



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ENCUESTA DE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CAPV 2009-2010

Informe de Resultados

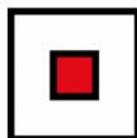


Julio 2012



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
2. NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA	8
2.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso	8
2.2. Caracterización del colectivo de acceso	10
2.2.1. Características socio-demográficas	10
2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso	12
2.2.3. Grado subjetivo y plazos de demanda	12
2.2.4. Características de las viviendas necesitadas	16
2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso	18
2.3.1. Nivel de ingresos	18
2.3.2. Capacidad de pago mensual	19
2.3.3. Precio máximo asumible.....	21
2.3.4. Fórmulas de financiación	22
2.4. Caracterización del colectivo de acceso con una perspectiva de género	23
2.5. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de acceso.....	28
3. NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA HABITUAL	31
3.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio.....	31
3.2. Caracterización de los hogares con necesidad de cambio	34
3.2.1. Características socio-residenciales	34
3.2.2. Motivos de la necesidad de cambio	38
3.2.3. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda	38
3.2.4. Características de las viviendas necesitadas	42
3.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio	43
3.3.1. Nivel de ingresos	43
3.3.2. Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible	44
3.3.3. Fórmulas de financiación	45
3.4. Resumen y conclusiones de los principales indicadores de la necesidad de cambio.....	46

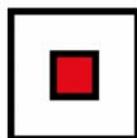


ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 2.1.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda, CAPV, 2009-2010.....	8
Cuadro 2.2.	Cuantificación de la necesidad de acceso por Territorio Histórico, 2009-2010.....	9
Cuadro 2.3.	Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso, 2009-2010.....	11
Cuadro 2.4.	Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda, 2009-2010.....	12
Cuadro 2.5.	Grado subjetivo de la necesidad de acceso, 2009-2010.....	13
Cuadro 2.6.	Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda, 2009-2010.....	14
Cuadro 2.7.	Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años, 2009-2010.....	14
Cuadro 2.8.	Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 2009-2010.....	16
Cuadro 2.9.	Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2010.....	18
Cuadro 2.10.	Número de personas que participarán en la financiación de la compra de la futura vivienda, 2009-2010.....	18
Cuadro 2.11.	Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2010.....	19
Cuadro 2.12.	Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2010.....	21
Cuadro 2.13.	Fórmulas de financiación previstas por las personas con necesidad de acceso, 2009-2010.....	23
Cuadro 2.14.	Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso según la variable sexo, 2009-2010.....	24
Cuadro 2.15.	Capacidad financiera de las personas necesitadas de acceso según la variable sexo, 2009-2010.....	25
Cuadro 2.16.	Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda según la variable sexo, 2009-2010.....	25
Cuadro 2.17.	Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda según la variable sexo, 2009-2010.....	26
Cuadro 2.18.	Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años según la variable sexo, 2009-2010.....	27
Cuadro 2.19.	Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según la variable sexo, 2009-2010.....	27
Cuadro 2.20.	Evolución de las principales características de las personas con necesidad de acceso, 2005-2010.....	30
Cuadro 3.1.	Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV 2009-2010.....	31
Cuadro 3.2.	Cuantificación de la necesidad de cambio por Territorio Histórico, 2009-2010.....	33
Cuadro 3.3.	Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio, 2009-2010.....	34
Cuadro 3.4.	Características residenciales de los hogares necesitados de cambio, 2009-2010.....	36
Cuadro 3.5.	Motivo de la necesidad de cambio, 2009-2010.....	38
Cuadro 3.6.	Grado subjetivo de la necesidad de cambio, 2009-2010.....	39
Cuadro 3.7.	Tiempo en situación de necesidad de cambio, 2009-2010.....	39
Cuadro 3.8.	Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio, 2009-2010.....	42



Cuadro 3.9.	Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 2009-2010	43
Cuadro 3.10.	Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio, 2009-2010	45
Cuadro 3.11.	Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2010	47



ÍNDICE DE CUADROS

Gráfico 2.1.	Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda, CAPV, 1996-2010.....	8
Gráfico 2.2.	Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda en la CAPV, 1996-2010.....	9
Gráfico 2.3.	Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 1996-2010	10
Gráfico 2.4.	Evolución de la edad media de las personas necesitadas de acceso, 1997-2010.....	11
Gráfico 2.5.	Evolución de los principales motivos de acceso a una vivienda, 1997-2010	12
Gráfico 2.6.	Evolución del grado de necesidad de acceso, 1997-2010.....	13
Gráfico 2.7.	Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso, 1997-2010	14
Gráfico 2.8.	Evolución de la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años, 1996-2010	15
Gráfico 2.9.	Evolución de la población con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda, 1997-2010	15
Gráfico 2.10.	Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 1997-2010.....	16
Gráfico 2.11.	Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta) entre las personas con necesidad de acceso, 1997-2010.....	17
Gráfico 2.12.	Evolución de los ingresos de la población con necesidad de acceso, 1997-2010.....	19
Gráfico 2.13.	Evolución de la capacidad de pago declarada y los ingresos netos mensuales de las personas con necesidad de acceso, 1997-2010	20
Gráfico 2.14.	Evolución del esfuerzo financiero de las personas con necesidad de acceso, 1997-2010.....	20
Gráfico 2.15.	Evolución del precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso. 1999-2010	22
Gráfico 2.16.	Evolución del precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso, 1997-2010.....	22
Gráfico 2.17.	Personas necesitadas de acceso según sexo, 2009-2010.....	23
Gráfico 2.18.	Grado subjetivo de la necesidad de acceso según la variable sexo, 2009-2010.....	26
Gráfico 3.1.	Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2010.....	31
Gráfico 3.2.	Evolución de las necesidades de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2010.....	32
Gráfico 3.3.	Evolución de los índices de necesidades de cambio por Territorios Históricos 1998-2010.....	33
Gráfico 3.4.	Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad cambio, 1997-2010	35
Gráfico 3.5.	Tamaño medio de los hogares con necesidad cambio, 1997-2010.....	35
Gráfico 3.6.	Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad cambio, 1997-2010.....	37
Gráfico 3.7.	Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad cambio, 1997-2010.....	37
Gráfico 3.8.	Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2010.....	37
Gráfico 3.9.	Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio, 2001-2010.....	38



Gráfico 3.10.	Evolución del grado de necesidad de cambio, 1997-2010	39
Gráfico 3.11.	Evolución del tiempo en situación de necesidad de cambio, 1997-2010	40
Gráfico 3.12.	Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años, 1998-2010.....	41
Gráfico 3.13.	Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda, 1998-2010	41
Gráfico 3.14.	Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio, 1997-2010	42
Gráfico 3.15.	Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) entre los hogares con necesidad de cambio, 1997-2010.....	43
Gráfico 3.16.	Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2010.....	44
Gráfico 3.17.	Evolución de la capacidad de pago mensual y del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2010.....	44
Gráfico 3.18.	Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2010.....	45



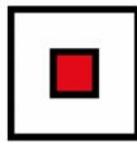
1. INTRODUCCIÓN

El presente informe se ha realizado en base a los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2009 y 2010 realizada por el Órgano Estadística del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Se analizan a lo largo del informe los principales indicadores cuantitativos y cualitativos de las necesidades individuales de acceso a la primera vivienda y de las necesidades familiares de cambio de vivienda principal de 2009 y 2010 y se presta especial atención a las tendencias evolutivas de los mismos.

Comenzando por las necesidades de acceso, cabe reseñar que se trata de personas de 18 a 44 años de edad, que disponen de ingresos propios y que precisan acceder a su primera vivienda. Tras esta introducción, en el capítulo 2 se presenta una cuantificación de la necesidad y de la demanda de acceso, así como una caracterización del colectivo, de su necesidad y de la capacidad financiera para cubrir la necesidad de acceso. Igualmente se exponen las principales diferencias entre las mujeres y los hombres que buscan acceder a la primera vivienda. Finalmente, concluye el capítulo con un resumen de los principales resultados obtenidos respecto a la población con necesidad de acceso y la presentación de un cuadro sintético de la evolución de los principales indicadores de la necesidad de acceso para el periodo 2005-2010.

El capítulo 3 se centra en la necesidad de los hogares vascos de cambiar de vivienda principal, ofreciendo en primer lugar una cuantificación de dicha necesidad y de los plazos de demanda previstos. Posteriormente, se realiza una descripción de los hogares y de las viviendas ocupadas por los mismos. También se analizan los principales motivos explicativos de la necesidad de cambio y la intensidad de la necesidad sentida, además del tipo de vivienda que necesitan. Asimismo, se estudia la capacidad financiera de los hogares vascos para poder hacer efectivo el cambio. Por último, culmina el capítulo con un apartado de resumen y conclusiones de los principales resultados obtenidos de los hogares con necesidad de cambio y un cuadro sintético de los principales indicadores de la necesidad de cambio, también para el periodo 2005-2010.



2. NECESIDADES DE ACCESO A LA PRIMERA VIVIENDA

2.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de acceso

Tomando como referencia la Encuesta sobre necesidades y demanda de vivienda en la CAPV de 2010, en el 11,7% de los hogares vascos hay personas jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda¹. Las viviendas necesarias para cubrir el primer acceso del colectivo de 18 a 44 años se cifran en 97.800 para el conjunto de la CAPV.

Cuadro 2.1. Cuantificación de las necesidades y la demanda de acceso a la primera vivienda, CAPV, 2009-2010

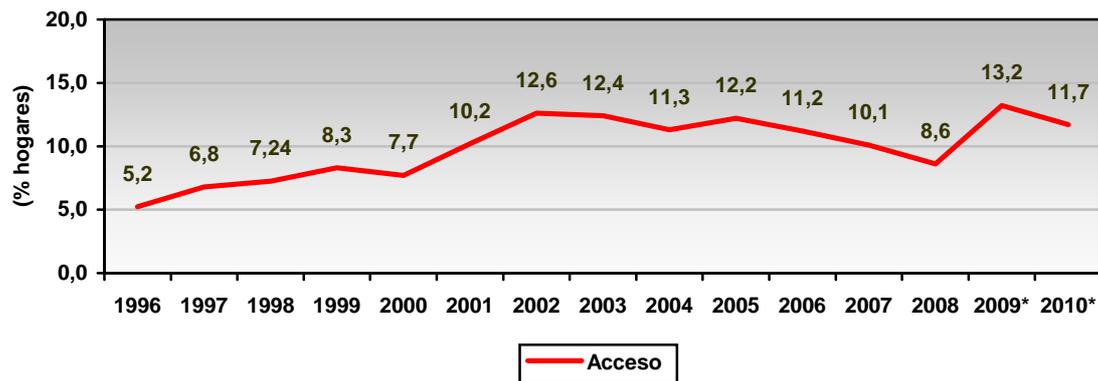
	2009		2010	
	Índice (% hogares)	Viviendas	Índice (% hogares)	Viviendas
NECESIDAD*	13,2	110.677	11,7	97.800
DEMANDA 4 AÑOS**	51,6	57.091	64,7	63.254
DEMANDA 2 AÑOS**	38,1	42.215	36,6	35.843
DEMANDA 1 AÑO**	20,5	22.648	21,2	20.746

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

De 2009 a 2010 se ha producido un descenso de la necesidad de acceso a la primera vivienda, con una caída del 12%. Con una perspectiva temporal mayor cabe destacar que el índice de 2010 se sitúa en niveles similares a los obtenidos entre el 2002 y el 2005.

Gráfico 2.1. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda, CAPV, 1996-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación².

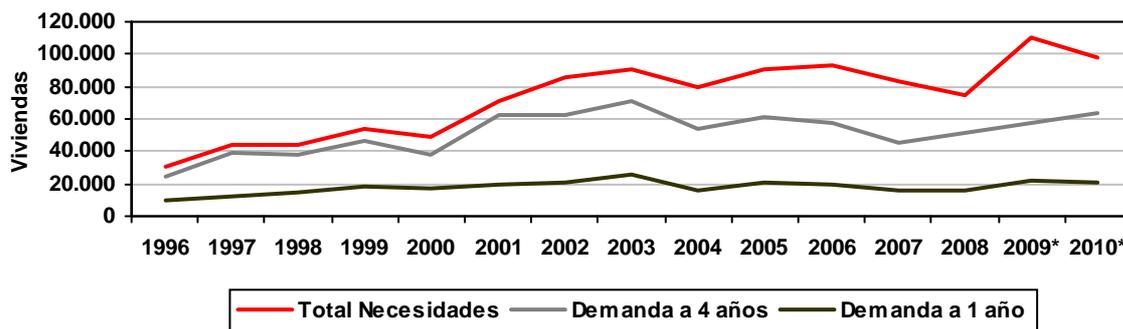
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

¹ Jóvenes que desean abandonar el hogar familiar y ocupar una nueva vivienda para independizarse, casarse, formar pareja, etc. Con objeto de garantizar la viabilidad de las necesidades de acceso, se ha establecido el requisito metodológico de que las personas afectadas dispongan de ingresos propios.

² Se produce en 2009 un cambio en la metodología del trabajo de campo de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda ampliándose el tamaño muestral y realizándose las encuestas a través de entrevistas personales.

Los resultados con respecto a la previsión temporal en la que estas necesidades de acceso se pretenden resolver ponen de manifiesto que se trata de necesidades a satisfacer en un tiempo amplio. Así, mientras la demanda de acceso a 1 año ha bajado respecto a 2009, aumenta la demanda prevista a 4 años. Más concretamente, el 21% de la población con necesidad de acceso cree que accederá a la vivienda en el plazo de 1 año, un 37% en 2 años y un 65% si el periodo se amplía a 4 años.

Gráfico 2.2. Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda en la CAPV, 1996-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Por Territorios Históricos, los índices de necesidad de acceso de 2010 son muy similares en Álava (12,3%) y Bizkaia (12,1%) y ligeramente menores en Gipuzkoa (10,6%). Si bien entre el 2009 y 2010 se contabiliza un descenso de la demanda de primera vivienda en Bizkaia y Gipuzkoa, en Álava por el contrario aumenta dicha necesidad.

