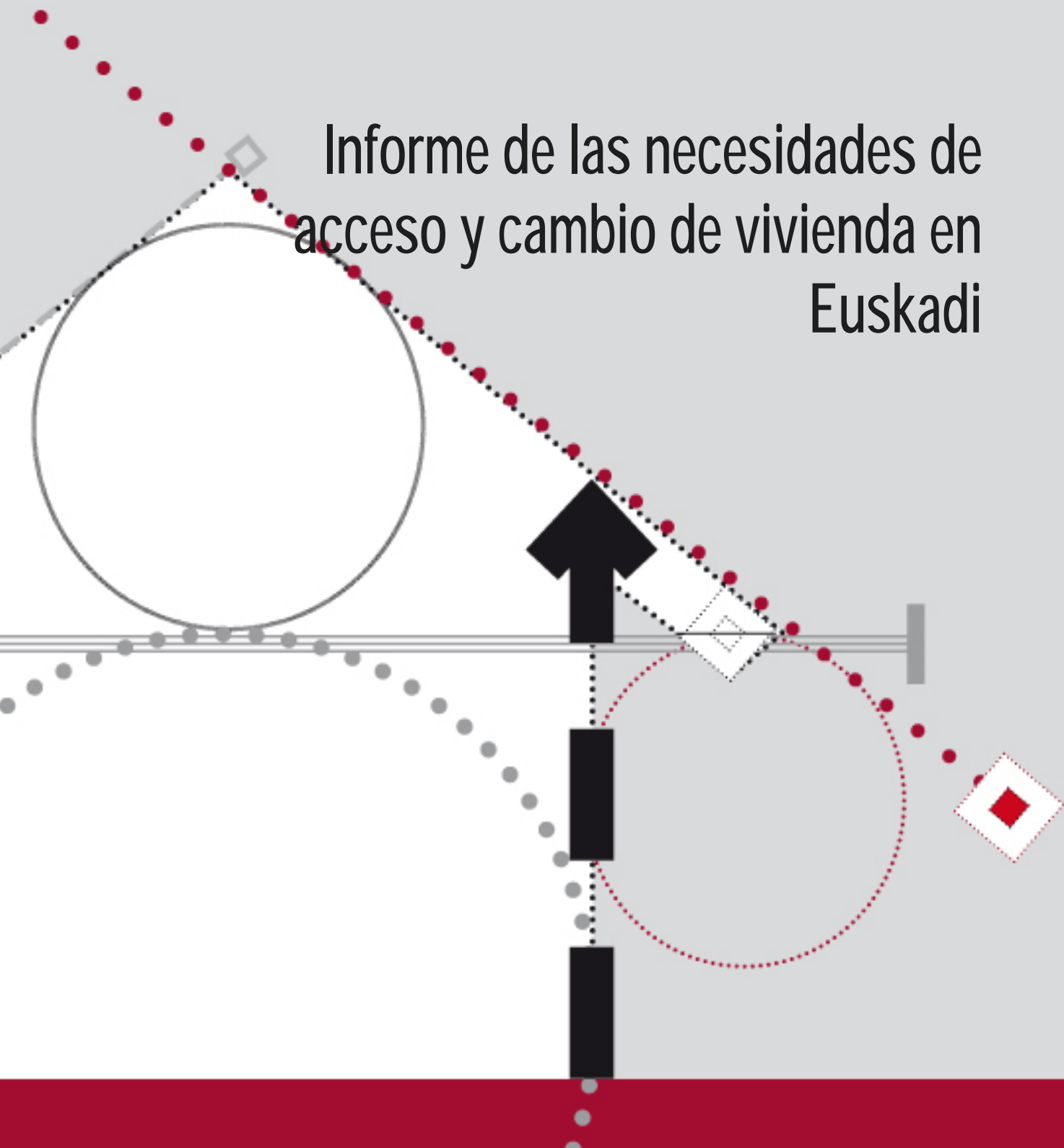




ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Informe de las necesidades de acceso y cambio de vivienda en Euskadi





Índice

1.	Las necesidades de acceso a vivienda: aproximaciones conceptuales a partir de la ENDV y Etxebide	3
2.	Análisis de las necesidades de acceso a la primera vivienda en la CAE según la ENDV	5
2.1.	Cuantificación y características de las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda	5
2.2.-	Estimación de la demanda de vivienda	9
2.2.1.	La demanda de vivienda según el régimen de acceso	12
2.2.2.-	Tiempo en situación de necesidad de acceso a primera vivienda y horizonte de demanda	13
3.	La desigualdad en el acceso a la primera vivienda según el nivel de ingresos	14
4.	La necesidad de cambio de vivienda	20
4.1.-	Evolución de los hogares con necesidad de cambio de vivienda 2005-2017 en Euskadi y por Territorio Histórico	20
4.2.-	Características de las viviendas en las que residen las familias con necesidad de cambio 2015-2017	24
4.3.-	Características de las viviendas demandadas por necesidad de cambio 2015-2017	26
5.	La demanda de vivienda protegida	27
6.	Conclusiones	32

