21,7%) que entre el colectivo de mujeres (19,5%).

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. 2011-2023

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

Motivos (*)	2011		2013		2015*		2017		2019		2021		2023	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Casarse, vivir en pareja	32,3%	34,2%	19,0%	25,3%	25,7%	22,8%	27,8%	29,4%	24,3%	22,8%	16,0%	18,7%	19,5%	21,7%
Independizarse de la familia para vivir por su cuenta	65,7%	64,3%	77,3%	72,3%	73,1%	74,3%	70,1%	70,2%	73,2%	76,0%	78,5%	77,7%	70,1%	70,9%
Otro motivo	1,9%	1,5%	3,8%	2,4%	1,2%	2,9%	2,1%	0,4%	2,5%	1,2%	5,6%	3,6%	10,3%	7,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

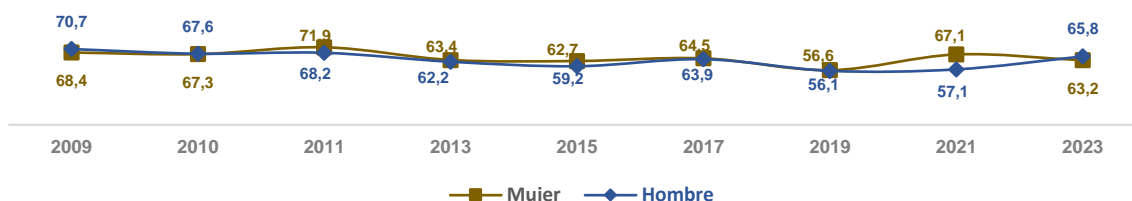
(*): % vertical (s/total de personas necesitadas).

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Por su parte, a la hora de calificar la necesidad de acceso, los resultados de 2023 muestran un grado de necesidad subjetivo⁶ 2,6 puntos superiores entre los hombres (65,8 puntos) que entre las mujeres (63,2 puntos). Se trata de niveles de necesidad percibidos que muestran un incremento con respecto a 2021 de casi nueve puntos, en el caso de los hombres; y una reducción de casi cuatro puntos en el colectivo femenino.

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.

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. 2009-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 (1,9 años las mujeres y 2,0 años los hombres), destaca el mayor tiempo que pasan en situación de necesidad las mujeres (el 67,3% menos de dos años) frente a los hombres (69,9% menos de dos años).

Los hombres destacan respecto a las mujeres cuando el tiempo de espera es de 1 a 2 años (37,2% y 34,4%, respectivamente). Lo contrario ocurre en el caso de tiempos de espera de 2 a 4 años: las mujeres (20,5%) superan a los hombres (13,3%) en siete puntos porcentuales.

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. 2009-2023

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

Tiempo en situación necesidad	2009		2011		2013		2015*		2017		2019		2021		2023	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Menos de 1 año	15,2%	12,6%	22,8%	24,1%	15,6%	17,6%	26,1%	24,2%	21,0%	23,7%	26,2%	20,9%	27,2%	27,6%	32,9%	32,7%
De 1 a 2 años	26,8%	25,5%	34,8%	23,4%	39,0%	29,6%	39,5%	34,5%	37,6%	36,2%	41,9%	45,2%	27,3%	32,2%	34,4%	37,2%
De 2 a 4 años	30,7%	27,7%	9,4%	13,2%	22,2%	29,7%	16,4%	16,5%	19,6%	20,2%	20,7%	18,2%	23,6%	19,6%	20,5%	13,3%
Más de 4 años	27,3%	34,2%	33,0%	39,3%	23,3%	23,1%	18,0%	24,7%	21,8%	19,9%	11,2%	15,6%	21,9%	20,6%	12,2%	16,8%
N.º años media	2,6	2,7	2,4	2,6	2,3	2,4	2,3	2,4	2,2	2,2	2,0	2,1	2,4	2,3	1,9	2,0

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La perspectiva temporal para poder satisfacer la necesidad de acceso a la primera vivienda resulta ligeramente mayor entre los hombres que entre las mujeres: un 35,5% de ellos frente a un 34,6% de ellas consideran que es muy o bastante probable acceder a la primera vivienda en un plazo de 2 años.

Estos porcentajes se sitúan en el 67,6% entre las mujeres y el 57,0% en los hombres si la previsión se realiza en el horizonte de 4 años.



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. 2009-2023

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

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	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%	10,1%	11,6%	13,5%	15,8%	7,2%	16,3%	10,8%	14,7%	6,7%	8,5%	13,0%	7,5%	10,5%	12,9%
Bastante probable	28,7%	23,8%	23,9%	21,4%	21,6%	20,2%	38,2%	29,5%	37,8%	35,3%	35,7%	28,5%	27,8%	32,1%	24,1%	22,6%
Poco probable	50,9%	57,5%	58,7%	54,0%	43,8%	46,0%	36,7%	43,4%	41,2%	44,2%	46,0%	55,1%	49,5%	50,0%	50,2%	53,2%
Nada probable	6,9%	7,4%	7,3%	13,0%	21,1%	18,0%	17,9%	10,8%	10,2%	5,8%	11,6%	7,8%	9,7%	10,4%	15,2%	11,2%
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%	34,5%	33,8%	37,9%	36,9%	46,0%	46,4%	51,0%	51,6%	45,0%	38,5%	40,9%	40,3%	35,2%	35,5%
Bastante probable	42,0%	36,4%	26,5%	24,0%	21,4%	18,4%	19,7%	19,3%	23,8%	25,9%	18,5%	20,0%	27,2%	22,9%	22,4%	21,5%
Poco probable	38,9%	45,3%	36,2%	32,9%	30,4%	32,2%	26,5%	27,2%	18,4%	19,4%	30,7%	37,4%	30,7%	31,7%	34,0%	35,4%
Nada probable	5,1%	6,6%	2,8%	9,2%	10,2%	12,5%	7,8%	7,1%	6,8%	3,0%	5,8%	4,0%	1,3%	5,1%	8,4%	7,6%
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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En 2023, y a dos años vista, es mayoritaria la población con necesidad considera poco o nada probable que pueda acceder a su primera vivienda: el 65,4% en el caso de las mujeres y el 64,4% entre los hombres.

Estos porcentajes suponen una subida que supera los seis puntos porcentuales entre las mujeres y de cuatro puntos entre los hombres, respecto a 2021 (59,2% en el primer colectivo y 60,4% en el segundo).

Al considerar el plazo a 4 años, un 42,4% de las mujeres y un 43,0% de los hombres con necesidad considera, en la edición de 2023, 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 2021 (32,0% de las mujeres y 36,8% de los hombres).

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. Este planteamiento tiene mayor peso relativo entre los hombres, con un 77,2% que lo señala por el 75,8% entre las mujeres.

Un 8,7% de las mujeres optan por la vivienda nueva, frente a un 8,0% de los hombres. En lo que respecta a la vivienda usada, la solicitan el 2,6% de mujeres y el 3,9% de hombres.



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. 2009-2023

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

Condición vivienda	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Nueva	16,1%	21,4%	25,5%	23,3%	17,1%	19,9%	8,1%	22,6%	9,7%	11,8%	12,3%	12,2%	14,8%	9,4%	8,7%	8,0%
Usada	7,9%	4,7%	1,8%	2,7%	9,9%	9,2%	6,5%	11,4%	10,7%	11,0%	11,9%	11,6%	7,9%	7,6%	2,6%	3,9%
Indistintamente	73,2%	71,4%	72,0%	72,9%	71,5%	67,5%	70,7%	54,9%	79,6%	77,2%	75,1%	73,4%	71,9%	79,2%	75,8%	77,2%
Ns/Nc	2,7%	2,4%	0,7%	1,2%	1,5%	3,3%	14,6%	11,0%	0,0%	0,0%	0,7%	2,9%	5,4%	3,8%	12,9%	10,9%
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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El tamaño medio de la vivienda necesitada es similar entre mujeres (69,0 m²) y hombres (69,9 m²). La diferencia con mayor peso relativo (3,5 puntos) se identifica en el grupo de más de 90 m² (el 1,5% de las mujeres por el 4,9% de los hombres).

En el resto de los grupos, los porcentajes de las mujeres superan al de los hombres, aunque con muy pequeña diferencia. La mayor de ellas (1,7 puntos) se da en el grupo de 61 a 75 m² (36,9% de hombres frente al 38,6% de mujeres). En los otros dos tramos, la diferencia se queda en medio punto porcentual.

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. 2009-2023

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

Superficie útil	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Hasta 60 m ²	15,7%	9,5%	19,5%	20,5%	30,8%	26,1%	5,9%	27,9%	37,8%	37,0%	47,4%	48,0%	46,3%	40,0%	31,8%	31,4%
De 61 a 75 m ²	43,9%	42,9%	37,1%	34,2%	31,3%	29,0%	37,5%	21,6%	26,4%	26,4%	18,5%	21,8%	29,1%	29,3%	38,6%	36,9%
De 76 a 90 m ²	28,4%	30,9%	36,2%	43,1%	26,8%	26,0%	36,2%	28,0%	26,0%	25,7%	22,5%	20,1%	19,4%	23,5%	22,9%	22,5%
Más de 90 m ²	7,1%	7,9%	4,0%	0,8%	3,9%	11,1%	1,9%	10,4%	1,4%	5,8%	5,8%	2,8%	3,9%	4,6%	1,5%	4,9%
Ns/Nc	4,9%	8,8%	3,3%	1,4%	7,2%	7,8%	18,5%	12,2%	8,3%	5,1%	5,8%	7,2%	1,3%	2,6%	5,2%	4,3%
Superficie media (m²)	72,4	74,6	71,4	71,0	67,6	71,5	76,0	75,6	69,3	71,3	63,9	62,1	67,3	68,8	69,0	69,9

* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



En la edición de 2023, la preferencia al alquiler es la opción principal entre los hombres (44,9%, frente al 39,1% de las mujeres). El régimen de propiedad es preferido de forma casi idéntica entre ambos sexos (41,9% de mujeres y 41,0% de hombres).

Dentro de la preferencia por el alquiler, los hombres se decantan más que las mujeres por la alternativa con opción a compra (22,4% y 9,4%, respectivamente). Por su parte, la opción indefinida entre compra y alquiler es más señalada entre el colectivo femenino (19,0%) que en el masculino (14,1%).

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. 2009-2023

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

Régimen de tenencia	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre
Propiedad	57,5%	61,1%	50,3%	53,5%	28,4%	44,7%	24,9%	27,9%	38,9%	33,8%	43,8%	37,9%	39,4%	39,6%	41,9%	41,0%
Alquiler	17,8%	15,3%	18,8%	16,8%	39,9%	37,5%	55,9%	49,4%	43,2%	54,1%	42,2%	48,1%	45,3%	39,8%	39,1%	44,9%
. Sin opción a compra	-	-	-	-	-	-	29,2%	28,5%	19,2%	29,1%	29,2%	32,8%	24,9%	26,7%	29,7%	22,6%
. Con opción a compra	-	-	-	-	-	-	26,7%	20,9%	24,0%	25,0%	13,0%	15,3%	20,4%	13,1%	9,4%	22,4%
Indistintamente	24,7%	23,6%	30,9%	29,6%	31,7%	17,9%	19,2%	22,7%	17,9%	12,2%	14,0%	14,0%	15,3%	20,6%	19,0%	14,1%
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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 masculina; un 77,4% de los hombres se plantean alguna de esas posibilidades frente a un 70,3% de las mujeres.



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

En 2023, las situaciones de necesidad de acceso a la primera vivienda afectan a 94.975 personas de 18 a 44 años sin emancipar. De ellas, el 73,7% (70.013 personas) disponen de ingresos o rentas propias. No obstante, únicamente 13.931 personas (el 14,7% del colectivo total) considera que dispone de ingresos suficientes para poder afrontar esta necesidad de emancipación; frente a un 59,0% (56.082 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 contabilizan 24.962 personas que declaran no disponer de rentas ni ingresos propios: el 26,3% 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 es de 5.853 personas; de las que el 73,3% (4.292 personas) dispone de ingresos o rentas propias, mientras que el 26,7% (1.561 personas) restante declara que no disponen de ningún tipo de ingresos o rentas.

Entre las personas con ingresos, 1.556 de ellas (26,6% del total del colectivo) consideran esos ingresos suficientes; y 2.736 personas (46,7%) no suficientes o inestables o ambos.

Con respecto al tercero de los colectivos de análisis, son 13.568 personas las que declaran necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situación; distribuidas en 4.497 personas con ingresos suficientes (33,1%), 7.386 personas (54,4%) con ingresos insuficientes/inestables y 1.685 personas sin ingreso alguno (12,4%).

En este colectivo, el 87,6% de las personas que lo constituye señalan algún tipo de ingreso (11.883 personas).



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. 2023

(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	114.396	100%	94.975	100%	5.853	100%	13.568	100%
Con ingresos	86.188	75,3%	70.013	73,7%	4.292	73,3%	11.883	87,6%
. Suficientes	19.984	17,5%	13.931	14,7%	1.556	26,6%	4.497	33,1%
. Insuficientes/ inestables	66.204	57,9%	56.082	59,0%	2.736	46,7%	7.386	54,4%
Sin ingresos	28.208	24,7%	24.962	26,3%	1.561	26,7%	1.685	12,4%

		Territorio histórico			Tipo de acceso		C.A.E.
		Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja	
Personas con necesidad de acceso	Total	14.673	39.867	59.856	64.609	49.787	114.396
	Con ingresos	10.846	29.458	45.884	46.023	40.165	86.188
	. Suficientes	2.453	7.713	9.817	8.993	10.991	19.983
	. Insuficientes/inestables	8.393	21.745	36.067	37.030	29.174	66.205
	Sin ingresos	3.827	10.409	13.972	18.586	9.622	28.208
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	11.701	32.682	50.591	57.259	37.716	94.974
	Con ingresos	8.259	24.109	37.643	40.146	29.866	70.011
	. Suficientes	1.597	5.816	6.517	7.649	6.281	13.930
	. Insuficientes/inestables	6.662	18.293	31.126	32.497	23.585	56.081
	Sin ingresos	3.442	8.573	12.948	17.113	7.850	24.963
Necesidad de acceso. Mayores de 44 años		475	2.205	3.173	3.798	2.055	5.853
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		2.497	4.979	6.092	3.552	10.016	13.568
(% V.) Personas con necesidad de acceso	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Con ingresos	73,9%	73,9%	76,7%	71,2%	80,7%	75,3%
	. Suficientes	16,7%	19,3%	16,4%	13,9%	22,1%	17,5%
	. Insuficientes/inestables	57,2%	54,5%	60,3%	57,3%	58,6%	57,9%
	Sin ingresos	26,1%	26,1%	23,3%	28,8%	19,3%	24,7%
(% V.) Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Con ingresos	70,6%	73,8%	74,4%	70,1%	79,2%	73,7%
	. Suficientes	13,6%	17,8%	12,9%	13,4%	16,7%	14,7%
	. Insuficientes/inestables	56,9%	56,0%	61,5%	56,8%	62,5%	59,0%
	Sin ingresos	29,4%	26,2%	25,6%	29,9%	20,8%	26,3%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Desde una perspectiva territorial, en lo que se refiere al colectivo global con necesidad de acceso a una primera vivienda, Bizkaia destaca como el territorio con mayor proporción de personas con ingresos (76,7%), casi tres puntos porcentuales por encima de Gipuzkoa y Araba/Álava (73,9%, en ambos territorios).

Araba/Álava y Gipuzkoa también comparte el mismo peso porcentual de personas sin ingresos (26,1%); tres puntos por encima del de Bizkaia (23,3%).

Por su parte, Gipuzkoa supera a los otros dos territorios en el peso porcentual de las personas con ingresos suficientes: 19,3% por 16,7% de Araba/Álava y el 16,4% de Bizkaia.

Dentro del colectivo específico de personas de 18 a 44 años sin emancipar, Bizkaia vuelve a destacar como el territorio con mayor proporción de personas con ingresos (74,4%) por encima de Gipuzkoa (73,8%) o Araba/Álava (70,6%). Aunque también destaca en Bizkaia el peso de las personas que declaran sus ingresos como insuficientes/inestables (61,5%) con más de cinco puntos de diferencia con Gipuzkoa (56,0%) y Araba/Álava (55,4%).

En este colectivo, es Araba/Álava el territorio con mayor porcentaje de personas necesitadas sin ingresos (29,4%). Y Gipuzkoa vuelve a destacar como el territorio con mayor porcentaje de personas con ingresos suficientes (17,8%).

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, el 80,7% de personas que se emanciparían con su pareja disponen de ingresos. En el caso de las emancipaciones individuales, ese porcentaje es casi nueve puntos menor (71,2%). El porcentaje de personas con ingresos suficientes también es superior entre los accesos en pareja (22,1%) que en los individuales (13,9%).

Las personas entre 18 y 44 años sin emancipar con ingresos suficientes y con necesidad de acceso individual representan un 13,4%; y con necesidad de acceso en pareja un 16,7%.

Entre las personas mayores de 44 años sin emancipar (5.853 personas), el 64,9% prefieren hacerlo individualmente (3.798 personas) y entre las personas con necesidad de independizarse por otras situaciones (13.568 personas), el 73,8% prefiere hacerlo en pareja (10.016 personas).

En lo que respecta a la **media de edad** de las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda (en general), se observa que las personas necesitadas sin ingresos son más jóvenes (26,4 años). Cuando los ingresos son insuficientes y/o inestables, la media de edad es de 31,0 años; y es algo mayor entre quienes declaran ingresos que consideran suficientes (34,3 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. 2023

(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	30,4	27,3	54,4	42,0
Con ingresos	31,8	28,4	55,2	42,9
Con ingresos suficientes	34,3	30,1	50,9	41,5
Con ingresos insuficientes/inestables	31,0	28,0	57,6	43,7
Sin ingresos	26,4	24,1	52,3	36,2

	C.A.E.	Territorio histórico			Tipo de acceso		
		Araba/Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Acceso Individual	Acceso en Pareja	
Personas con necesidad de acceso	Total	30,4	30,4	29,8	30,8	29,8	31,3
	Con ingresos	31,8	31,9	31,0	32,2	31,3	32,3
	Con ingresos suficientes	34,3	32,4	33,1	35,7	32,6	35,8
	Con ingresos insuficientes/inestables	31,0	31,8	30,3	31,2	31,0	31,1
	Sin ingresos	26,4	26,0	26,6	26,4	26,1	26,9
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	27,3	27,0	26,7	27,8	27,2	27,4
	Con ingresos	28,4	28,5	27,7	28,9	28,5	28,4
	Con ingresos suficientes	30,1	27,8	30,6	30,3	29,6	30,8
	Con ingresos insuficientes/inestables	28,0	28,7	26,7	28,6	28,2	27,8
	Sin ingresos	24,1	23,2	24,0	24,5	24,4	23,6
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años	54,4	52,6	55,3	54,1	54,5	54,2	
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación	42,0	42,3	39,3	44,2	44,7	41,1	

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

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

La edad media también es más baja entre las personas de 18 a 44 años sin emancipar que no tienen ingresos (24,1 años). En los otros dos colectivos, la edad más baja se concentra en el grupo de personas con ingresos suficientes (50,9 años) para los mayores de 44 años y en las personas sin ingresos (36,2 años) 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 suficientes que optan por un acceso en pareja (35,8 años). Las personas más jóvenes se encuentran entre las personas sin ingresos que prefieren emanciparse de manera individual (26,1 años).



En el colectivo de personas sin emancipar de 18 a 44 años, las personas de más edad son quienes cuentan con ingresos suficientes (30,1 años) y las personas más jóvenes, como se ha dicho, quienes carecen de ingresos (24,1 años).

Considerando conjuntamente los tres colectivos, 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 se detecta en los territorios de Bizkaia (26,4 años) y Gipuzkoa (26,6 años), aunque a poca distancia de Araba/Álava (26,0 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 Bizkaia (24,5 años), seguida por las de Gipuzkoa (24,0 años) y Araba/Álava (23,2 años).

En el colectivo de mayores de 44 años no emancipados, destaca Araba/Álava como el territorio donde las personas con necesidad de acceso ofrecen la menor media de edad (52,6 años).

Las personas con necesidad de acceso de forma independiente por otro tipo de situaciones presentan en Gipuzkoa el grupo con media de edad más joven (39,3 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: representan el 10,7% de la población con necesidad sin ingresos, el 25,8% de la que tiene ingresos insuficientes o inestables y el 39,4% de la que dispone de ingresos suficientes.

Por otra, el peso del grupo de menores de 25 años aumenta de forma significativa conforme descienda la capacidad económica: el 51,7% de la población sin ingresos que necesita emanciparse posee menos de 25 años; con ingresos insuficientes o inestables el porcentaje cae hasta el 29,0% y la población con ingresos suficientes es de 9,9%.

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, mientras que 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: 63,7% y 50,9%, respectivamente.



En el colectivo de personas mayores de 44 años sin emancipar son más numerosas las personas de 45 a 54 años (57,7%) que las mayores de 54 años (42,3%).

En el colectivo de personas que desean emanciparse por otro tipo de situaciones la mayor proporción de personas tiene más de 44 años (38,8%). Diez puntos menos representan las personas menores de 35 años (29,2%) y el 32,0% restante se concentra 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. 2023

(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	114.396	100%	35.762	31,3%	50.669	44,3%	16.841	14,7%	6.319	5,5%	4.805	4,2%	30,4
	Con ingresos	86.188	100%	21.180	24,6%	40.059	46,5%	15.771	18,3%	4.870	5,7%	4.308	5,0%	31,8
	Con ingresos suficientes	19.984	100%	1.972	9,9%	10.138	50,7%	4.642	23,2%	2.342	11,7%	890	4,5%	34,3
	Con ingresos insuficientes/inestables	66.204	100%	19.208	29,0%	29.921	45,2%	11.129	16,8%	2.528	3,8%	3.418	5,2%	31,0
	Sin ingresos	28.208	100%	14.582	51,7%	10.610	37,6%	1.070	3,8%	1.449	5,1%	497	1,8%	26,4
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	94.975	100%	35.427	37,3%	47.043	49,5%	12.505	13,2%	-	-	-	-	27,3
	Con ingresos	70.012	100%	20.845	29,8%	37.441	53,5%	11.726	16,7%	-	-	-	-	28,4
	Con ingresos suficientes	13.930	100%	1.971	14,1%	8.874	63,7%	3.085	22,1%	-	-	-	-	30,1
	Con ingresos insuficientes/inestables	56.082	100%	18.874	33,7%	28.567	50,9%	8.641	15,4%	-	-	-	-	28,0
	Sin ingresos	24.963	100%	14.582	58,4%	9.602	38,5%	779	3,1%	-	-	-	-	24,1
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		5.853	100%	-	-	-	-	-	-	3.378	57,7%	2.475	42,3%	54,4
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		13.568	100%	335	2,5%	3.624	26,7%	4.338	32,0%	2.941	21,7%	2.330	17,2%	42,0

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 55,0% de las personas que consideran disponer de ingresos suficientes, 31,3% de las que tienen ingresos insuficientes y/o irregulares y el 25,9% 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 67,9% de las personas con ingresos suficientes consideran muy o bastante probable emanciparse en ese plazo de cuatro años (el 55,0% lo considera muy probable). Ese porcentaje es del 54,1% entre las personas con ingresos insuficientes/inestables (31,5%, muy probable) y se queda en un 51,6% entre las personas sin ingresos (27,6%, 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 56,1%. Mientras que, en el plazo de cuatro años, ya solo los que consideran muy probable el acceso representan ese mismo porcentaje y si se consideran de forma conjunta con quienes lo consideran bastante probable, la proporción alcanza el 68,4%.

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. 2023

(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%	11,3%	22,7%	49,4%	16,6%	100%	34,6%	21,2%	34,6%	9,5%
	Con ingresos	100%	12,1%	24,7%	50,6%	12,6%	100%	37,0%	20,3%	34,7%	8,0%
	. Suficientes	100%	20,5%	34,5%	36,9%	8,1%	100%	55,0%	12,9%	27,1%	5,0%
	. Insuficientes/ inestables	100%	9,6%	21,7%	54,8%	14,0%	100%	31,5%	22,5%	37,0%	9,0%
	Sin ingresos	100%	9,0%	16,9%	45,5%	28,6%	100%	27,6%	24,1%	34,5%	13,9%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	100%	11,1%	21,6%	50,0%	17,4%	100%	33,4%	22,3%	34,6%	9,8%
	Con ingresos	100%	11,9%	23,2%	51,9%	12,9%	100%	35,4%	21,9%	34,8%	7,9%
	. Suficientes	100%	23,1%	33,0%	38,8%	5,1%	100%	56,1%	12,3%	30,9%	0,7%
	. Insuficientes/ inestables	100%	9,1%	20,8%	55,2%	14,9%	100%	30,3%	24,3%	35,8%	9,7%
	Sin ingresos	100%	9,0%	16,8%	44,4%	29,8%	100%	27,7%	23,5%	33,9%	14,9%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		100%	4,2%	10,4%	62,7%	22,7%	100%	14,6%	18,0%	54,2%	13,2%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		100%	15,9%	36,4%	39,4%	8,3%	100%	52,3%	15,0%	26,7%	6,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Entre las personas mayores de 44 años sin emancipar, el 14,8% considera que accederá a su primera vivienda en dos años muy probablemente (4,2%) o con bastante probabilidad (10,4%). En el plazo de cuatro años, este peso se sitúa en el 32,6%.