Cuadro 2.2. Cuantificación de la necesidad de acceso por Territorio Histórico, 2009-2010

	2009		2010	
	Índice (% hogares)	Viviendas	Índice (% hogares)	Viviendas
CAPV	13,2	110.677	11,7	97.800
ÁLAVA	9,3	11.476	12,3	15.246
BIZKAIA	14,8	66.418	12,1	54.157
GIPUZKOA	12,2	32.783	10,6	28.397

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

La evolución de los índices permite comprobar que los resultados de 2010 se mantienen por encima del 10% en los tres territorios, ratios propias del periodo 2002-2006.

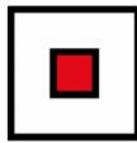
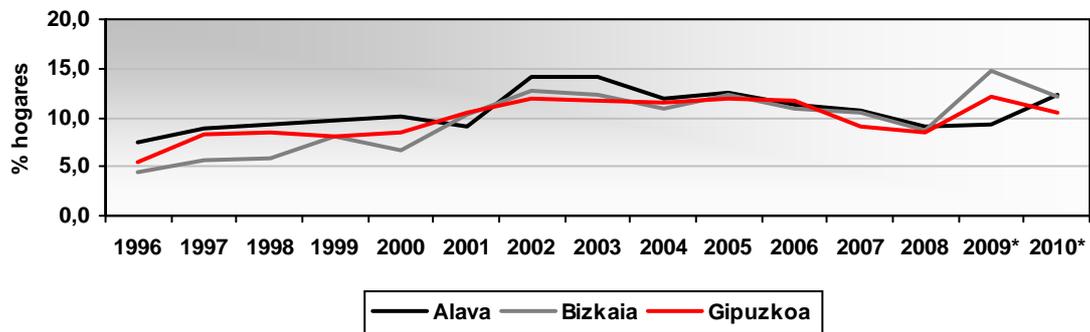


Gráfico 2.3. Evolución del índice de necesidad de acceso a la primera vivienda por Territorios Históricos, 1996-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

2.2. Caracterización del colectivo de acceso

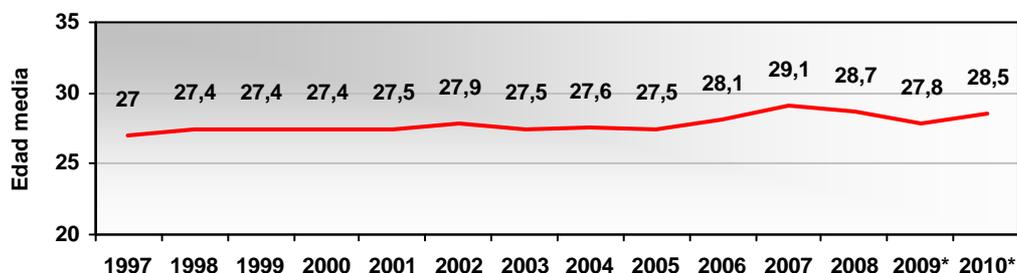
2.2.1. Características socio-demográficas

Se presentan a continuación los principales rasgos socio-demográficos de la población que demanda acceder a su primera vivienda.

En cuanto a la distribución por intervalos de edad, es de reseñar que el grupo más numeroso es el conformado por el intervalo de 25 a 34 años con el 67% del colectivo. Un 20% tiene entre 18 y 24 años de edad y el 14% restante se sitúa en la franja de 35 años y más, proporción esta última que se ha duplicado entre 2009 y 2010.

En 2010 la edad media de la población con necesidad de acceso es de 28,5 años, promedio que se ha mantenido bastante estable en el periodo analizado.

Gráfico 2.4. Evolución de la edad media de las personas necesitadas de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

En cuanto a la variable sexo, en 2010 vuelven a predominar entre las personas con necesidad de acceso los hombres, representando el 56% del colectivo, mientras las mujeres suponen el 44% restante.

Atendiendo al nivel de estudios, el 42% de las personas con necesidad de acceso posee estudios universitarios y el 33% estudios profesionales. La proporción de universitarios y de personas con formación profesional que demandan acceder a su primera vivienda cada vez es mayor.

Los datos de 2010 ponen de manifiesto que el 91% son personas ocupadas, frente a un 6% que declara estar en situación de desempleo. No se aprecian diferencias significativas con respecto a los resultados de 2009.

Cuadro 2.3. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso, 2009-2010

CARACTERÍSTICAS (*)	2009	2010
Edad persona con necesidad		
De 18 a 24 años	21,7	19,8
De 25 a 34 años	71,4	66,6
De 35 y más años	6,9	13,6
Edad media (años)	27,8	28,5
Sexo		
Mujer	44,0	44,4
Varón	56,0	55,6
Nivel de estudios		
Sin estudios/Primarios	16,7	14,1
Estudios Profesionales	31,3	33,0
Estudios Secundarios	11,4	11,0
Estudios Universitarios	40,6	41,9
Relación con la actividad		
Trabaja por cuenta propia	12,2	7,4
Ocupado/a fijo	47,5	49,7
Ocupado/a temporal	28,5	33,8
Parado/a	6,4	5,9
Otra situación	5,0	3,2
Ns/nc	0,4	0,0
Tipo de acceso		
Acceso individual	51,0	57,8
Acceso en pareja	49,0	42,2

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Finalmente, cabe destacar que el 58% de las personas con necesidad de acceso señalan que lo harán de manera individual y el 42% aluden a un acceso en pareja. El acceso en pareja ha descendido entre 2009 y 2010.

2.2.2. Motivos de la necesidad de acceso

En cuanto a las razones explicativas de la necesidad de acceso, el deseo de independizarse del hogar de los/as progenitores sigue siendo el principal motivo, opción de respuesta escogida por el 73,5% de las personas con necesidad, frente a un 23% que declara que busca acceder para casarse o vivir en pareja.

Cuadro 2.4. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda, 2009-2010

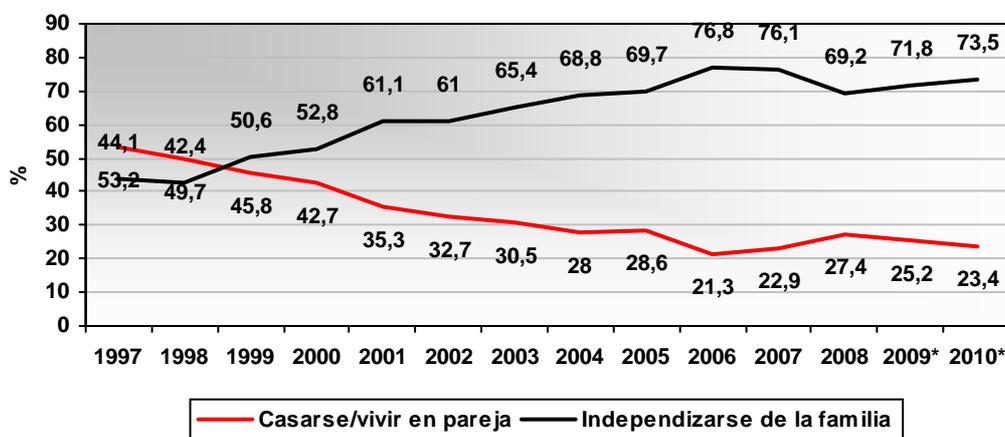
MOTIVOS	2009	2010
Casarse-Vivir en pareja	25,2	23,4
Independizarse	71,8	73,5
Otro motivo	3,0	3,1
Total	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

En términos evolutivos, y tal y como se puede ver en la siguiente gráfica, se mantiene la tendencia creciente del deseo de independizarse y cada vez es mayor la distancia con quienes declaran como motivo el casarse o vivir en pareja.

Gráfico 2.5. Evolución de los principales motivos de acceso a una vivienda, 1997-2010

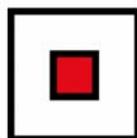


* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

2.2.3. Grado subjetivo y plazos de demanda

La necesidad de acceso a la primera vivienda ha descendido ligeramente en el último año, y también lo hace la intensidad sentida. En una escala de 0 a 100, el grado subjetivo de necesidad de acceso medio se sitúa en 67,5 puntos en 2010, resultado ligeramente menor al obtenido en 2009 (69,7%).



Cuadro 2.5. Grado subjetivo de la necesidad de acceso, 2009-2010

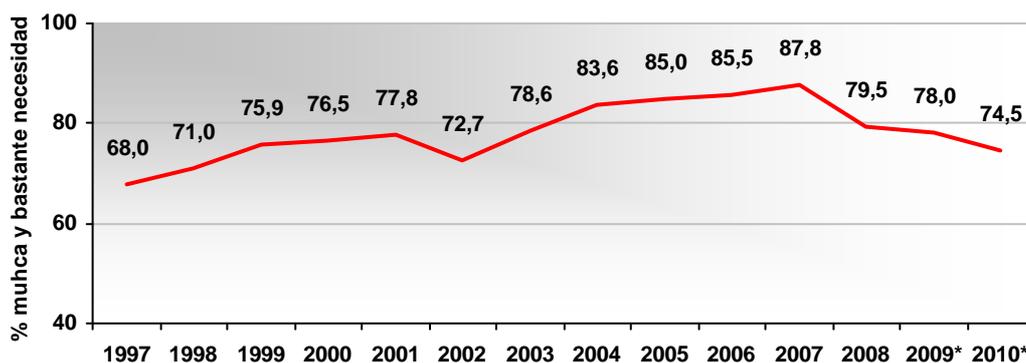
GRADO DE NECESIDAD	2009	2010
Mucha	36,9	35,2
Bastante	41,1	39,3
Alguna	17,2	18,9
Poca	4,9	6,5
Grado medio (0-100)	69,7	67,5

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

De la distribución de frecuencias sobre el grado de necesidad de acceso se estima que el 35% considera tener mucha necesidad y un 39% bastante necesidad, lo que conjuntamente acumulan el 74,5% de los casos de acceso, proporción que se mantiene en tendencia decreciente, tras el máximo registrado en el año 2007 (88%).

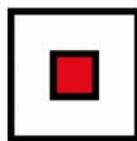
Gráfico 2.6. Evolución del grado de necesidad de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Desde la perspectiva del tiempo en el que las personas permanecen en situación de necesidad de primer acceso, nuevamente en 2010 se trata de un colectivo bastante segmentado en el que contrasta que un 27% reconoce que lleva más de 4 años, al tiempo que un 20% declara que menos de 1 año. Ahora bien, el intervalo de 1 a 2 años es el que agrupa al mayor número de casos representando al 34,5% del colectivo. El 19% restante declara que tiene necesidad de acceder desde hace 2 y 4 años.



Cuadro 2.6. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda, 2009-2010

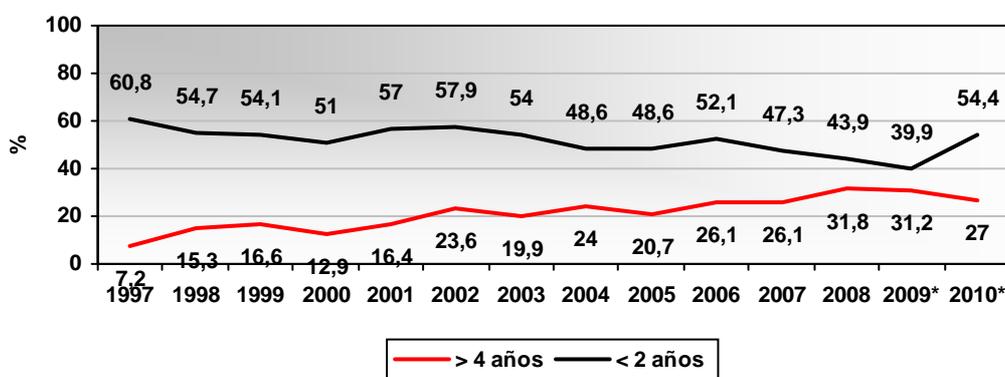
Tiempo	2009	2010
Menos de 1 año	13,8	19,9
Entre 1 y 2 años	26,1	34,5
Entre 2 y 4 años	29,0	18,6
Más de 4 años	31,2	27,0
Total	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

En 2010 aumenta la proporción de personas que lleva menos de 2 años en situación de necesidad, representando al 54% de los casos de acceso.

Gráfico 2.7. Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Poniendo la mirada en el futuro, el 37% de las personas que demandan acceder a su primera vivienda considera muy o bastante probable hacerlo en el plazo de 2 años, proporción que se eleva al 65% cuando el plazo de amplía a 4 años.

Con respecto a la encuesta de 2009, la probabilidad de cobertura de acceso en el plazo de 2 años se mantiene similar, sin embargo aumenta la percepción de que será posible acceder en el plazo de 4 años comparando con años anteriores, retomando niveles de 2008.

