



Vitoria-Gasteiz, a 10 de junio de 2016

## ENCUESTA SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA - 2015

### Acceso a primera vivienda

---

## 104.176 PERSONAS DE 18 A 44 AÑOS NECESITAN ACCEDER A UNA PRIMERA VIVIENDA

- *Pero la encuesta sobre “Necesidades y Demanda de Vivienda 2015” del Departamento de Empleo y Políticas Sociales revela que sólo 15% de estas personas consideran poseer ingresos suficientes para poder afrontar la necesidad de acceso*
- *Predomina la opción de alquiler, la opción de vivienda en propiedad cae a medida que empeora la situación económica*

Entre 2013 y 2015 se reduce en un 2,7% la población de personas de 18 a 44 años al pasar de 749.081 personas en 2013 a 728.754 en 2015. A pesar de ello, aumenta de forma sustancial en el bienio, del 5,2%, el número de personas que residen con progenitores y tutores (de 267.256 a 281.082 personas). Este grupo pasa de representar el 35,7% del total de personas de entre 18 a 44 años en 2013 al 38,6%. Se reduce en cambio, de 481.825 a 447.672 personas el volumen de personas emancipadas en el grupo de edad considerado.

En 2015, las situaciones de necesidad de acceso a la primera vivienda llegan a afectar a 104.176 personas. Este colectivo supone un 37,1% de las 281.082 personas entre 18 y 44 años que conviven con progenitores o tutores. La proporción se reduce al 14,3% si se considera al conjunto de la población de la CAE entre 18 y 44 años.

De las 104.176 personas de entre 18 y 44 años que residen con sus progenitores o tutores y que manifiestan la necesidad de acceso a la primera vivienda, 31.340 carece de recursos propios. 72.836 disponen de ingresos o rentas propias para pensar en financiar este proceso de acceso a la vivienda. Esta última cifra se incrementa en un 11,5%, respecto a 2013 cuando 65.346 personas manifestaban esta necesidad.

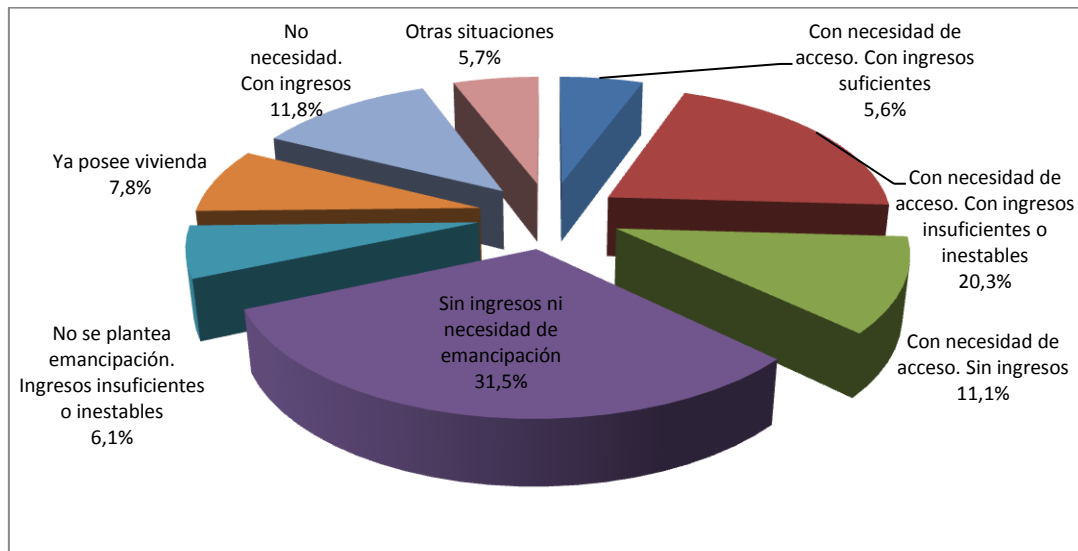
En términos relativos, las 72.836 personas señaladas representan un 25,9% de las 281.082 personas que conviven con sus progenitores o tutores. Esta última proporción es apenas de un 7,8% entre las personas menores de 25 años, pero asciende al 40,4% de la población entre 25 y 34 años, manteniéndose todavía en un 30,9% entre las personas de 35 a 44 años.