1. Las necesidades de acceso a vivienda: aproximaciones conceptuales a partir de la ENDV y Etxebide

La publicación de la Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV) en julio de 2018 ha permitido ofrecer un diagnóstico actualizado de la evolución de las necesidades de vivienda en Euskadi. La ENDV presenta una serie histórica bienal que cuantifica y caracteriza tres tipos de necesidades de vivienda: las necesidades de acceso a una primera vivienda de las personas que no se encuentran emancipadas, las necesidades de cambio de vivienda entre las familias que ya habitan una vivienda y las necesidades de rehabilitación de sus viviendas actuales.

En la siguiente tabla se presenta una síntesis de la metodología, requisitos y conceptos de la ENDV con el fin de enmarcar los resultados presentados en el siguiente capítulo.

Preguntas clave para el análisis de los resultados de la ENDV

¿Quiénes son los informantes?

- *En el caso de las necesidades de acceso a una primera vivienda los informantes son las personas de 18 a 44 años de edad, no emancipadas y residentes en hogares con progenitores o tutores en viviendas familiares principales de la CAE (viviendas utilizadas como residencia habitual más de 6 meses al año).*
- *Es importante destacar que, hasta 2013, para contemplar en la encuesta la existencia de esa necesidad era necesario disponer de rentas o ingresos propios. A partir de la edición de 2015 se incluye un cuestionario más reducido para recoger información del grupo de población con necesidad de emancipación que no disponga de ingresos.*

¿Qué se entiende por necesidad de vivienda? ¿Y por demanda de vivienda?

- *Se entiende por necesidad individual de acceso a primera vivienda la correspondiente a miembros residentes en el hogar (mayoritariamente hijos e hijas), mayores de 18 años y menores de 45 años, que quieren independizarse de la unidad familiar o de sus tutores para constituir su propio hogar.*
- *Se establece el requisito de que las personas interesadas cuenten con rentas o ingresos propios para contemplar la existencia de una necesidad efectiva en términos de demanda potencial (sin perjuicio de considerar la necesidad no traducible en demanda potencial de las personas sin rentas o ingresos propios).*

¿Cómo se proyecta esta demanda de vivienda en el tiempo?

- *La ENDV ofrece una prospección de la demanda efectiva de vivienda en términos del número de personas que muestran esta necesidad de acceso a corto (1 año) y medio plazo (2 y 4 años) según su situación económica. Mediante la misma se ofrece una prospección de demanda efectiva a partir de las propias valoraciones de las personas encuestadas en relación a la previsión de poder acceder a una vivienda en los plazos indicados.*



Adicionalmente, el análisis del registro de Etxebide presenta una información censal de la demanda de vivienda protegida en la CAE, de suma utilidad para realizar un diagnóstico detallado de las necesidades de vivienda, aunque vinculada, de forma específica, a la demanda de vivienda protegida.

Hay que subrayar que en la actualidad buena parte de esta demanda inscrita en Etxebide (siete de cada diez personas y familias inscritas) se corresponde con la demanda de cambio de vivienda más que con la necesidad de emancipación, ya que se trata de familias que residen en alquiler libre y demandan una vivienda de alquiler protegido a menor precio.

Etxebide: características requeridas a la población inscrita

Los requisitos generales de acceso al registro de solicitantes de vivienda que permiten definir a este colectivo son los siguientes.

- Ser mayor de edad o menor emancipado o emancipada.
- Alguna de las futuras personas titulares de la vivienda debe estar empadronada en un municipio del País Vasco.
- Las personas de nacionalidad extranjera con autorización de residencia temporal solo podrán inscribirse en régimen de arrendamiento. Si la autorización es de larga duración podrán optar entre régimen de compra o régimen de arrendamiento.
- Las personas que vayan a ser titulares de la vivienda deben acreditar que, en el último año fiscal vencido, la totalidad de los ingresos ponderados se sitúa entre los 3.000 y los 50.000 euros, siendo el mínimo exigido distinto según el régimen de acceso a la vivienda que se demanda (alquiler 3.000 euros y compra 9.000 euros).
- Todas las personas de la unidad convivencial deben carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad (si se desea acceder en compra), derecho de superficie o usufructo a la fecha en que se formalice la solicitud de inscripción. Además, en caso de que se haya tenido en propiedad una vivienda con anterioridad, será requisito para obtener la adjudicación que hayan pasado más de dos años desde la transmisión de la misma.
- Adicionalmente, a la hora de realizar la inscripción, se debe optar por uno de los dos regímenes de acceso, alquiler protegido o compra.