En el colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente atendiendo a otro tipo de situaciones, un 52,3% se emanciparía (muy o bastante probablemente) en un plazo de dos años y un 67,3% lo harían en un plazo de cuatro años.



Tanto en el conjunto de la población general con necesidad de emancipación como en el colectivo de 18 a 44 años, las diferencias por **sexo** en función de la disponibilidad de ingresos se dirigen a ponderar más al colectivo masculino con ingresos suficientes y al colectivo femenino en la población sin ingresos.

Así, por ejemplo, en el colectivo de 18 a 44 años sin emancipar, destaca un relativo mayor peso porcentual respecto a su media entre la población masculina con ingresos suficientes (61,8%: 6,2 puntos por encima del porcentaje de hombres en este colectivo) y en el caso de la población femenina sin ingresos (50,2%: 5,8 puntos porcentuales por encima del porcentaje de mujeres del colectivo).

Aunque lo más destacable es el elevado peso porcentual de la población masculina (64,5%) 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. 2023

(Porcentajes sobre el total de personas con necesidad)

		TOTAL		Mujer		Hombre	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Personas con necesidad de acceso	Total	114.396	100%	51.481	45,0%	62.915	55,0%
	Con ingresos	86.188	100%	37.675	43,7%	48.513	56,3%
	. Suficientes	19.984	100%	7.882	39,4%	12.102	60,6%
	. Insuficientes/ inestables	66.204	100%	29.793	45,0%	36.411	55,0%
	Sin ingresos	28.208	100%	13.806	48,9%	14.402	51,1%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	94.975	100%	42.165	44,4%	52.810	55,6%
	Con ingresos	70.012	100%	29.646	42,3%	40.366	57,7%
	. Suficientes	13.930	100%	5.321	38,2%	8.609	61,8%
	. Insuficientes/ inestables	56.082	100%	24.325	43,4%	31.757	56,6%
	Sin ingresos	24.963	100%	12.519	50,2%	12.444	49,8%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		5.853	100%	2.080	35,5%	3.773	64,5%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		13.568	100%	7.236	53,3%	6.332	46,7%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



En lo relativo al **nivel de estudios**, en el total de la población con necesidad, destacan las personas que poseen estudios universitarios (39,3%) o profesionales (27,8%). Las personas con estudios secundarios (17,0%) o las que no tienen o son básicos (15,9%), agrupan al tercio restante.

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. 2023

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	114.396	100%	18.151	15,9%	31.763	27,8%	19.469	17,0%	45.013	39,3%
	Con ingresos	86.188	100%	14.062	16,3%	24.635	28,6%	10.684	12,4%	36.807	42,7%
	Con ingresos suficientes	19.984	100%	2.742	13,7%	5.606	28,1%	2.159	10,8%	9.477	47,4%
	Con ingresos insuficientes/inestables	66.204	100%	11.320	17,1%	19.029	28,7%	8.525	12,9%	27.330	41,3%
	Sin ingresos	28.208	100%	4.089	14,5%	7.128	25,3%	8.785	31,1%	8.206	29,1%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	94.975	100%	10.815	11,4%	28.128	29,6%	17.222	18,1%	38.810	40,9%
	Con ingresos	70.013	100%	7.369	10,5%	21.844	31,2%	9.110	13,0%	31.690	45,3%
	Con ingresos suficientes	13.930	100%	671	4,8%	4.256	30,6%	1.973	14,2%	7.030	50,5%
	Con ingresos insuficientes/inestables	56.083	100%	6.698	11,9%	17.588	31,4%	7.137	12,7%	24.660	44,0%
	Sin ingresos	24.962	100%	3.446	13,8%	6.284	25,2%	8.112	32,5%	7.120	28,5%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		5.852	100%	2.460	42,0%	2.121	36,2%	104	1,8%	1.167	19,9%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		13.568	100%	4.876	35,9%	1.515	11,2%	2.142	15,8%	5.035	37,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 (47,4% y 28,1%, respectivamente). Porcentajes similares (41,3% y 28,7%) 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 (31,1%: 14,1 puntos 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 ligeramente mayor (40,9% frente al 39,3%); también es algo superior el peso de las personas con estudios profesionales (29,6% frente al 27,8%) y el de las personas con estudios secundarios (18,1% frente al 17,0%) al conjunto de las personas con necesidad. Por último, el peso relativo de las personas sin estudios o primarios es menor a la media (11,4% frente al 15,9%).



En este colectivo de 18 a 44 años destacan, por superar a sus valores medios, el 50,5% de personas con estudios universitarios con ingresos suficientes (frente al 40,9% de media en su colectivo); el 32,5% de personas con estudios secundarios y que carecen de ingresos (frente al 18,1%) y un 13,8% de personas sin estudios o primarios, también sin ingresos (frente al 11,4%).

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: destacan las personas que no tienen estudios o son básicos (42,0%) y las personas con estudios profesionales (36,2%). Una persona de cada cinco es universitaria (19,9%) y apenas el 1,8% tiene 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 (37,1%) las personas con estudios universitarios, pero con poca diferencia con las personas con menos nivel de estudios (35,9%). Las personas con estudios secundarios (15,8%) o profesionales (11,2%) quedan algo más alejadas.

Con respecto a la **situación profesional**, un 77,2% de las personas que demandan la primera vivienda y consideran que poseen ingresos suficientes para poder acometerla poseen un contrato fijo (67,6%) o trabajan como no asalariadas (9,6%). Si se consideran, además, a las personas con un contrato temporal (16,2%) el porcentaje total alcanza al 93,4% de las personas.

En el grupo de personas con ingresos insuficientes y/o inestables, destacan las personas con contrato fijo (48,6%) o temporal (38,5%).

Las personas sin ingresos se distribuyen entre las personas paradas (44,8%) y otro tipo de situaciones (55,2%).

El análisis de estos datos en el colectivo de 18 a 44 años no emancipado ofrece datos similares: el 81,2% de las personas con ingresos suficientes son ocupados fijos (69,1%) o trabajan como no asalariados (12,1%), y entre las personas con ingresos inestables/insuficientes el 48,8% tienen un trabajo fijo y el 41,6% trabajan con un contrato temporal.

En el colectivo de mayores de 44 años no emancipado las personas con contrato fijo (39,2%) o no asalariadas (1,7%) alcanzan casi un 41%; y las personas con contrato temporal suponen el 10,3%. Las personas paradas suponen un 21,8%.

En el colectivo de personas con acceso independiente, las personas con contrato fijo (47,4%) o no asalariadas (5,2%) alcanzan un 52,6%; esto es, un peso relativo menor que el del colectivo de personas entre 18 y 44 años, aunque superior al dato del colectivo de personas mayores de 44 años. En cualquier caso, las personas con contrato temporal suponen el 15,9% y las personas paradas suponen un 19,7%.



Tabla 56: Características sociodemográficas (ocupación) de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2023

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	114.396	100%	4.586	4,0%	45.691	39,9%	28.728	25,1%	16.606	14,5%	18.785	16,4%
	Con ingresos	86.191	100%	4.586	5,3%	45.691	53,0%	28.728	33,3%	3.976	4,6%	3.210	3,7%
	Con ingresos suficientes	19.984	100%	1.917	9,6%	13.505	67,6%	3.238	16,2%	1.120	5,6%	204	1,0%
	Con ingresos insuficientes/inestables	66.207	100%	2.669	4,0%	32.186	48,6%	25.490	38,5%	2.856	4,3%	3.006	4,5%
	Sin ingresos	28.205	100%							12.630	44,8%	15.575	55,2%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	94.975	100%	3.779	4,0%	36.972	38,9%	25.961	27,3%	12.660	13,3%	15.603	16,4%
	Con ingresos	70.013	100%	3.779	5,4%	36.972	52,8%	25.961	37,1%	1.835	2,6%	1.466	2,1%
	Con ingresos suficientes	13.931	100%	1.681	12,1%	9.626	69,1%	2.624	18,8%				
	Con ingresos insuficientes/inestables	56.082	100%	2.098	3,7%	27.346	48,8%	23.337	41,6%	1.835	3,3%	1.466	2,6%
	Sin ingresos	24.962	100%							10.825	43,4%	14.137	56,6%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		5.853	100%	98	1,7%	2.294	39,2%	604	10,3%	1.277	21,8%	1.580	27,0%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		13.569	100%	709	5,2%	6.426	47,4%	2.164	15,9%	2.669	19,7%	1.601	11,8%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El **motivo principal** por el que se busca la emancipación no varía sustancialmente en función del nivel de ingresos, en los colectivos de análisis. De esta forma, en el conjunto de personas con necesidad de acceso, se detecta un comportamiento similar entre las personas que poseen ingresos suficientes (58,3% buscan independizarse frente a un 19,8% que desean vivir en pareja o casarse), los que poseen ingresos insuficientes o inestables o ambos (68,2% frente a un 19,5%) y las que no poseen ningún ingreso (79,9% y 12,1%, respectivamente).

Una situación similar ocurre con las personas de 18 a 44 años que pretenden su emancipación: prevalece el deseo de independizarse (70,4% las que tienen ingresos suficientes; 70,7% las que los tienen insuficientes/inestables y 81,3% las que carecen de ingresos) frente al de vivir en pareja o casarse (22,6%, 20,4% y 12,5%; respectivamente).

El 64,9% de las personas mayores de 44 años sin emancipar apuntan como motivo principal de la necesidad de acceso el deseo de independizarse. Pierde importancia la opción de compartir su emancipación (6,2%), ganándola la opción de otros motivos (28,9%).

Entre el colectivo con necesidad por otro tipo de situaciones, las preferencias se reparten entre quienes quieren independizarse (43,2%) y quienes aducen otras razones (40,7%). La opción de vivir en pareja o casarse quede en un 16,1% de importancia relativa en este grupo.



Tabla 57: Principal motivo de la necesidad de acceso a primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE. 2023

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	114.396	100%	20.253	17,7%	79.376	69,4%	14.767	12,9%
	Con ingresos	86.188	100%	16.851	19,6%	56.830	65,9%	12.507	14,5%
	. Suficientes	19.984	100%	3.959	19,8%	11.648	58,3%	4.377	21,9%
	. Insuficientes / inestables	66.204	100%	12.892	19,5%	45.182	68,2%	8.130	12,3%
	Sin ingresos	28.208	100%	3.402	12,1%	22.546	79,9%	2.260	8,0%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	94.975	100%	17.701	18,6%	69.716	73,4%	7.558	8,0%
	Con ingresos	70.013	100%	14.571	20,8%	49.431	70,6%	6.011	8,6%
	. Suficientes	13.930	100%	3.142	22,6%	9.806	70,4%	982	7,0%
	. Insuficientes / inestables	56.083	100%	11.429	20,4%	39.625	70,7%	5.029	9,0%
	Sin ingresos	24.962	100%	3.130	12,5%	20.285	81,3%	1.547	6,2%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		5.852	100%	364	6,2%	3.798	64,9%	1.690	28,9%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		13.568	100%	2.188	16,1%	5.861	43,2%	5.519	40,7%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 52,5% prefiere el régimen en propiedad (la media del conjunto se sitúa en el 35,8%). Entre las personas que tienen recursos económicos insuficientes o inestables, la preferencia por la propiedad se sitúa en un 34,0%; y entre las personas sin ingresos la preferencia por el régimen en propiedad (28,0%) pierde casi ocho puntos porcentuales respecto a la media.

En conjunto, un 79,0% 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 (70,0%) entre las personas con ingresos insuficientes/inestables y, en menor medida, entre las personas sin ingresos (58,8%).

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 21,0% de las personas con ingresos suficientes frente al 30,0% de las personas con ingresos insuficientes o inestables y el 41,2% de las que carecen de ingresos.

La población de 18 a 44 años con necesidad de acceso reproduce prácticamente estas conclusiones. La preferencia por la propiedad es más manifiesta cuantos más ingresos y (más calidad de estos) disponen esas personas: un 58,2% de las personas que declaran ingresos suficientes, un 37,2% de quienes indican que son insuficientes/inestables y un 27,2% de quienes no tienen, así lo manifiestan.



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. 2023

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	114.396	100%	40.904	35,8%	54.125	47,3%	35.695	31,2%	18.430	16,1%	19.367	16,9%
	Con ingresos	86.188	100%	33.004	38,3%	38.621	44,8%	24.067	27,9%	14.554	16,9%	14.563	16,9%
	. Suficientes	19.984	100%	10.495	52,5%	8.761	43,8%	4.196	21,0%	4.565	22,8%	728	3,6%
	. Insuficientes / inestables	66.204	100%	22.509	34,0%	29.860	45,1%	19.871	30,0%	9.989	15,1%	13.835	20,9%
	Sin ingresos	28.208	100%	7.900	28,0%	15.504	55,0%	11.628	41,2%	3.876	13,7%	4.804	17,0%
Necesidad de acceso. Personas de 18 a 44 años	Total	94.975	100%	35.768	37,7%	43.883	46,2%	28.703	30,2%	15.180	16,0%	15.324	16,1%
	Con ingresos	70.013	100%	28.981	41,4%	29.721	42,5%	17.898	25,6%	11.823	16,9%	11.311	16,2%
	. Suficientes	13.931	100%	8.102	58,2%	5.242	37,6%	1.522	10,9%	3.720	26,7%	587	4,2%
	. Insuficientes / inestables	56.082	100%	20.879	37,2%	24.479	43,6%	16.376	29,2%	8.103	14,4%	10.724	19,1%
	Sin ingresos	24.962	100%	6.787	27,2%	14.162	56,7%	10.805	43,3%	3.357	13,4%	4.013	16,1%
Necesidad de acceso. Personas mayores de 44 años		5.852	100%	491	8,4%	3.645	62,3%	2.579	44,1%	1.066	18,2%	1.716	29,3%
Necesidad de acceso de forma independiente. Otro tipo de situación		13.568	100%	4.645	34,2%	6.597	48,6%	4.412	32,5%	2.185	16,1%	2.326	17,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En el acumulado de la preferencia de la propiedad declarada explícitamente junto con quienes se la plantean indistintamente con el alquiler e, incluso, quienes se inclinan por el alquiler con opción a compra, el 89,1% de las personas con ingresos suficientes son partidarias de alguna de esas opciones. Suponen el 70,8% de las personas con ingresos insuficientes/inestables y el 56,7% de las personas que carecen de ingresos.

La preferencia por el alquiler (sin opción a compra) se sitúa en un 10,9% para las personas con ingresos suficientes, un 29,2% para las que los tienen insuficientes/inestables y un 43,3% para las que carecen de ellos.

Las personas con necesidad de acceso y más de 44 años son más partidarias del alquiler sin opción a compra (44,1%). La propiedad, manifestada de forma explícita, apenas es preferida por el 8,4% del colectivo; y cuando se plantea de forma indistinta, la importancia relativa alcanza el 29,3% del colectivo.

En conjunto, la opción del alquiler es preferida por el 62,3% de estas personas y si se consideran junto con quienes se muestra indiferentes, ese porcentaje llegaría al 91,6%.

En el colectivo de personas con necesidad de acceso de forma independiente o por otro tipo de situación, las preferencias en cuanto al régimen de tenencia se reparten entre quienes optarían por la propiedad (34,2%) y quienes prefieren el alquiler sin opción a compra (32,5%). El alquiler en su conjunto (48,6%) más la opción indistinta (17,1%) supone agrupa a dos de cada tres personas del colectivo (65,7%).



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 2023 permite prever la creación de un 6,9% 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 63.378 viviendas para cubrir esa necesidad. Si se consideran las personas con necesidad que no poseen ingresos, la necesidad aumentaría a 86.764 viviendas.
- En relación con 2021, se registra un ligero incremento en la necesidad de acceso⁷ (de 6,5% a 6,9%) y en la cuantía total de viviendas necesarias (de 58.137 a 63.378).
- En la perspectiva del medio y largo plazo, se observa una cierta caída de la demanda de vivienda. En el caso de la demand a dos años, pasa de 23.321 viviendas en 2021 a 22.946 viviendas en 2023 (375 viviendas menos); y con respecto a la demand a cuatro años, la caída es de 1.351 viviendas: de 38.021 viviendas en 2021 pasa a 36.670 viviendas en 2023. Únicamente sube, la demand a un año: pasa de 3.718 viviendas en 2021 a 4.925 viviendas en 2023 (1.207 viviendas más).
- Respecto a la necesidad de acceso por territorios históricos, en Bizkaia (7,1%) y en Gipuzkoa (7,3%) se incrementa el índice respecto al de 2021 (6,1% y 6,9%, respectivamente). En Araba/Álava (5,1%) el índice es el menor de los tres territorios y una caída respecto al observado en 2021 (6,7%).

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

- Se incrementa ligeramente la población de 18 a 44 años sin emancipar en los dos últimos años: se pasa de 266.077 personas en 2021 (40,5% de las personas de 18 a 44 años) a 272.611 personas (42,3%) en 2023.
- El perfil de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso y con algún tipo de ingreso o rentas propias, tiene una edad media de 28,4 años, detectándose un porcentaje superior de hombres (57,7%) que de mujeres (42,3%). Algo menos de la mitad de estas personas cuentan con estudios universitarios (45,3%). Con estudios profesionales hay un 31,2%, con estudios secundarios un 13,0% y con primarios o sin estudios un 10,5%.

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 54,4 años y con un porcentaje bastante superior de hombres (64,5%) que de mujeres (35,5%). Un 36,2% de estas personas cuentan con estudios profesionales, un 19,9% con estudios universitarios, un 42,0% con estudios primarios o sin estudios y un 1,8% con estudios secundarios.

El colectivo con necesidad de acceso por otro tipo de situación refleja una media de edad de 42,0 años, con un porcentaje de hombres de un 46,7% frente a un 53,3% de mujeres. En cuanto al nivel de estudios, este colectivo presenta un 11,2% de personas con estudios profesionales, un 37,1% con universitarios, un 15,8% con secundarios y un 35,9% con estudios primarios o sin estudios.

- El principal motivo que explica la necesidad de acceso de las personas de 18 a 44 años en 2023 continúa siendo el deseo de independizarse del hogar (70,6%). Aumentando 3,4 puntos porcentuales la importancia relativa de vivir en pareja o casarse: 20,8% en 2023 frente al 17,4% de 2021.
- Una amplia mayoría de las personas de 18 a 44 años necesitadas (68,7%) 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 2023 supone una cierta recuperación que le sitúan en valores próximos al dato de la edición de 2013 (67,9%).

En el colectivo de mayores de 44 años, tres de cada cuatro personas necesitadas (75,0%) declaran 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 90,0%.

- Más de dos de cada tres personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda llevan en esta situación menos de dos años (68,8%). En relación con el dato de 2021 (57,2%) se produce un incremento de casi doce puntos porcentuales. Por el contrario, disminuye la importancia relativa de las personas que llevan entre dos y cuatro años (21,5% en 2021 frente al 16,4% de 2023) y la de las personas que llevan más de cuatro años en esa situación de necesidad (21,2% en 2021 y 14,9% en 2023).

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 79,0 puntos entre las personas que llevan en situación de necesidad más de cuatro años. Disminuye en 30 puntos según desciende el tiempo en situación de necesidad a menos de un año (49,0 puntos).

De la misma forma, el colectivo de mayores de 44 años disminuye desde los 70,7 puntos para un tiempo en situación de necesidad de más de cuatro años, hasta los 55,6 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 83,6 puntos hasta los 75,6 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 2023 por las personas de 18 a 44 años necesitadas y con ingresos es el régimen de alquiler (42,5%), aunque apenas supera en un punto porcentual al régimen en propiedad (41,4%).

En una perspectiva a largo plazo se reproduce 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): en 2019 alcanzaba su suelo hasta entonces (59,5%), parecía recuperarse en 2021 (60.5%), pero en 2023 alcanza un nuevo mínimo (58,7%).

- 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 (67,5%); aunque un 47,9% 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.

El colectivo de las personas mayores de 44 años necesitadas de una primera vivienda es quienes más mayoritariamente prefieren que el traslado a una vivienda sea dentro de su mismo municipio en un (82,4%) frente a un 71,2% 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 40,4% y un 44,4% 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 incremento de 175 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 1.435,0 euros mensuales en 2023 frente a los 1.260,0 euros mensuales que se daban en 2021.

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 1.443,0 euros al mes. Entre las personas que necesita acceder por otras situaciones, la media de sus ingresos mensuales alcanza los 1.492,0 euros.

- El 23,4% 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 casi dos puntos respecto a 2021 (25,0%).

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 5,7%; mientras que en el caso de los que necesitan acceder por otro tipo de situación ese porcentaje asciende hasta el 34,9%.



Por otra parte, entre las personas de más de 44 años destaca el 88,7% que afirman que sólo la persona con necesidad financiera la futura adquisición; por el 50,9% 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 585,0 euros, que son 137 euros/mes más que en 2021 (448,0 €); convirtiéndose en el dato más alto de la serie.

En este contexto, aumenta el esfuerzo financiero estimado alcanzando en 2023 (40,8%) en más de cinco puntos porcentuales respecto al dato estimado en 2021 (35,6%).

La capacidad de pago mensual para hacer frente al acceso a la vivienda de las personas mayores de 44 años es de 468,9 euros mensuales en 2023; y de 545,1 euros al mes entre el colectivo de personas que necesitan acceder independientemente por otro tipo de situación.

- Solamente el 17,7% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso considera que podría asumir un pago mensual superior a 600 euros en 2023. Esta cifra, junto con el dato de 2019 (19,6%) es uno de los más altos de la serie.

Apenas un 7,2% 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 2023; la mitad del 14,1% 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 2023 (230.076 €) se sitúa 78.000 euros por encima del precio máximo en 2021 (151.912 €).

El precio máximo asumible para la adquisición de las viviendas, en 2023, por parte de las personas mayores de 44 años es de 223.736 euros; mientras que el de las personas del colectivo que necesita acceder de forma independiente por otro tipo de situaciones se sitúa en los 240.306 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 se decanta por el ahorro propio (68,0%) y recurrir a un crédito (64,7%). Se observa una cierta caída en la opción del crédito a favor del ahorro para financiar la compra de una vivienda, en los últimos años.

Las personas mayores de 44 años con necesidad de acceso indican recurrir a ahorros propios en un 87,1% de los casos. En el colectivo asociado a otro tipo de situación este porcentaje disminuye el 65,2%.

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 (57,7%) que el de mujeres (42,3%). Se detectan además ciertas diferencias en los perfiles:



- Se advierte un incremento sustancial de la proporción de mujeres de 18 a 24 años con respecto a 2021, al pasar su participación del 24,7% en 2021 al 30,1% en 2023. Entre los hombres también se incrementa este tramo de edad en último bienio: pasa del 28,7% al 29,6%. La proporción de mujeres cae en los otros dos estratos (de 25 a 34 años y de 35 a 44 años); mientras que los hombres aumentan 4,5 puntos en estrato intermedio de edad.
- El nivel de estudios de las mujeres con necesidad es superior al de los hombres: el 59,6% de las primeras dispone de estudios universitarios, mientras que este porcentaje se sitúa en el 34,7% en el caso de los hombres.
- La ocupación fija laboral aumenta en ambos sexos respecto al año 2021, resultando su presencia superior en el caso de los hombres (55,2%) que en el de las mujeres (49,6%).
- El grado subjetivo de necesidad es casi tres puntos superiores entre los hombres (65,8 puntos) que entre las mujeres (63,2 puntos); indicador que ha aumentado para los hombres respecto a 2021 (57,1 puntos) y ha disminuido para las mujeres (67,1 puntos hace dos años).
- El peso relativo de los hombres que llevan un tiempo de espera de 1 a 2 años (37,2%) es casi dos puntos porcentuales mayor que el de las mujeres (34,4%). Igualmente, para tiempos de más de 4 años, los hombres (16,8%) superan en 4,6 puntos a las mujeres (12,2%). Lo contrario ocurre en el caso de tiempos de espera de 2 a 4 años: las mujeres (20,5%) superan a los hombres (13,3%) en algo más de siete puntos porcentuales. Cuando el tiempo de espera es menos de un año, el porcentaje es muy similar en ambos sexos.
- Las mujeres son menos partidarias por el régimen de alquiler (39,1%) que los hombres (44,9%). En el caso de las mujeres, la opción más demandada es la propiedad (41,9%). Un 41,0% de los hombres se decantan por esta opción.

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 2005-2023.



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. 2005-2023

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
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%	6,9%
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	63.378
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	28,4
Evolución del motivo 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%	20,8%
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%	70,6%
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%	68,7%
Tiempo necesitado: < 2 años (%)	48,6%	52,1%	47,3%	43,9%	39,9%	54,4%	52,4%	50,8%	61,7%	59,3%	67,0%	57,2%	68,8%
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%	14,9%
Muy/bastante probable cobertura 4 años	67,4%	61,6%	54,9%	68,2%	51,6%	64,6%	59,3%	57,2%	65,7%	76,2%	60,8%	42,3%	57,3%
Características de las viviendas necesitadas													
Superficie media necesitada (m²)	64,1	64,3	67,8	64,1	73,6	67,3	71,2	69,8	75,8*	70,4	62,9	68,1	69,5
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%	58,6%
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	1.435
% 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%	23,4%
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	585,0
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	230.076

* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



3. CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES CON NECESIDAD DE CAMBIO

3.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio

En 2023, 77.369 hogares vascos manifiestan la **necesidad de cambiar** de vivienda, lo que supone un 8,4% del total de hogares de la CAE. Son casi 5.000 hogares menos que hace dos años, (82.326 hogares, en 2021), lo que supone una disminución de seis puntos porcentuales respecto a 2021 (-6,0%).