Sin embargo, la proporción de personas que consideran disponer de ingresos realmente suficientes para abordar el proceso de acceso a la vivienda es mucho menor. De las



104.176 personas con necesidad, apenas 15.645, un 15%, señala disponer de este nivel suficiente de ingresos.

**Gráfico 1. Personas de 18 a 44 años que residen con sus progenitores o tutores según su situación respecto a la necesidad. 2015**



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

**Tabla 1. Situación respecto a la necesidad de acceso a primera vivienda, CAPV. 2010-2015**

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

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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Dentro de este grupo de personas que consideran disponer de ingresos suficientes para poder afrontar la emancipación, y en un análisis en términos del volumen total de



viviendas demandadas, apenas un 13,1% ven posible una demanda de vivienda a corto plazo. En los grupos con ingresos insuficientes y/o irregulares, o sin ingresos, esta perspectiva de demanda se hace imposible. Esta proporción se reduce al 1,9% si se considera el conjunto de las 91.693 viviendas que serían precisas para atender la necesidad de acceso a la primera vivienda de las 104.176 personas con necesidad, cuente o no la población necesitada con recursos suficientes.

Con respecto a la demanda de vivienda a dos años, la media de la CAE se sitúa en 37,4% de las 91.693 viviendas que se necesitan. Esta cifra es muy superior entre el grupo de personas con ingresos suficientes (61,5%) y, en menor medida, en el grupo con ingresos insuficientes y/o inestables (45,7%). Entre las personas sin ingresos la situación es más precaria y únicamente tienen previsto este tipo de demanda el 18%.

El escenario es similar en un análisis de la demanda a cuatro años. En este caso, la media de CAE se sitúa en un 60,5% de las viviendas necesitadas. Entre las personas con ingresos suficientes la demanda de vivienda se sitúa en el 78,6%, con un 62,3% en el caso de las personas que consideran disponer de ingresos insuficientes y/o inestables. En el caso del grupo sin ingresos, la perspectiva de demanda a 4 años baja a algo menos de la mitad respecto a las viviendas necesitadas (48,2%).

**Tabla 2. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda según disponibilidad de ingresos o rentas propias, CAE - 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

	Con algún ingreso o rentas propias						Sin ingresos		Total con necesidad	
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables		Total con ingresos					
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	<b>1,5</b>	<b>13.338</b>	<b>5,9</b>	<b>50.951</b>	<b>7,4</b>	<b>64.290</b>	<b>11,7</b>	<b>27.404</b>	<b>9</b>	<b>91.693</b>
Demanda 4 años(**)	78,6	10.485	62,3	31.747	65,7	42.233	48,2	13.202	60,5	55.435
Demanda 2 años (**)	61,5	8.206	41,5	21.150	45,7	29.356	18,0	4.928	37,4	34.284
Demanda 1 año (**)	13,1	1.745	0,0	0	2,7	1.745	0,0	0	1,9	1.745

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Un 55,0% de los demandantes de primera vivienda se decanta por el alquiler, cifra que supera ampliamente al grupo que opta por la propiedad (22,6%). Un 22,4% aceptaría cualquier opción.

A pesar del incremento que se observa en el porcentaje de personas que optan por el régimen de alquiler, se observa que la disponibilidad de recursos económicos permite mantener la preferencia por el régimen en propiedad. De hecho, entre el grupo de personas que indican disponer de recursos suficientes para acometer la emancipación el 42,5% prefiere el régimen en propiedad, cifra que desciende al 22,3% entre los que tienen recursos económicos más precarios y al 13,6% entre los que no disponen de



ningún ingreso. También resulta superior en el grupo considerado el peso de la población que, apostando por el alquiler, defiende la opción de compra.