2. Análisis de las necesidades de acceso a la primera vivienda en la CAE según la ENDV

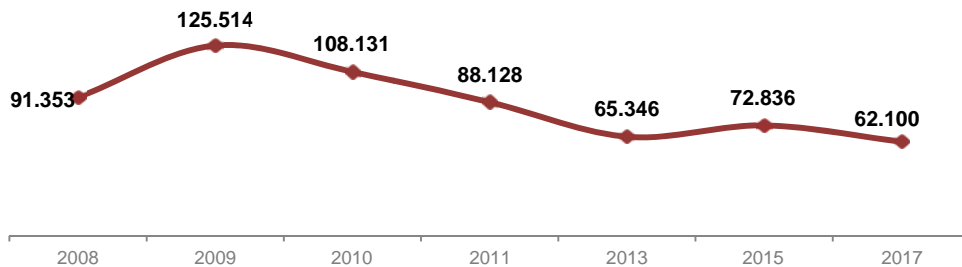
2.1. Cuantificación y características de las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda

El número de personas que manifiesta la necesidad de acceder a su primera vivienda continúa reduciéndose en 2017 hasta 62.100 personas, un 14,7% menos que en 2015.

En 2017 un total de 62.100 personas que disponían de ingresos se encontraban en situación de necesidad de acceso a su primera vivienda, lo que supone un decremento del 14,7% respecto a 2015. Este decremento del número de personas que necesita acceder a su primera vivienda entre 2015 y 2017 confirma la tendencia estructural decreciente de la demanda de acceso a la primera vivienda en Euskadi que se observa desde 2009.

De este modo, el número de personas que manifiesta la necesidad de acceso a la primera vivienda se ha reducido a la mitad en 8 años desde las 125.514 personas que manifestaban esta necesidad en 2009 a 62.100 personas en 2015.

Gráfico 1: Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. Evolución 2008 – 2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

El grueso de esta reducción de la demanda de acceso a primera vivienda entre 2015 y 2017 se concentra en los hombres y en el colectivo de 25 a 34 años

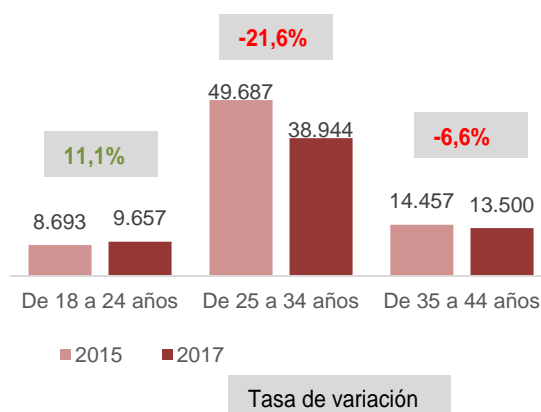
La reducción en el número de personas con necesidad de acceso a primera vivienda y que cuentan con ingresos se ha concentrado en el estrato de 25 a 34 años, de modo que el número de personas con necesidad de acceso a su primera vivienda de 25 a 34 años cae el 21,6% respecto a 2015, mientras que el número de personas de 35 a 44 años con necesidad de primera vivienda se reduce de forma moderada (-6,6%).

Solamente en el caso de las personas de 18 a 25 años se advierte un ligero incremento de la demanda, desde 8.692 personas en 2015 a 9.657 personas en 2017. En todo caso, este colectivo solamente supone una de cada seis personas con necesidad de acceso en 2017 (15,6%), mientras que dos de cada tres personas con necesidad de acceso a la primera vivienda y que disponen de ingresos (62,7%) tienen entre 25 a 34 años.

La caída de la necesidad de vivienda se concentra, según el sexo, en los hombres. En 2015 se contabilizaban 41.879 hombres con necesidad de acceso a la primera vivienda, frente a 32.594 en 2017, lo que supone un decremento del 22,7%. En cambio, la demanda de las mujeres con necesidad de acceso a su primera vivienda se reduce el 4,7% con relación a 2015.

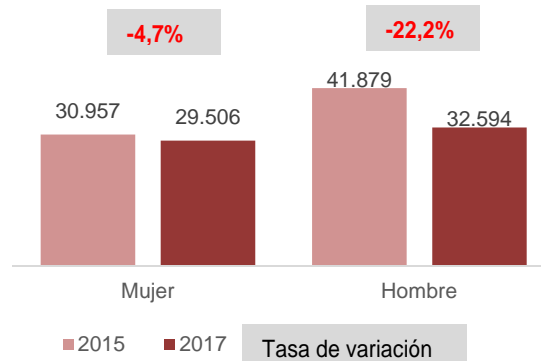
En consecuencia, la importancia relativa de las mujeres con necesidad de acceso a su primera vivienda se ha incrementado significativamente en estos dos años desde el 42,5% en 2015 al 47,5% en 2017.