Tabla 60: Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2023

(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%
2023	77.369	8,4%	11.170	8,0%	39.959	8,3%	26.240	8,8%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Esta caída en el conjunto de la Comunidad Autónoma se observa también en los territorios de Gipuzkoa y Bizkaia; mientras que en Araba/Álava se produce un incremento. Así es; en el año 2023 en Araba/Álava se contabilizan 682 viviendas más con necesidad de cambio que en 2021 (un incremento del 6,5% en términos relativos). Gipuzkoa presenta una ligera caída de casi 1,5 puntos porcentuales al contabilizarse 372 viviendas menos con necesidad de cambio que hace dos años (-1,4%). Es el territorio de Bizkaia donde más se reduce el volumen de viviendas con necesidad de cambio en las dos últimas operaciones: se contabilizan 5.267 viviendas menos entre las 45.226 viviendas con necesidad de cambio de 2021 y las 39.959 viviendas con esa necesidad en 2023 (-11,6%, en términos relativos).

Si se relativizan estas cifras absolutas respecto al volumen de hogares en cada territorio, en este año 2023 se aprecia una cierta convergencia en los tres territorios en el porcentaje de viviendas con necesidad de cambio en un margen de ocho décimas porcentuales.

En Gipuzkoa, en 2023, se detecta el mayor porcentaje de viviendas (8,8%) con necesidad de cambio en comparación con los otros dos territorios y es el segundo valor más alto (junto con el registrado en 2007), tras el del año 2021 (9,1%), desde 2005. En Bizkaia, el récord se conseguía en la edición de 2019 (10,4%) y el dato de 2021 (9,6%) suponía la segunda proporción más alta de la serie, con lo que el dato de 2023 (8,3%) le sitúa en una situación intermedia en la serie. En el caso de Araba/Álava, la mayor necesidad relativa se observaba en 2017 (9,0%), aunque el dato de 2023 (8,0%) supone la segunda proporción más alta de la serie.

Gráfico 29: Necesidad de cambio de vivienda por años y territorio histórico. 2005-2023

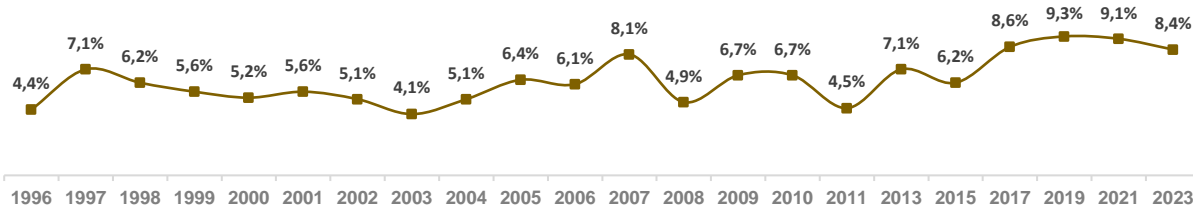


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
— Álava/Araba	5,5%	5,7%	6,6%	5,7%	6,2%	6,9%	5,2%	6,6%	7,1%	9,0%	7,7%	7,6%	8,0%
— Bizkaia	6,3%	6,2%	8,0%	4,9%	8,5%	6,1%	4,9%	9,0%	5,8%	8,9%	10,4%	9,6%	8,3%
— Gipuzkoa	6,9%	6,1%	8,8%	4,7%	4,1%	7,7%	3,4%	4,1%	6,3%	7,9%	8,4%	9,1%	8,8%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Esta convergencia territorial, con cierta tendencia a la baja, del **índice de necesidad de cambio** (peso relativo de viviendas con necesidad de cambio sobre el total de hogares) se traduce, también para el conjunto de la CAE, en una caída de siete décimas en los dos últimos años, aunque aún con valores altos: por encima del 8%.

Gráfico 30: Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAE. 1996-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



En términos de tamaño de municipio, en el año 2023, destacan los más pequeños (menores de 20 mil habitantes) como los que mayor índice de necesidad manifiestan: el 9,5% de las viviendas de los pequeños municipios de la CAE así lo indican. También se sitúan por encima de la media las capitales administrativas de los tres territorios en su conjunto (8,9%). Quedando los municipios del estrato intermedio (6,5% en los municipios entre 20 mil y 100 mil habitantes) tres puntos porcentuales por debajo de la necesidad de los municipios más pequeños.

Tabla 61: Cuantificación de la necesidad de cambio de vivienda por tamaño de municipios. CAE. 2015-2023

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

		2015		2017		2019		2021		2023	
		N.º	% s/total hogares	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%	77.369	8,4%
	Capitales	21.238	7,0%	28.749	9,2%	27.848	8,5%	32.476	9,9%	29.777	8,9%
	20.000-100.000 hab.	15.345	6,4%	23.923	9,3%	26.815	10,5%	25.484	9,6%	17.595	6,5%
	<20.000 hab.	16.549	5,2%	23.298	7,4%	28.747	9,2%	24.366	7,9%	29.998	9,5%
Territorio Histórico											
Araba/ Álava	Total	9.306	7,1%	12.140	9,0%	10.493	7,7%	10.488	7,6%	11.170	8,0%
	Vitoria-Gasteiz	7.510	7,6%	9.841	9,7%	7.777	7,5%	8.096	7,7%	9.019	8,5%
	<20.000 hab.	1.796	5,4%	2.299	6,7%	2.716	8,4%	2.392	7,4%	2.152	6,5%
Gipuzkoa	Total	17.784	6,3%	22.843	7,9%	24.245	8,4%	26.612	9,1%	26.240	8,8%
	Donostia / San Sebastián	5.240	7,3%	5.579	7,6%	7.284	9,5%	8.343	10,8%	7.952	10,1%
	20.000-100.000 hab.	4.960	7,1%	8.084	10,7%	6.208	8,2%	7.808	9,9%	4.248	5,3%
	<20.000 hab.	7.584	5,4%	9.180	6,6%	10.753	7,8%	10.461	7,7%	14.040	10,1%
Bizkaia	Total	26.042	5,8%	40.987	8,9%	48.672	10,4%	45.226	9,6%	39.959	8,3%
	Bilbao	8.488	6,3%	13.329	9,6%	12.787	8,8%	16.037	11,0%	12.806	8,6%
	20.000-100.000 hab.	10.385	6,1%	15.839	8,7%	20.607	11,5%	17.676	9,6%	13.347	7,1%
	<20.000 hab.	7.169	5,0%	11.819	8,3%	15.278	10,8%	11.513	8,2%	13.806	9,6%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Por territorios, esta circunstancia se reproduce en Bizkaia: los pequeños municipios (9,6% de necesidad de cambio) superan en un punto porcentual el índice de Bilbao (8,6%) y en 2,5 puntos el de los municipios intermedios (7,1%).

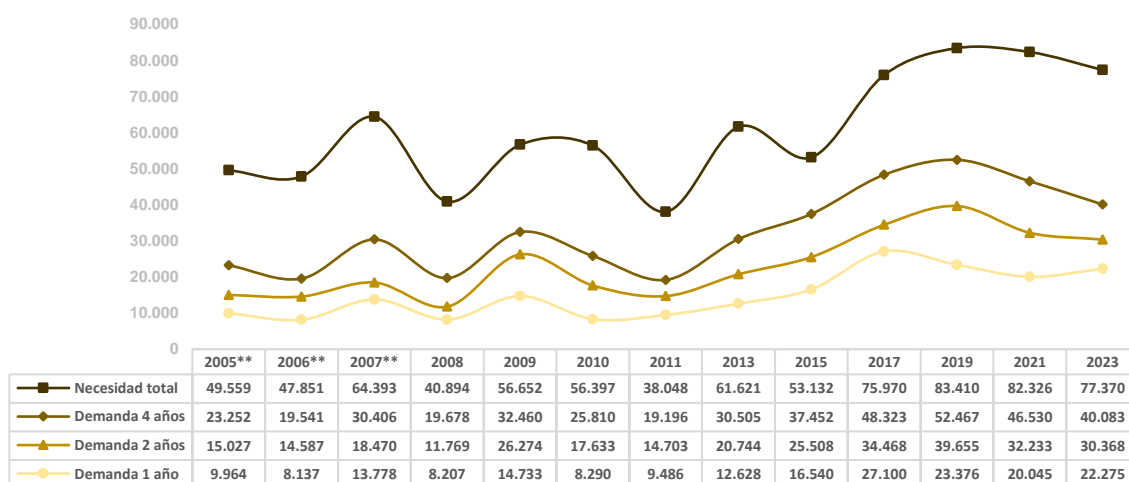
En Gipuzkoa, Donostia / San Sebastián y los municipios de menos de 20 mil habitantes presenta el mismo índice de necesidad (10,1%) casi duplicando el dato de los municipios intermedios (5,3%).

En Araba/Álava, la tendencia cambia: su capital Vitoria Gasteiz (8,5%) supera en dos puntos porcentuales el indicador de los municipios más pequeños (6,5%).

En valores absolutos, el volumen de viviendas que especifican necesidad de cambio alcanzaba el valor más alto en 2019 (83.410 viviendas) y parece que ha comenzado, desde entonces, un proceso recesivo que le lleva a las 77.370 viviendas con necesidad de cambio en 2023 (6.040 viviendas menos). Aun así, la cifra de 2023 es la tercera más alta de la serie.

Desde la perspectiva de la urgencia de la necesidad, también caen las demandas de cambio en los *menos urgentes* (demandas a 2 y 4 años), pero crece en la necesidad a corto plazo (a 1 año).

Gráfico 31: Evolución de la necesidad de cambio de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2023



** 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Tabla 62: Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2023
(Porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Necesidad (*)	8,1%	4,9%	6,7%	6,7%	4,5%	7,1%	6,2%	8,6%	9,3%	9,1%	8,4%
Demanda 4 años (**)	47,2%	48,1%	57,3%	45,8%	50,5%	49,5%	70,5%	63,6%	62,9%	56,5%	51,8%
Demanda 2 años (**)	28,7%	28,8%	46,4%	31,3%	38,6%	33,7%	48,0%	45,4%	47,5%	39,2%	39,3%
Demanda 1 año (**)	21,4%	20,1%	26,0%	14,7%	24,9%	20,5%	31,1%	35,7%	28,0%	24,3%	28,8%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La necesidad **más urgente** (el cambio debería realizarse en el plazo de **un año**) crece en los dos últimos años en 2.230 viviendas, creciendo en casi 4,5% porcentuales en comparación con la referencia de 2021. En cualquier caso, las 22.275 viviendas con esta urgencia en 2023 (el 28,8% de los hogares con necesidad de cambio) quedan lejos del máximo de 2017: 27.100 viviendas (el 35,7%) urgían cambiar de residencia.



En el caso de la demanda a **dos años**, el máximo en términos relativos se daba en 2015 (48,0%), suponiendo las 30.368 viviendas de 2023 con necesidad de cambio en dos años, el 39,3% del total de viviendas que necesitan cambiar (prácticamente el mismo peso que en 2021).

En 2015 también se observa el porcentaje más alto hogares que necesitan cambiar de vivienda, aunque con algo **más de plazo** (70,5%). En 2023, las viviendas con esa necesidad y una perspectiva de **cuatro años** para realizarla (40.083 viviendas) suponen más de la mitad (51,8%) del total de viviendas que necesitan cambiar, pero es el dato más bajo desde aquel año.

Tabla 63: Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAE. 2007-2023 y 2017-2023

	2007		2021		2023		Variación 2007-2023				Variación 2021-2023			
							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	9,1%	82.326	8,4%	77.370	0,3%	12.977	3,8%	20,2%	-0,7%	-4.956	-7,9%	-6,0%
Demanda 4 años	47,2%	30.406	56,5%	46.530	51,8%	40.083	4,6%	9.677	9,8%	31,8%	-4,7%	-6.447	-8,3%	-13,9%
Demanda 2 años	28,7%	18.470	39,2%	32.233	39,3%	30.368	10,6%	11.898	36,8%	64,4%	0,1%	-1.865	0,3%	-5,8%
Demanda 1 año	21,4%	13.778	24,3%	20.045	28,8%	22.275	7,4%	8.497	34,5%	61,7%	4,4%	2.230	18,2%	11,1%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 2023 en los 48,3 años; alcanzando el valor más alto de toda la serie.

Así mismo, desde 2021 destaca el colectivo de personas de 45 a 54 años como el grupo de edad más numeroso. En 2023, este colectivo supone el 30,9% de las personas principales, 2,2 puntos porcentuales más que el grupo de 35 a 44 años (28,7%).

En comparación con ediciones precedentes más cercanas, en 2023 cobran cierta relevancia, también, las personas principales de 55 a 64 años (17,2%).

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 21,4% de esta última edición, el valor más alto de la serie; superando el máximo anterior en casi cinco puntos porcentuales (detectado en la edición de 2013: 16,5%).

El tamaño medio familiar es de 3,0 personas por hogar, dato que desde el año 2008 se mantiene estable en la serie. Por su lado, la evolución del tamaño de los hogares con necesidad de cambio presenta algunas diferencias.

Los hogares unipersonales y los constituidos por dos personas pierden importancia relativa en los dos últimos años: los primeros pierden más de cuatro puntos porcentuales entre 2021 (22,1%) y 2023 (18,0%), mientras que los segundos pierden 1,3 puntos porcentuales (pasan del 26,4% en 2021 al 25,1% en 2023).

Por su parte, los hogares de más tamaño han crecido en peso relativo: moderadamente los de 3 personas (dos décimas) y los de 4 personas (cuatro décimas); y con mayor intensidad los de 5 o más personas: casi cinco puntos porcentuales.

En cualquier caso, una edición más, el carácter dominante se centra en los hogares entre 2 y 4 personas. En 2023 suponen el 65,6% del total de hogares con necesidad de cambio.

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 2021 (42,8%) y que parece crecer en 2023 (46,2%).



Las familias constituidas por padre o madre con hijos/as presentan un cierto incremento tras la estabilidad de ediciones precedentes: en 2023 alcanzan el 15,6% (3,3 puntos más que en 2021) Por otro lado, se rompe la tendencia al alza del peso porcentual de las personas que viven en pareja, al perder casi dos puntos entre 2021 (16,0%) y 2023 (14,2%).

Tabla 64: Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2023

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Edad Persona Principal									
Hasta 24 años	1,3%	3,5%	3,2%	0,4%	1,9%	1,0%	0,9%	0,8%	1,0%
De 25 a 34 años	26,2%	18,0%	22,0%	15,8%	11,7%	11,1%	14,2%	15,6%	11,7%
De 35 a 44 años	32,5%	33,6%	29,5%	35,3%	37,2%	43,6%	31,1%	27,3%	28,7%
De 45 a 54 años	20,8%	22,4%	23,9%	22,0%	25,5%	24,5%	27,1%	28,6%	30,9%
De 55 a 64 años	9,4%	10,0%	12,1%	14,5%	12,2%	10,2%	12,4%	17,0%	17,2%
65 años y más	9,7%	12,5%	9,3%	12,1%	11,5%	9,6%	14,4%	10,8%	10,5%
Edad Media (años)	43,7	45,8	44,4	47,3	47,3	46,2	48,1	47,9	48,3
Nacionalidad									
Española *	84,8%	84,8%	89,8%	83,5%	90,4%	88,3%	85,5%	84,4%	78,6%
Extranjera	15,2%	15,1%	10,2%	16,5%	9,6%	11,7%	14,5%	15,6%	21,4%
N.º Personas Hogar									
1 persona	20,4%	18,1%	24,6%	13,6%	17,9%	18,7%	22,0%	22,1%	18,0%
2 personas	21,2%	19,6%	13,7%	24,6%	17,3%	21,7%	23,7%	26,4%	25,1%
3 personas	20,9%	24,2%	28,2%	27,8%	31,6%	22,9%	21,1%	19,8%	20,0%
4 personas	24,3%	23,8%	20,8%	20,0%	20,2%	22,3%	21,2%	20,1%	20,5%
5 o más personas	13,2%	14,3%	12,8%	14,0%	13,0%	14,4%	12,0%	11,6%	16,4%
N.º Medio (personas)	3,0	3,0	2,8	3,0	3,0	3,0	2,8	2,8	3,0
Tipología de los hogares									
Sólo/a	19,7%	18,1%	24,6%	13,6%	17,9%	18,7%	22,0%	22,1%	18,0%
Con su cónyuge/pareja	14,5%	13,0%	7,9%	15,1%	11,9%	11,8%	13,5%	16,0%	14,2%
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%	46,2%
Padre/madre con hijos/as	8,7%	8,5%	10,5%	13,9%	12,9%	12,3%	12,2%	12,3%	15,6%
Otra situación	8,5%	6,8%	2,6%	11,9%	4,1%	6,7%	10,2%	6,8%	6,0%
Situación Laboral									
Ocupado/a	57,3%	55,9%	57,9%	51,7%	62,0%	65,7%	69,2%	65,6%	71,1%
Parado/a	15,2%	16,1%	16,5%	22,9%	14,4%	13,0%	9,9%	17,2%	11,8%
Labores del hogar	7,9%	9,9%	10,3%	7,3%	7,8%	5,4%	3,2%	4,0%	3,8%
Jubilado/a / Pensionista	11,4%	15,5%	10,3%	16,2%	14,6%	13,1%	15,1%	12,1%	12,1%
Otra	8,1%	2,6%	5,0%	1,9%	1,1%	2,7%	1,1%	1,1%	1,1%

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

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Por último, respecto a la situación laboral de las personas principales de los hogares con necesidad de cambio cabe señalar que, en 2023, el 71,1% de ellas se clasifican como ocupadas. Este dato es el más alto desde 2009 y supera en 5,5 puntos el peso de los ocupados de 2021 (65,6%).

Ese incremento se produce a costa de la reducción del porcentaje de las personas paradas (pierden prácticamente los mismos puntos en los que se incrementaban las personas ocupadas), al pasar del 17,2% en 2021 al 11,8% en 2023. Las personas jubiladas o pensionistas se sitúan en el tercer lugar (12,1% en 2023) manteniendo el mismo peso relativo que hace dos 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) de los mismos. Datos que ya se han comentado en líneas precedentes.

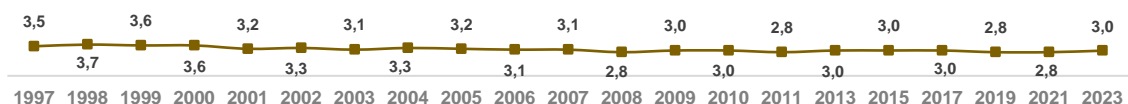
Gráfico 32: Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. 1997-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Gráfico 33: Tamaño medio de los hogares con necesidad de cambio de la CAE. (Nº personas). 1997-2023



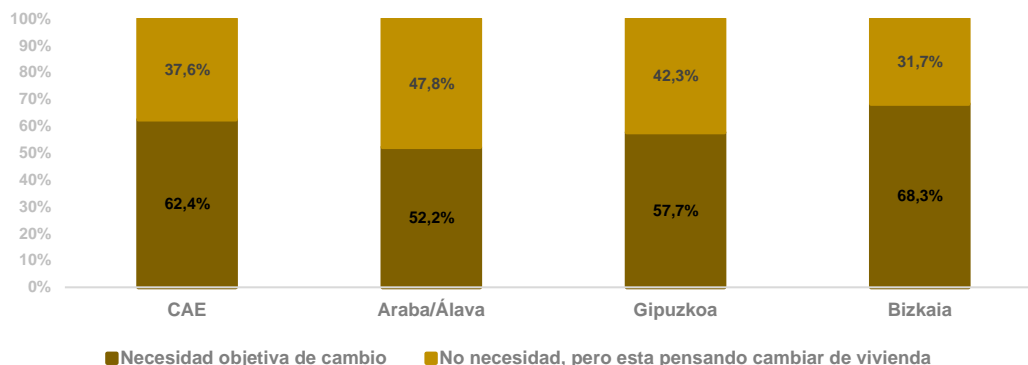
(*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Hay que resaltar que algo más de la tercera parte de los hogares que señalan necesitar un cambio de vivienda en 2023, el 37,6%, indican que esa necesidad no es tanto una necesidad objetiva, 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 (47,8%) y Gipuzkoa (42,3%) y algo menos relevante en Bizkaia (31,7%).

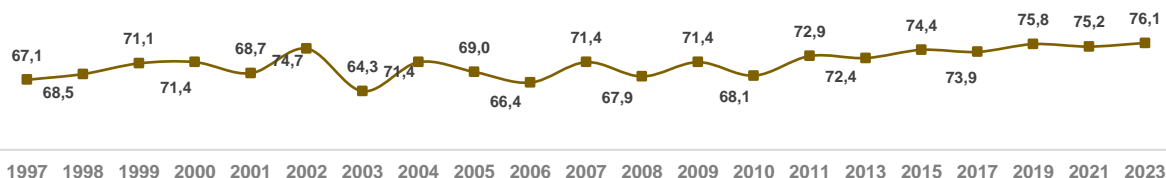
Gráfico 34: Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Centrando el análisis en las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de cambio en 2023, se constata cierta estabilización en la dimensión media de estas viviendas entre 2019 (75,8 m²), 2021 (75,2 m²) y 2023 (76,1 m²); algo más grandes que el tamaño que se daba en 2017 (73,9 m²) y suponiendo, en este 2023 el valor más alto de la serie.

Gráfico 35: Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de esos hogares (56,7%) se corresponden con viviendas de dimensión por debajo de 76 m². Este porcentaje se reduce, sin embargo, en 2,3 puntos porcentuales respecto al año 2021 (59,0%) y constata una tendencia a la baja que se viene produciendo paulatinamente desde 2017 (65,4%).



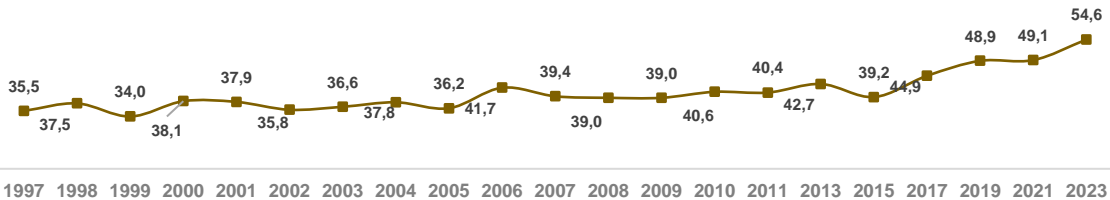
Tabla 65: Características de los hogares con necesidad de cambio en CAE. 2009-2023

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Superficie Útil Vivienda									
Menos de 60 m ²	31,1%	33,6%	29,7%	23,8%	29,1%	28,3%	28,0%	29,8%	26,0%
De 61 a 75 m ²	25,6%	32,7%	29,5%	38,2%	31,5%	37,1%	31,9%	29,2%	30,7%
De 76 a 90 m ²	23,0%	18,8%	24,2%	20,7%	23,4%	24,7%	26,0%	25,4%	27,2%
Más de 90 m ²	13,6%	9,0%	15,6%	13,5%	14,3%	9,9%	14,1%	15,6%	16,1%
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	76,1
Antigüedad Vivienda									
Más de 60 años	14,8%	15,1%	16,2%	23,1%	14,5%	19,4%	20,6%	27,2%	36,4%
Entre 41 y 60 años	26,0%	29,6%	30,9%	33,1%	36,3%	47,5%	46,7%	39,2%	38,5%
Entre 26 y 40 años	26,1%	28,3%	33,7%	11,9%	13,6%	8,8%	12,0%	9,3%	8,3%
Entre 16 y 25 años	3,6%	4,0%	3,2%	7,3%	10,9%	8,9%	9,3%	11,4%	9,3%
15 años y menos	13,5%	10,1%	10,4%	12,1%	17,9%	15,4%	11,3%	12,5%	7,5%
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	54,6
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%	13,9%
3-4 años	20,9%	11,4%	15,4%	6,5%	11,4%	14,2%	14,4%	16,6%	13,4%
5-9 años	24,0%	21,3%	17,6%	22,0%	23,3%	23,3%	21,2%	23,4%	23,5%
10 y más años	44,0%	51,5%	56,8%	51,8%	54,9%	48,2%	49,7%	46,0%	49,3%
Primera Vivienda									
Sí	57,1%	58,7%	50,7%	45,4%	54,0%	44,4%	57,0%	47,9%	52,2%
No	42,6%	41,3%	49,3%	54,6%	46,0%	55,6%	43,0%	50,9%	47,4%
Ns / Nc	-	-	-	-	-	-	-	1,2%	0,4%
Condición de la vivienda									
Nueva	16,1%	20,3%	21,6%	20,7%	26,6%	18,6%	22,3%	16,4%	16,2%
Usada	83,9%	79,7%	78,4%	79,3%	73,4%	81,4%	77,7%	83,6%	83,8%
Vivienda Protegida									
Sí	10,6%	13,5%	11,1%	10,0%	16,2%	11,9%	13,4%	14,5%	15,0%
No	89,4%	86,5%	88,9%	90,0%	83,8%	88,2%	86,6%	85,5%	85,0%
Tipo de Vivienda									
Edificio colectivo	96,8%	98,7%	98,8%	95,9%	95,8%	96,4%	96,8%	98,0%	97,2%
Edificio unifamiliar	3,2%	1,3%	1,2%	4,1%	4,2%	3,6%	3,2%	2,0%	2,8%
Régimen de Tenencia									
En propiedad totalmente pagada	29,7%	32,9%	35,9%	28,1%	29,9%	19,8%	22,9%	24,4%	21,2%
En propiedad con pagos pendientes	26,2%	27,4%	26,0%	29,1%	33,0%	32,6%	31,2%	23,8%	23,5%
Alquilada	38,7%	33,4%	32,8%	35,1%	34,2%	41,2%	39,3%	48,7%	51,2%
Otra situación (cedida, etc.)	5,5%	6,4%	5,2%	7,6%	3,0%	6,3%	6,6%	3,1%	4,1%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Atendiendo a la antigüedad, las viviendas ocupadas por hogares con necesidad de cambio han sido construidas, por término medio, hace 54,6 años. Promedio que es bastante superior al que se daba en 2021 (49,1 años) y 2019 (48,9 años); y suponen la mayor cifra observada desde 1997.