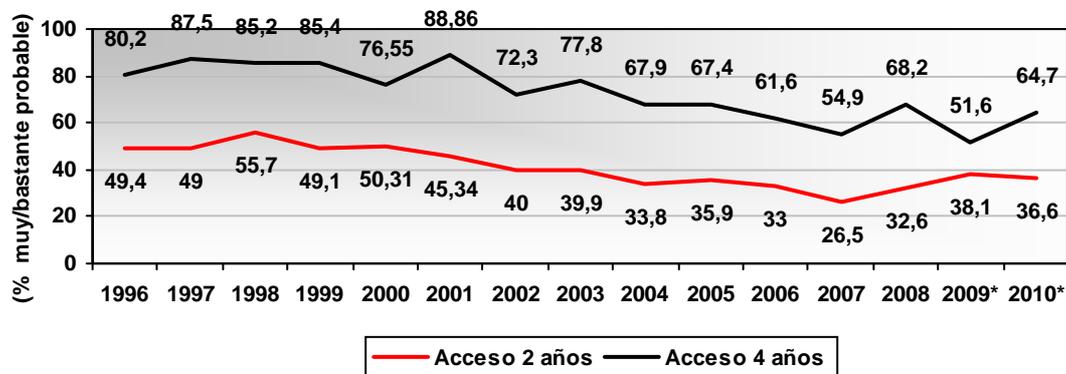
Cuadro 2.7. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años, 2009-2010

Tiempo	2009	2010
Probabilidad a 2 años		
Muy probable	12,2	14,4
Bastante probable	25,9	22,2
Poco probable	54,6	46,8
Nada probable	7,2	16,5
Total	100,0	100,0
Probabilidad a 4 años		
Muy probable	12,7	15,2
Bastante probable	38,9	49,4
Poco probable	42,5	28,7
Nada probable	6,0	6,6
Total	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

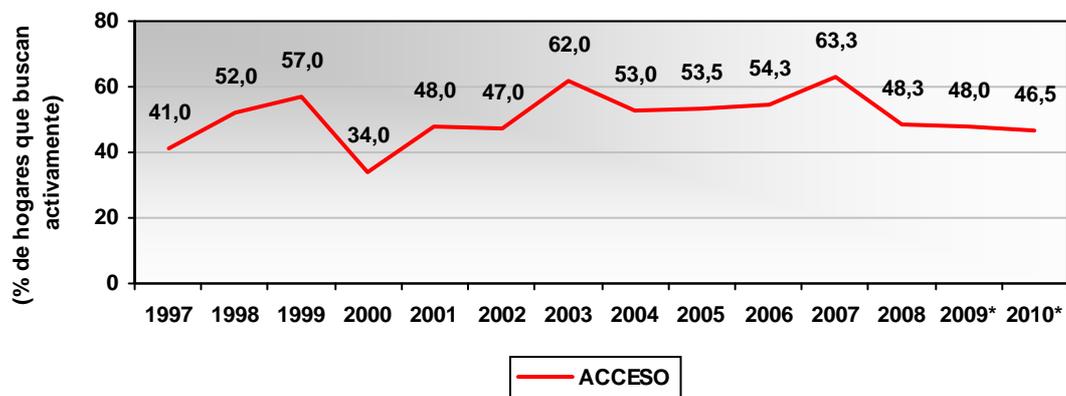
Gráfico 2.8. Evolución de la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años, 1996-2010



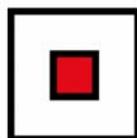
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Centrando la atención en la población que efectivamente prevé acceder a su primera vivienda en el plazo de 4 años, la encuesta permite comprobar que el 46,5% de los mismos se encuentran buscando activamente la vivienda, proporción ligeramente menor al promedio del periodo total del estudio, 51% entre 1997-2010.

Gráfico 2.9. Evolución de la población con necesidad de acceso en búsqueda activa de vivienda, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
** Población que cree probable acceder en el plazo de 4 años.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.



2.2.4. Características de las viviendas necesitadas

Las posibilidades económicas particulares condicionan las características de la vivienda a la que acceder, es por ello que a la hora de conocer que tipo de viviendas se demanda, se solicita a las personas encuestadas que tengan en cuenta su situación económica.

Comenzando por la condición de la vivienda nueva o usada, la respuesta de indistinto sigue siendo mayoritaria, representando al 68% de los casos de acceso en 2010.

Entre las personas que sí concretan la opción, la condición de nueva (21,5%) gana más adeptos que la usada (9%), ambas opciones que registran proporciones mayores que en 2009.

La vivienda a la que aspiran las personas jóvenes es de 67 m² de media, siendo el intervalo de 61 a 75 m² el más mencionado (34%).

El tamaño de la vivienda necesitada para la primera vivienda ha seguido una tendencia de descenso, así el actual promedio (67 m²) se sitúa por debajo de la media del periodo estudiado (70 m² entre 1997-2010).

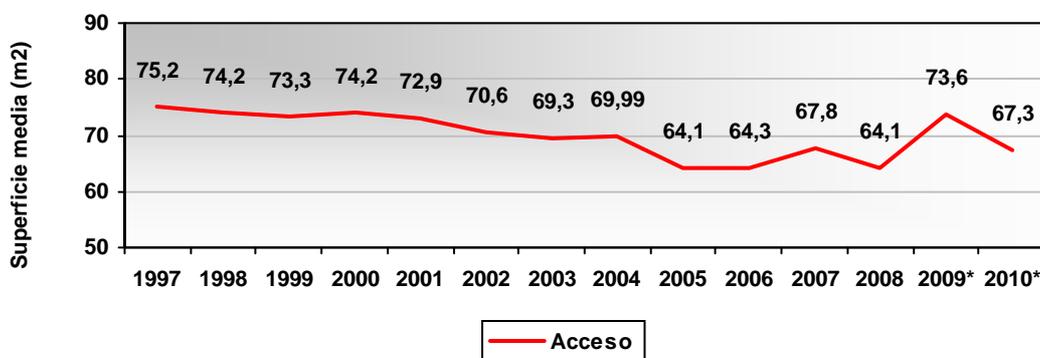
Cuadro 2.8. Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 2009-2010

CARACTERÍSTICAS	2009	2010
Condición		
Nueva	19,0	21,5
Usada	6,2	8,6
Indistintamente	72,3	68,3
Ns/Nc	2,5	1,5
Superficie útil		
Menos de 60 m ²	12,2	28,8
De 61 a 75 m ²	43,4	33,6
De 76 a 90 m ²	29,7	26,2
De 91 a 120 m ²	7,5	2,8
Ns/Nc	7,1	8,6
Superficie media (m²)	73,6	67,3
Régimen tenencia		
Propiedad	59,5	51,6
Alquiler	16,4	23,2
Indistintamente	24,1	25,2

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 2.10. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

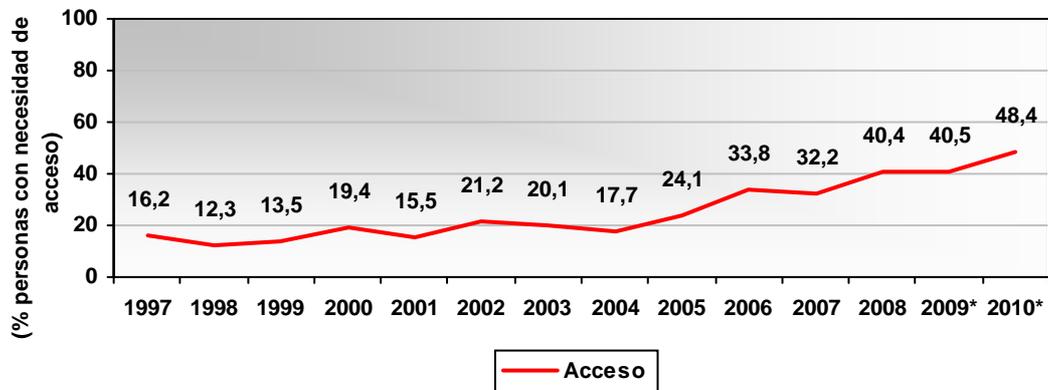
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.



En cuanto al régimen de tenencia para la primera vivienda, de la encuesta se desprende que más de la mitad de la población de 18 a 44 años (52%) le interesa la propiedad, el 23% señala el alquiler como régimen de tenencia deseado para su primera vivienda y el 25% restante se decanta por la opción de indistinto.

La demanda de alquiler y la opción de indistinto acumulan conjuntamente al 48% de las personas que demandan acceder a su primera vivienda, proporción que sigue aumentando, dando como resultado el promedio más elevado de todo el periodo estudiado.

Gráfico 2.11. Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura (primera opción o indistinta) entre las personas con necesidad de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

2.3. Capacidad financiera de las personas con necesidad de acceso

2.3.1. Nivel de ingresos

Según los datos facilitados por la población con necesidad de acceso en la Encuesta de 2010, la suma de ingresos netos mensuales de los que disponen las personas que participarían en la financiación de la futura vivienda asciende a 1.251 euros mensuales³, resultado inferior al obtenido en 2009 (1.427 euros mensuales) y al registrado en 2008 (1.603 euros), retrocediendo al promedio de 2004.

Atendiendo a la distribución por intervalos de ingresos⁴, los datos de 2010 evidencian un importante incremento de personas con bajos niveles de ingresos. Concretamente, el 25% de los/as jóvenes que buscan acceder a su primera vivienda dispondrán de unos ingresos inferiores a 840 euros mensuales, grupo que representaba al 4% del colectivo en el 2008.

Cuadro 2.9. Nivel de ingresos de las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2010

Ingresos Netos Mensuales	2009	2010
Hasta 840 Euros	17,1	24,9
De 841 a 1.140 Euros	20,1	24,5
De 1.141 a 1.410 Euros	19,7	18,3
De 1.411 a 1.650 Euros	13,7	11,7
De 1.651 a 2.160 Euros	15,6	13,5
Más de 2.160 Euros	13,8	7,2
Media (euros)	1.427,2	1.251,2

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Ascendiendo en la escala de los ingresos, el siguiente tramo de ingresos entre 841 y 1.140 euros mensuales representa a uno de cada cuatro personas con necesidad de acceso (24,5%). Por su parte, un 18% declara que dispondrá de entre 1.141 y 1.410 euros y el 32% restante más de 1.410 euros mensuales.

En cuanto al número de personas que participarán en la financiación de la compra de la futura vivienda, en 2010 el 63% declara que una sola persona aportaría ingresos, proporción bastante superior a la registrada un año antes (54% en 2009).

Cuadro 2.10. Número de personas que participarán en la financiación de la compra de la futura vivienda, 2009-2010

	2009	2010
La persona con necesidad de acceso	54,1	62,8
Una persona de la pareja	6,0	5,1
Las dos personas de la pareja	38,0	31,0
Otra situación	2,0	1,1
Total	100,0	100,0

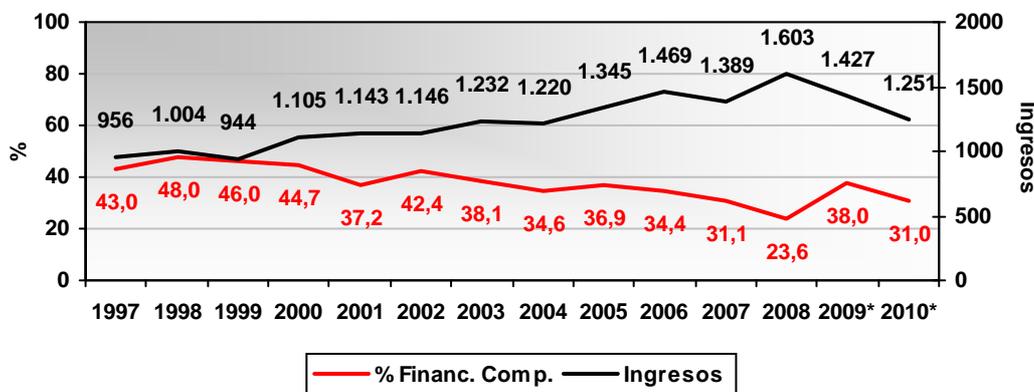
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

³ Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirán a los pagos de la futura vivienda. Además, ha de tenerse en cuenta que la disponibilidad de ingresos constituye uno de los requisitos para considerar que existe necesidad de acceso a una vivienda.

⁴ Se presenta la distribución de frecuencias una vez eliminada la opción de Ns/nc que suponen el 17,5% de las respuestas en 2009 y el 13,9% en 2010.

Desciende por tanto en 2010 el nivel de ingresos y la financiación compartida entre las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda.

Gráfico 2.12. Evolución de los ingresos de la población con necesidad de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda.

2.3.2. Capacidad de pago mensual

Al tiempo que descienden los ingresos medios mensuales, también baja la capacidad de pago mensual. Más concretamente, las personas con necesidad de acceso señalan que pueden hacer frente a un pago mensual de 435 euros de media por la compra o el alquiler de una vivienda. Esta cifra se sitúa por debajo del promedio de 2009 (470 euros).

Cuadro 2.11. Capacidad de pago mensual declarada por las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2010

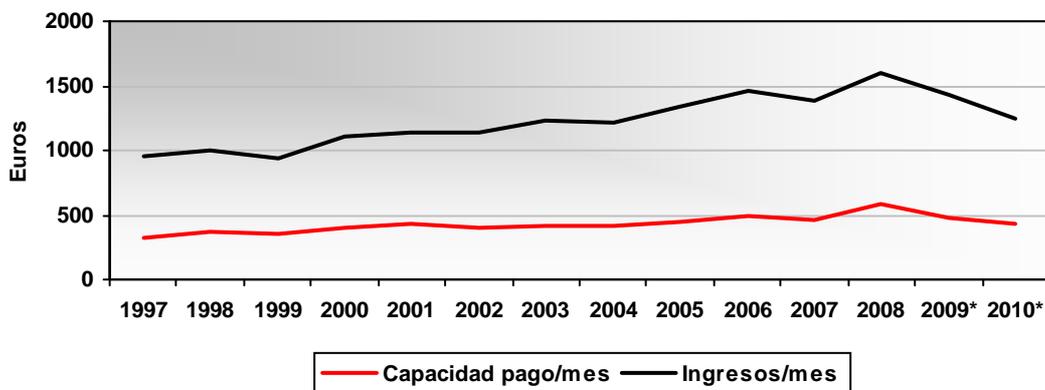
Capacidad Pago Mensual	2009	2010
Hasta 180 Euros	4,6	8,2
De 181 a 240 Euros	7,1	7,8
De 241 a 300 Euros	17,6	17,5
De 301 a 450 Euros	22,1	22,5
De 451 a 600 Euros	26,0	26,4
De 601 a 750 Euros	10,4	9,7
De 751 a 900 Euros	7,7	5,0
Más de 900 Euros	4,5	3,0
Media (euros/mes)	470,3	435,4

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

La distribución de frecuencias⁵ revela que el 33,5% de los casos de acceso declaran una capacidad de pago mensual inferior de 300 euros, un 49% entre 301 y 600 euros y el 18% más de 600 euros mensuales.

⁵ Se presenta también la distribución de frecuencias una vez eliminada la opción de Ns/nc que suponen el 5% de las respuestas en 2009 y el 7,5% en 2010.