**Tabla 3. Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE 2015**

(Valores absolutos y porcentajes sobre el total de hogares)

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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

## Cambio de vivienda principal

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

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

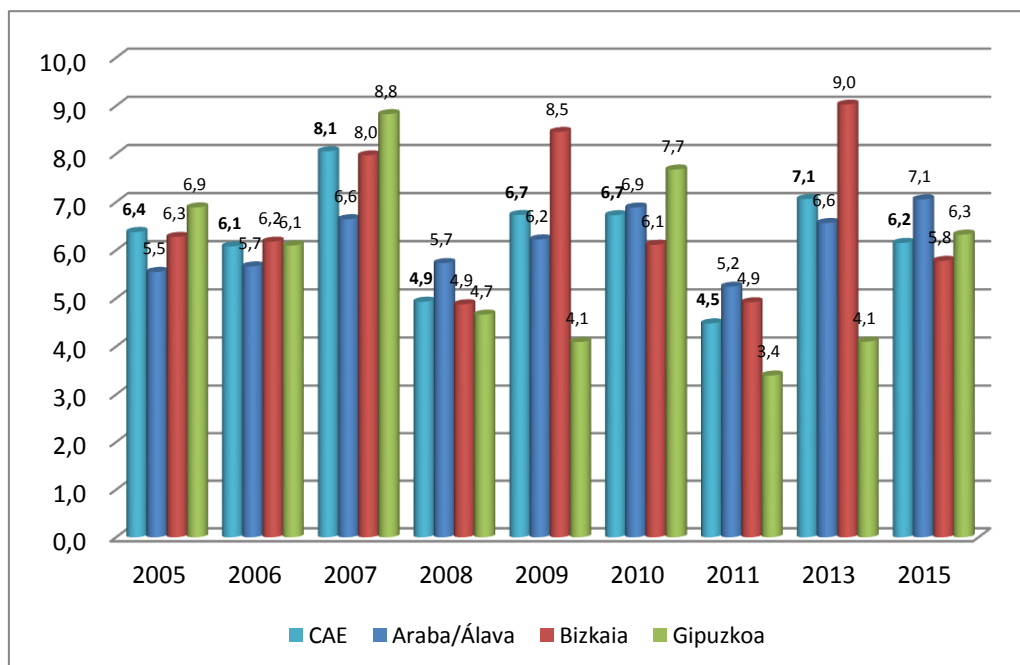
El descenso de la necesidad se debe a la fuerte reducción registrada en Bizkaia. En este territorio se pasa de 41.283 viviendas familiares con necesidad de cambio en 2013 a 26.042 viviendas en 2015, con una reducción porcentual de 36,9%.

En 2015, la tendencia alcista de la necesidad caracteriza en cambio a los territorios históricos de Álava y Gipuzkoa. Gipuzkoa es el territorio en el que más se incrementa la necesidad de cambio de vivienda. En este territorio, se pasa de 9.218 viviendas implicadas en 2011 (3,4% del total), a 11.521 en 2013 (4,1% del total) y 17.784 viviendas en 2015 (6,3%).

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



## Gráfico 2. Necesidad de cambio de vivienda por año y territorio histórico. 2005-2015



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

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

De los 53.132 hogares que necesitan cambiar de vivienda en 2015, la previsión de poder afrontar el cambio en el próximo año se sitúa en el 28,5%, por encima del 24,9% de 2011 y del 20,5% de 2013. En el plazo de dos años, la previsión de cobertura aumenta del 33,7% al 44,0% entre 2013 y 2015. En el caso de ampliar el plazo a cuatro años, la mejora es aún más intensa entre los hogares con necesidad de cambio de vivienda. Se pasa así de 49,5% en 2013 a 64,6% en 2015, una cifra no superada en el periodo 2007-2013 (con un valor máximo previo que se registra en 2008, con un 57,3%).