Gráfico 36: Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de cambio, 1997-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En 2023, las tres cuartas partes de las viviendas que necesitan cambiarse tienen más de 40 años: el 36,4% tienen más de 60 años y el 38,5% tienen entre 41 años y 60 años. Las viviendas de más de 60 años pasan a ser las de mayor peso relativo en toda la serie; mientras que las del estrato entre 41 y 60 años mantiene su importancia relativa, aunque perdiendo peso desde 2017 (47,5%).

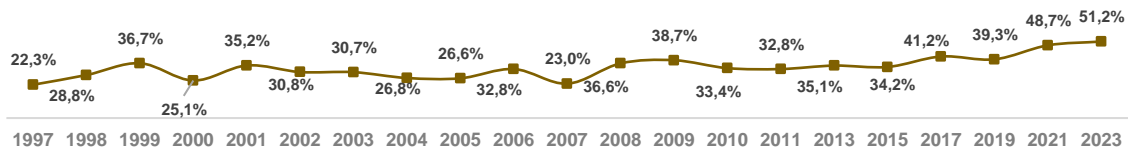
Siguen siendo mayoría el grupo de población que llevan residiendo en la vivienda 10 y más años (49,3%) recuperando la importancia que se observaba en 2019 (49,7%).

Bajan 3,2 puntos porcentuales las viviendas demandantes de cambio entre los hogares que llevan viviendo en ellas 3 o 4 años (pasan del 16,6% de 2021 al 13,4% en 2023).

Por su parte, parecen estabilizarse los colectivos que lleva residiendo de 5 a 9 años (pasa de 23,4% de 2021 al 23,5% de 2023), así como las demandas de cambio de vivienda cuando se llevan residiendo 2 años o menos (pasa de 14,0% a 13,9%, en los dos últimos años).

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 (considerando conjuntamente a quienes la tienen totalmente pagada o con pagos pendientes). Su peso relativo, que alcanzó su mayor representatividad en 2015 con 62,9%, ha descendido desde entonces hasta situarse en el valor más bajo de la serie (44,7%), en 2023.

Esto hace que la vivienda ocupada en régimen de alquiler alcance en 2023 (51,2%) en el mayor peso relativo del alquiler en toda la serie.

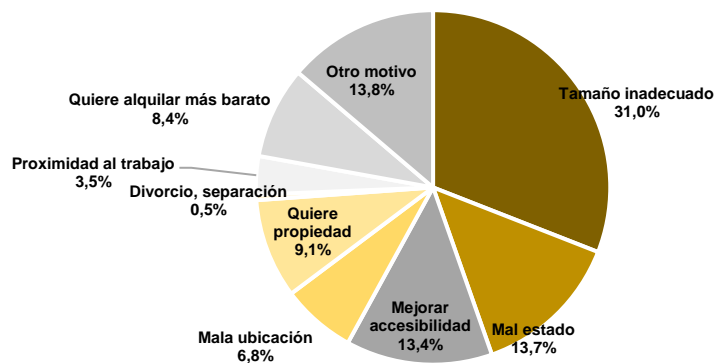
Gráfico 37: Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2023

(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

3.2.2. Motivos de la necesidad de cambio

Entre los hogares familiares necesitados de cambio de vivienda, el 31,0% declara que el motivo principal de la necesidad es el tamaño inadecuado de la vivienda. Junto con quienes afirman que es el mal estado de la vivienda (13,7%) y quienes desean mejorar su accesibilidad (13,4%); constituyen más de la mitad de los hogares con necesidad de cambio (58,1%). Otros motivos principales más destacados son querer una vivienda en propiedad (9,1%) y la necesidad de un alquiler más barato (8,4%). La mala ubicación de la vivienda actual es la razón esgrimida por 6,8% de los hogares.

Gráfico 38: Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2023

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El tamaño inadecuado de la vivienda como motivo principal de cambio señalado en 2023, 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. 2009-2023**

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

	2009		2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
	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	56.652	100%	38.048	100%	61.621	100%	53.132	100%	75.970	100%	83.410	100%	82.327	100%	77.370	100%
Tamaño inadecuado	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%	23.958	31,0%
Mal estado	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%	10.597	13,7%
Mejorar accesibilidad	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%	10.345	13,4%
Mala ubicación	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%	5.230	6,8%
Quiere propiedad	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%	7.017	9,1%
Divorcio, separación	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%	387	0,5%
Proximidad al trabajo	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%	2.676	3,5%
Quiere alquiler más barato	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%	6.479	8,4%
Otro motivo	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%	10.681	13,8%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El mal estado de la vivienda se mantiene en segunda posición por el incremento de la relevancia de este factor (1,4% de tasa) en las dos últimas ediciones.

Tabla 67: Variación de los motivos de la necesidad de cambio de vivienda, CAE. 2007-2023 y 2017-2023

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

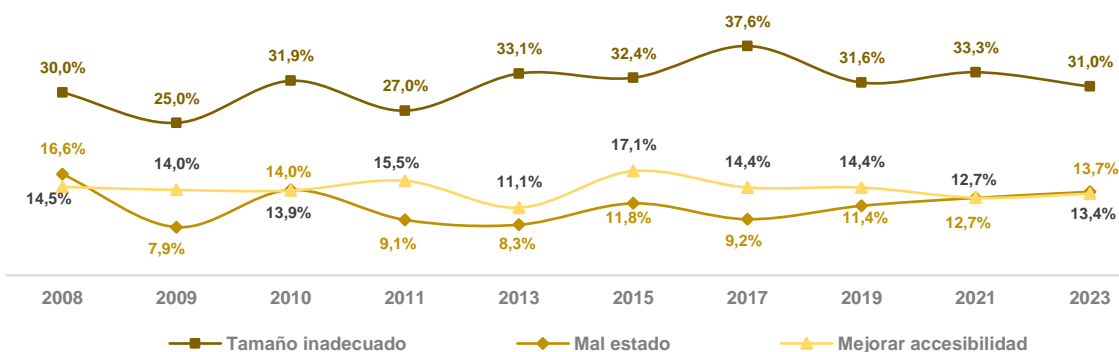
	2007		2021		2023		Variación 2007-2023				Variación 2021-2023			
	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	Absolutos		Tasa (%)		Absolutos		Tasa (%)	
							%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.
Total	113.395	100%	82.327	100%	77.370	100%		-36.025		-31,8%		-4.957		
Tamaño inadecuado	33.633	29,7%	27.412	33,3%	23.958	31,0%	1,3%	-9.675	4,4%	-28,8%	-2,3%	-3.454	-7,0%	-12,6%
Mal estado	8.278	7,3%	10.454	12,7%	10.597	13,7%	6,4%	2.319	87,6%	28,0%	1,0%	143	7,9%	1,4%
Mejorar accesibilidad	23.428	20,7%	10.473	12,7%	10.345	13,4%	-7,3%	-13.083	-35,3%	-55,8%	0,6%	-128	5,1%	-1,2%
Mala ubicación	9.525	8,4%	5.626	6,8%	5.230	6,8%	-1,6%	-4.295	-19,5%	-45,1%	-0,1%	-396	-1,1%	-7,0%
Quiere propiedad	9.525	8,4%	9.106	11,1%	7.017	9,1%	0,7%	-2.508	8,0%	-26,3%	-2,0%	-2.089	18,0%	-22,9%
Divorcio, separación	680	0,6%	1.924	2,3%	387	0,5%	-0,1%	-293	-16,6%	-43,1%	-1,8%	-1.537	78,6%	-79,9%
Proximidad al trabajo	567	0,5%	1.691	2,1%	2.676	3,5%	3,0%	2.109	591,8%	372,0%	1,4%	985	68,4%	58,3%
Quiere alquiler más barato	11.782	10,4%	9.443	11,5%	6.479	8,4%	-2,0%	-5.303	-19,4%	-45,0%	-3,1%	-2.964	27,0%	-31,4%
Otro motivo	15.977	14,1%	6.198	7,5%	10.681	13,8%	-0,3%	-5.296	-2,0%	-33,1%	6,3%	4.483	83,4%	72,3%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La búsqueda de una vivienda con mejor accesibilidad pasa a la tercera posición, entre otros factores, por la pérdida de importancia en las dos últimas ediciones (-1,2% de tasa de variación).

El motivo de divorcio o separación se reduce su representación del 2,3% en 2021 al 0,5% en 2023 (variación de -79,9%).

Gráfico 39: Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda 2008-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 78,6% de los hogares necesitados de cambio mantiene una opinión favorable respecto a su barrio, con un 36,5% que señala un alto nivel de satisfacción y un 42,1% que indica una satisfacción más bien alta.

La opinión favorable global (alta y más bien alta) parece recuperar presencia en 2023 (78,6%) tras las caídas de las últimas ediciones: de suponer el 80,8% en 2017, pasa al 75,6% en 2019 y el 71,9% en 2021.

Tabla 68: Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2023

Grado de satisfacción	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Alto	44,2%	47,6%	35,3%	44,7%	46,3%	48,6%	42,8%	38,9%	36,5%
Más bien alto	32,2%	33,9%	47,0%	33,8%	31,2%	32,2%	32,8%	33,0%	42,1%
Más bien bajo	15,0%	10,4%	9,2%	11,3%	17,0%	12,7%	14,8%	18,0%	14,5%
Bajo	8,6%	8,0%	8,5%	10,2%	5,6%	6,5%	9,5%	10,1%	6,9%

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

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



En general, todos los indicadores que miden las problemáticas existentes en el entorno o barrio presentan mejores valoraciones que en 2021.

También en la valoración de 2023, sigue prevaleciendo la falta de aparcamiento (39,4%) como el mayor de los problemas del entorno o barrio de los hogares con necesidad de cambio, pese a haber caído doce puntos porcentuales respecto a 2021 (51,5%).

Tabla 69: Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio en la CAE. 2009-2023

Problemas en el entorno / barrio**	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Ruidos exteriores	30,9%	36,9%	31,9%	33,3%	28,1%	24,0%	32,9%	35,0%	28,2%
Problemas de contaminación / malos olores	17,8%	24,4%	15,2%	21,8%	15,4%	11,4%	22,8%	19,7%	14,4%
Falta de mantenimiento	20,7%	21,1%	16,1%	22,2%	13,0%	12,4%	22,0%	14,0%	10,2%
Poca limpieza / recogida de basuras	12,3%	12,5%	14,4%	16,5%	11,3%	11,8%	15,9%	14,5%	8,3%
Malas comunicaciones / transporte	21,8%	14,5%	18,6%	18,8%	8,9%	13,1%	16,1%	15,9%	9,8%
Pocas zonas verdes	31,6%	25,1%	21,1%	27,5%	11,8%	13,0%	17,8%	11,6%	6,2%
Problemas de aparcamiento	70,7%	68,6%	67,0%	59,5%	41,1%	48,6%	63,5%	51,5%	39,4%
Escasez de servicios	24,5%	22,5%	20,6%	27,0%	16,6%	14,1%	25,8%	24,7%	22,0%
Falta de accesibilidad	46,3%	43,1%	27,1%	37,2%	16,1%	17,2%	27,5%	21,9%	15,3%
Problemas de delincuencia / Inseguridad	28,2%	30,2%	23,9%	28,1%	14,7%	16,8%	27,3%	24,6%	19,0%

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

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El segundo lugar de este ranking lo ocupa la de ruidos exteriores (28,2%) que alcanza uno de los valores más bajos de su serie. Otros problemas que se podrían destacar son la escasez de servicios (22,0%), los problemas de delincuencia o inseguridad (19,0%) o la falta de accesibilidad (15,3%).

Gráfico 40: Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de cambio, 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 70,8% los hogares manifiestan tener mucha necesidad (42,9%) o bastante necesidad (27,9%). Un 20,1% indica alguna necesidad de cambio y el 9,2% de los hogares señalan poca necesidad de cambio.

Tabla 70: Grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda, 2009-2023

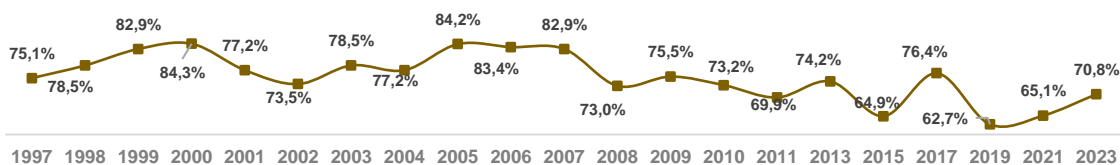
Grado de necesidad*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Mucha	39,3%	34,8%	32,5%	33,7%	30,4%	48,4%	31,3%	32,8%	42,9%
Bastante	36,2%	38,4%	37,4%	40,5%	34,5%	28,1%	31,4%	32,3%	27,9%
Alguna	21,3%	20,5%	25,0%	21,9%	25,9%	16,3%	24,6%	28,1%	20,1%
Poca	3,2%	6,2%	5,1%	3,8%	9,2%	7,3%	12,7%	6,8%	9,2%
Grado medio⁸ (0-100)	70,2	67,0	65,4	67,7	61,7	72,3	60,1	63,4	67,9

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Este porcentaje de mucha o bastante necesidad parece recobrar cierta importancia en 2023 (70,8%) tras la fuerte caída observada en 2019 (62,7%: el valor mínimo de la serie) y el ligero respiro de 2021 (65,1%).

Gráfico 41: Evolución del grado de necesidad de cambio de vivienda (mucha o bastante necesidad), 1997-2023



* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 27,9% 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 48,6%, si se consideran el 20,7% de hogares que llevan entre dos y cuatro años.

Tabla 71: Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda, 2009-2023

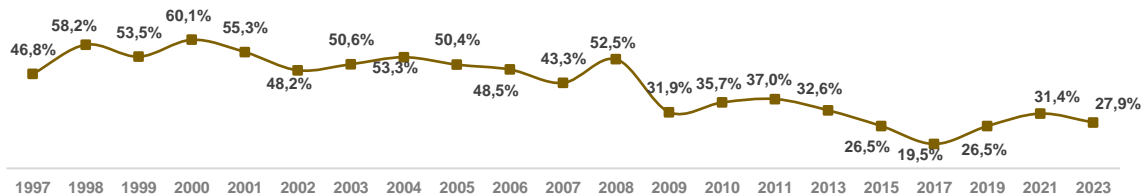
Tiempo en situación de necesidad	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Menos de 1 año	23,4%	18,4%	14,9%	18,9%	23,4%	27,7%	25,0%	24,3%	24,6%
Entre 1 y 2 años	27,2%	26,4%	23,8%	23,0%	29,6%	30,9%	32,5%	25,0%	26,8%
Entre 2 y 4 años	17,5%	19,5%	24,3%	25,5%	20,5%	21,8%	16,0%	19,3%	20,7%
Más de 4 años	31,9%	35,7%	37,0%	32,6%	26,5%	19,5%	26,5%	31,4%	27,9%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

El porcentaje de hogares con al menos dos años de necesidad de cambio, que había caído al 41,3% en 2017 y se recuperaba algo en 2019 (42,5%) y ocho puntos en 2021 (50,7%), vuelve a perder importancia en 2023 (48,6%) por la caída de la importancia relativa de los hogares con más de cuatro años de espera: 3,5 puntos porcentuales en los dos últimos años al pasar del 31,4% en 2021 al 27,9% en 2023.

Gráfico 42: Tiempo en situación de necesidad de cambio de vivienda >4 años. CAE. 1997-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Analizando el plazo en el que se prevé hacer efectivo el cambio de vivienda, el 39,3% de los hogares que muestran esta necesidad de cambio en 2023, cree muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años (el 16,3% lo cree muy probable y 22,9% lo considera bastante probable).

Esta proporción aumenta al 51,8% si el horizonte se amplía hasta los próximos cuatro años: un 39,8% lo considera muy probable y un 12,0% bastante probable.

Tabla 72: Hogares con necesidad de cambio: probabilidad de cambio de vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años. 2023

Probabilidad de cambio	Probabilidad a 2 años	Probabilidad a 4 años
Muy probable	16,3%	39,8%
Bastante probable	22,9%	12,0%
Poco probable	43,6%	35,2%
Nada probable	17,1%	13,0%
TOTAL	100%	100%

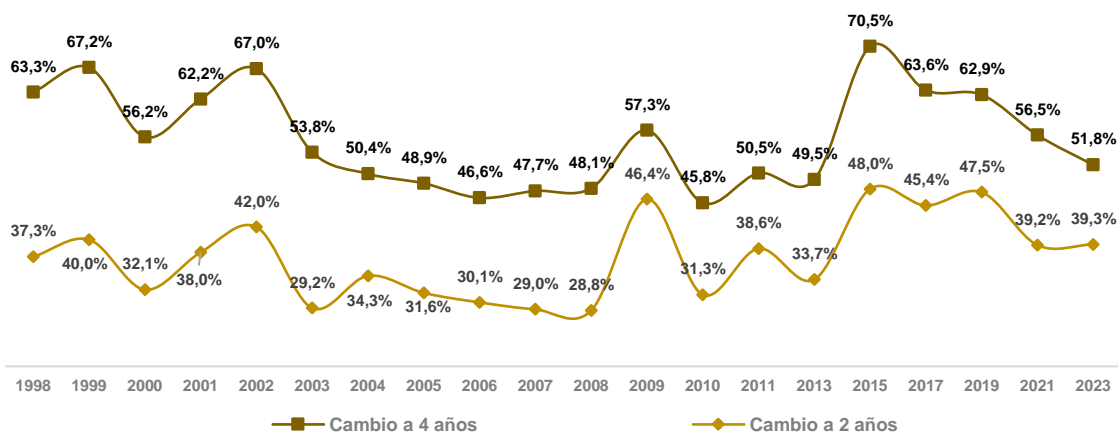
(*): % s/ total de personas necesitadas de cada tipo

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En el caso del cambio a cuatro años, se mantiene la tendencia a la baja de los últimos años y, en 2023 (51,8%), se pierden casi cinco puntos porcentuales respecto al 2021 (56,5%).

Por su parte, en el caso del cambio a dos años, se aprecie una estabilización del dato de las dos últimas ediciones (pasa del 39,2% en 2021 al 39,3% en 2023).

Gráfico 43: Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años (muy o bastante probable). CAE. 1998-2023



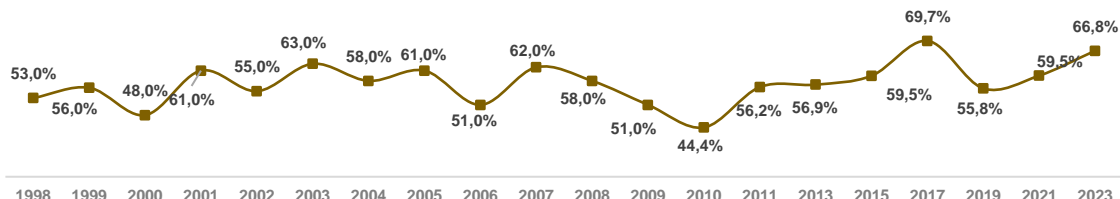
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Entre los hogares que han indicado como muy o bastante probable poder cambiar de vivienda en una perspectiva a cuatro años, un 66,8% están realizando una **búsqueda activa** de vivienda en 2023. Esta cifra supone un incremento de más de siete puntos respecto al porcentaje que se daba en 2021 (59,5%), manteniendo la tendencia alcista iniciada en aquella edición.

El dato de 2023 supone el segundo valor más alto de la serie tras el dato de 2017 (69,7%).

Gráfico 44: Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda. CAE. 1998-2023

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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 71,7% 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. 2009-2023

Características	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Condición*									
Nueva	24,1%	16,6%	15,7%	14,1%	12,3%	12,7%	12,7%	14,5%	11,4%
Usada	34,1%	13,4%	35,7%	9,1%	11,9%	12,0%	11,1%	9,3%	8,6%
Indistintamente	37,9%	61,2%	47,2%	73,5%	69,2%	73,5%	67,4%	73,8%	71,7%
Ns / Nc	3,9%	8,8%	1,4%	3,4%	6,6%	1,7%	8,8%	2,4%	8,3%
Superficie útil⁹									
Menos de 60 m ²	15,1%	18,8%	16,9%	15,1%	18,5%	19,6%	15,0%	17,6%	19,0%
De 61 a 75 m ²	28,5%	22,3%	29,6%	25,1%	17,2%	23,3%	21,4%	22,3%	21,6%
De 76 a 90 m ²	30,6%	28,5%	30,8%	35,3%	37,7%	43,5%	34,8%	37,2%	38,6%
Más de 90 m ²	18,3%	21,8%	20,6%	20,1%	23,6%	11,2%	21,1%	21,3%	17,2%
Ns / Nc	7,4%	8,6%	2,2%	4,5%	2,9%	2,4%	7,7%	1,6%	3,6%
Superficie media (m²)	77,6	78,1	77,5	79,1	81,7	78,6	81,6	83,1	78,3
Régimen tenencia*									
Propiedad	64,9%	62,9%	65,7%	51,7%	54,2%	53,6%	51,8%	51,4%	48,3%
Alquiler	27,0%	24,8%	26,5%	35,1%	28,5%	37,4%	36,1%	37,7%	42,0%
- Sin opción a compra	-	-	-	-	20,3%	27,9%	21,6%	24,8%	28,0%
- Con opción a compra	-	-	-	-	8,2%	9,5%	14,5%	12,9%	14,0%
Indistintamente	8,1%	12,3%	7,8%	13,2%	17,3%	9,1%	12,1%	10,9%	9,6%

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

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

⁹ Se considera superficie útil en metros cuadrados a la comprendida dentro de los muros exteriores de la vivienda. Se incluye, por tanto, no sólo la superficie destinada a habitaciones sino también la superficie de los pasillos, vestíbulos, cuartos de baño y otros espacios que no tienen la consideración de habitación.

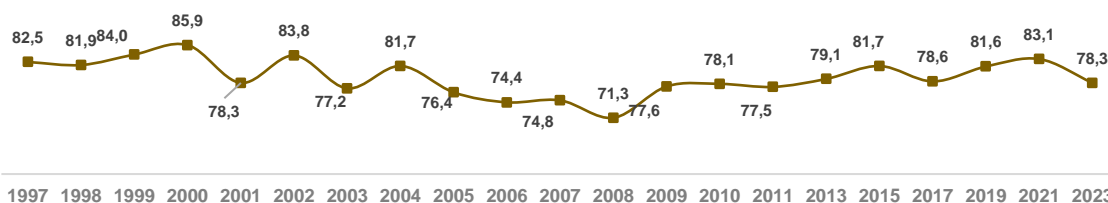
El 11,4% de los hogares necesitados se inclinan por acceder a una vivienda nueva y el 8,6% opta por una vivienda usada.

A más de siete de cada diez familias (71,7%) les resulta indiferente la condición de la vivienda (nueva o usada); aunque reduce su porcentaje con respecto a 2021 (73,8%), puede estar influenciado por el incremento de hogares que no saben o no contestan de 2023 (8,3% frente al 2,4% de 2021). También caen los pesos de quienes se inclinan por las viviendas nuevas para reemplazar la actual (en 2021 suponían el 14,5%) y de quienes prefieren viviendas usadas (9,3% en 2021): 3,1 y 0,7 puntos, respectivamente.

La superficie media deseada de vivienda sigue situándose, una edición más, en el intervalo entre 76 y 90 m². En 2023, el 38,6% de los hogares que necesitan cambiar de vivienda reflejan esta preferencia en el tamaño de la nueva vivienda. Supera en casi un punto y medio el porcentaje de 2021 (37,2%) aunque aún se mantiene por debajo (cinco puntos) del mayor porcentaje alcanzado en 2017 (43,5%).

En términos de superficie media deseada, los 78,3 m² de 2023 supone el registro más bajo desde el año 2013 (77,5 m² en 2011).

Gráfico 45: Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio. CAE. 1997-2023



* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

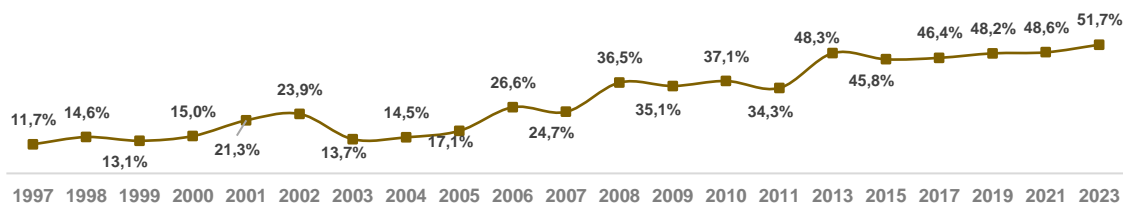
Con respecto al régimen de tenencia de la vivienda, sigue siendo la propiedad la opción más solicitada por los hogares con necesidad de cambio, con un 48,3% en 2023. Sin embargo, se observa una tendencia a la baja en este peso relativo que alcanza su valor más bajo en esta última edición.