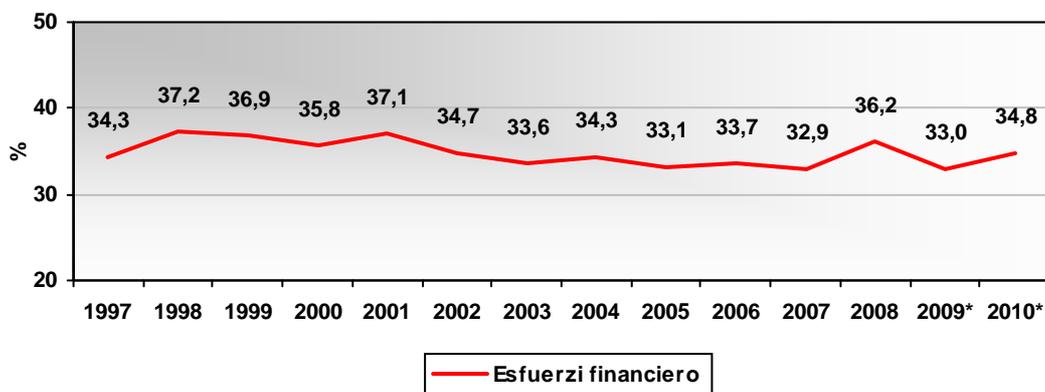
Gráfico 2.13. Evolución de la capacidad de pago declarada y los ingresos netos mensuales de las personas con necesidad de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Por otro lado, poniendo en relación la capacidad de pago y el nivel de ingresos mensuales, cabe estimar que los/as jóvenes con necesidad de acceso prevén destinar el 35% de sus ingresos al pago por la compra o el alquiler de una vivienda, promedio que se mantiene bastante similar a resultados anteriores.

Gráfico 2.14. Evolución del esfuerzo financiero de las personas con necesidad de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.



2.3.3. Precio máximo asumible

El precio máximo de la vivienda asumible por las personas con necesidad de acceso se sitúa en 2010 en 147.221 euros, promedio inferior al registrado en 2009.

La distribución de frecuencias⁶ de 2010 también muestra un importante aumento de personas que podrían asumir precios bajos, más concretamente el 27% declara que podría acceder a un precio inferior a 96.000 euros y un 11% entre 96.001 y 120.000 euros. En el intervalo de 120.001 y 180.000 se sitúa el 38% de las personas de acceso y el 25% restante podría hacer frente a precios superiores a los 180.000 euros.

Cuadro 2.12. Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a una vivienda, 2009-2010

Precio Máximo Asumible	2009	2010
Menos de 96.000 Euros	19,9	26,7
Entre 96.001 y 120.000 Euros	12,2	10,6
Entre 120.001 y 150.000 Euros	20,5	17,6
Entre 150.001 y 180.000 Euros	21,9	20,1
Entre 180.001 y 240.000 Euros	16,7	12,3
Entre 240.001 y 300.000 Euros	4,3	8,0
Más de 300.000 Euros	4,4	4,7
Media (Euros)	151.813,0	147.220,6

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Ahora bien, también son muchas las personas con necesidad de acceso que declaran desconocer cuál puede ser el precio máximo asumible, con un nivel de no respuesta del 27% en 2009 y del 21,5% en 2010.

La retrospectiva temporal permite comprobar el descenso de los precios máximos asumibles por los/as jóvenes con necesidad de acceso, con un aumento de la proporción de casos en los tramos más bajos, retrocediendo así a cifras registradas con anterioridad al año 2006.

⁶ Se presenta también la distribución de frecuencias una vez eliminada la opción de Ns/nc que suponen el 27,1% de las respuestas en 2009 y el 21,5% en 2010.

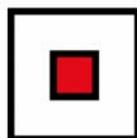
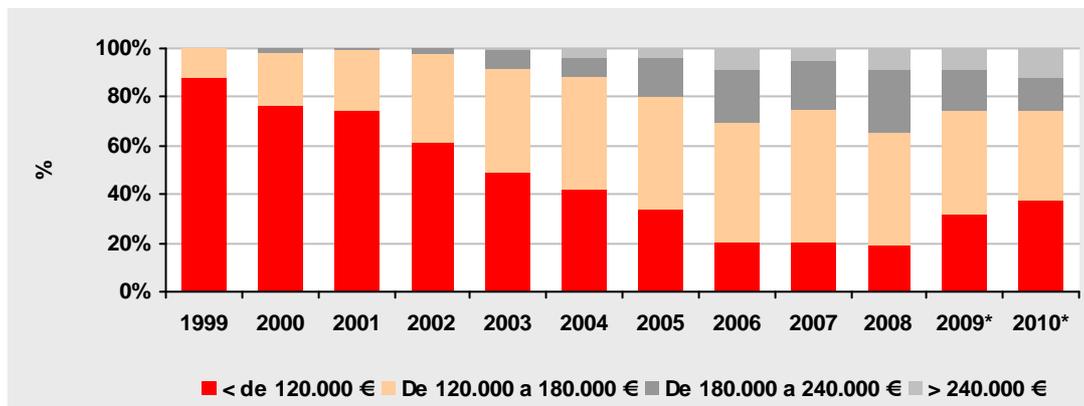


Gráfico 2.15. Evolución del precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso. 1999-2010

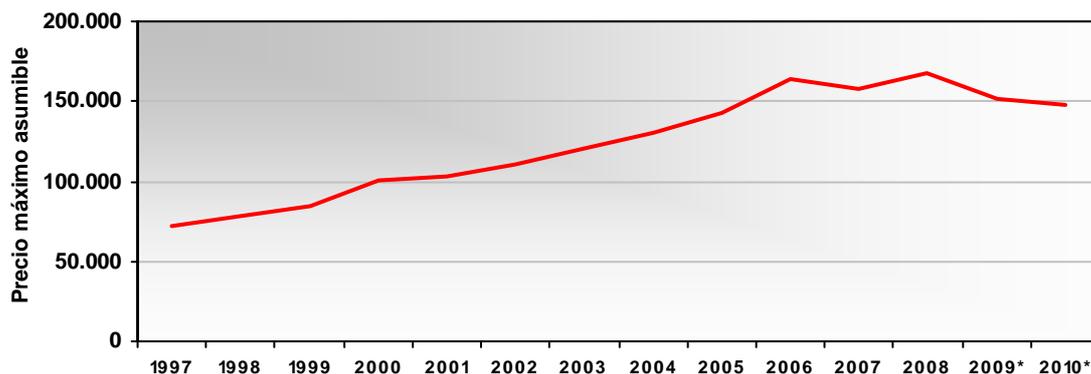


* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

** Distribución sin tener en cuenta los casos de Ns/Nc.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 2.16. Evolución del precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

2.3.4. Fórmulas de financiación

Centrando la atención en las fórmulas posibles para la financiación de la compra de la vivienda principal, la más generalizada sigue siendo el crédito, fórmula señalada en 2010 por el 91% de las personas con necesidad de acceso, proporción que ha descendido en el último año.



Prácticamente la mitad de los/as jóvenes aluden a los ahorros propios y la ayuda familiar para financiar la compra de la futura vivienda, habiéndose registrado en el último año un importante descenso en el nivel de mención.

Además de descender la proporción de jóvenes que tiene previsto solicitar un crédito, también baja en 2010 con respecto a los datos de 2009 los casos que prevén solicitar más del 75% el precio de la vivienda (40,5% frente al 54,5% de 2009).

Cuadro 2.13. Fórmulas de financiación previstas por las personas con necesidad de acceso, 2009-2010

	2009	2010
Fuentes de Financiación(*)		
Créditos	97,9	90,8
Ahorros propios	77,9	45,1
Ayuda familiar	56,8	46,6
Venta otro patrimonio	5,3	1,8
Ayudas públicas	52,5	29,0
Otros medios	31,2	1,7
% Crédito/Precio		
0% (no solicita crédito)	2,1	9,1
1%- 25%	0,9	3,3
De 25% a 49%	6,1	9,2
De 50% a 74%	23,4	21,6
De 75% a 100%	54,5	40,5
Ns/Nc	13,0	16,2

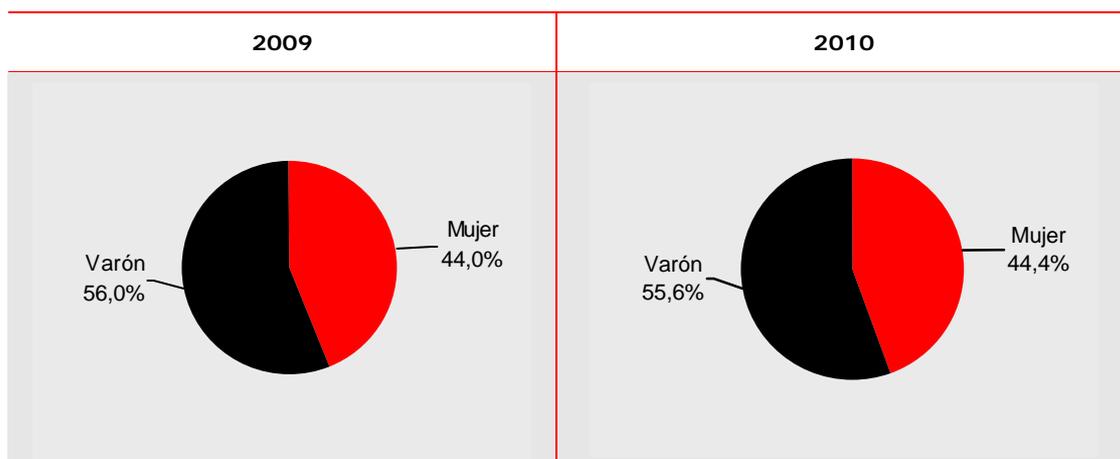
(*): % multi-respuesta

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

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

Este apartado trata de indagar sobre las diferencias entre hombres y mujeres con necesidad de acceder a la primera vivienda tanto desde la perspectiva de sus rasgos socio-demográficas, como de la caracterización de su propia necesidad. En primer lugar, es de destacar que del total de personas con necesidad de acceso identificadas en 2010, el 56% eran varones y el 44% eran mujeres, resultados idénticos a los obtenidos en 2009.

Gráfico 2.17. Personas necesitadas de acceso según sexo, 2009-2010



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Comenzando por las características socio-demográficas, la Encuesta de 2010 revela que la edad media es muy similar: 29 años en el caso de las mujeres y 28 años en el de los hombres con necesidad de acceso.

La distribución de frecuencias revela que en 2010 se registra una mayor proporción de varones con menos de 24 años que demandan acceso (22%) que de las mujeres (17%); y por el contrario, hay más volumen de mujeres con 35 años o más que todavía no han accedido a su primera vivienda (16% frente al 11% entre los hombres).

En cuanto a la formación, en 2010 las mujeres con necesidad de acceso muestran un nivel de estudios superior al de los hombres, con un 55% de I universitarias, frente al 31,5% de los hombres. Entre los varones hay una mayor proporción de casos con estudios profesionales (38%) que entre las mujeres (27%).

Atendiendo a la situación laboral, la ocupación estable sigue siendo en 2010 la circunstancia más señalada tanto entre hombres (53%) como entre las mujeres (45%) con necesidad de acceso. La situación de temporalidad representa al 38% de las mujeres y el 30,5% de los hombres. La presencia de casos de parados gira en torno al 6% en ambos casos.

Cuadro 2.14. Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso según la variable sexo, 2009-2010

CARACTERÍSTICAS (*)	2009		2010	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Edad persona con necesidad				
De 18 a 24 años	23,8	20,1	17,4	21,7
De 25 a 34 años	71,8	71,1	66,3	66,9
De 35 y más años	4,4	8,8	16,3	11,4
Edad media (años)	27,4	28,1	28,7	28,4
Nivel de instrucción				
Sin estudios/Primarios	12,1	20,3	8,8	18,4
Estudios profesionales	27,6	34,3	27,3	37,6
Estudios secundarios	10,5	12,1	9,2	12,4
Estudios universitarios	49,9	33,3	54,8	31,5
Relación con la actividad				
Ocupado/a cuenta propia	7,4	15,9	6,7	7,9
Ocupado/a contrato fijo	44,5	49,8	45,4	53,1
Ocupado/a contrato temporal	35,9	22,6	38,0	30,5
Parado/a	4,3	8,1	5,6	6,2
Otra (estudiante...)	6,8	3,5	4,4	2,3
Ns/nc	1,0	0,0	0,0	0,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Tomando como referencia la información facilitada por los propios/as encuestados/as, el nivel de ingresos de las mujeres (1.191 euros mensuales) es menor que el estimado entre los varones (1.296 euros). Los ingresos de los hombres con necesidad de acceso son un 9% superior a los registrados entre las mujeres.

También las mujeres confirman poder hacer frente a un pago mensual por la compra de la vivienda por debajo del de los hombres. En concreto, las mujeres cifran en 419 euros la capacidad de pago mensual y los hombres en 447,5 euros (7% superiores al de las mujeres). Así ambos declaran que podrían destinar el 35% de sus ingresos al pago de la vivienda. Y en cuanto al precio máximo de compra, éste se sitúa en 155.604 euros entre los hombres, un 14% por encima del precio máximo señalado por las mujeres (136.155 euros).

Cuadro 2.15. Capacidad financiera de las personas necesitadas de acceso según la variable sexo, 2009-2010

	2009		2010	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Ingresos medios	1.468,4	1.395,6	1.191,2	1.296,3
Capacidad de pago mensual medio	442,66	491,75	419,0	447,5
Esfuerzo financiero previsto (% sobre ingresos)	30,1	35,2	35,2	34,5
Precio máximo asumible medio	144.047,3	158.235,2	136.155,3	155.604,3

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

El deseo de independizarse de la familia para vivir por su cuenta es el motivo descrito por la mayoría de las mujeres (74,5%) y de los hombres (73%). A gran distancia se sitúa la proporción de mujeres (23%) y de hombres (24%) que consideran los motivos de vivir en pareja y casarse.