**Tabla 4. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

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

	2007		2013		2015		Variación 2007-2015				Variación 2013-2015			
							Absolutos		%		Absolutos		%	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	8,1	64.393	7,1	61.621	6,2	53.132	-1,9	-11.261	-23,6	-17,5	-0,9	-8.489	-12,9	-13,8
Demanda 4 años(**)	47,2	30.406	49,5	30.505	64,6	37.452	17,3	7.046	36,7	23,2	15,0	6.947	30,4	22,8
Demanda 2 años (**)	28,7	18.470	33,7	20.744	44,0	25.508	15,3	7.038	53,3	38,1	10,3	4.763	30,6	23,0
Demanda 1 año (**)	21,4	13.778	20,5	12.628	28,5	16.540	7,1	2.762	33,2	20,0	8,0	3.912	39,1	31,0

(\*) % s/total hogares;

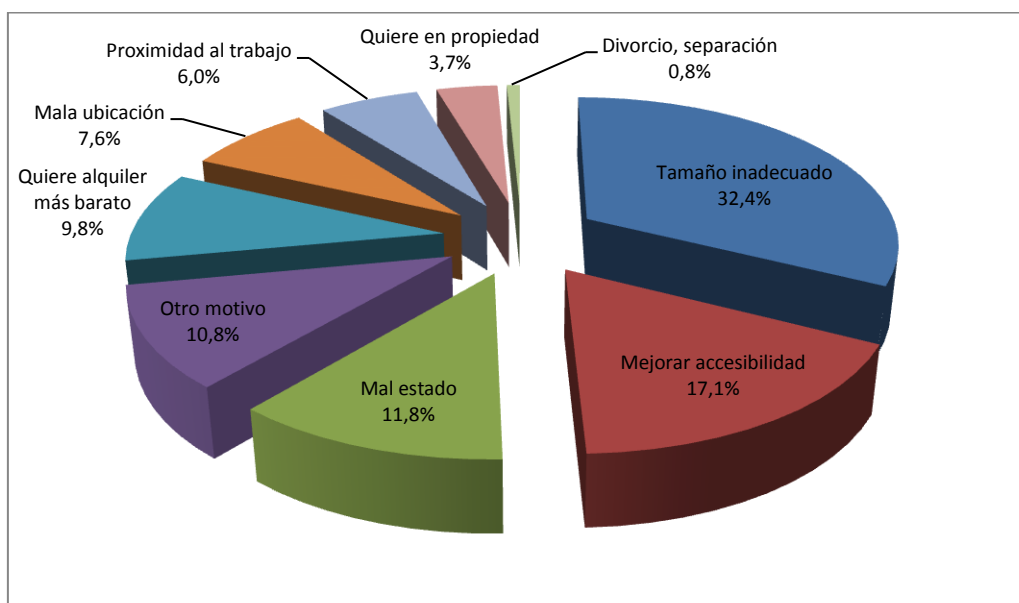
(\*\*) % s/hogares con necesidad

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015



Entre los hogares familiares necesitados de cambio de vivienda, el tamaño inadecuado de la vivienda determina un 32,4% de la necesidad. En segundo lugar aparece la mejora de la accesibilidad a la vivienda (17,1%). Le sigue la opción de mal estado de la vivienda con 11,8%, otros motivos (10,8%) y el grupo de población que quiere un alquiler más barato (9,8%). Un 7,6% señala la mala ubicación de la vivienda y un 6% la proximidad al trabajo. Un 3,7% plantea, finalmente, la apuesta por la propiedad.

**Gráfico 3. Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. CAE. 2015**



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

### Rehabilitación de la vivienda principal

**Entre 2013 y 2015 desciende en un 35,6% la necesidad de intervención ligada a la rehabilitación. El descenso se detecta en los tres territorios históricos pero de manera especial en Álava y Bizkaia**

La Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda revela que, en 2015, 58.017 viviendas de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) requieren una intervención para su rehabilitación. Esta cifra representa un 6,7% del conjunto de viviendas familiares de la CAE, reflejando un significativo descenso de la necesidad de la acción rehabilitadora respecto al 10,3% de 2013. En términos absolutos, se reduce en 32.122 el número de viviendas necesitadas de intervención, un 35,6% menos que en 2013. De hecho, la cifra registrada en 2015 ofrece el valor mínimo de necesidad de rehabilitación registrado desde 2005.