Por el contrario, el porcentaje de hogares que optan por el alquiler alcanza en 2023 el valor más alto (42,0%) al incrementarse más de cuatro puntos respecto al porcentaje de 2021 (37,7%).

Los hogares con necesidad de cambio que optan por el alquiler en 2023 representan el 42%: el 28,0% se decantaría por un alquiler sin opción a compra, mientras que el restante 14,0% prefiere contemplar la 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 vivienda (en alquiler o en propiedad), la proporción se incrementa en tres puntos en los dos últimos años: en 2021, 48,6% y en 2023, 51,6%. 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. 1997-2023



* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 (48,3%), los que no manifiestan una preferencia expresa (indistintamente: 9,6%) junto con quienes se decantan por el alquiler con opción a compra (14,0%), la propiedad sigue siendo un elemento de referencia para el 71,9% de los hogares con necesidad de cambio.

Por lo que respecta a la ubicación de la futura vivienda, un 14,9% quiere quedarse en el mismo barrio y el 59,2% quiere permanecer dentro del mismo municipio. Considerados conjuntamente, son valores similares a los de la anterior edición: el 72,1% preferían permanecer en su municipio en 2021 y el 74,1% en 2023.

Queda un 20,7% de hogares que amplía su búsqueda más allá de su municipio, ya sea en la misma comarca (15,5%) o en otra (5,2%).

Tabla 74: Localización de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2009-2023

Lugar de traslado	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Mismo barrio	30,8%	30,6%	28,5%	29,6%	30,2%	30,5%	22,6%	21,4%	14,9%
Mismo municipio	49,2%	50,7%	54,3%	51,5%	48,9%	49,1%	49,6%	50,7%	59,2%
Misma comarca	10,5%	13,0%	10,7%	13,6%	11,8%	13,9%	17,8%	18,6%	15,5%
Otra comarca	4,2%	3,9%	2,9%	4,0%	6,3%	4,6%	5,0%	5,1%	5,2%
Ns / Nc	5,4%	1,8%	3,6%	1,3%	2,8%	1,9%	5,0%	4,2%	5,3%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 2023 se sitúan como promedio en 2.092,1 euros¹⁰. Este registro supone un retroceso de casi dos puntos porcentuales (-1,9%) en relación con el registrado en 2021 (2.133,5 €).

En una perspectiva a largo plazo, el nivel de ingresos mensuales de los hogares con necesidad de cambio de vivienda mantiene la tendencia ascendente observada desde 1999 que, con las excepciones de 2009 (1.511,4 €) y 2013 (1.290,5 €), se ha mantenido en el resto de las ediciones, manteniendo en 2023 el tercer nivel más alto, en términos corrientes.

Gráfico 47: Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2023



* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Atendiendo a la distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarados, algo más de un tercio de los hogares no supera los 1.650 euros mensuales (36,2%) que, en términos relativos, supone una disminución de 9,1 puntos en comparación con 2021 (45,3%). También se reduce, en cualquier caso, el porcentaje de hogares que ingresan más 2.160 euros/mes: de 36,4% en 2021 pasa al 32,9% en 2023.

Tabla 75: Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2023

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Hasta 840 euros	14,2%	11,6%	8,2%	16,7%	12,5%	9,3%	5,7%	9,0%	8,3%
De 841 a 1.140 euros	10,7%	10,2%	12,3%	20,2%	12,0%	12,2%	11,1%	11,5%	9,6%
De 1.141 a 1.410 euros	11,1%	16,6%	10,8%	10,3%	10,5%	11,3%	8,9%	14,2%	10,1%
De 1.411 a 1.650 euros	7,0%	10,8%	9,0%	8,4%	6,9%	7,8%	9,8%	10,5%	8,2%
De 1.651 a 2.160 euros	7,9%	11,7%	11,7%	11,7%	11,4%	11,9%	13,3%	10,5%	16,2%
Más de 2.160 euros	16,1%	18,8%	20,6%	22,1%	33,5%	36,4%	28,9%	36,4%	32,9%
Ns/Nc	32,9%	20,3%	27,4%	10,5%	13,3%	11,0%	22,3%	7,8%	14,7%
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	2.092,1

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

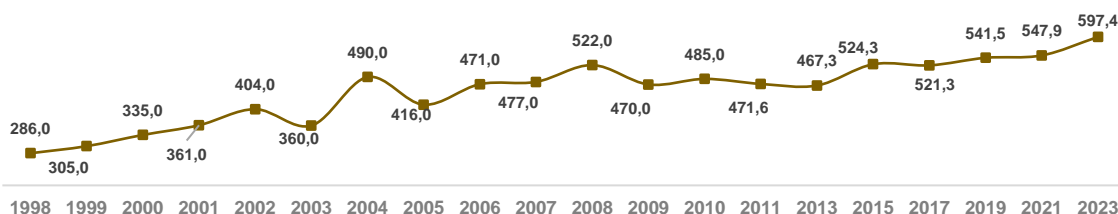
¹⁰ Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirían al pago de la nueva vivienda.

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 597,4 euros/mes en 2023, lo que supone un incremento del 9,0% en las posibilidades económicas para financiar la nueva vivienda respecto a 2021 (547,9 €/mes).

El incremento observado entre 2021 y 2023 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 conseguían superar los 540 euros al mes en las ediciones de 2019 y 2021. Los casi 600 euros/mes de 2023 supone el valor más alto de la serie.

Gráfico 48: Evolución de la capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2023



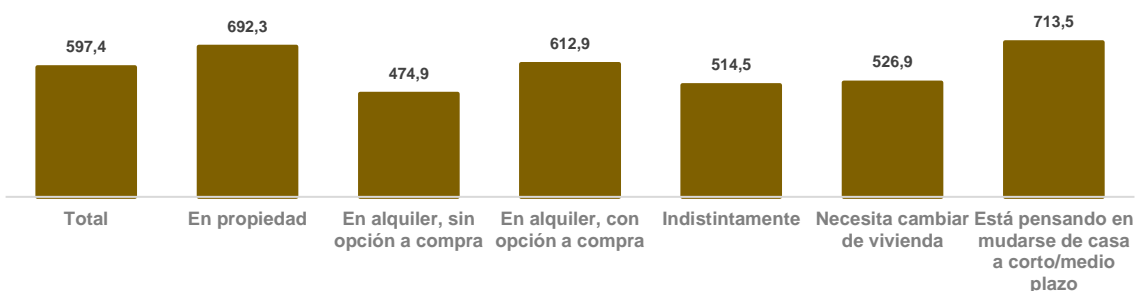
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Centrando el análisis en función del régimen de tenencia previsto y 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: 526,9 euros/mes frente a los 597,4 euros/mes 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: 713,5 euros/mes.

Gráfico 49: Capacidad de pago mensual de los hogares con necesidad de cambio según el régimen de tenencia previsto y tipo de necesidad. 2023

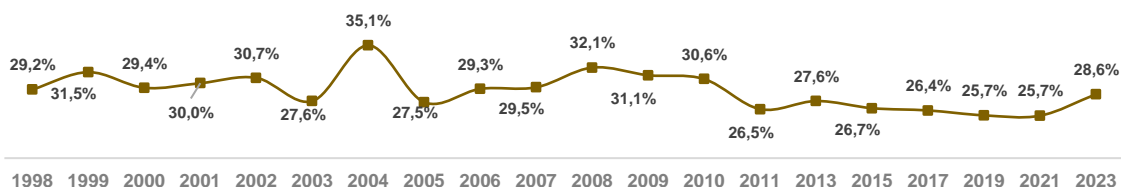


Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 (692,3 €/mes) seguido, aunque a cierta distancia, por los hogares que se decantan por el alquiler con opción a compra (612,9 €/mes); en ambos casos con valores por encima de la media. Por debajo de la media se sitúan los hogares que optarían indistintamente por el alquiler o la propiedad (514,5 €/mes) y el grupo de hogares que prefieren un alquiler sin opción a compra (474,9 €/mes) que son los que tienen la menor capacidad de pago mensual.

La capacidad de pago estimada en relación con el nivel medio de ingresos (*esfuerzo financiero al que podría hacer frente*) implicaría en 2023 la dedicación por parte de los hogares de un 28,6% de los ingresos netos para hacer frente al pago de la nueva vivienda. Este registro, que supone un incremento de tres puntos porcentuales respecto a las ediciones de 2019 y 2021 (en ambos casos se daba un porcentaje del 25,7%), rompe la estabilidad de las últimas ediciones en torno a los valores 26% y 27%; se sitúa como el valor más alto desde 2011.

Gráfico 50: Evolución del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2023



* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Entre los hogares con necesidad de cambio, el **precio medio máximo asumible** por vivienda que se plantea en 2023 alcanza los 228.892 euros.

Gráfico 51: Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2023 (**)



* 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

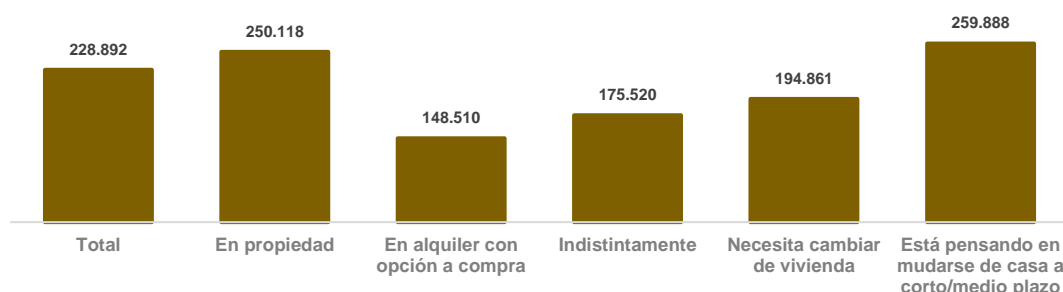


Este importe se reduce en un 2,1% con respecto a los 233.903 euros de 2021 (5.011 € menos); manteniendo, en cualquier caso, el tercer valor más alto de la serie tras el dato de la edición anterior y el registro de 2007 (229.085 €).

Una vez más, se detectan diferencias significativas en el precio máximo asumible según 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 250.118 euros (21.226 € superior al valor medio de 2023). Esta cifra se reduce considerablemente en los hogares en los que resulta indistinto decantarse por la propiedad o el alquiler (175.520 euros); y mucho más para aquellos hogares que optaría por el alquiler con opción a compra (148.510 euros).

Gráfico 52: Precio máximo asumible declarado por las personas con necesidad de cambio según régimen de tenencia previsto. 2023

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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 (194.861 €) inferior a la media (228.892 €). No así ocurre en el colectivo que, independientemente de la necesidad, está pensando en mudarse de casa corto/medio plazo: sus 259.888 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 o medio plazo poseen mayor capacidad financiera que las restantes categorías. En este sentido, se trata de grupos familiares con mayores ingresos (2.629,8 € de media), con una capacidad de pago mensual mayor (713,5 € de media) o con uno de los menores esfuerzos financieros (27,1% de los ingresos). Esta situación les permite acceder a viviendas de mayor precio (259.888 € de media).



Tabla 76: Ingresos, capacidad de pago mensual, esfuerzo financiero y precio máximo asumible de compra según régimen de tenencia previsto. 2023

Capacidad financiera	Total	Régimen de tenencia previsto				Tipo de necesidad	
		En propiedad	En alquiler, sin opción a compra	En alquiler, con opción a compra	Indistintamente	Necesita cambiar de vivienda	Está pensando en mudarse de casa a corto/medio plazo
Ingresos	2.092,1	2.609,8	1.375,4	1.892,7	1.786,9	1.802,0	2.629,8
Capacidad de pago mensual	597,4	692,3	474,9	612,9	514,5	526,9	713,5
Esfuerzo financiero	28,6%	26,5%	34,5%	32,4%	28,8%	29,2%	27,1%
Precio máximo asumible	228.892	250.118	-	148.510	175.520	194.861	259.888

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Una situación similar se puede observar entre los hogares que solicitan una vivienda en propiedad: son los que tienen los ingresos más altos (2.609,8 € de media) en comparación a los de los regímenes restantes; con la capacidad de pago mensual también mayor (692,3 € de media) y el menor esfuerzo financiero (26,5%). De esta forma, pueden acceder a viviendas de 250.118 euros de media.

3.3.3. Fórmulas de financiación

Con respecto al análisis de las fórmulas de financiación, al igual que en ediciones recientes, en 2023 siguen identificándose dos vías mayoritarias para financiar el cambio de vivienda: el recurso al crédito (48,5%) y a los ahorros propios (52,7%).

También tienen una cierta importancia quienes prevén vender la vivienda anterior (28,5%) y, en cierta medida, quienes se apoyarían en las ayudas públicas (9,5%) o las familiares (9,3%).

En cualquier caso, salvo en el caso del uso de sus propios ahorros que crece respecto a la edición precedente (pasa del 45,0% en 2021 al 52,7% en 2023), el resto de 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 el 38,0% de esos hogares no recurrirá a la financiación mediante crédito (uno de los porcentajes más bajos de la serie).

Por su parte, un 20,8% de este grupo de hogares afirma que solicitará créditos por valor del 75% o más del precio de la vivienda. Este dato es diez puntos porcentuales menor que el de 2021 (30,9%), aunque se sitúa como el segundo porcentaje más alto desde 2009.



En 2023, la proporción de los hogares que solicitarían un crédito entre el 50% y el 74% del precio se sitúa en el 11,9% (cuatro puntos porcentuales menos que en 2021: 15,9%); con otro 12,0% que tiene previsto solicitar menos del 50% del precio de la vivienda.

Tabla 77: Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2009-2023

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Fuentes de financiación (*)									
Créditos	78,9%	71,7%	56,0%	54,7%	44,3%	51,6%	64,4%	53,6%	48,5%
Ahorros Propios	48,8%	34,5%	33,4%	23,9%	28,1%	55,2%	53,9%	45,0%	52,7%
Ayuda familiar	11,7%	8,9%	11,1%	8,9%	5,9%	8,1%	20,6%	12,8%	9,3%
Venta vivienda anterior	50,8%	50,3%	55,3%	40,7%	48,0%	40,3%	42,9%	31,2%	28,5%
Venta otro patrimonio	3,2%	4,1%	1,4%	2,0%	2,8%	0,7%	6,4%	1,9%	5,0%
Alquiler vivienda anterior	7,2%	4,1%	1,4%	2,2%	4,1%	3,5%	6,1%	5,6%	3,6%
Ayudas públicas	34,5%	14,8%	16,1%	8,5%	8,3%	5,4%	14,4%	11,2%	9,5%
Otros medios	10,9%	4,6%	6,9%	10,4%	9,9%	1,4%	0,0%	5,3%	2,1%
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%	38,0%
1 % - 25 %	3,8%	8,8%	5,9%	4,3%	5,6%	1,1%	4,5%	5,1%	4,3%
De 25 % a 49 %	14,5%	13,7%	7,6%	8,2%	8,6%	4,4%	8,6%	11,5%	7,7%
De 50 % a 74 %	11,8%	11,4%	9,2%	9,0%	10,0%	9,4%	8,2%	15,9%	11,9%
De 75 % a 100 %	19,0%	18,2%	11,2%	19,2%	12,4%	15,4%	11,8%	30,9%	20,8%
Ns / Nc	30,6%	25,2%	25,4%	16,8%	15,0%	18,9%	23,4%	4,3%	17,2%

*: % multirrespuesta

** : % s/ total de personas necesitadas.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En conjunto, la proporción de hogares que recurrirían al crédito y que necesitarían menos del 75% del precio de la vivienda (23,9%) se reduce casi nueve puntos porcentuales respecto a 2021 (32,5%) aunque se incrementa con respecto a las ediciones de 2019 (21,3%) y 2017 (14,9%). Esta reducción puede estar influenciada por el incremento de hogares que no saben o no contestan el porcentaje que necesitarían solicitar (17,2% frente al 4,3% de 2021).



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

En 2023, un total de 77.369 hogares de la CAE se plantean la necesidad de cambiar su vivienda habitual, lo que supone el 8,4% de la totalidad de hogares vascos.

Con relación a 2021, el dato de 2023 refleja un descenso en el número de hogares que manifiestan esta necesidad, dado que aquel año se contabilizaban un total de 82.326 hogares con necesidad (el 9,1% del total). En cualquier caso, este volumen de hogares con necesidad de cambio de 2023 supone, en valores absolutos, la tercera cifra más alta desde 2005; y en valores relativos, la cuarta. Todos estos máximos alcanzados en las cuatro últimas ediciones.

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes datos para caracterizar a los hogares con necesidad de cambio en 2023.

- El grado subjetivo de la necesidad de cambio de vivienda se sitúa en 70,8%, que es la suma de las opciones mucha necesidad (42,9%) y bastante necesidad (27,9%). Además, es casi seis puntos superior que en 2021 (65,1%).
- Aumenta el porcentaje de hogares que tienen previsto cambiar de vivienda en el plazo de un año (pasa del 24,3% en 2021 al 28,8% en 2023). En cambio, se reduce la demanda a cuatro años (56,5% en 2021 y 51,8% en 2023), mientras que la demanda a dos se mantiene estable: 39,2% en 2021 y 39,3% en 2023.
- Los tres territorios históricos presentan valores muy parecidos en los índices de necesidad de cambio de vivienda: Gipuzkoa (8,8% de índice) supera en cuatro décimas la media de la CAE. Araba/Álava (8,0%) y Bizkaia (8,3%) se sitúan por debajo en cuatro y una décima respectivamente.

Las capitales vascas presentan valores superiores a la media de sus respectivos territorios: Donostia / San Sebastián (10,1%) destaca como la capital con mayor índice de necesidad de cambio. Vitoria-Gasteiz (8,5%) y Bilbao (8,6%) presentan índices de necesidad de cambio más moderados.

- 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 48,3 años. La mayoría de estas personas tienen nacionalidad española (78,6%) y reside en un hogar constituido por 3,0 personas.
- Las características de las viviendas de los hogares en situación de necesidad de cambio responden a los siguientes rasgos básicos: son viviendas de 76,1 m² por término medio, con una antigüedad media de 54,6 años y en las que más de la mitad (51,2%) están en régimen de alquiler (dos puntos y medio porcentuales más que hace dos años: 48,7% en 2021).



- El tamaño inadecuado es el motivo principal que explica la necesidad de cambio. Casi uno de cada tres hogares que presentan esta necesidad (31,0%), así lo indican. El mal estado de la vivienda (13,7%), la mejora de la accesibilidad (13,4%) y querer una vivienda en propiedad (9,1%), son los otros tres motivos explícitos 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 (78,6%).

En 2023, también, un 20,7% de los hogares se plantea el traslado de municipio para mudarse de vivienda, proporción que es más baja que la de las últimas ediciones: 23,7% en 2021 y 22,8% en 2019.

- 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 78,3 m² (2,2 m² por encima de la media de las viviendas actuales de esos hogares).

Algo menos de la mitad de los hogares se decanta por una vivienda en propiedad (48,3%), cifra algo inferior al 51,4% de 2021. La importancia relativa de los hogares que optan por el régimen de alquiler crece del 37,7% en 2021 al 42,0% de 2023.

- Los ingresos netos mensuales de los hogares que manifiestan necesidad de cambio alcanzan los 2.092,1 euros de media, lo que supone una ligera reducción con relación al ingreso medio de 2021 (2.133,5 €); aunque es el tercer valor más alto de la serie.
- La capacidad de pago mensual de los hogares para afrontar el cambio de vivienda se sitúa, en 2023, en 597,4 euros, lo que representa el 28,6% del nivel de ingresos. Esfuerzo financiero que se incrementa respecto a los datos de las últimas ediciones (más próximos al 26%).

El precio máximo de las viviendas que pueden asumir estos hogares alcanza, en 2023 (228.892 €), la segunda cota más alta de toda la serie; tras el dato de 2021 (233.903 €).

- El ahorro propio (52,7%) y el crédito (48,5%) 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, 2007-2023

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Cuantificación											
Índice de necesidad (% hogares)	8,1%	4,9%	6,7%	6,7%	4,5%	7,1%	6,2%	8,6%	9,3%	9,1%	8,4%
Cuantificación de la necesidad (N.º viviendas)	64.393	40.894	56.652	56.397	38.048	61.621	53.132	75.970	83.410	82.326	77.369
Características de las viviendas necesitadas											
Edad media de la persona principal (años)	48,3	48,6	43,7	45,8	44,4	47,3	47,3	46,2	48,1	47,9	48,3
Tamaño medio hogar (N.º personas/hogar)	3,1	2,8	3,0	3,0	2,8	3,0	3,0	3,0	2,8	2,8	3,0
Superficie media de la vivienda (m ²)	71,4	67,9	71,4	68,1	72,9	72,4	74,4	73,9	75,8	75,2	76,1
Antigüedad media de la vivienda (años)	39,4	39,0	39,0	40,6	40,4	42,7	39,2	44,9	48,9	49,1	54,6
% régimen de alquiler	23,0%	36,6%	38,7%	33,4%	32,8%	35,1%	34,2%	41,2%	39,3%	48,7%	51,2%
Evolución de la necesidad de cambio											
Motivo: tamaño y mal estado (%)	37,0%	46,6%	32,9%	45,9%	36,1%	41,4%	44,2%	46,9%	42,9%	46,0%	44,7%
Motivo: quiere propiedad (%)	8,4%	15,4%	10,4%	8,6%	5,9%	4,0%	3,7%	4,6%	10,7%	11,1%	9,1%
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	82,9%	73,0%	75,5%	73,2%	69,9%	74,2%	64,9%	76,4%	62,7%	65,1%	70,8%
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	43,1%	52,5%	31,9%	35,7%	37,0%	32,6%	26,5%	19,5%	26,5%	31,4%	27,9%
Muy/bastante probable cobertura 4 años	47,7%	48,1%	57,3%	45,8%	50,5%	49,5%	70,5%	63,6%	62,9%	56,5%	51,8%
Características de las viviendas deseadas											
Superficie media deseada (m ²)	74,8	71,3	77,6	78,1	77,5	79,1	81,7	78,6	81,6	83,1	78,3
Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)	24,7%	36,5%	35,1%	37,1%	34,3%	48,3%	45,8%	46,4%	48,2%	48,6%	51,7%
Situación económica-financiera											
Ingresos medios	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	2.092,1
Capacidad de pago mensual	477,0	522,0	470,0	485,0	471,6	467,3	524,3	521,3	541,5	547,9	597,4
Precio máximo asumible (*)	229.085	214.369	203.465	188.501	213.672	186.936	188.623	210.545	209.865	233.903	228.892

(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 correspondiente al año 2023 revela que 75.620 viviendas de la CAE requieren una intervención para su **rehabilitación**. Esta cifra representa un 8,2% del conjunto de viviendas familiares y supone una cierta caída de la necesidad rehabilitadora respecto a los datos de la edición precedente, tanto en términos absolutos (12.237 viviendas menos que en 2021) como en términos relativos (un punto y medio porcentual menos que hace dos años).

Tabla 79: Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por territorio histórico. CAE. 2005-2023

(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%
2023	75.620	8,2%	9.766	7,0%	39.826	8,3%	26.028	8,7%

(*) 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.

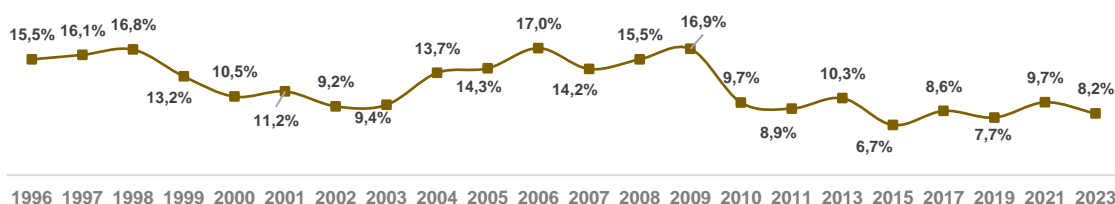
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Esta caída en el número de viviendas que necesitan rehabilitar se reproduce en los territorios de Bizkaia y Gipuzkoa, aunque en diferente medida; mientras que en Araba/Álava se produce un mínimo incremento (184 viviendas más) que no se constata en términos relativos (en las dos últimas ediciones, el 7,0% de los hogares alaveses requieren algún tipo de rehabilitación).

En Bizkaia, el número de viviendas que señalan la necesidad de rehabilitar disminuye en 8.699 unidades (-17,9%, en términos relativos) en los dos últimos años: se pasa de 48.525 viviendas en 2021 (10,3% del total de hogares del territorio) a 39.826 viviendas en 2023 (8,3% del total de hogares). La reducción observada en Gipuzkoa es menos intensa: son 3.722 viviendas menos que hace dos años al pasar de 29.750 viviendas en 2021 (el 10,2% del total de hogares) a 26.028 viviendas en 2023 (el 8,7% de los hogares).

En el conjunto de la CAE, el índice de necesidad de rehabilitación pierde en 2023 (8,2%) un punto y medio respecto al del año 2021 (9,7%) y se sitúa como el tercer registro más bajo de la serie solo por encima del dato de 2015 (6,7%) y 2019 (7,7%).