Cuadro 2.16. Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda según la variable sexo, 2009-2010

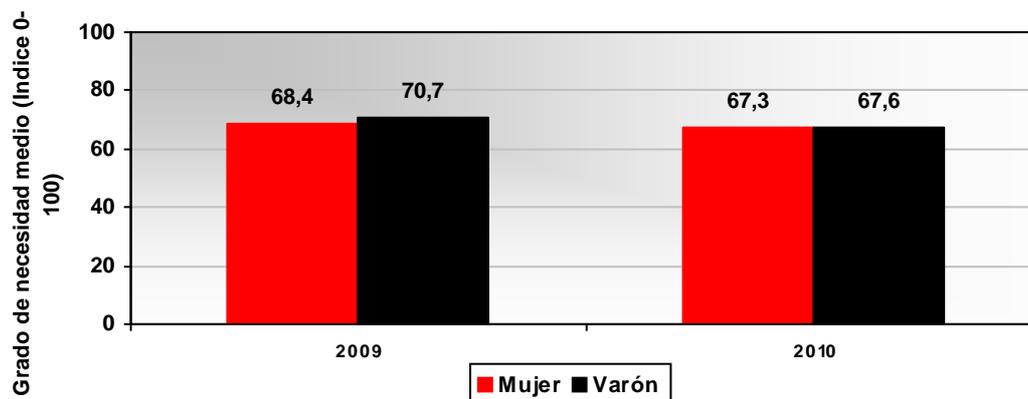
MOTIVOS*	2009		2010	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Casarse-Vivir en pareja	32,7	19,3	23,0	23,8
Independizarse de la familia para vivir por su cuenta	62,9	78,9	74,5	72,6
Otro motivo	4,5	1,8	2,5	3,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Los datos de 2010 revelan que no existen diferencias significativas entre hombres y mujeres a la hora de calificar la necesidad de acceso. El grado de necesidad medio es de 67 puntos entre las mujeres y de 68 entre los hombres.

Gráfico 2.18. Grado subjetivo de la necesidad de acceso según la variable sexo, 2009-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

En cuanto al tiempo que llevan en situación de necesidad, las respuestas son también muy similares. El 34% de las mujeres y el 35% de los hombres jóvenes declaran que llevan entre 1 y 2 años en situación de necesidad. La aparición de nuevas necesidades (último año) es suavemente mayor entre las mujeres (22%) que entre los hombres (18%). Y por el contrario, hay más hombres que llevan más de 4 años buscando acceder a su primera vivienda (28%) que mujeres (26%).

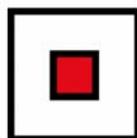
Cuadro 2.17. Tiempo en situación de necesidad de acceso a la primera vivienda según la variable sexo, 2009-2010

Tiempo	2009		2010	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Menos de 1 año	15,2	12,6	22,2	18,1
Entre 1 y 2 años	26,8	25,5	33,8	35,0
Entre 2 y 4 años	30,7	27,7	18,3	18,8
Más de 4 años	27,3	34,2	25,7	28,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

En cuanto a la probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a una vivienda, las mujeres se muestran más optimistas, así un 39% de las mismas consideran que es muy probable o bastante probable acceder en el plazo de 2 años, proporción que se eleva al 69% del colectivo si la previsión se hace a 4 años. Ambas proporciones son algo menores entre los varones con necesidad de acceso: 34,5% en 2 años y 61% en 4 años.



Cuadro 2.18. Probabilidad de cobertura de la necesidad de acceso a 2 y 4 años según la variable sexo, 2009-2010

	2009		2010	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Probabilidad a 2 años				
Muy probable	13,4	11,2	14,3	14,5
Bastante probable	28,7	23,8	25,0	20,0
Poco probable	50,9	57,5	42,2	50,5
Nada probable	6,9	7,4	18,5	15,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Probabilidad a 4 años				
Muy probable	13,9	11,8	14,3	16,0
Bastante probable	42,0	36,4	55,1	44,9
Poco probable	38,9	45,3	23,4	33,0
Nada probable	5,1	6,6	7,2	6,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Finalmente, de la encuesta también se estima que el tamaño de la vivienda que se busca es muy similar, con un promedio en 2010 de 67 m² entre las mujeres y de 68 m² entre los hombres. En ambos casos, el tamaño que más se señala es el que oscila entre 61 y 75 m².

Cuadro 2.19. Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso según la variable sexo, 2009-2010

Tiempo	2009		2010	
	Mujer	Varón	Mujer	Varón
Superficie útil				
Hasta 60 m ²	15,7	9,5	28,2	29,2
De 61 a 75 m ²	43,9	42,9	34,1	33,3
De 76 a 90 m ²	28,4	30,9	25,4	26,9
Más de 90 m ²	7,1	7,9	1,9	3,6
Ns/Nc	4,9	8,8	10,5	7,1
Superficie media (m²)	72,4	74,6	67,0	67,6

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

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

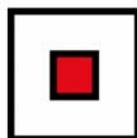
La Encuesta de Necesidades y Demanda de la CAPV de 2010 revela que en el 11,7% de los hogares vascos hay personas jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda, cifrándose en 97.800 las viviendas necesarias para cubrir dicha necesidad.

De la encuesta de 2010 cabe reseñar los siguientes resultados respecto a la población con necesidad de acceder a la primera vivienda del País Vasco:

- Desciende en el último año la necesidad de acceder a la primera vivienda tanto en términos relativos como en cifras absolutas con respecto a los resultados de 2009 y se sitúa en niveles similares a los obtenidos en el periodo 2002-2005.
- Baja suavemente la previsión de cubrir la necesidad de acceso en el plazo de 1 año (de 22.648 viviendas en 2009 a 20.746 en 2010) y aumenta el colectivo de jóvenes que prevén acceder en el plazo de 4 años (de 57.091 en 2009 a 63.254 viviendas en 2010).
- Por ámbitos geográficos se obtiene un índice de acceso a la primera vivienda bastante similar: Álava 12,3%, Bizkaia 12,1% y Gipuzkoa 10,6%. Aunque la evolución del último año ha sido diferente: aumenta la necesidad de acceso de Álava, frente al descenso registrado en Bizkaia y Gipuzkoa.
- Respecto al perfil de la población con necesidad de acceso, destacar que la edad media se mantiene en torno a los 28 años, se registran más varones que mujeres, aumenta la proporción de casos con estudios universitarios y el acceso individual, frente al acceso en pareja.
- El deseo de independizarse del hogar paterno-materno se mantiene como el principal motivo explicativo de la necesidad de acceso (73,5%), siendo cada vez mayor la distancia con quienes señalan casarse o vivir en pareja.
- Aunque sigue siendo alta la proporción de jóvenes que considera tener mucha o bastante necesidad de acceso (74,5%), desciende este colectivo con respecto al máximo registrado en 2007.
- Más de la mitad de las personas con necesidad de acceso señala que llevan en dicha situación desde hace menos de 2 años.
- El 65% de los casos de necesidad de acceso cree muy o bastante probable hacerlo en el plazo de 4 años, proporción superior a la registrada hace un año, sin embargo, se mantiene estable el colectivo que ya busca activamente la futura vivienda (46,5%).
- En cuanto a las características de la vivienda necesitada teniendo en cuenta la situación económica, los resultados muestran que las personas jóvenes precisan indistintamente una vivienda nueva o usada y de tamaño menor (67 m² de media). Y aunque la primera opción sigue siendo el deseo de una vivienda en propiedad, cada vez son más los/as jóvenes que se decantan por el alquiler (el 48% señala como régimen de tenencia el alquiler o la opción de indistinto).



- La encuesta de 2010 registra un descenso en el nivel de ingresos medios de las personas con necesidad de acceso, cifrándose en 1.251 euros la suma de ingresos netos mensuales de las personas que participarían en la financiación de la futura vivienda, promedio similar al registrado en 2004, como consecuencia de un aumento considerable de la proporción de casos de ingresos bajos.
- También desciende la perspectiva de contar con más de 1 ingreso para acceder a la futura vivienda (31%), baja la capacidad de pago mensual a 435 euros de media y el precio máximo asumible para la compra (147.221 euros de media). Ahora bien, se mantiene el esfuerzo financiero previsto por las personas con necesidad de acceso (35% de los ingresos se destinaría al pago de la vivienda).
- Aunque la solicitud de un crédito sigue siendo la principal fuente de financiación en el caso de compra, desciende entre los/as jóvenes la disposición de ahorros propios y la ayuda familiar para financiar la compra de la futura vivienda.
- Finalmente, en la Encuesta de 2010 el 56% de las personas con necesidad de acceso son varones y el 44% restante mujeres. Su perfil socio-demográfico es bastante similar y también la caracterización de su necesidad. Sin embargo, se muestran a continuación algunas diferencias detectadas:
 - Se identifican más varones jóvenes de menos de 24 años y más casos de mujeres de más de 35 años con necesidad de acceso.
 - El nivel de estudios de las mujeres es superior, el 55% son universitarias, frente al 31,5% de los hombres, entre quienes predominan los estudios profesionales (38%).
 - La temporalidad laboral es superior en el caso de las mujeres (38%) que en los varones (30,5%).
 - Los varones presentan un nivel ingresos y una capacidad de pago mensual mayor y se plantean un precio máximo asumible en caso de compra superior. Sin embargo, tanto hombres como mujeres prevén realizar un esfuerzo financiero mensual por el pago de la vivienda del 35%.
 - Las mujeres son más positivas a la hora de valorar la probabilidad de llevar a cabo el acceso en el plazo de 2 o 4 años que los varones.



Finalmente, se recoge un cuadro sintético de los principales indicadores cuantitativos y descriptivos de la necesidad de acceso de las personas jóvenes de la CAPV del periodo 2005-2010.

Cuadro 2.20. Evolución de las principales características de las personas con necesidad de acceso, 2005-2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Cuantificación						
Índice de necesidad (% hogares)	12,2	11,2	10,1	8,6	13,2	11,7
Cuantificación de la necesidad (Nº viviendas)	90.815	92.788	82.891	74.461	110.677	97.800
Evolución de las características sociales						
Edad media (años)	27,5	28,1	29,1	28,7	27,8	28,5
Evolución de la satisfacción y necesidad de acceso						
Motivo: matrimonio - vivir en pareja (%)	28,6	21,3	22,9	27,4	25,2	23,4
Motivo: independencia (%)	69,7	76,8	76,1	69,2	71,8	73,5
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	85,0	85,5	87,8	79,5	78,0	74,5
Tiempo necesitado: < 2 años (%)	48,6	52,1	47,3	43,9	39,9	54,4
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	20,7	26,1	26,1	31,8	31,2	27,0
Muy/bastante probable cobertura 4 años	67,4	61,6	54,9	68,2	51,6	64,6
Características de las viviendas necesitadas						
Superficie media necesitada (m2)	64,1	64,3	67,8	64,1	73,6	67,3
Régimen de tenencia (alquiler + indistint.)	24,1	33,8	32,2	39,6	40,5	48,4
Situación económica-financiera						
Ingresos medios mensuales netos (€)	1.345	1.469	1.389	1.603	1.427	1.251
% con más de 1 ingreso	36,9	34,4	31,1	23,6	38,0	31,0
Capacidad de pago mensual	445	495	457	580	470	435
Precio máximo asumible	143.215	164.455	157.920	168.072	151.813	147.221

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.



3. NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA HABITUAL

3.1. Cuantificación de la necesidad y la demanda de cambio

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de la CAPV de 2010, el 6,7% de los hogares vascos tiene necesidad de cambiar de vivienda habitual, en cifras absolutas, 56.397 hogares vascos tienen necesidad de cambio.

El índice de 2010 se mantiene respecto al registrado en 2009 (menos 0,4%) y se sitúa por encima del índice de necesidad de 2008 y del promedio del periodo analizado (5,8% de media entre 1996-2010).

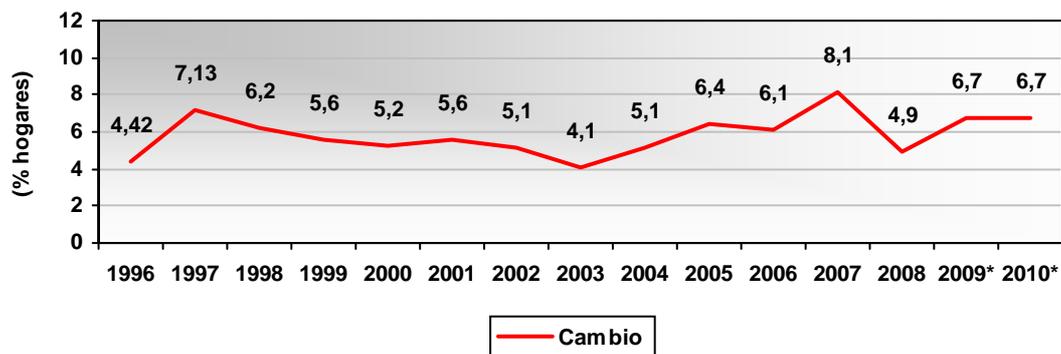
Cuadro 3.1. Cuantificación de las necesidades y la demanda de cambio de vivienda, CAPV 2009-2010

CARACTERÍSTICAS	2009		2010	
	Índice (% hogares)	Hogares	Índice (% hogares)	Hogares
NECESIDAD*	6,7	56.652	6,7	56.397
DEMANDA 4 AÑOS**	57,3	32.460	45,8	25.810
DEMANDA 2 AÑOS**	46,4	26.274	31,3	17.633
DEMANDA 1 AÑO**	26,0	14.733	14,7	8.290

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 3.1. Evolución del índice de necesidad de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2010



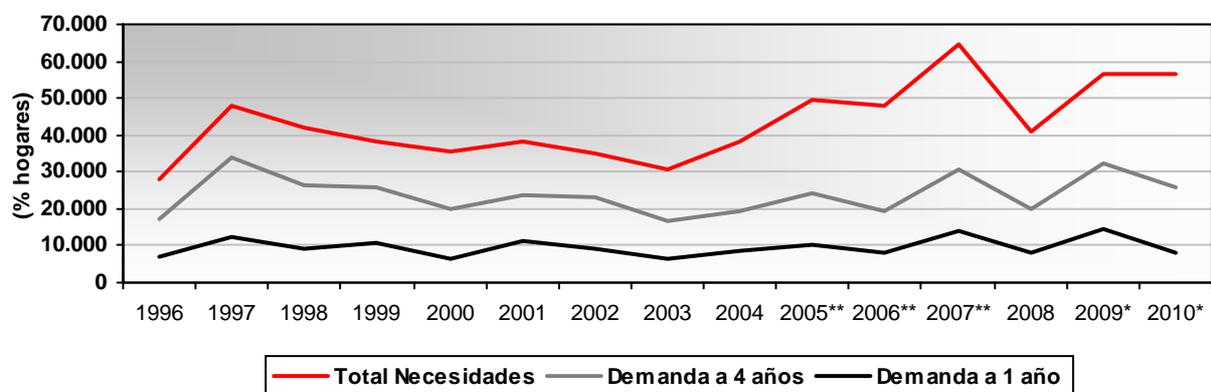
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

A pesar del mantenimiento de las necesidades de cambio entre 2009 y 2010, los plazos previstos por estos hogares para hacerlo efectivo el cambio tienden a reducirse respecto al pasado año. El 15% de los hogares con necesidad de cambio creen muy o bastante probable cambiar de vivienda habitual en los siguientes 12 meses. Y en una perspectiva de 4 años, la proporción de hogares que prevé cambiar efectivamente de vivienda se sitúa en el 46%.