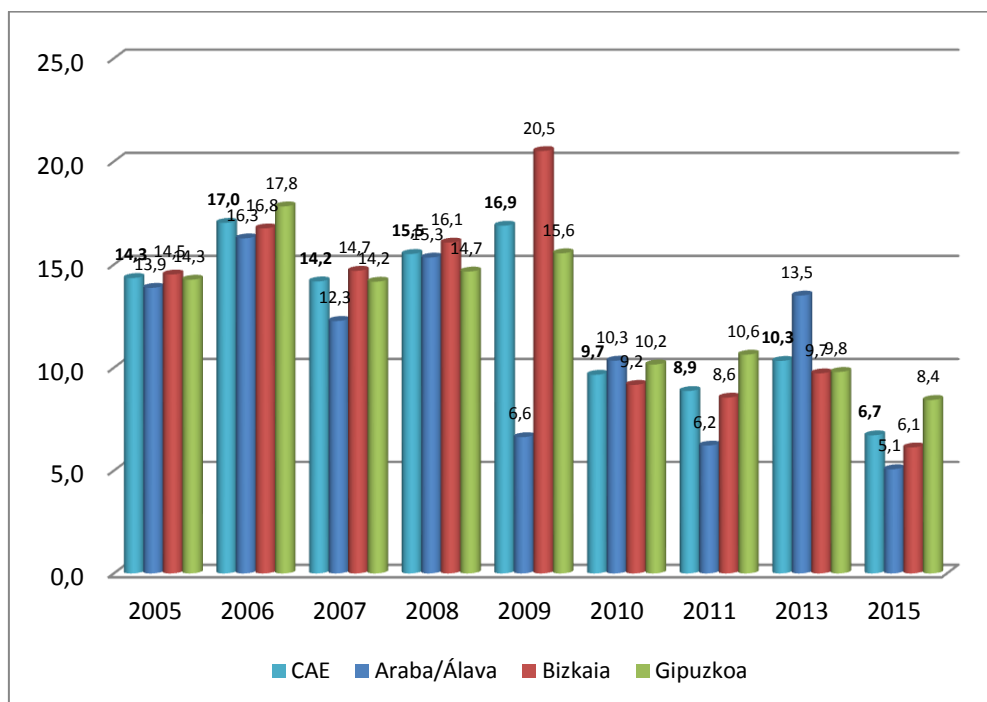
### ***La necesidad de rehabilitación se sitúa en valores mínimos desde 2005 en los tres territorios históricos***

Destaca el importante descenso de la necesidad que se detecta en Álava. En este territorio se pasa de 18.132 viviendas familiares que requieren rehabilitación en 2013 a 6.684 en 2015, con una reducción del 63,1% en la necesidad percibida.

A pesar del descenso de la necesidad, en términos absolutos Bizkaia sigue siendo el territorio con mayor volumen de hogares familiares que requieren rehabilitación: 27.612 viviendas, un 6,1% del total de hogares familiares existentes en el territorio.

Gipuzkoa se convierte sin embargo en 2015 en el territorio histórico en el que hay mayor porcentaje de viviendas con necesidad de rehabilitación, alcanzando un 8,4% de los hogares familiares. Aunque en este territorio también se reduce la necesidad de rehabilitación, la caída es menos intensa que en Álava y Bizkaia.

**Gráfico 4. Necesidad de rehabilitación por año y territorio histórico. 2005-2015**



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

***Sin embargo, mejora la capacidad para hacer frente a la necesidad, con significativas mejoras de la demanda a uno, dos y cuatro años. El resultado es que la caída de la demanda es mucho menor que el de la necesidad***

La menor necesidad percibida de intervención rehabilitadora viene acompañada de una mayor capacidad por parte de la población para hacer frente a la necesidad. De esta



forma, un 26,8% de los 58.017 hogares que mencionan en 2015 la conveniencia de una intervención para la rehabilitación señalan poder abordarla en el próximo año. Este porcentaje supone una notable aumento respecto al 18,9% registrado en 2013.