Gráfico 53: Evolución del índice de necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE. 1996-2023

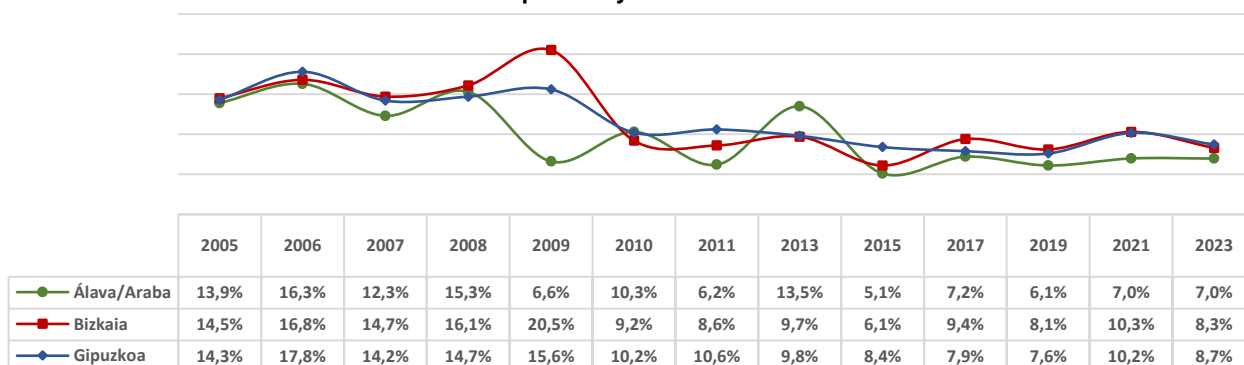


1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2013 2015 2017 2019 2021 2023

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 2017 (9,4%) y la caída de 2019 (8,1%), alcanzaba en 2021 valor más alto (10,3%) desde 2009. En 2023 vuelve a caer (8,3%) y se coloca en el tercer puesto del ranking de menos peso porcentual superando los registros de 2015 y 2019.

Gráfico 54: Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Con una línea descendente menos fuerte, Gipuzkoa mantiene una tendencia algo más constante y recupera en 2023 (8,7%) valores en el índice que se daban en 2015 (8,4%).

En el caso de Araba/Álava, la serie es más oscilante; aunque a partir de 2015 (5,1%, el valor más bajo) parece estabilizarse en torno al 7%.



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 (9,1%). Circunstancia que se viene produciendo en las últimas cinco ediciones de la Encuesta. Las propias capitales (8,4%) se sitúan más próximas a la media (8,2%), perdiendo peso relativo respecto a 2023 (9,5%), pero recobrando mucha importancia si se compara con 2019 (5,9%). Por su parte, los municipios más pequeños presentan valores más bajos (7,2% en 2023).

Tabla 80: Cuantificación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda por tamaño de municipio. CAE. 2015-2023

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

		2015		2017		2019		2021		2023	
		N.º	% s/total hogares	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%	75.620	8,2%
	Capitales	21.317	7,0%	27.394	8,7%	19.214	5,9%	31.180	9,5%	28.215	8,4%
	20.000-100.000 hab.	21.197	8,8%	24.508	9,5%	25.576	10,0%	27.903	10,6%	24.523	9,1%
	<20.000 hab.	15.504	4,9%	24.384	7,7%	23.633	7,6%	28.774	9,3%	22.882	7,2%
Territorio Histórico											
Araba/Álava	Total	6.684	5,1%	9.790	7,2%	8.374	6,1%	9.582	7,0%	9.766	7,0%
	Vitoria-Gasteiz	5.176	5,2%	8.040	7,9%	6.287	6,0%	7.212	6,9%	7.493	7,0%
	<20.000 hab.	1.508	4,5%	1.750	5,1%	2.087	6,5%	2.370	7,3%	2.273	6,8%
Gipuzkoa	Total	23.720	8,4%	22.906	7,9%	22.115	7,6%	29.750	10,2%	26.028	8,7%
	Donostia / San Sebastián	7.605	10,7%	5.470	7,5%	5.841	7,6%	10.043	12,9%	9.162	11,6%
	20.000-100.000 hab.	6.502	9,4%	6.221	8,2%	7.173	9,4%	7.234	9,1%	7.385	9,2%
	<20.000 hab.	9.614	6,8%	11.215	8,0%	9.101	6,6%	12.473	9,2%	9.481	6,8%
Bizkaia	Total	27.612	6,1%	43.590	9,4%	37.934	8,1%	48.525	10,3%	39.826	8,3%
	Bilbao	8.535	6,3%	13.884	10,0%	7.087	4,9%	13.925	9,5%	11.560	7,8%
	20.000-100.000 hab.	14.695	8,6%	18.287	10,0%	18.403	10,2%	20.669	11,2%	17.138	9,1%
	<20.000 hab.	4.382	3,1%	11.419	8,0%	12.445	8,8%	13.931	9,9%	11.128	7,7%

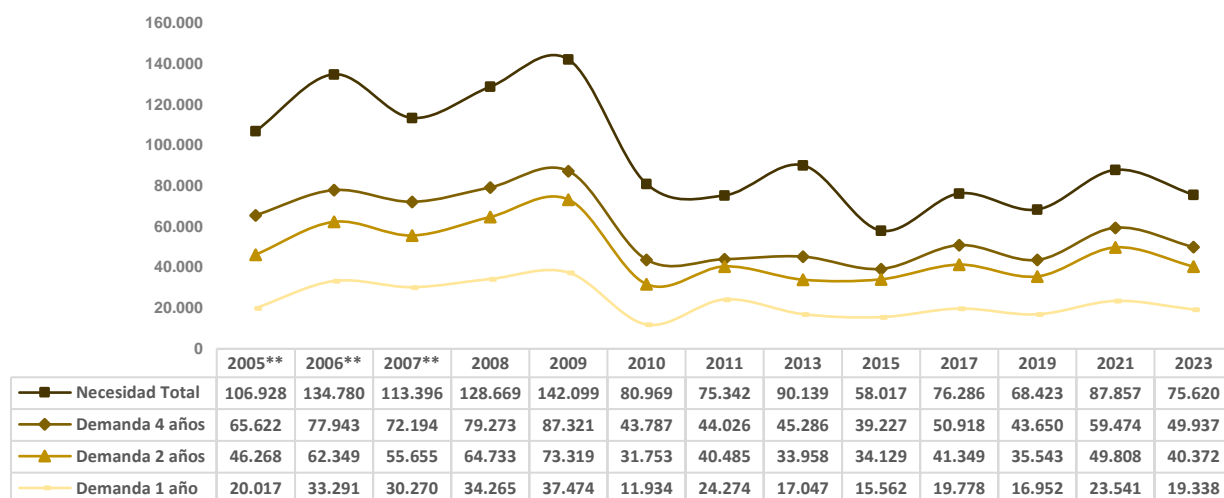
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Donostia / San Sebastián presenta valores de necesidad de rehabilitación (11,6%) 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 Gipuzkoa (9,2%) y Bizkaia (9,1%). En Araba/Álava y en Gipuzkoa, encontramos los valores más bajos de la CAE en los municipios de menos de 20.000 (6,8%, en ambos casos). También Vitoria-Gasteiz ofrece otro de los valores más bajos (7,0%).

En el conjunto de la CAE, la menor necesidad percibida de intervención rehabilitadora viene acompañada, en el año 2023, de una menor capacidad por parte de la población para hacer frente a esa necesidad.

Uno de cada cuatro de los 75.620 hogares que indican en 2023 la necesidad de rehabilitación, señalan poder abordarla en el próximo año (25,6%: 19.338 viviendas). Este porcentaje supone una caída de 1,2 dos puntos porcentuales respecto al 26,8% de 2021 y se sitúa en niveles de 2017.

Gráfico 55: Evolución de la necesidad de rehabilitación de vivienda de la CAE según fecha prevista de realización. 2005-2023¹¹



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Tabla 81: Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de la vivienda. CAE. 2007-2023

(Porcentajes sobre el total de hogares y sobre hogares con necesidad)

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Necesidad (*)	14,2%	15,5%	16,9%	9,7%	8,9%	10,3%	6,7%	8,6%	7,7%	9,7%	8,2%
Demanda 4 años (**)	63,7%	61,6%	61,5%	54,1%	58,4%	50,2%	67,6%	66,7%	63,8%	67,7%	66,0%
Demanda 2 años (**)	49,1%	50,3%	51,6%	39,2%	53,7%	37,7%	58,8%	54,2%	51,9%	56,7%	53,4%
Demanda 1 año (**)	26,7%	26,6%	26,4%	14,7%	32,2%	18,9%	26,8%	25,9%	24,8%	26,8%	25,6%

(*) % s/total hogares

(**) % s/hogares con necesidad

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

¹¹ Para más información sobre la estimación de la demanda a 1, 2 y 4 años véase el anexo de definiciones.



También se reduce el porcentaje de hogares que prevén acometer las obras de rehabilitación en los dos próximos años (53,4% en 2023: 40.372 viviendas) respecto a 2021 (56,7%). De la misma forma, a cuatro años vista también se reduce el porcentaje de rehabilitación en 2023 (66,0%) respecto al de 2021 (67,7%), aunque se mantiene como uno de los más altos de su serie.

La tasa de variación en los dos últimos años es manifiestamente negativa, sobre todo entre las viviendas que piensan acometer su rehabilitación en los próximos dos años. No obstante, la situación en 2023 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. 2007-2023 y 2021-2023¹²

	2007		2021		2023		Variación 2007-2023				Variación 2021-2023			
							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	9,7%	87.858	8,2%	75.620	-6,0%	-37.776	-42,1%	-33,3%	-1,5%	-12.238	-15,7%	-13,9%
Demanda 4 años	63,7%	72.194	67,7%	59.474	66,0%	49.937	2,3%	-22.257	3,7%	-30,8%	-1,7%	-9.537	-2,4%	-16,0%
Demanda 2 años	49,1%	55.655	56,7%	49.808	53,4%	40.372	4,3%	-15.283	8,7%	-27,5%	-3,3%	-9.436	-5,8%	-18,9%
Demanda 1 año	26,7%	30.270	26,8%	23.541	25,6%	19.338	-1,1%	-10.932	-4,2%	-36,1%	-1,2%	-4.203	-4,6%	-17,9%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

¹² Para más información sobre la estimación de la demanda a 1, 2 y 4 años véase el anexo de definiciones.

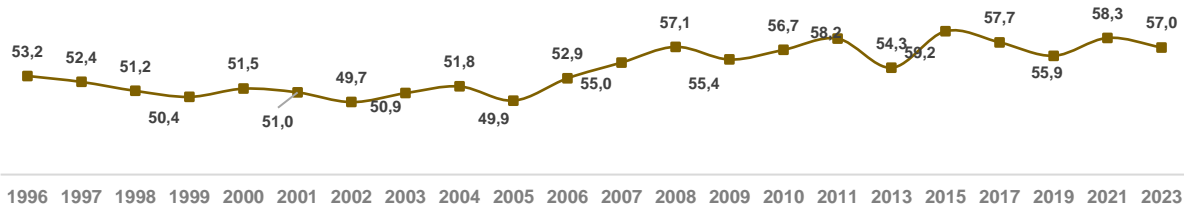
4.2. Caracterización de los hogares con necesidad de rehabilitación

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 57,0 años, algo más de un año por debajo del promedio registrado en 2021 (58,3 años).

Gráfico 56: Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1996-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En 2023, toma especial relevancia el grupo de edad de 55 a 64 años (30,8%), al superar en casi siete puntos porcentuales al porcentaje de 2021 (24,1%). También se incrementan, aunque en menor medida, el porcentaje de personas de 45 a 54 años (pasan del 26,3% en 2021 al 28,0% en 2023) y el estrato de personas más jóvenes (3,6% en 2021 y 4,9% en 2023).

El estrato de personas con más edad y el estrato de personas entre 35 y 44 años, son los únicos que pierden importancia relativa: casi cinco puntos porcentuales en ambos casos. Las personas de 65 o más años pasan de 32,6% en 2021 a 27,7% en 2023 (4,9 puntos porcentuales menos) y las personas de 35 y 44 años suponían el 13,4% en 2021 y suponen el 8,6% en 2023 (4,8 puntos porcentuales menos).

En definitiva, el 58,5% de las personas titulares de las viviendas que reclaman alguna acción de reforma en sus hogares, tienen más de 54 años.

Desde 2009, al menos, la población extranjera titular de viviendas que requieren alguna rehabilitación nunca ha alcanzado el 2% de este colectivo de necesidad. En 2023, suponen un 1,2%, una décima menos que en 2021 (1,3%).



Tabla 83: Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2023

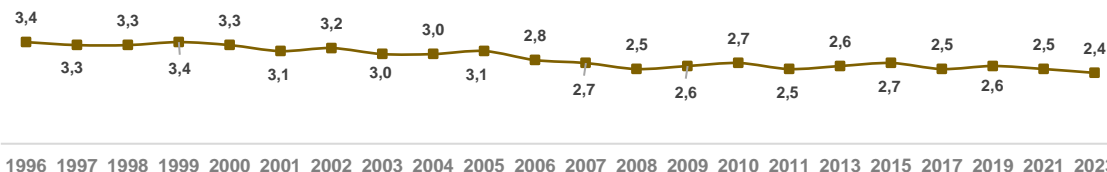
	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Edad Persona Principal									
Hasta 34 años	8,8%	5,0%	5,6%	7,2%	2,3%	3,6%	5,0%	3,6%	4,9%
De 35 a 44 años	16,4%	14,3%	14,6%	18,0%	11,6%	17,9%	16,2%	13,4%	8,6%
De 45 a 54 años	23,8%	29,1%	22,5%	29,9%	28,3%	24,0%	30,0%	26,3%	28,0%
De 55 a 64 años	24,3%	22,7%	22,0%	22,8%	23,3%	26,1%	23,5%	24,1%	30,8%
65 años y más	26,7%	28,9%	35,3%	22,0%	34,6%	28,3%	25,3%	32,6%	27,7%
Edad Media (años)	55,4	56,6	58,2	54,1	59,2	57,7	55,9	58,3	57,0
Nacionalidad									
Española *	99,3%	98,6%	98,9%	98,4%	100,0%	98,8%	98,5%	98,7%	98,8%
Extranjera	0,7%	1,4%	1,1%	1,6%	0,0%	1,2%	1,5%	1,3%	1,2%
N.º Personas Hogar									
1 persona	22,1%	19,5%	23,9%	24,5%	18,0%	23,9%	25,0%	26,9%	28,2%
2 personas	27,5%	30,0%	30,1%	28,8%	34,2%	29,1%	27,2%	28,3%	28,7%
3 personas	25,4%	21,4%	26,2%	22,4%	24,0%	25,2%	21,7%	23,5%	25,2%
4 personas	17,7%	20,2%	17,0%	16,2%	14,7%	17,1%	21,8%	17,1%	15,1%
5 o más personas	7,4%	8,9%	2,8%	8,2%	9,2%	4,6%	4,3%	4,2%	2,9%
N.º Medio (personas)	2,6	2,7	2,5	2,6	2,7	2,5	2,6	2,5	2,4
Tipología de los hogares									
Sólo/a	22,3%	19,5%	23,9%	24,5%	18,0%	23,9%	25,0%	26,9%	28,2%
Con su cónyuge/pareja	20,4%	20,0%	22,3%	19,6%	27,4%	20,8%	13,4%	20,2%	20,7%
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%	36,3%
Padre/madre con hijos/as	14,3%	11,7%	14,8%	11,5%	11,7%	11,8%	12,5%	11,0%	10,2%
Otra situación	6,3%	4,1%	2,9%	5,1%	3,0%	3,6%	9,0%	4,3%	4,6%
Situación Laboral									
Ocupado/a	48,3%	42,6%	42,2%	44,6%	43,5%	52,1%	58,7%	55,9%	58,0%
Parado/a	7,7%	8,1%	5,1%	15,9%	11,3%	8,4%	6,3%	5,9%	6,2%
Labores del hogar	10,8%	16,4%	18,5%	11,7%	9,8%	8,9%	4,3%	4,9%	5,5%
Jubilado/a / Pensionista	30,6%	31,8%	33,4%	26,0%	34,8%	28,9%	28,5%	33,4%	30,0%
Otra	2,6%	1,1%	0,9%	1,8%	0,6%	1,7%	2,2%	0,0%	0,3%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 2,4 personas de media, y es el más bajo de la serie.

Gráfico 57: Tamaño medio de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal. CAE. 1997-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

En términos evolutivos, las perspectivas de la rehabilitación en este año 2023 prolonga la imagen de una necesidad vinculada a hogares de tamaño reducido, situada desde 2006 por debajo de 3 personas por hogar.

Así, en 2023, más de la mitad de los hogares con necesidad de rehabilitación (53,9%) se forman por dos personas (28,7%, tamaño más frecuente) o tres personas (25,2%). Los hogares de más de tres personas suponen el 18,0% del colectivo al perder más de tres puntos porcentuales respecto al año 2021 (21,7%).

Los hogares unipersonales, que representan un 28,2% en 2023, crecen 1,3 puntos respecto a 2021 (26,9%) y alcanzan el 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 2023 un 36,3%.

Por último, respecto a la situación laboral de las personas titulares de estos hogares, cabe señalar que en 2023 el 58,0% 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, tres de cada diez personas titulares de viviendas con necesidad de rehabilitación son personas jubiladas o pensionistas (30,0%). Pierden importancia relativa respecto a 2021 (33,4%) pero se mantienen como el segundo colectivo con mayor peso en cuanto a esa necesidad. Las personas paradas se sitúan en tercer lugar con el 6,2%, y recuperan tres décimas respecto a 2021 (5,9%).

A continuación, el análisis se va a centrar en otras características, más estructurales, de las viviendas a rehabilitar.



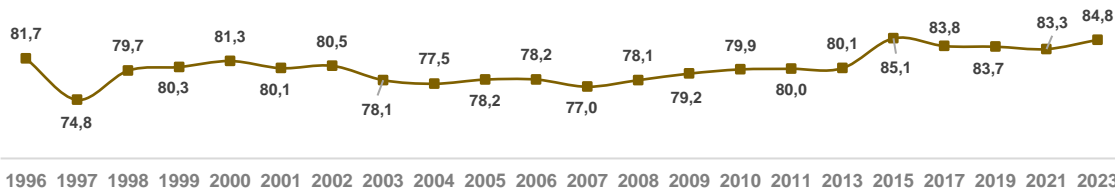
Tabla 84: Características residenciales de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2023

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Superficie Útil Vivienda									
Menos de 60 m ²	17,2%	16,4%	14,2%	14,7%	14,8%	19,2%	13,1%	14,2%	15,4%
De 61 a 75 m ²	27,4%	28,1%	30,1%	30,1%	27,1%	30,0%	32,0%	29,4%	33,1%
De 76 a 90 m ²	30,4%	29,6%	31,8%	31,3%	29,3%	30,1%	31,1%	33,8%	29,4%
Más de 90 m ²	22,6%	23,4%	23,4%	22,8%	26,5%	20,8%	23,8%	22,7%	22,1%
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	84,8
Antigüedad Vivienda									
Más de 60 años	17,8%	15,2%	20,7%	17,6%	18,3%	18,3%	18,5%	23,5%	21,0%
Entre 41 y 60 años	33,2%	34,8%	32,4%	39,0%	39,6%	49,2%	48,4%	52,6%	48,4%
Entre 26 y 40 años	34,1%	36,1%	32,6%	26,1%	28,8%	20,2%	19,6%	12,0%	17,4%
Entre 16 y 25 años	6,1%	5,8%	10,5%	8,6%	7,1%	5,7%	7,7%	8,8%	10,1%
15 años y menos	4,9%	4,1%	3,3%	4,4%	3,5%	6,6%	5,8%	3,1%	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	49,3
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%	5,6%
3-4 años	5,0%	2,5%	2,4%	3,2%	1,9%	2,9%	6,5%	4,5%	6,2%
5-9 años	12,3%	8,5%	10,4%	10,1%	7,7%	10,4%	9,5%	8,9%	7,9%
10 y más años	80,5%	85,8%	85,1%	84,5%	89,1%	83,2%	75,8%	80,1%	80,3%
Primera Vivienda									
Sí	56,7%	66,3%	60,6%	58,4%	62,1%	52,6%	57,6%	55,2%	55,3%
No	43,0%	33,7%	39,2%	41,4%	37,9%	47,4%	42,4%	44,3%	44,4%
Ns / Nc	0,3%	-	0,2%	0,2%	-	-	-	0,6%	0,3%
Condición de la vivienda									
Nueva	38,3%	43,7%	40,5%	36,7%	34,5%	31,5%	29,3%	31,2%	32,9%
Usada	61,7%	56,3%	59,5%	63,3%	65,5%	68,5%	70,7%	68,9%	67,1%
Vivienda Protegida									
Sí	13,8%	16,0%	8,3%	10,1%	12,5%	13,7%	9,9%	14,4%	13,6%
No	86,2%	84,0%	91,7%	89,9%	87,5%	86,3%	90,1%	85,6%	86,4%
Tipo de Vivienda									
Edificio colectivo	92,0%	91,6%	92,5%	87,8%	91,6%	93,5%	92,1%	93,9%	93,8%
Edificio unifamiliar	8,0%	8,4%	7,5%	12,2%	8,4%	6,5%	7,9%	6,1%	6,2%
Régimen de Tenencia									
En propiedad totalmente pagada	61,0%	62,4%	65,8%	51,9%	57,2%	55,5%	47,6%	61,5%	64,2%
En propiedad con pagos pendientes	27,2%	24,6%	22,3%	31,9%	27,3%	32,0%	34,4%	32,3%	27,4%
Alquilada	5,1%	4,7%	3,6%	4,7%	2,3%	2,7%	4,8%	5,0%	6,8%
Otra situación (cedida, etc.)	6,8%	8,3%	8,4%	11,4%	13,2%	9,8%	13,2%	1,2%	1,5%

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

La dimensión media de estas viviendas en 2023 es de 84,8 m². Tras el dato de la edición de 2015 (85,1 m²), se sitúa como segundo registro más alto de la serie.

Gráfico 58: Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2023



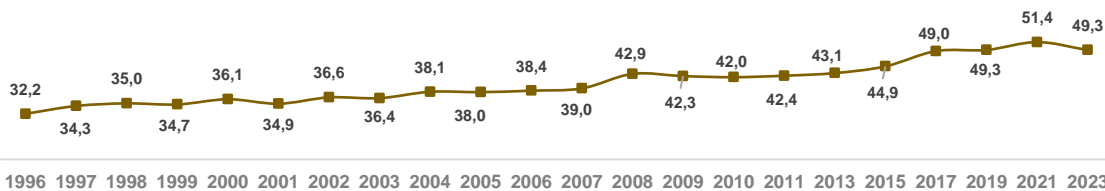
(*) A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el Proceso de encuesta, ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La distribución de los hogares según la superficie muestra que la mayoría de estos (62,5%) reside en viviendas entre 61 y 90 m² (33,1% entre 61 y 75 m² y 29,4% entre 76 y 90 m²). La parte que representa este tipo de viviendas pierde algo de peso respecto a las ediciones de 2021 (63,2%) y de 2019 (63,1%) y se incrementa dos puntos y medio respecto a 2017 (60,1%).

Atendiendo a la antigüedad, las viviendas con necesidad de rehabilitación han sido construidas, por término medio, hace 49,3 años. Promedio que desciende ligeramente en 2023 respecto a 2021 (51,4 años de media), y rompe la trayectoria ascendente de la serie, y se obtienen cifras similares a datos de 2019 (49,3 años de antigüedad media).

Gráfico 59: Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal, 1997-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La importancia relativa de las viviendas de más de 40 años disminuye entre 2021 (76,1%) y 2023 (69,4%). En cualquier caso, el dato de 2023 es el segundo más alto desde 2009. Estos altos valores relativos de las viviendas de más de 40 años se justifican por el importante peso de las viviendas de más de 60 años: 23,5% en 2021 y 21,0% en 2023 (los más altos de su serie).



Entre 2021 y 2023 se mantiene el porcentaje de las viviendas a rehabilitar que llevan habitadas 10 y más años por sus actuales residentes: 80,1% en 2021 y 80,3% en 2023. Junto con el registro de 2019 (75,8%) conforman los tres valores más bajos desde 2009. Por su parte, las viviendas de ocupación más reciente (2 años y menos) y las viviendas que llevan ocupadas entre 5 y 9 años, pierden un punto porcentual respecto a la edición precedente; quedando el estrato de viviendas que llevan ocupadas 3 o 4 años como el que más crece relativamente (pasa del 4,5% en 2021 al 6,2% en 2023)

Para un 55,3% 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 67,1% de los casos se trató de una vivienda usada o de segunda mano. Y en un 93,8% de los casos, las viviendas que necesitan rehabilitarse se ubican en edificios colectivos. Se trata del segundo 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 (64,2%).

La necesidad de rehabilitación vinculada al régimen de alquiler sigue siendo muy reducida y apenas representa un 6,8% del total, pero se afianza como la cifra más alta de la serie. Por su parte, queda con un valor muy bajo (1,5%) la necesidad asociada a otras formas de tenencia (donación, cesión, herencia...) hasta casi aparecer como irrelevante.

En otro orden cosas, cabe señalar que en 2023 el 48,3% de las viviendas a rehabilitar disponen de trastero, el 34,5% de garaje y un 70,6% tienen ascensor.