El trasvase de estos porcentajes de resolución a datos absolutos muestra también claramente la contracción de la demanda a 1 año y a 4 años. De los 56.400 hogares que declara tener necesidad de cambiar de vivienda habitual, 8.300 cree que lo va a hacer efectivo en 1 año y 25.800 hogares en el plazo de 4 años.

Gráfico 3.2. Evolución de las necesidades de cambio de vivienda de la CAPV, 1996-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Por Territorios Históricos, los índices de necesidad de cambio se mueven entre el 6,1% de Bizkaia y el 7,7% de Gipuzkoa, mientras Álava obtiene un índice de 6,9%. La evolución ha sido muy desigual en los tres territorios entre 2009 y 2010: la necesidad de cambio aumenta en Álava y Gipuzkoa, al tiempo que desciende en Bizkaia.

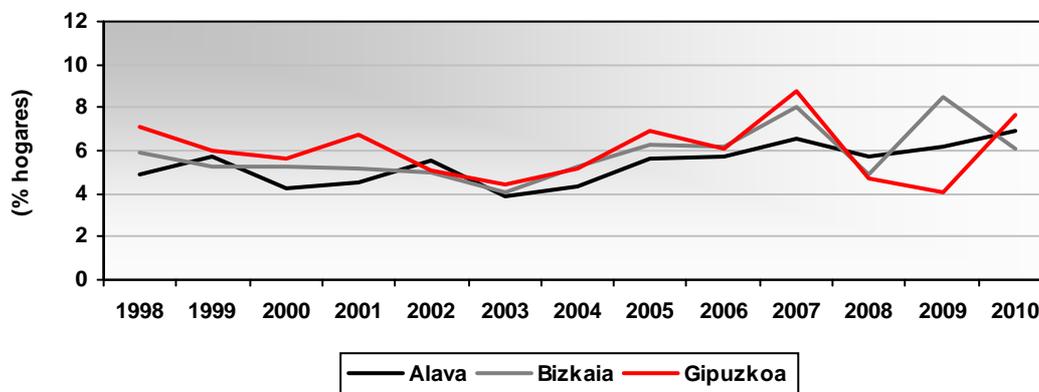
En cifras absolutas, Bizkaia concentra prácticamente la mitad (48%) de los hogares vascos con necesidad de cambiar de vivienda (27.294 hogares). Gipuzkoa agrupa el 36,5% de la necesidad de cambio (20.591 hogares) y Álava el 15% restante (8.512 hogares).

Cuadro 3.2. Cuantificación de la necesidad de cambio por Territorio Histórico, 2009-2010

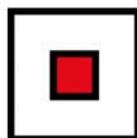
	2009		2010	
	Índice (% hogares)	Hogares	Índice (% hogares)	Hogares
CAPV	6,7	56.652	6,7	56.397
ÁLAVA	6,2	7.676	6,9	8.512
BIZKAIA	8,5	37.936	6,1	27.294
GIPUZKOA	4,1	11.040	7,7	20.591

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 3.3. Evolución de los índices de necesidades de cambio por Territorios Históricos 1998-2010



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.



3.2. Caracterización de los hogares con necesidad de cambio

3.2.1. Características socio-residenciales

La necesidad de cambio está estrechamente relacionada con las características socio-residenciales de los hogares que señalan tener ese tipo de necesidad. Así, se presentan a continuación los principales rasgos recogidos a través de la Encuesta.

La edad media de los titulares de la vivienda con necesidad de cambio se sitúa en 46 años, promedio superior al obtenido en 2009.

Los hogares cuya persona principal tiene entre 35 y 44 años ocupan el intervalo más numeroso representando el 34% de los hogares con necesidad de cambio.

El 85% de estos titulares son de nacionalidad española y un 15% corresponde a la necesidad de cambio procedente de personas con nacionalidad extranjera.

El tamaño medio familiar es de 3 personas por hogar, promedio que no ha variado sustancialmente en los últimos años. El tamaño familiar más frecuente según los datos de 2010 es el de 3 y 4 personas por hogar, representando conjuntamente el 48% de los hogares que precisan cambiar de vivienda.

Otra característica de los hogares necesitados de cambio es la importante representación de los hogares nucleares con hijos/as que suponen en 2010 el 54% del total.

Finalmente, destacar que el 56% de las personas principales de los hogares con necesidad de cambio posee una situación laboral de ocupado. El desempleo se sitúa en el 16% de estos hogares y la condición de jubilado o pensionista en el 15,5%.

Cuadro 3.3. Características socioeconómicas de los hogares con necesidad de cambio, 2009-2010

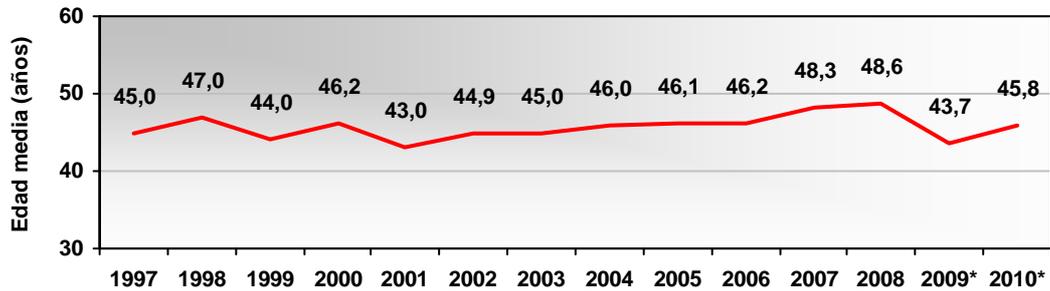
% vertical	2009	2010
Edad Persona Principal		
Hasta 24 años	1,3	3,5
De 25 a 34 años	26,2	18,0
De 35 a 44 años	32,5	33,6
De 45 a 54 años	20,8	22,4
De 55 a 64 años	9,4	10,0
De 65 años y más	9,7	12,5
Edad Media (años)	43,7	45,8
Nacionalidad		
Española*	84,8	84,8
Extranjera	15,2	15,1
Nº Personas Hogar		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

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.



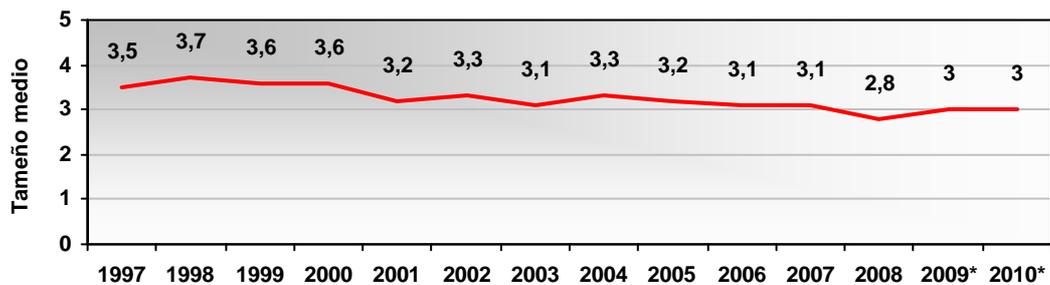
Gráfico 3.4. Edad media de la persona principal de los hogares con necesidad cambio, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

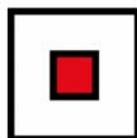
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 3.5. Tamaño medio de los hogares con necesidad cambio, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.



Con respecto a las características de las viviendas ocupadas por los hogares con necesidad de cambio, se muestran a continuación los principales resultados.

Los hogares con necesidad de cambio ocupan viviendas relativamente pequeñas, con una superficie media de 68 m², tamaño ligeramente menor al obtenido en 2009.

En 2010, el 66% de estos hogares señala que vive en una vivienda de tamaño inferior a 76 m².

Respecto a la antigüedad de la vivienda, se trata de viviendas construidas por término medio hace 41 años, resultado algo superior a la media de 2009 (39 años).

La mitad de los hogares con necesidad de cambio lleva residiendo 10 o más años en la vivienda y en el 59% de los casos la actual vivienda representa la primera de la unidad convivencial.

La gran mayoría confirma que ocupa una vivienda no protegida (86,5%) y prácticamente la totalidad reside en una vivienda de un edificio colectivo (99%).

Finalmente, es de reseñar que los hogares con necesidad de cambio destacan por la elevada presencia del régimen de alquiler, que representa en 2010 el 33% de estos hogares, promedio algo menor al registrado en 2009 (39%).

También es numeroso el volumen de familias que poseen una vivienda en propiedad totalmente pagada y que declara tener necesidad de cambio: el 33% de los casos de cambio en 2010.

Cuadro 3.4. Características residenciales de los hogares necesitados de cambio, 2009-2010

	2009	2010
Superficie útil vivienda		
Menos de 60 m ²	31,1	33,6
De 61 a 75 m ²	25,6	32,7
De 76 a 90 m ²	23,0	18,8
Más de 90 m ²	13,6	9,0
Ns/Nc	6,6	5,9
Superficie media (m²)	71,4	68,1
Antigüedad vivienda		
Más de 60 años	14,8	15,1
Entre 41 y 60 años	26,0	29,6
Entre 26 y 40 años	26,1	28,3
Entre 16 y 25 años	3,6	4,0
Entre 6 y 15 años	9,9	8,9
5 años y menos	3,6	1,2
Ns/Nc	16,0	12,9
Antigüedad media (nº años)	39,0	40,6
Nº de años en la vivienda		
2 años y menos	11,2	15,7
3-4 años	20,9	11,4
5-9 años	24,0	21,3
10 y más años	44,0	51,5
Primer vivienda		
Sí	57,1	58,7
No	42,6	41,3
Ns/Nc	0,3	0,0
Condición de la vivienda		
Nueva	16,1	20,3
Usada	83,9	79,7
Vivienda Protegida		
Sí	10,6	13,5
No	89,4	86,5
Tipo de vivienda		
Edificio colectivo	96,8	98,7
Edificio unifamiliar	3,2	1,3
Régimen de tenencia		
En propiedad totalmente pagada	29,7	32,9
En propiedad con pagos pendientes	26,2	27,4
En propiedad heredada o por donación	2,2	2,2
En alquiler	38,7	33,4
Otra situación (cedida)	3,3	4,2

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

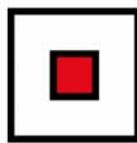
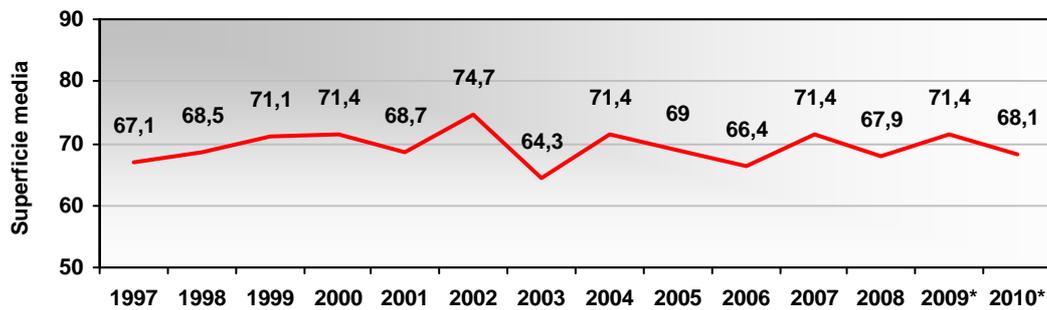
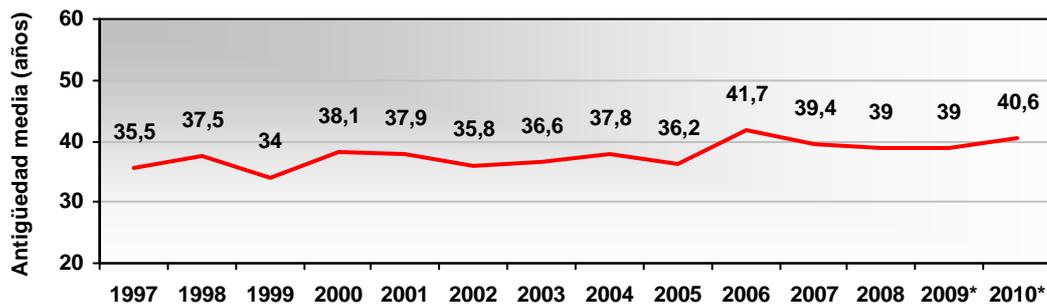


Gráfico 3.6. Evolución de la superficie media de las viviendas de los hogares con necesidad cambio, 1997-2010



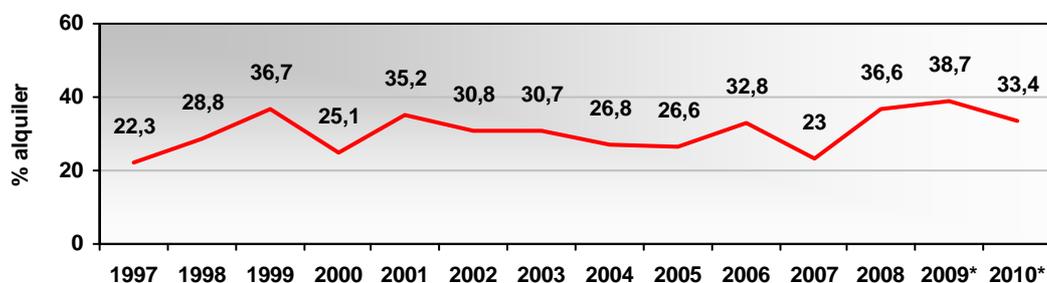
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 3.7. Evolución de la antigüedad media de las viviendas de los hogares con necesidad cambio, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 3.8. Evolución de los hogares con necesidad de cambio en régimen de alquiler, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

3.2.2. Motivos de la necesidad de cambio

Centrando la atención en los motivos explicativos de la necesidad de cambiar de vivienda habitual, el tamaño inadecuado sigue siendo el primer motivo, suponiendo el 32% de las respuestas concedidas por los hogares de cambio en 2010.