La perspectiva de una mejora en la capacidad de la población para iniciar la actuación rehabilitadora se mantiene en plazos más largos al del año. Así, el porcentaje de hogares que prevén acometer las obras en los dos próximos años se incrementa entre 2013 y 2015 del 37,7% al 58,8% en 2015. De la misma forma, a cuatro años vista se mejoran también los porcentajes de demanda efectiva. Se pasa así de un 50,2% de hogares que señalaban en 2013 poder abordar la actuación rehabilitadora a cuatro años vista a un 67,6% en la edición de 2015.

Las tendencias señaladas suponen que la caída en la necesidad no se traduzca, entre 2013 y 2015, en una perspectiva de reducción equivalente de la demanda. A dos años vista, la demanda en 2015 resulta incluso algo superior a la prevista en 2013.

**Tabla 5. Variación de la cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda, CAPV. 2007-2015 y 2013-2015**

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

							Variación 2007-2015				Variación 2013-2015			
	2007		2013		2015		Absolutos		%		Absolutos		%	
	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.	%	Nº Viv.
<b>Necesidad (*)</b>	<b>14,2</b>	<b>113.396</b>	<b>10,3</b>	<b>90.139</b>	<b>6,7</b>	<b>58.017</b>	-7,5	-55.379	-52,6	-48,8	-3,6	-32.122	-35,0	-35,6
Demanda 4 años(**)	63,7	72.194	50,2	45.286	67,6	39.227	3,9	-32.967	6,2	-45,7	17,4	-6.059	34,6	-13,4
Demanda 2 años (**)	49,1	55.655	37,7	33.958	58,8	34.129	9,7	-21.526	19,9	-38,7	21,2	172	56,2	0,5
Demanda 1 año (**)	26,7	30.270	18,9	17.047	26,8	15.562	0,1	-14.708	0,5	-48,6	7,9	-1.485	41,8	-8,7

(\*) % s/total hogares;

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

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

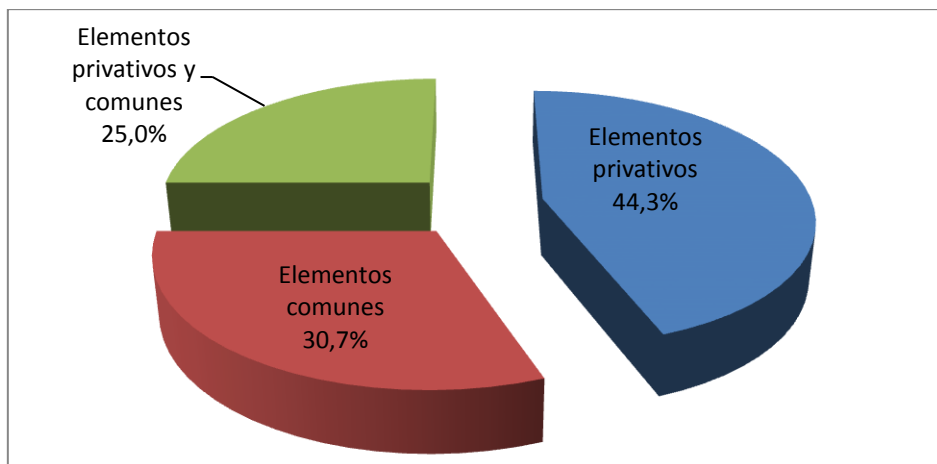
***Las necesidades de rehabilitación se centran más en elementos privativos de las viviendas familiares que en las partes comunes***

En lo que respecta a la tipología de obra de rehabilitación que requieren las viviendas, un 44,3% se corresponden con necesidades de mejora interior de la vivienda. Un 25,0% necesita realizar rehabilitación tanto dentro de la vivienda como en las áreas comunes del edificio. El restante 30,7% se corresponde a acciones de rehabilitación centradas únicamente en áreas comunes del edificio.





**Gráfico 5. Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2015**



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

Para más información:

Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico  
C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz

Persona de contacto: Aitor Puerta

Teléfono: +34-945-01 93 57; Fax: +34-945-01 63 40

WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/)

E-mail: [estadística-eps@euskadi.eus](mailto:estadística-eps@euskadi.eus)