Tabla 85: Anejos y accesibilidad de los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2023

LA VIVIENDA DISPONE DE:	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Trastero									
Sí	41,7%	46,8%	45,7%	44,5%	49,9%	47,2%	52,1%	49,3%	48,3%
No	58,3%	53,2%	54,3%	55,5%	50,1%	52,8%	47,9%	50,7%	51,7%
Garaje									
Sí	28,6%	26,9%	31,0%	28,0%	29,7%	30,1%	31,4%	34,6%	34,5%
No	71,4%	73,1%	69,0%	72,0%	70,3%	69,9%	68,6%	65,4%	65,5%
Ascensor									
Sí	60,4%	59,5%	51,0%	56,7%	67,2%	56,7%	64,1%	72,2%	70,6%
No	39,6%	40,5%	49,0%	43,3%	32,8%	43,3%	35,9%	27,8%	29,4%
¿EL EDIFICIO ESTÁ ADAPTADO?									
Sí	40,2%	37,8%	32,8%	51,5%	53,0%	37,1%	61,1%	50,8%	53,0%
No	59,8%	62,2%	67,2%	48,5%	47,0%	62,9%	38,9%	49,2%	47,0%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

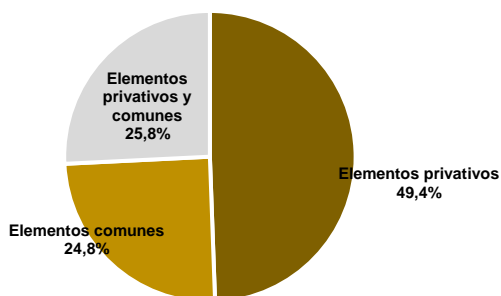
La disponibilidad de trastero se reduce un punto respecto a 2021 (49,3%) aunque se mantiene entre los valores más altos. La posesión de garaje toma valores similares a 2021 (34,6%) cuando se alcanzaba el porcentaje más alto; mientras que la disponibilidad de ascensor pierde casi dos puntos respecto a 2021 (72,2%), aunque se mantiene como el segundo registro más alto.

En general, más de la mitad de los edificios donde se ubican las viviendas que demandan alguna rehabilitación (53,0%) 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, la mitad se corresponde con necesidades de mejora interior de la vivienda (49,4%); un cuarto se vincula con acciones de rehabilitación centradas en áreas comunes del edificio (24,8%) y el otro cuarto de las rehabilitaciones afecta tanto a elementos privativos como comunes (25,8%).

Gráfico 60: Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Tabla 86: Tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2023

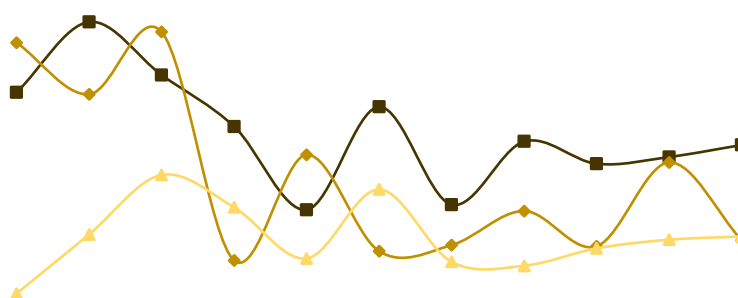
(Porcentajes sobre el total de hogares con necesidad)

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Total	100%	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%	49,4%
Elementos comunes	50,6%	36,8%	41,9%	18,3%	47,1%	18,4%	30,7%	32,1%	25,7%	38,7%	24,8%
Elementos privativos y comunes	7,3%	15,5%	22,2%	31,1%	20,1%	31,8%	25,0%	18,0%	25,1%	21,5%	25,8%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En términos evolutivos, el aspecto más destacado es la caída del peso relativo de la rehabilitación de elementos comunes del edificio entre 2021 (38,7%: 33.977 viviendas) y 2023 (24,8%: 18.744 viviendas), que repercute en el incremento del peso de los procesos de rehabilitación que requieren reformas en los elementos privativos de la vivienda (49,4%): casi diez puntos más que en 2021 (39,9%).

Gráfico 61: Número de viviendas con necesidad de rehabilitación por tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2023



	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
■ Elementos privativos	47.672	61.468	51.080	41.011	24.702	44.844	25.708	38.069	33.706	35.038	37.379
◆ Elementos comunes	57.424	47.303	59.499	14.781	35.470	16.594	17.796	24.458	17.557	33.977	18.744
▲ Elementos privativos y comunes	8.301	19.898	31.521	25.177	15.170	28.700	14.513	13.759	17.160	18.842	19.497

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En los últimos 2 años se incrementan en más de cuatro puntos porcentuales las obras que requieren una rehabilitación simultánea de elementos comunes y privativos al pasar del 21,5% en 2021 (18.842 viviendas) al 25,8% en 2023 (19.497 viviendas).

Tabla 87: Variación del tipo de rehabilitación de las viviendas con necesidad, CAE. 2007-2023 y 2021-2023

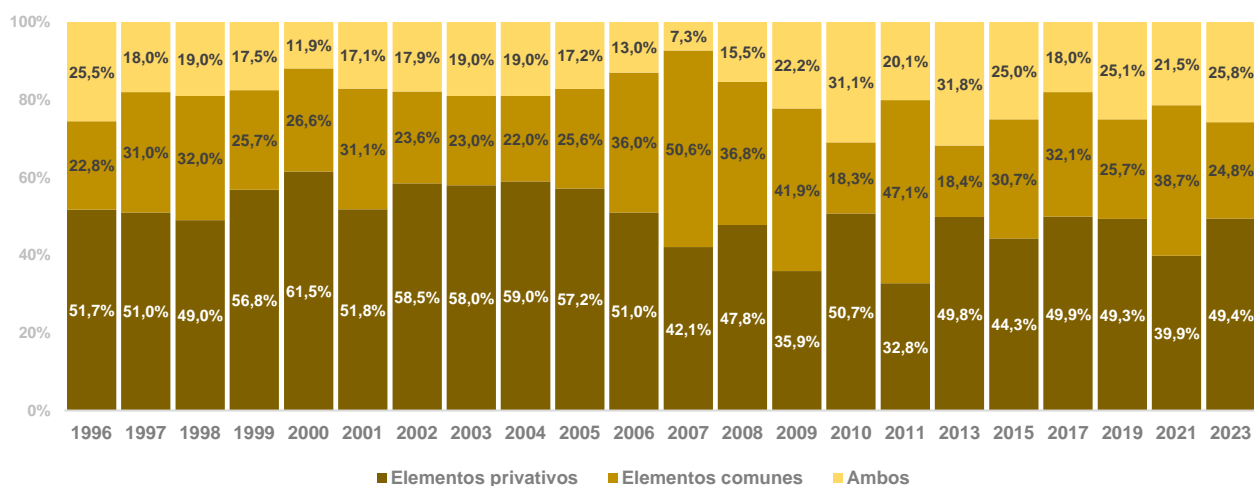
	2007		2021		2023		Variación 2007-2023				Variación 2021-2023			
							Absolutos		Tasa (%)		Absolutos		Tasa (%)	
	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.	%	N.º Viv.
Total	100,0%	113.397	100,0%	87.857	100,0%	75.620		-37.777		-33,3%		-12.237		-13,9%
Elementos privativos	42,0%	47.672	39,9%	35.038	49,4%	37.379	7,4%	-10.293	17,6%	-21,6%	9,5%	2.341	23,9%	6,7%
Elementos comunes	50,6%	57.424	38,7%	33.977	24,8%	18.744	-25,9%	-38.680	-51,1%	-67,4%	-13,9%	-15.233	-35,9%	-44,8%
Elementos privativos y comunes	7,3%	8.301	21,4%	18.842	25,8%	19.497	18,5%	11.196	252,2%	134,9%	4,3%	655	20,2%	3,5%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



En conjunto, tres de cada cuatro de los hogares que necesitan rehabilitar la vivienda principal en 2023 mencionan actuaciones de rehabilitación relacionadas con al menos un elemento privativo de la vivienda (75,2%). Esta proporción supone un importante incremento al registro de 2021 (61,4%) y está más próximo al dato de 2019 (74,3%), aunque algo lejos a los valores por encima del 80% de los años precedentes.

Gráfico 62: Evolución del tipo de elementos con necesidad de rehabilitar en la vivienda principal (%). CAE. 1996-2023



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Por su parte, más de la mitad de los hogares necesitados de acciones rehabilitación mencionan actuaciones relacionadas con algún elemento común del edificio (50,6%), perdiendo casi diez puntos respecto a 2021 (60,2%) y aproximándose al registro de 2019 (50,8%).

En la edición de la Encuesta de 2023, un total de 56.456 hogares necesitan rehabilitar al menos un elemento privativo de la vivienda, lo que supone un 74,7% del total de hogares que declaran necesidad de rehabilitación (75.620 hogares). Se trata del porcentaje más altos desde 2013 (81,6%).

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 55,0% de los hogares que han declarado necesidad de rehabilitar. Le sigue el cambio de ventanas-puertas (31,9%) y el cambio de suelo (22,4%). Otra obra con cierta significación hace referencia al arreglo de las instalaciones de agua o electricidad (16,8%).

Con relación a los elementos privativos más señalados para su rehabilitación, y con respecto al año 2021, bajan un punto y medio las necesidades referidas al cambio de suelo (del 23,9% pasa al 22,4%); pero aumentan en el resto de elementos privativos destacados: 7,1 puntos porcentuales los cambios que afectan a las cocinas o baño (del 47,9% pasa al 55,0%); el cambio de puertas o ventanas (aumenta 5,8 puntos: del 26,1% pasa la 31,9%) y las instalaciones de agua o electricidad (del 14,4% al 16,8%: 2,4 puntos porcentuales más).



Tabla 88: Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE. 2009-2023

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Hogares con necesidad de rehabilitación	142.100	80.969	75.342	90.138	58.017	76.286	68.423	87.857	75.620
Hogares con necesidad de rehabilitar algún elemento privativo	82.601	66.188	39.872	73.544	40.221	50.448	50.079	53.443	56.456
% de hogares algún elemento privativo	58,1%	81,7%	52,9%	81,6%	69,3%	66,1%	73,2%	60,8%	74,7%
ELEMENTOS PRIVATIVOS (*)									
Cambio baño o cocina	41,7%	60,3%	39,2%	55,3%	46,5%	41,5%	52,3%	47,9%	55,0%
. Cambio cocina	-	-	-	-	-	23,2%	38,9%	32,2%	39,0%
. Cambio baño	-	-	-	-	-	32,6%	38,8%	38,3%	39,6%
Tirar-levantar tabiques	9,3%	13,8%	6,8%	9,2%	6,9%	5,3%	5,9%	10,6%	8,9%
Cambio suelo	24,2%	31,9%	22,5%	25,3%	21,3%	14,6%	16,2%	23,9%	22,4%
Arreglo instalaciones agua, electricidad	14,8%	23,6%	12,8%	12,8%	13,9%	9,6%	10,7%	14,4%	16,8%
Instalación calefacción	15,2%	21,9%	12,1%	9,0%	9,8%	5,5%	6,1%	9,7%	7,6%
Cambio ventanas-puertas	30,5%	39,3%	26,6%	37,8%	29,2%	20,9%	23,3%	26,1%	31,9%
Supresión barreras arquitectónicas	-	-	-	-	-	4,3%	4,7%	5,1%	5,9%
Otros	15,7%	11,9%	7,5%	11,3%	6,6%	6,0%	6,7%	3,7%	1,9%
Hogares con necesidad de rehabilitar algún elemento común	91.020	39.958	50.640	45.294	32.309	38.217	34.718	52.819	38.241
% de hogares algún elemento común	64,1%	49,3%	67,2%	50,3%	55,7%	50,1%	50,7%	60,1%	50,6%
ELEMENTOS COMUNES (*)									
Fachada	29,8%	23,8%	29,8%	19,8%	33,9%	19,1%	31,8%	33,8%	26,8%
Tejado	17,8%	16,0%	19,9%	13,5%	14,7%	9,8%	14,2%	17,5%	11,1%
Ascensor	26,7%	19,8%	34,6%	17,4%	16,0%	19,6%	15,3%	15,7%	18,1%
Gas natural	3,3%	3,1%	4,2%	1,3%	1,7%	0,6%	2,3%	1,1%	0,8%
Accesibilidad de portal/escalera	-	-	-	-	-	6,7%	8,8%	12,1%	9,4%
Otras mejoras de portal/escalera	-	-	-	-	-	3,2%	7,0%	10,2%	8,0%
Mejora de la eficiencia energética	-	-	-	-	-	5,1%	11,8%	14,4%	9,9%
Energías renovables	-	-	-	-	-	0,2%	2,4%	3,3%	3,9%
Redes de saneamiento suministro	-	-	-	-	-	2,1%	1,6%	2,8%	3,7%
Otros	18,3%	9,9%	12,1%	12,1%	6,3%	3,4%	0,9%	2,9%	2,3%

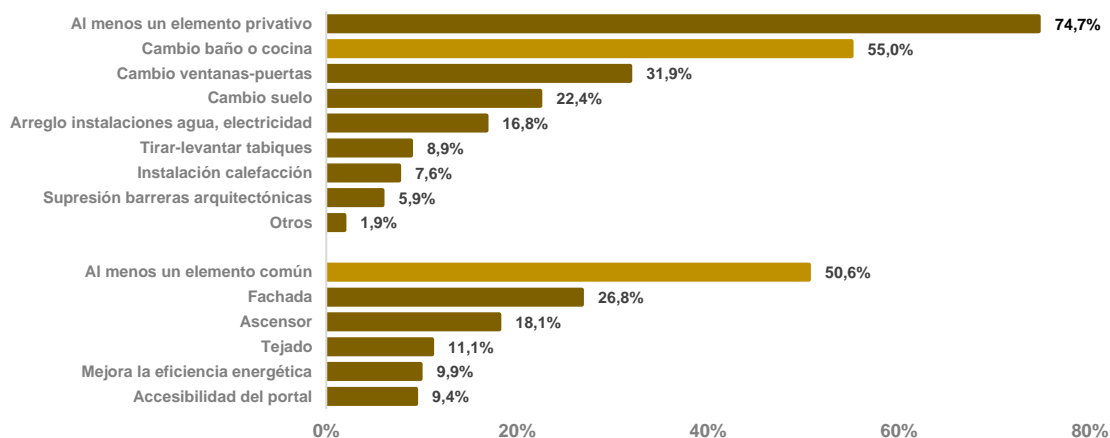
(*) Es posible más de una respuesta. Porcentaje de hogares que afirman tener dicha necesidad sobre total de hogares con necesidad de rehabilitación

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



Los hogares que necesitan rehabilitar al menos un elemento común de la vivienda son en total 38.241 hogares. La rehabilitación de la fachada es (con diferencia) el elemento más demandado en 2023 (26,8% de los hogares). Le siguen en importancia las obras que afectan a la instalación del ascensor (18,1%), al tejado (11,1%), a los aislamientos para la mejora de la eficiencia energética (9,9%) o a la accesibilidad del portal (9,4%).

Gráfico 63: Elementos a rehabilitar en los hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda principal en CAE (% hogares / hogares con necesidad). 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En el caso de los elementos comunes, y con respecto al 2021, se incrementa en 2,4 puntos porcentuales la necesidad de actuaciones de rehabilitación que afectan al ascensor, al pasar del 15,7% de 2021 al 18,1% de 2023. En el resto de los elementos comunes más destacados se producen pérdidas de diferente consideración. Así, los arreglos en la fachada pierden 7 puntos porcentuales entre 2021 (33,8%) y 2023 (26,8%); las rehabilitaciones en tejados bajan 6,4 puntos (del 17,5% al 11,1%); las destinadas a mejorar la eficiencia energética caen 4,5 puntos (del 14,4% al 9,9%) y las que se circunscriben a solucionar problemas de accesibilidad pierden 2,7 puntos (del 12,1% al 9,4%).

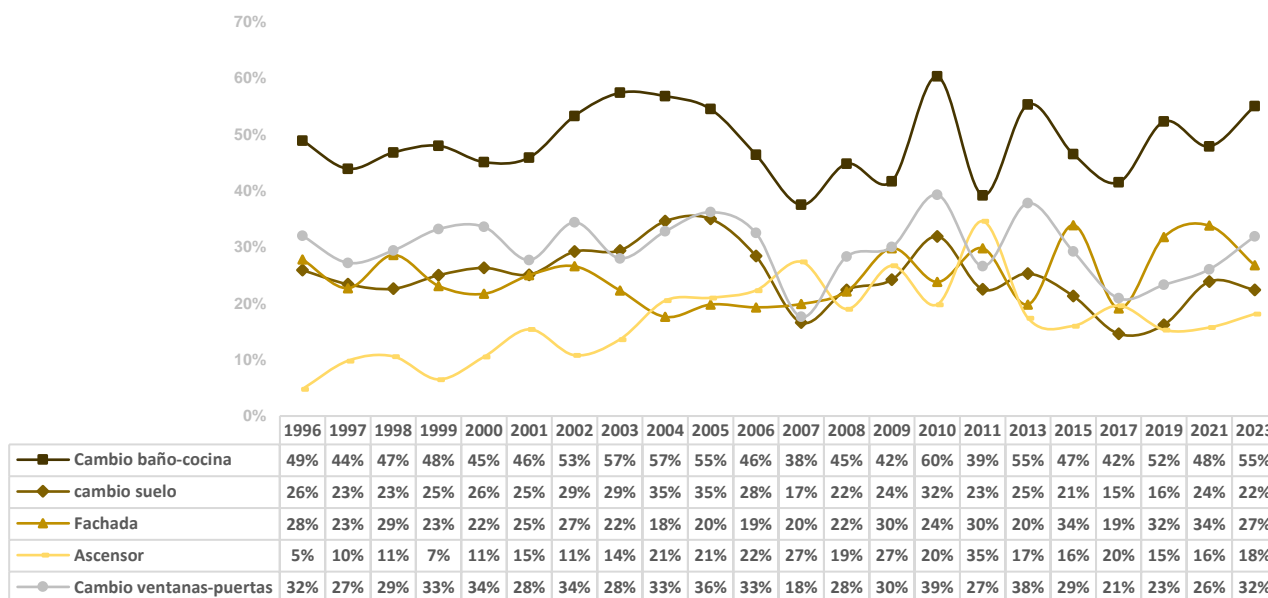
En una aproximación a largo plazo a la evolución de los principales elementos que determinan la necesidad de rehabilitación, se constata que en todas las ediciones ha sido el cambio de cocina/baño la reforma más solicitada, aunque con fuertes oscilaciones (sobre todo a partir de 2009).

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 han situado en la quinta posición en muchas ediciones (destacando en los comienzos de la Operación: desde 1996 hasta 2003). En las tres 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. 1996-2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 87,5% se muestra satisfecho con un nivel alto en un 48,8% y más bien alto en el 38,7% restante.

Si se considera el grado medio de satisfacción, en 2023 (77,1 puntos) se registra el valor más bajo desde 2011 (75,4 puntos) al perder 3,5 puntos respecto a 2021 (80,6 puntos).

Tabla 89: Grado de satisfacción con el entorno / barrio de residencia. 2009-2023

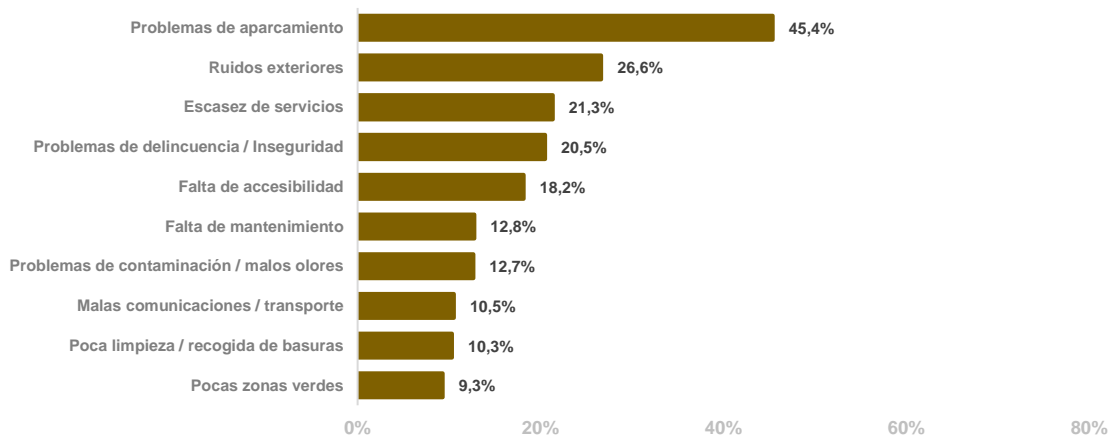
Grado de Satisfacción*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Alto	53,1%	64,0%	36,4%	54,6%	65,6%	58,7%	53,7%	56,2%	48,8%
Más bien alto	37,2%	27,5%	55,1%	34,3%	26,9%	30,0%	31,9%	33,4%	38,7%
Más bien bajo	8,5%	7,0%	7,6%	7,6%	5,9%	8,8%	10,3%	7,0%	8,7%
Bajo	1,2%	1,5%	0,8%	3,5%	1,6%	2,5%	4,1%	3,3%	3,9%
Grado Medio de Satisfacción	79,8	84,8	75,4	79,7	85,3	81,4	78,1	80,6	77,1

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La falta de aparcamiento es un problema señalado por un 45,4% de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda en 2023. 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 la edición de 2021 (48,9%) se situaba, por primera vez, valores por debajo del 50%.

El segundo problema destacado en el barrio se refiere a los ruidos exteriores (26,6%). Tiene un peso mayor que el registrado en 2021 (25,0%) y mantiene su segunda posición histórica en el ranking.

Tabla 90: Valoración de los problemas detectados en el entorno / barrio de los hogares con necesidad de rehabilitación en la CAE. 2009-2023

Problemas en el entorno / barrio*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Ruidos exteriores	26,1%	34,8%	25,7%	28,2%	23,6%	21,0%	31,7%	25,0%	26,6%
Problemas de contaminación / malos olores	16,7%	20,1%	12,1%	19,4%	9,5%	11,7%	16,9%	11,2%	12,7%
Falta de mantenimiento	16,1%	22,4%	9,9%	20,7%	8,6%	14,2%	23,5%	15,0%	12,8%
Poca limpieza / recogida de basuras	9,0%	13,3%	9,2%	10,8%	9,4%	12,9%	15,1%	15,5%	10,3%
Malas comunicaciones / transporte	14,5%	19,3%	18,8%	20,8%	8,6%	12,9%	17,5%	9,6%	10,5%
Pocas zonas verdes	22,3%	22,5%	19,0%	19,6%	8,9%	14,0%	19,3%	10,9%	9,3%
Problemas de aparcamiento	77,9%	74,9%	72,8%	64,6%	63,1%	51,5%	67,8%	48,9%	45,4%
Escasez de servicios	22,7%	22,9%	23,9%	24,5%	15,3%	19,5%	26,0%	20,6%	21,3%
Falta de accesibilidad	44,5%	36,0%	28,8%	36,1%	15,6%	18,9%	32,7%	19,4%	18,2%
Problemas de delincuencia / Inseguridad	32,0%	29,8%	24,7%	26,3%	13,4%	17,0%	27,1%	19,9%	20,5%

(*): % s/ total de hogares con necesidad. Es posible más de una respuesta.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



Con niveles de respuesta en torno al 20% destacan problemas como la escasez de servicios (21,3%), los relacionados con la delincuencia o inseguridad (20,5%) y, algo más alejado, la falta de accesibilidad (18,2%).

El grado medio de satisfacción, en lo que se refiere a la **propia vivienda** que se necesita rehabilitar cae 2,1 puntos entre 2021 (74,0 puntos) y 2023 (71,9 puntos) y se sitúa en valores de 2019 (71,7 puntos).

Tabla 91: Grado de satisfacción con la vivienda de residencia habitual de los hogares con necesidad de rehabilitación. 2009-2023

Grado de Satisfacción*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Alto	50,5%	51,1%	19,5%	40,9%	50,9%	45,1%	41,4%	44,9%	40,4%
Más bien alto	38,6%	32,3%	55,2%	38,5%	32,4%	35,6%	38,4%	37,6%	40,1%
Más bien bajo	7,5%	13,0%	18,8%	14,2%	12,4%	12,5%	14,8%	12,8%	15,3%
Bajo	3,4%	3,7%	6,5%	6,4%	4,3%	6,8%	5,3%	4,7%	4,2%
Grado Medio de Satisfacción	78,4	76,6	62,1	71,0	76,4	72,7	71,7	74,0	71,9

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

En 2023, el 80,5% de los hogares que necesitan rehabilitar su vivienda se sienten altamente satisfechos con ella (40,4%) o declaran una satisfacción más bien alta (40,1%); perdiendo dos puntos porcentuales respecto al porcentaje de dos años atrás (82,5%).

Quienes muestran cierta insatisfacción (15,3%) aumenta 2,5 puntos porcentuales respecto a 2021 (12,8%); mientras que las personas que señalan un nivel bajo de satisfacción representan una cierta estabilidad en los últimos años (4,7% en 2021 y 4,2% en 2023).

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 2023 los 64,3 puntos en una escala de 0 a 100. Es la puntuación más alta de las tres últimas ediciones de la Encuesta al crecer 3,8 puntos respecto a 2021 (60,5 puntos) y 5,1 puntos respecto a 2019 (59,2 puntos).

**Tabla 92: Grado subjetivo de la necesidad de rehabilitación de la vivienda. 2009-2023**

Grado de necesidad*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Mucha	36,0%	27,3%	42,4%	25,9%	34,1%	46,0%	25,7%	23,9%	31,0%
Bastante	34,7%	33,5%	37,9%	36,8%	30,6%	27,7%	37,5%	39,9%	38,3%
Alguna	21,1%	31,9%	16,8%	30,4%	31,9%	20,9%	26,5%	31,1%	24,3%
Poca	8,3%	7,4%	2,9%	6,9%	3,5%	5,4%	10,3%	5,1%	6,5%
Grado medio (0-100)	65,8	59,9	73,0	60,2	64,8	71,2	59,2	60,5	64,3

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Este resultado se asocia al aumento de la importancia relativa de quienes afirman tener mucha necesidad (31,0%) y al peso que adquiere quienes se posicionan con bastante necesidad (38,3%, el segundo más alto desde 2009).