El mal estado de la vivienda (14%) y el hecho de no tener ascensor (13,9%) son también explicaciones concedidas por los hogares que precisan cambiar de vivienda.

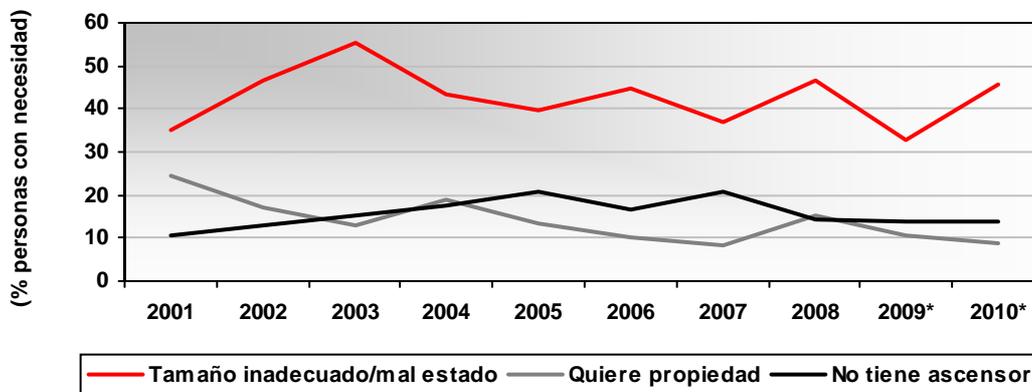
El deseo de tener una vivienda en propiedad aparece después, representando al 8,6% de los hogares en 2010, proporción que ha seguido una tendencia descendiente en los dos últimos años.

Cuadro 3.5. Motivo de la necesidad de cambio, 2009-2010

% vertical	2009	2010
Tamaño inadecuado	25,0	31,9
Mal estado	7,9	14,0
No tiene ascensor	14,0	13,9
Mala ubicación	5,3	4,9
Quiere en propiedad	10,4	8,6
Divorcio, separación	2,2	2,9
Proximidad al trabajo	0,8	4,0
Quiere alquiler más barato	11,7	5,6
Otro motivo	22,5	14,2

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 3.9. Evolución de los principales motivos de la necesidad de cambio, 2001-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

3.2.3. Grado subjetivo de la necesidad y plazos de demanda

A continuación se trata de caracterizar la necesidad de cambio, prestando especial atención al 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 mismo.



En general cabe reseñar que se trata de un colectivo que percibe mayoritariamente tener mucha o bastante necesidad. Más concretamente, en 2010, un 35% de los hogares que precisan cambiar declara tener mucha necesidad y un 38% bastante. Por su parte, un 20,5% califica su grado de necesidad como "alguna necesidad" y un 6% como "poca necesidad".

Cuadro 3.6. Grado subjetivo de la necesidad de cambio, 2009-2010

GRADO DE NECESIDAD	2009	2010
Mucha	39,3	34,8
Bastante	36,2	38,4
Alguna	21,3	20,5
Poca	3,2	6,2
Grado de necesidad medio	70,2	67,0

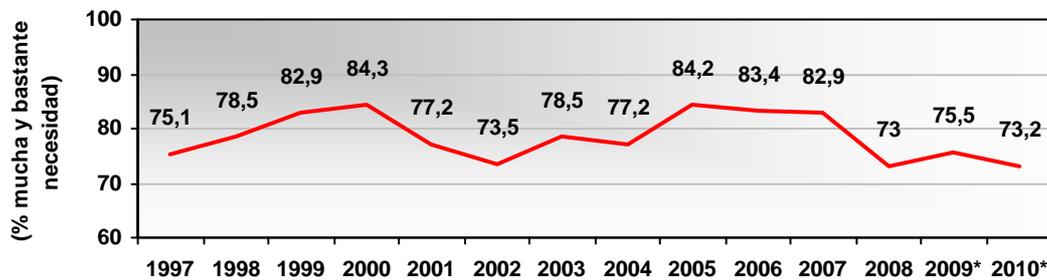
(*): % vertical (s/total de las y los necesitados).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

El trasvase de estas frecuencias a un grado de necesidad medio se estima una puntuación de 67 puntos en una escala a 0 a 100, resultado ligeramente menor al estimado en 2009 (70 puntos de media).

Desde un punto de vista evolutivo, se observa que la proporción de familias con mucha o bastante necesidad de los dos últimas encuestas se mantiene por debajo de los máximos niveles registrados entre el 2005 y 2007.

Gráfico 3.10. Evolución del grado de necesidad de cambio, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

En cuanto al tiempo o la antigüedad de la necesidad, el plazo más mencionado sigue siendo el de más de 4 años, representando el 36% de los hogares con necesidad de cambio en 2010. Desciende en el último año, las nuevas necesidades de cambio, únicamente un 18% señala que su necesidad ha surgido en los últimos 12 meses.

Cuadro 3.7. Tiempo en situación de necesidad de cambio, 2009-2010

TIEMPO SITUACIÓN NECESIDAD	2009	2010
Menos de 1 año	23,4	18,4
De 1 a 2 años	27,2	26,4
De 2 a 4 años	17,5	19,5
Más de 4 años	31,9	35,7

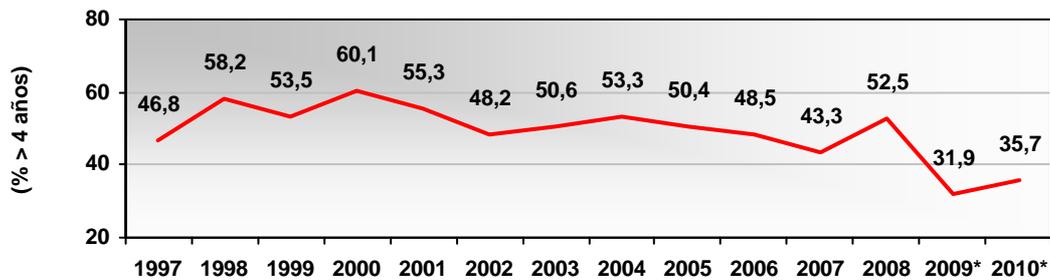
(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.



Aunque la proporción de familias que lleva más de 4 años con necesidad de cambiar de vivienda del 2010 es superior a la registrada un año antes (32%), ésta se sitúa entre los niveles más bajos de todo el periodo analizado.

Gráfico 3.11. Evolución del tiempo en situación de necesidad de cambio, 1997-2010



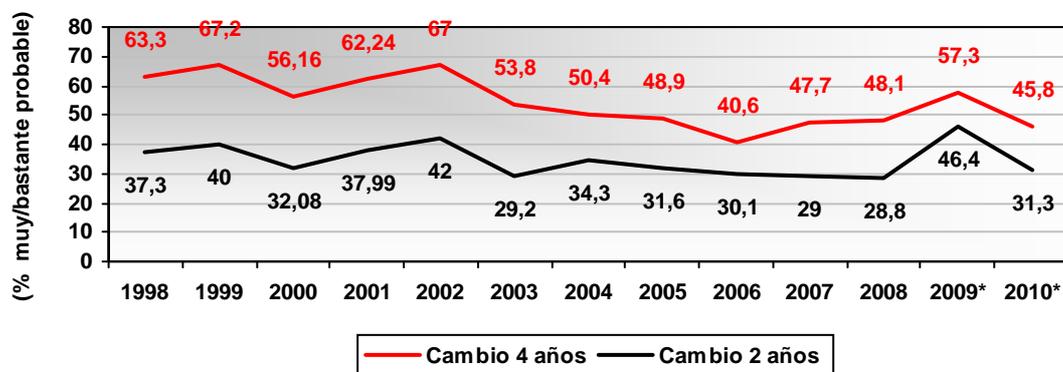
* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Tomando como referencia el futuro, de la Encuesta de 2010 se desprende que el 31% de los casos necesitados de cambio cree muy o bastante probable hacerlo en el transcurso de los dos próximos años, proporción que se eleva el 46% si se amplía el plazo a 4 años. La lectura contraria revela que un 69% considera muy o nada probable cambiar de vivienda en 2 años y un 54% también lo considera poco factible en 4 años.

Los datos de 2010 reflejan una caída de las previsiones de materialización tanto a dos años como a cuatro años con respecto a los resultados de 2009, retrocediendo a niveles similares a los registrados en 2008.

Gráfico 3.12. Hogares con necesidad de cambio: evolución de la perspectiva de demanda a cuatro y a dos años, 1998-2010

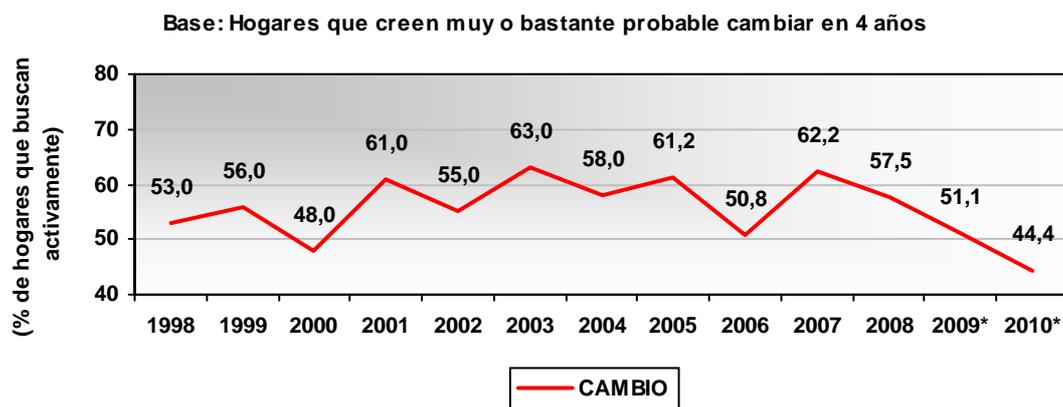


* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Finalmente, y tomando como base a los hogares que señalan que es muy o bastante probable que cambien de vivienda en los próximos 4 años, hay que destacar un importante descenso en los últimos años de los casos que señalan que están buscando activamente una vivienda. Así en 2010, la proporción supone del 44%, el resultado más bajo del periodo analizado.

Gráfico 3.13. Evolución de la población con necesidad de cambio en búsqueda activa de vivienda, 1998-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

3.2.4. Características de las viviendas necesitadas

Como ya se ha señalado con anterioridad, los principales motivos generadores de la necesidad de cambio están muy relacionadas con las características físicas de las viviendas ocupadas: tamaño, mal estado de la vivienda o la falta de ascensor. Es por ello, que resulta de gran relevancia presentar a continuación las características a cubrir por las viviendas a las que se acceda a través del cambio de vivienda principal.

Comenzando por la condición de vivienda nueva o usada, en 2010 se pone nuevamente de manifiesto que es una cuestión que a priori no condiciona. Así, el 61% de los hogares con necesidad de cambio señalan la opción de indistinto. Cuando sí se opta por una condición concreta, la opción de nueva (17%) prevalece sobre la usada (13%).

En cuanto a la superficie de la vivienda, los hogares declaran tener necesidad de una vivienda de 78 m², esto es 10 m² más que la que ocupan en la actualidad (68 m²).

Desde una perspectiva temporal, parece que tras el descenso registrado hasta el 2008, en los dos últimos años las familias que precisan de cambio muestran un incremento en el tamaño de la vivienda necesitada.

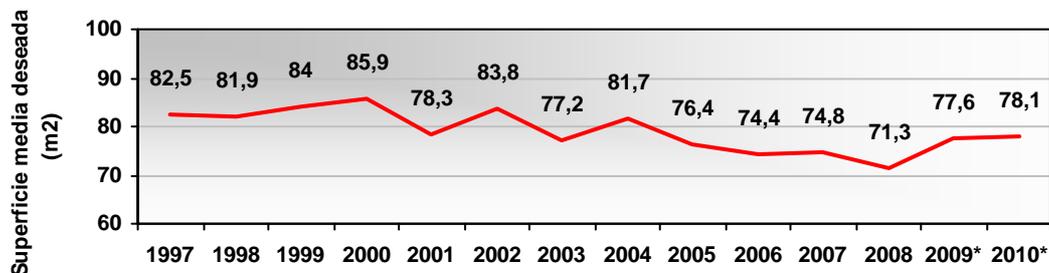
Cuadro 3.8. Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio, 2009-2010

CARACTERÍSTICAS	2009	2010
Condición		
Nueva	24,1	16,6
Usada	34,1	13,4
Indistintamente	37,9	61,2
Ns/Nc	3,9	8,8
Superficie útil		
Menos de 60 m ²	15,1	18,8
De 61 a 75 m ²	28,5	22,3
De 76 a 90 m ²	30,6	28,5
Más de 90 m ²	18,3	21,8
Ns/Nc	7,4	8,6
Superficie media (m²)	77,6	78,1
Régimen tenencia		
Propiedad	64,9	62,9
Alquiler	27,0	24,8
Indistintamente	8,1	12,3

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

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Gráfico 3.14. Evolución de la superficie media deseada por los hogares con necesidad de cambio, 1997-2010

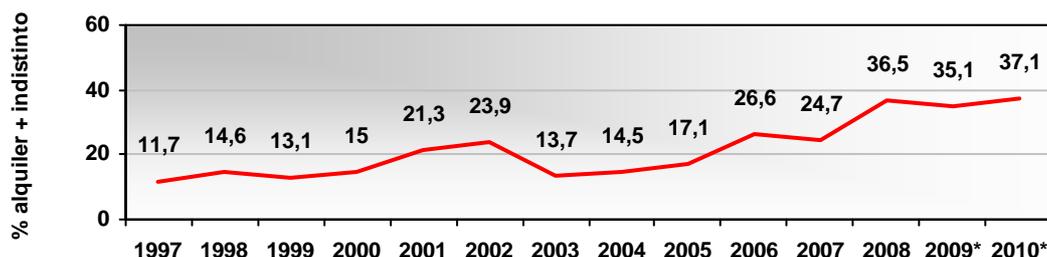


* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

Con respecto al régimen de tenencia de la vivienda, la propiedad se mantiene como la opción mayoritaria con el 63% de los hogares con necesidad de cambio en 2010. Ahora bien, la opción del alquiler, junto a la opción de indistinto se mantiene en su tendencia creciente, representando al 37% de los casos de cambio.

Gráfico 3.15. Evolución de la necesidad de cambiar a una vivienda de alquiler (alquiler + indistinto) entre los hogares con necesidad de cambio, 1997-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

3.3. Capacidad financiera de los hogares con necesidad de cambio

3.3.1. Nivel de ingresos

Según los datos de la Encuesta de 2010, los ingresos netos mensuales de los hogares con necesidad de cambio se sitúan en 1.585,7 euros⁷ de media, cifra similar a la registrada en 2009.

La distribución de los hogares según el intervalo de ingresos declarado⁸ permite comprobar que el 23,5% de los hogares necesitados de cambio perciben más de 2.160 euros mensuales, siendo el intervalo más numeroso. Mientras, un 15% declara tener unos ingresos inferiores a 840 euros/mes.

Cuadro 3.9. Nivel de ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 2009-2010

Ingresos Netos Mensuales*	2009	2010
Hasta 840 Euros	21,2	14,6
De 841 a 1.140 Euros	15,9	12,9
De 1.141 a 1.410 Euros	16,5	20,8
De 1.411 a 1.650 Euros	10,4	13,5
De 1.651 a 2.160 Euros	11,8	14,6
Más de 2.160 Euros	24,1	23,5
Media (euros)	1.511,4	1.585,7

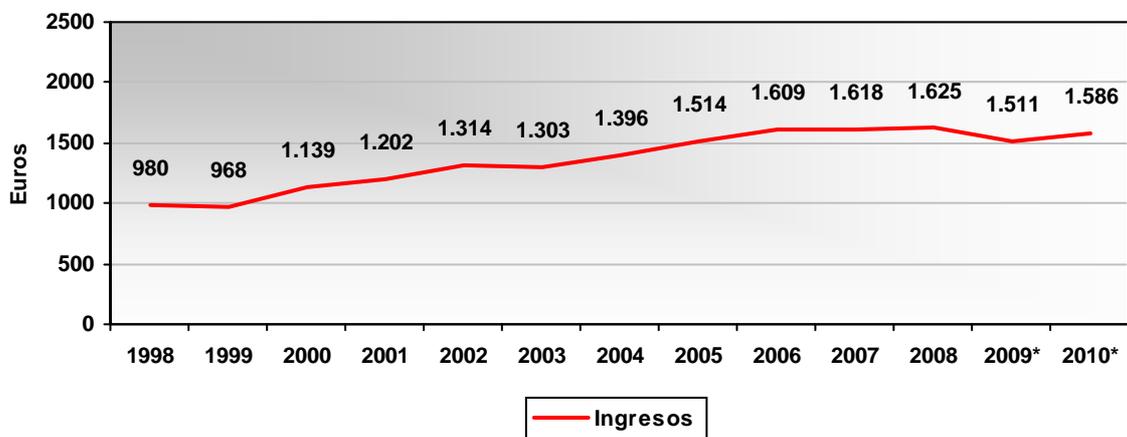
* Distribución calculada una vez eliminada la proporción de no respuesta.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

⁷ Los ingresos hacen referencia al conjunto de personas que contribuirían a los pagos de la nueva vivienda.

⁸ Porcentajes calculados una vez eliminada la proporción de no respuesta del 33% en 2009 y del 20% en 2010.

Gráfico 3.16. Evolución de los ingresos de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2010

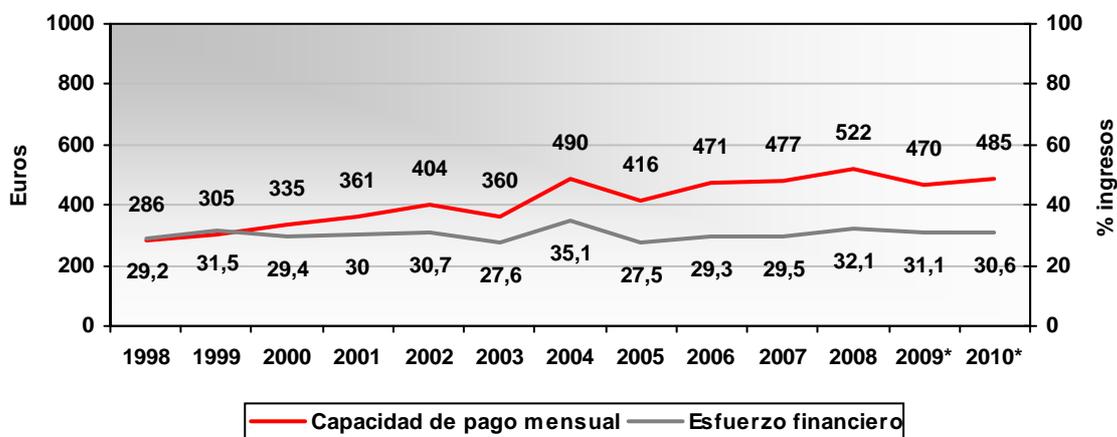


* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

3.3.2. Capacidad de pago mensual y precio máximo asumible

La Encuesta de 2010 permite estimar que los hogares con necesidad de cambio pueden hacer frente a un pago mensual para hacer efectivo el cambio de 485 euros de media, lo que supondría el 31% de sus ingresos mensuales. Este esfuerzo financiero por el pago de la vivienda se mantiene bastante estable en las últimas ediciones.

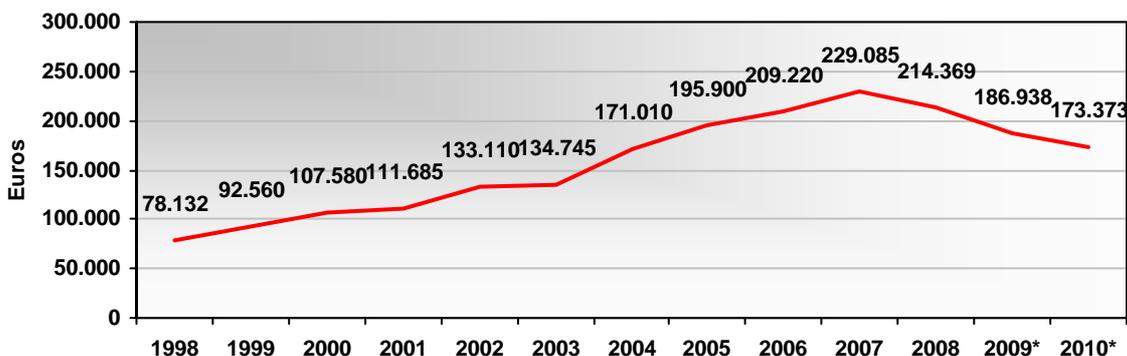
Gráfico 3.17. Evolución de la capacidad de pago mensual y del esfuerzo financiero de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

En términos de precio máximo asumible, el promedio para el total de hogares con necesidad de cambio es de 173.373 euros, resultado que se sitúa por detrás de los datos obtenidos entre el 2005 y el 2009.

Gráfico 3.18. Evolución del precio máximo de compra de los hogares con necesidad de cambio, 1998-2010



* A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

3.3.3. Fórmulas de financiación

El crédito se mantiene como la principal fuente de financiación y así lo señala el 72% de los hogares con necesidad de cambio en 2010. La mitad de los hogares aluden a la venta de la vivienda anterior como vía para financiar la futura vivienda. También se declara la disposición de ahorros propios (34,5%) para sufragar el cambio.

Finalmente y con respecto a qué porcentaje del precio se piensa cubrir con el crédito a solicitar, aproximadamente un 20% tiene previsto pedir entre el 75% y 100% del precio de la vivienda y un 29% menos del 75%.

Cuadro 3.10. Fórmulas de financiación previstas por los hogares con necesidad de cambio, 2009-2010

	2009	2010
Fuentes de Financiación(*)		
Créditos	78,9	71,7
Ahorros propios	48,8	34,5
Ayuda familiar	11,7	8,9
Venta de vivienda anterior	50,8	50,3
Venta de otro patrimonio	3,2	4,1
Alquiler y vivienda anterior	7,2	4,1
Ayudas públicas (subvenciones, créditos blandos,...)	34,5	14,8
Otros medios	10,9	4,6
% Crédito/Precio(**)		
0% (no solicita crédito)	21,1	28,3
1%- 25%	2,8	8,0
De 25% a 49%	11,7	11,3
De 50% a 74%	9,4	9,9
De 75% a 100%	22,8	19,8
Ns/Nc	32,2	22,7

(*): % multi-respuesta.

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

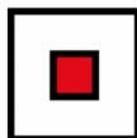
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.

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

De la Encuesta de Necesidades y Demanda de la CAPV de 2010 se desprende que el 6,7% de los hogares vascos necesitan cambiar de vivienda habitual, cifrándose en 56.397 los hogares con dicha necesidad.

De la encuesta de 2010 cabe reseñar los siguientes resultados respecto a los hogares con necesidad de cambio:

- Se mantiene la necesidad de cambio con respecto al 2009, pero desciende la demanda de cambio a 1 año y a 4 años.
- La necesidad de cambio es superior en Gipuzkoa (7,7%) que en Álava (6,9%) y Bizkaia (6,1%).
- El perfil de los/as titulares de los hogares con necesidad de cambio responde a una persona de 46 años de media, de nacionalidad española, perteneciente a un hogar nuclear de 3 miembros, que reside en una vivienda libre de 68 m² de media y de 41 años de antigüedad. El 62,5% reside en una vivienda de propiedad y un 33% ocupa una vivienda de alquiler.
- En cuanto al motivo explicativo de la necesidad de cambio, el tamaño inadecuado sigue siendo la principal respuesta, con el 32% de los hogares de cambio. El mal estado de la vivienda, no tener ascensor o querer una vivienda en propiedad también son explicaciones señaladas, pero en menor medida.
- La mayoría de los hogares considera tener mucha o bastante necesidad de cambiar de vivienda habitual, aunque con menor intensidad que en periodos anteriores.
- Desciende con respecto a 2009 la perspectiva de cambiar de vivienda habitual en el plazo de 2 y 4 años y se reduce el número de hogares que ya está buscando una vivienda para efectuar el cambio.
- En cuanto a las características de las viviendas necesitadas, los hogares señalan tener necesidad de una vivienda de 78 m², 10 m² superior a la actual vivienda. La mayoría busca una vivienda en propiedad (63%), ahora bien, cada vez más familias se plantea la opción del alquiler.
- El nivel de ingresos de las familias con necesidad de cambio se sitúa en 1.586 euros mensuales de media, pudiendo disponer de 485 euros mensuales para el pago de la vivienda, lo que supondría un esfuerzo financiero del 31%, resultados muy similares a los obtenidos en años anteriores.
- Sin embargo, el precio máximo previsto para la compra de una vivienda es actualmente es de 173.373 euros de media, bastante inferior al máximo registrado en 2007 (229.085 euros). Desciende la proporción de familias que señala que financiarían la compra con la solicitud de un crédito o con ahorros propios.



Finalmente, se presenta a continuación un cuadro sintético de los principales indicadores cuantitativos y descriptivos de la necesidad de cambio de vivienda principal de la CAPV del periodo 2005-2010.

Cuadro 3.11. Evolución de las principales características de los hogares con necesidad de cambio, 2005-2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Cuantificación						
Índice de necesidad (% hogares)	6,4	6,1	8,1	4,9	6,7	6,7
Cuantificación de la necesidad (Nº hogares)	49.559	47.851	64.393	40.894	56.652	56.397
Evolución de las características socio-residenciales						
Edad media de la persona principal (años)	46,1	46,2	48,3	48,6	43,7	45,8
Tamaño medio hogar (Nº miembros/Hogar)	3,2	3,1	3,1	2,8	3,0	3,0
Superficie media de la vivienda (m2)	69,0	66,4	71,4	67,9	71,4	68,1
Antigüedad media de la vivienda (años)	36,2	41,7	39,4	39,0	39,0	40,6
% régimen de alquiler	26,6	32,8	23,0	36,6	38,7	33,4
Evolución de la necesidad de cambio						
Motivo: tamaño y mal estado (%)	39,5	44,7	37,0	46,6	32,9	45,9
Motivo: quiere propiedad (%)	13,6	9,1	8,4	15,4	10,4	8,6
Necesidad: mucha y más bien mucha (%)	84,2	83,4	82,9	73,0	75,5	73,2
Tiempo necesitado: > 4 años (%)	50,4	48,5	43,1	52,5	31,9	35,7
Muy/bastante probable cobertura 4 años	48,9	40,6	47,7	48,1	57,3	45,8
Características de las viviendas deseadas						
Superficie media deseada (m2)	76,4	74,4	74,8	71,3	77,6	78,1
Régimen de tenencia (alquiler + indistinto)	17,1	26,6	24,7	36,5	35,1	37,1
Situación económica-financiera						
Ingresos medios	1.514	1.609	1.618	1.625	1.511,4	1.585,7
Capacidad de pago mensual	416	471	477	522	470	485
Precio máximo asumible	195.900	209.220	229.085	214.369	186.938	173.373

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Necesidades y Demanda de vivienda 2009-2010.