Por lo que respecta al tiempo o **antigüedad de la necesidad** de rehabilitación, un 44,3% de los hogares señala llevar en esta situación más de cuatro años. Otro 44,0% de los hogares necesitados señalan que llevan entre 1 y 2 años (20,9%) o entre 2 y 4 años (23,1%). Mientras que los más recientes (menos de un año de necesidad) alcanzan el 11,7%.

Tabla 93: Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal. 2009-2023

Tiempo en situación de necesidad*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Menos de 1 año	15,5%	12,9%	5,5%	8,8%	10,8%	16,2%	12,9%	9,2%	11,7%
Entre 1 y 2 años	20,0%	16,7%	17,2%	18,7%	29,8%	24,2%	25,0%	19,2%	20,9%
Entre 2 y 4 años	18,0%	18,8%	27,3%	21,1%	18,4%	16,3%	20,5%	16,9%	23,1%
Más de 4 años	46,4%	51,6%	50,0%	51,4%	41,0%	43,3%	41,6%	54,8%	44,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

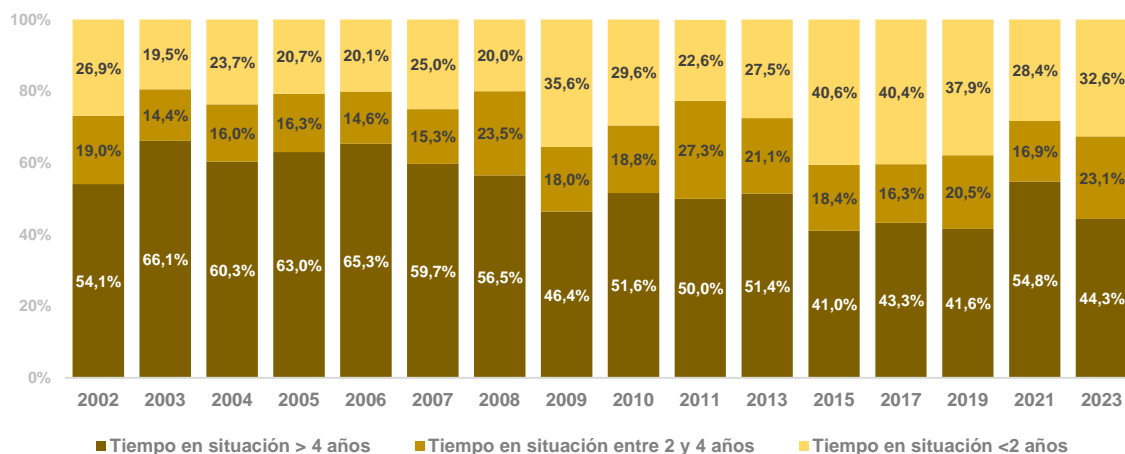
Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

La proporción de demanda a menos de dos años se incrementa en 4,2 puntos porcentuales entre 2021 (28,4%) y 2023 (32,6%), rompiendo la tendencia descendiente de los últimos años.

También crece, con mayor importancia relativa (6,2 puntos porcentuales), la necesidad de rehabilitación que lleva entre 2 y 4 años al pasar del 16,9% en 2021 al 23,1% en 2023.

Aunque lo que más destaca es la caída de diez puntos y medio en el peso de los hogares que llevan más de 4 años con la necesidad de rehabilitación: en 2021 suponían más de la mitad (54,8%) y en 2023 pasan a ser el 44,3%

Gráfico 66: Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años, entre 2 y 4 años y >4 años). CAE. 2002-2023



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Gráfico 67: Tiempo en situación de necesidad de rehabilitación de vivienda principal (< 2 años y >4 años). CAE. 2002-2023



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.

Analizando el **plazo** en el que se prevé hacer efectiva la rehabilitación, se constata que en 2023 el 53,4% de los hogares que necesitan rehabilitar su vivienda creen muy probable (21,9%) o bastante probable (31,5%) hacerlo en los próximos dos años.

Esta proporción afecta a dos de cada tres hogares (66,0%) si el horizonte se amplía hasta los próximos cuatro años: un 53,4% lo considera muy probable y un 12,6%, bastante probable.

Las previsiones de materialización de la necesidad de rehabilitación a dos años aumentan 1,2 puntos porcentuales respecto a 2021 (52,2%). Por su parte, las previsiones a 4 años pierden 1,7 puntos: en 2021 la probabilidad era del 67,7%.



Tabla 94: Hogares con necesidad de rehabilitación: probabilidad de rehabilitación de la vivienda en la perspectiva de demanda a dos y cuatro años. 2009-2023

Probabilidad de rehabilitación	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Probabilidad a 2 años*									
Muy probable	28,9%	14,7%	35,3%	19,6%	26,6%	30,3%	26,2%	26,7%	21,9%
Bastante probable	22,7%	24,6%	18,4%	18,0%	32,2%	23,9%	25,7%	25,5%	31,5%
Poco probable	31,6%	21,7%	25,6%	32,2%	25,3%	24,0%	31,0%	33,1%	31,7%
Nada probable	16,8%	39,0%	20,7%	30,1%	15,9%	21,8%	17,1%	14,7%	14,9%
Probabilidad a 4 años*									
Muy probable	52,2%	41,5%	54,0%	39,2%	58,8%	54,4%	52,8%	52,5%	53,4%
Bastante probable	9,2%	12,6%	4,5%	11,1%	8,8%	12,4%	11,0%	15,2%	12,6%
Poco probable	26,1%	21,0%	26,0%	28,7%	20,2%	16,8%	26,0%	23,2%	23,3%
Nada probable	12,4%	24,9%	15,5%	21,1%	12,2%	16,4%	10,2%	9,1%	10,6%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

4.2.5. Cambio de vivienda como alternativa a la rehabilitación

Dentro del grupo de hogares con necesidad de rehabilitación, en 2023 un 76,5% no desea cambiar de vivienda; únicamente un 11,0% 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. 2009-2023

	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
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%	11,0%
No	76,4%	71,6%	75,8%	74,5%	81,9%	79,9%	77,9%	78,3%	76,5%
Ns/Nc	4,9%	6,4%	3,5%	4,6%	6,2%	4,6%	6,3%	9,4%	12,5%
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%	89,4%
Otros motivos	17,6%	12,9%	9,5%	13,1%	27,0%	12,5%	0,0%	7,5%	2,4%
Ns/Nc	5,1%	2,6%	2,5%	2,8%	8,6%	4,3%	6,7%	-	8,2%
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%	14,9%
No	77,1%	74,5%	84,6%	78,0%	79,2%	90,2%	78,7%	81,0%	77,8%
Ns/Nc	4,1%	8,4%	1,9%	3,2%	3,7%	1,8%	5,7%	4,5%	7,3%

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 el 89,4% de los hogares que se decantarían por el cambio frente a la rehabilitación; cifra 3,1 puntos porcentuales inferior al 92,5% recogido en 2021 y cuatro puntos más baja que la de 2019 (93,3%), los valores más altos de la serie.

En sentido contrario, dentro del grupo de hogares que indican necesidad de cambio de vivienda, un 14,9% de ellos se podría plantear la rehabilitación como alternativa al mismo.

En términos evolutivos, el 11,0% que preferían cambiar de vivienda frente a la rehabilitación supone el registro más bajo de la ENDV desde 1997.

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 2023 (14,9%) resulta cuatro décimas mayor que el de 2021 (14,5%) y parece estabilizar la trayectoria de la serie tras el mínimo de los últimos 20 años que se registraba en 2017 (8,0%).

Gráfico 68: Preferencia por el cambio de la vivienda principal como alternativa a la rehabilitación y viceversa. CAE. 1997-2023



(**) Base: hogares que indican necesidad de cambio de vivienda.

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

4.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de rehabilitación

4.3.1. Nivel de ingresos

Los ingresos netos mensuales¹³ de los hogares con necesidad de rehabilitación alcanzan en 2023, como promedio, los 2.338,4 euros; una subida de 186,5 euros respecto al promedio de hace dos años (2.151,9 €, en 2021).

Tabla 96: Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda. 2009-2023

Ingresos netos mensuales	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Hasta 840 euros	8,0%	11,7%	12,1%	14,3%	6,2%	13,6%	7,4%	4,3%	5,4%
De 841 a 1.140 euros	8,8%	10,3%	8,4%	14,8%	12,2%	15,3%	11,6%	10,8%	5,6%
De 1.141 a 1.410eEuros	8,9%	10,1%	11,8%	12,0%	6,6%	18,4%	12,8%	9,1%	5,9%
De 1.411 a 1.650 euros	5,2%	8,8%	8,8%	7,3%	7,5%	9,2%	8,3%	7,2%	8,4%
De 1.651 a 2.160 euros	10,1%	12,3%	9,8%	12,7%	15,1%	23,4%	16,8%	17,9%	17,0%
Más de 2.160 euros	15,5%	22,6%	26,9%	24,5%	25,4%	46,3%	44,0%	34,7%	38,0%
Ns/Nc	43,5%	24,2%	22,3%	14,4%	27,0%	25,1%	35,8%	16,0%	19,7%
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	2.338,4

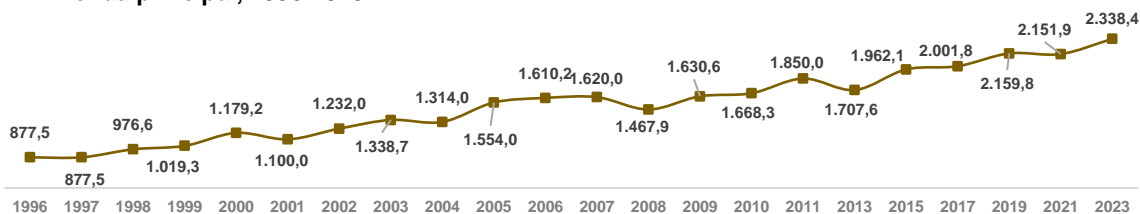
(*): % s/total de hogares con necesidad

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Un 38,0% de los hogares con necesidad de rehabilitación ingresa más de 2.160 euros al mes; ofrece un incremento de 3,3 puntos respecto al porcentaje de 2021 (34,7%). En el extremo opuesto, los hogares con menos ingresos (los que no superan los 1.410 €) son 7,3 puntos menos en 2023 (16,9%) que en 2021 (24,2%).

A largo plazo, la media de los ingresos corrientes de la población necesitada de rehabilitación en 2023 es la más elevada desde el inicio de la ENDV. 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, 1996-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

¹³ 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 22.070,6 euros por término medio¹⁴ en 2023.

Entre los hogares con previsión de realizar rehabilitación de elementos propios de la vivienda, el 18,2% estima que la obra supondrá un coste entre 12.001 y 30.000 euros. El segundo grupo en importancia relativa, con un 15,9% de hogares que así lo estiman, es el de más de 30.000 € de coste. Este grupo mantiene el segundo valor más alto de su serie tras haber experimentado un incremento espectacular en 2021 (20,6%) respecto a los datos de ediciones precedentes.

Las obras de un coste entre 6.001 y 12.000 euros (13,6%, en 2023) mantiene parecida importancia relativa que en 2021 (14,7%) y las de menor coste alcanzan su valor más bajo (5,9%) desde 2009, cayendo ocho puntos en los dos últimos años¹⁵.

Tabla 97: Coste previsto de la rehabilitación de la vivienda principal. 2009-2023

Coste previsto*	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
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%	5,9%
De 6.001 a 12.000 euros	11,6%	18,8%	7,7%	17,9%	13,4%	14,3%	10,4%	14,7%	13,6%
De 12.001 a 30.000 euros	12,2%	14,3%	17,2%	22,4%	20,4%	14,8%	11,5%	28,3%	18,2%
> de 30.000 euros	10,4%	12,9%	13,2%	9,5%	9,6%	4,8%	7,3%	20,6%	15,9%
Ns/Nc	56,2%	42,8%	46,5%	35,8%	44,8%	51,6%	61,8%	22,3%	46,5%
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	22.070,6
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%	1,7%
De 3.001 a 6.000 euros	9,8%	9,9%	12,2%	12,7%	9,5%	6,9%	4,0%	9,3%	6,1%
De 6.001 a 12.000 euros	12,2%	15,5%	12,7%	13,0%	10,6%	11,9%	13,1%	13,0%	8,8%
De 12.001 a 30.000 euros	8,0%	13,9%	9,7%	10,0%	11,0%	13,9%	12,6%	23,6%	22,1%
> de 30.000 euros	7,3%	11,3%	7,0%	8,1%	8,0%	5,6%	7,7%	13,0%	19,1%
Ns/Nc	55,1%	43,4%	49,3%	42,2%	55,1%	56,4%	59,3%	31,8%	42,2%
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	20.608,8

(*): % 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. 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 20.608,8 euros en 2023. Esta cifra es 4.195 euros mayor (incremento del 25,5% en términos relativos) que la recogida en 2021 (16.413,9 €); y supone el registro más alto de la serie superando, por primera vez los 20.000 euros.

¹⁴ No se han tomado en consideración costes de elementos privativos inferiores a 3.000 euros.

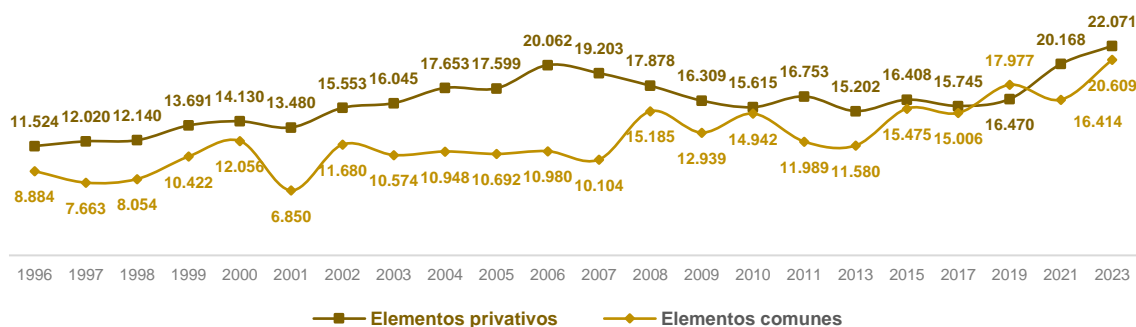
¹⁵ El porcentaje de hogares que no responden a esta pregunta del coste, aunque elevado, es uno de los más bajos de la serie.

Entre los hogares con previsión de realizar rehabilitación de elementos comunes de la vivienda, el 22,1% estima que la obra supondrá un coste entre 12.001 y 30.000 euros y un 19,1% consideran un coste por encima de los 30.000 euros¹⁶.

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; y desde entonces parece intuirse una tendencia a converger.

Gráfico 70: Gasto medio previsto para rehabilitación de la vivienda principal según tipo. CAE. 1996-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

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 (22.071 €).

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 edición de 2021, el dato registrado (16.414 €), siendo el segundo más elevado de la serie, es superado por el coste estimado por la rehabilitación de elementos privativos. En la edición de 2023 el notable incremento en el coste estimado para rehabilitar elementos comunes se traduce en un nuevo máximo (20.609 €) y se aproxima al coste estimado para rehabilitar elementos propios de la vivienda.

¹⁶ 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 uno de los más bajos de la serie.



4.3.3. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación

Entre los hogares con necesidad de rehabilitación, uno de cada cuatro declara saber en qué consisten las ayudas a la rehabilitación (24,6%) y un 46,0% indican que han oído hablar de ellas, pero no saben exactamente en qué consisten. Queda un 29,4% restante que no saben que existen.

Este último dato relativo al desconocimiento de las ayudas experimenta un incremento de 5,6 puntos respecto a la edición de 2021 (23,8%) cuando se alcanzaba el segundo registro 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. 2009-2023

Ayudas a la rehabilitación	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Sabe en qué consisten	37,9%	33,4%	40,0%	18,5%	37,0%	28,3%	34,2%	26,5%	24,6%
Ha oído, pero no sabe exactamente	36,3%	42,8%	38,3%	46,2%	33,8%	39,4%	33,0%	49,7%	46,0%
No sabe que existen	25,8%	23,8%	21,8%	35,3%	29,2%	32,3%	32,9%	23,8%	29,4%
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%	27,1%
Sí, piensa solicitarlas	24,5%	24,6%	41,5%	20,8%	28,8%	34,7%	21,7%	37,3%	38,1%
No, cree que no cumple los requisitos	7,2%	13,7%	7,4%	17,5%	3,3%	12,7%	20,1%	17,3%	12,0%
No, es mucho papeleo	1,7%	5,2%	3,9%	6,4%	6,2%	4,0%	2,1%	6,6%	1,9%
No, otros motivos	12,8%	17,1%	23,6%	9,8%	9,3%	6,4%	10,0%	2,2%	6,9%
Ns/Nc	7,4%	1,0%	2,9%	2,7%	8,2%	3,3%	10,7%	7,8%	14,1%

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*

Dentro del grupo de hogares que conocen y saben en qué consisten las ayudas a la rehabilitación, el 27,1% indican que ya las ha solicitado. Es la cifra más baja desde 2009.

El grupo de hogares que aún no las ha solicitado, pero piensa hacerlo alcanza su segundo valor más alto en 2023 (38,1%); 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 (12,0%), que presenta una clara tendencia a la baja en las tres últimas ediciones.

Un 6,9% de los hogares no especifica los motivos y menso del 2% considera que es mucho papeleo (1,9%).

El peso relativo conjunto de los hogares que no solicitarán ayudas alcanza un 20,8% en 2023; alejándose del 26,1% de 2021 o del 32,2% de 2019, y también por debajo del 23,1% de 2017.

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 2023 (70,6%) uno de sus valores más bajos de los últimos 20 años, quedándose a casi ocho puntos del máximo de 2011 (78,2%).

Los hogares con necesidad de rehabilitación que conocen la existencia de ayudas y las han solicitado o piensan hacerlos suponen el 65,1% en 2023. Este registro, tras la caída de 2019 (57,1%: el registro más bajo de los últimos 20 años), parece estabilizarse en las dos últimas ediciones (66,2% en 2021 y 65,1% en 2023).

Gráfico 71: Conocimiento de la existencia de ayudas a la rehabilitación y solicitud de estas por los hogares con necesidad de rehabilitación. CAE. 1997-2023



(*) 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. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.*



4.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de rehabilitación

En 2023, un total de 75.620 hogares en la CAE se plantean la necesidad de rehabilitar su vivienda habitual, lo que supone el 8,2% del total de hogares vascos. En comparación con la edición de hace dos años, se produce una importante reducción de la necesidad rehabilitadora, tanto en valores absolutos (casi 12.240 hogares menos) como en valores relativos (un punto y medio porcentual menos).

De forma más específica, se pueden destacar los siguientes elementos para caracterizar a los hogares con necesidad de rehabilitación en 2023.

- El grado medio de necesidad de rehabilitación entre los hogares con esa necesidad alcanza los 64,3 puntos sobre 100 en 2023. Es la puntuación más alta de las tres últimas ediciones al crecer casi cuatro puntos respecto a 2021 (60,5 puntos) y cinco respecto a 2019).
- La demanda de rehabilitación (considerada como 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 25,6% en el plazo de un año en 26,8%; en el 53,4% a dos años vista y en el 66,0% en el plazo de cuatro años. Son datos algo menores que los registrados en la edición precedente.
- La bajada en el índice de necesidad de rehabilitación (la relación entre el número de hogares con necesidad de rehabilitación y el número total de hogares) se reproduce en los territorios de Bizkaia (pasa del 10,3% en 2021 al 8,3% en 2023) y Gipuzkoa (10,2% y 8,7%, respectivamente), pero no afecta a Araba/Álava (se mantiene en el 7,0% en las dos últimas ediciones).
- 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 57,0 años y residen en hogares formados por 2,4 personas por término medio.

Es un perfil *más veterano* y de menor tamaño familiar que el caso de la necesidad de cambio (48,3 años y 3,0 personas de media).

- Las viviendas que necesitan rehabilitar tienen una superficie media de 84,8 m² y una antigüedad media de 49,3 años.

Se trata de viviendas más grandes que las de necesidad de cambio (76,1 m² de promedio) y algo menos antiguas (54,6 años).

- La rehabilitación de los elementos privativos (el 49,4% de hogares presenta únicamente esta necesidad) supera ampliamente a la de los elementos comunes (24,8%). En ambos casos, hay que añadir el 25,8% 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 2023 se relacionan con el cambio de baño/cocina (55,0% del total de hogares con necesidad) y el cambio de puertas/ventanas (31,9%).



En el caso de los elementos comunes, la rehabilitación más requerida se relaciona con actuaciones en la fachada (26,8%), seguida por las actuaciones en el ascensor (18,1%).

- La gran mayoría de los hogares se muestra satisfechos con la vivienda en la que residen actualmente (71,9 puntos de 100), con valores similares a la edición de 2019 (71,7 puntos), aunque en línea descendiente con respecto a 2021 (74,0 puntos).
- Los ingresos netos mensuales medios de los hogares que manifiestan la necesidad de la rehabilitación alcanzan los 2.338,4 euros en 2023; y son los más altos de toda la serie.

Son unos ingresos más altos que los que se declaraban en los hogares con necesidad de cambio: 2.092,1 euros.

- El coste medio que estiman los hogares para acometer la rehabilitación crece, en los dos últimos años, en ambos tipos de las actuaciones: en los elementos privativos de la vivienda y en el caso de los elementos comunes del edificio.

En el caso de reformas de elementos privativos, el coste medio previsto crece un 9,4% hasta los 22.070,6 euros de media (20.168,3 €, en 2021). En el caso de rehabilitación de las partes comunes del edificio, este coste medio sube un 25,6% entre 2021 (16.413,9 €) y 2023 (20.608,8 €).

- El 11,0% 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 89,4% 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 2007-2023.



Tabla 99: Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de rehabilitación, 2007-2023

	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2023
Cuantificación											
Índice de necesidad (% hogares)	14,2%	15,5%	16,9%	9,7%	8,9%	10,3%	6,7%	8,6%	7,7%	9,7%	8,2%
Cuantificación de la necesidad (N.º viviendas)	113.396	128.669	142.099	80.969	75.342	90.139	58.017	76.286	68.423	87.857	75.620
Evolución de las Características socioeconómicas de los hogares de rehabilitación											
Edad de la persona principal (años)	55,0	57,1	55,4	56,7	58,2	54,3	59,2	57,7	55,9	58,3	57,0
Tamaño medio (N.º personas por hogar)	2,7	2,5	2,6	2,7	2,5	2,6	2,7	2,5	2,6	2,5	2,4
Ingresos netos mensuales (euros)	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	2.338,4
Antigüedad de la vivienda (años)	39,0	42,9	42,3	42,0	42,4	43,1	44,9	49,0	49,3	51,4	49,3
Superficie media de la vivienda (m²)	77,0	78,1	79,2	79,9	80,0	80,1	85,1	83,8	83,7	83,3	84,8
Evolución de la satisfacción y necesidad de rehabilitación											
Grado de satisfacción medio de la vivienda	86,0	77,6	78,4	76,6	62,1	71,0	76,4	72,7	71,7	74,0	71,9
Grado de necesidad medio	73,0	66,5	65,8	59,9	73,0	60,2	64,8	71,2	59,2	60,5	64,3
Tiempo en situación > 4 años (%)	59,7%	56,5%	46,4%	51,6%	50,0%	51,4%	41,0%	43,3%	41,6%	54,8%	44,3%
Tiempo en situación entre 2 y 4 años (%)	15,3%	23,5%	18,0%	18,8%	27,3%	21,1%	18,4%	16,3%	20,5%	16,9%	23,1%
Tiempo en situación <2 años (%)	25,0%	20,0%	35,6%	29,6%	22,6%	27,5%	40,6%	40,4%	37,9%	28,4%	32,6%
Preferencias por cambio o por rehabilitación											
Preferencia por cambio afirmativo (%)	22,5%	22,9%	18,6%	22,0%	20,7%	20,8%	11,9%	15,5%	15,8%	12,3%	11,0%
No cambia por razones económicas (%)	71,5%	79,3%	77,3%	84,5%	88,1%	84,1%	64,4%	83,2%	93,3%	92,5%	89,4%
Rehabilitación como alternativa al cambio (%)	9,5%	18,7%	18,8%	17,1%	13,5%	18,7%	17,1%	8,0%	15,6%	14,5%	14,9%
Tipo de rehabilitación											
Elementos privativos (%)	42,1%	47,8%	35,9%	50,7%	32,8%	49,8%	44,3%	49,9%	49,3%	39,9%	49,4%
Elementos comunes (%)	50,6%	36,8%	41,9%	18,3%	47,1%	18,4%	30,7%	32,1%	25,7%	38,7%	24,8%
Ambos (%)	7,3%	15,5%	22,2%	31,1%	20,1%	31,8%	25,0%	18,0%	25,1%	21,5%	25,8%
Coste previsto de la rehabilitación											
Elementos Privativos (euros)	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	22.070,6
Elementos Comunes (euros)	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	20.608,8

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco.



ANEXO METODOLÓGICO

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2023 de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV), operación estadística realizada de forma bial por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana 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, 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 2023 se ha recogido una muestra de 4.755 hogares principales para analizar la necesidad de cambio y rehabilitación y, por otro lado, a 1.649 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, acceso a una vivienda de forma independiente 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.