Gráfico 2: Personas con necesidad de acceso a la primera vivienda según edad. 2015-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

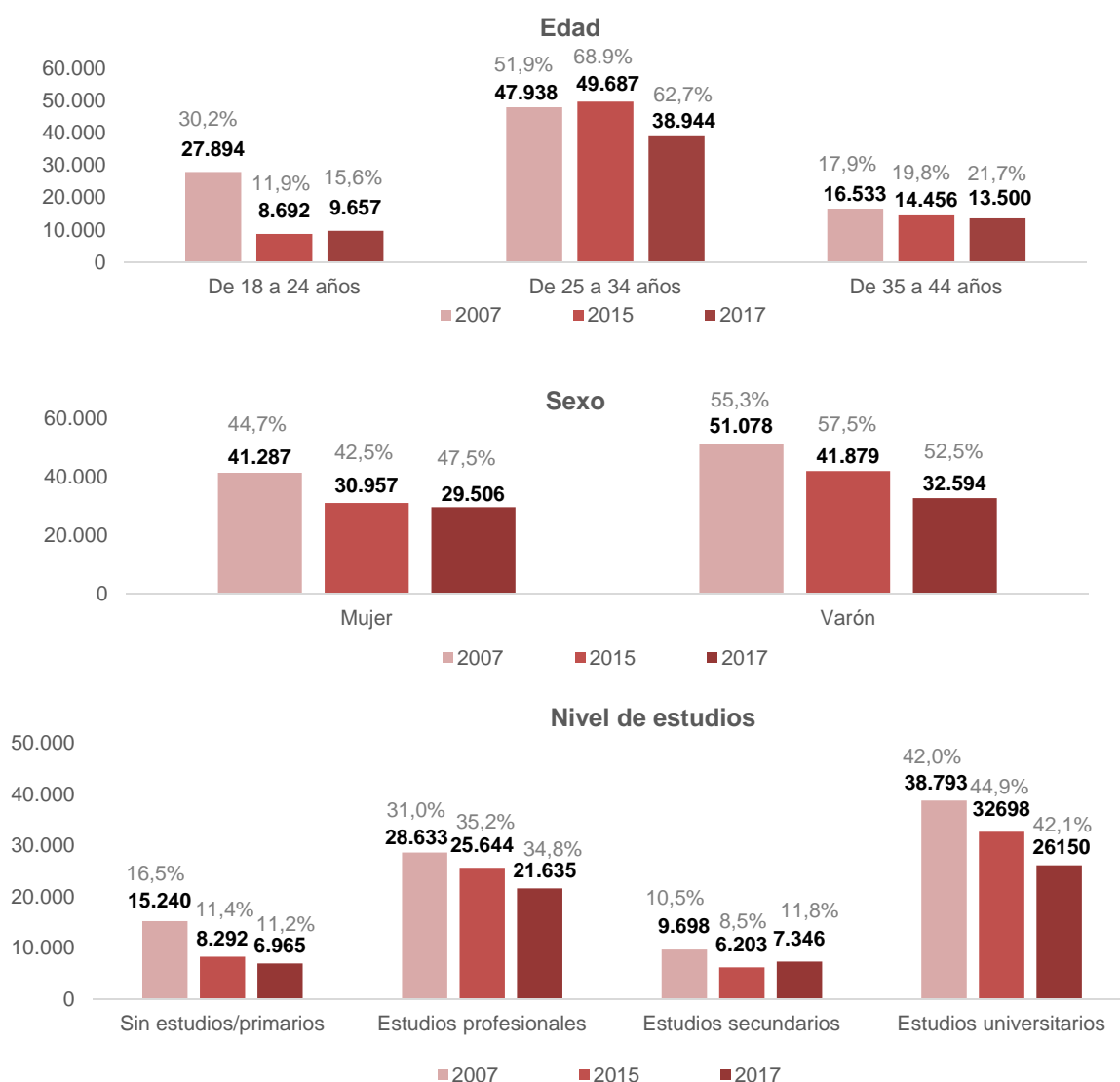
Gráfico 3: Personas con necesidad de acceso a la primera vivienda según el sexo. 2015-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Apenas ha variado en este bienio el perfil de las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda y con ingresos según su nivel de formación. De este modo, cuatro de cada diez personas con necesidad de acceso disponen de estudios universitarios y el 24,8% adicional tiene estudios profesionales. En todo caso, en términos evolutivos, es entre el colectivo de las personas con estudios universitarios, así como entre las personas con estudios profesionales, donde más se reduce la demanda.

Gráfico 4: Características socio demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda. Comparativa 2007-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV), 2017

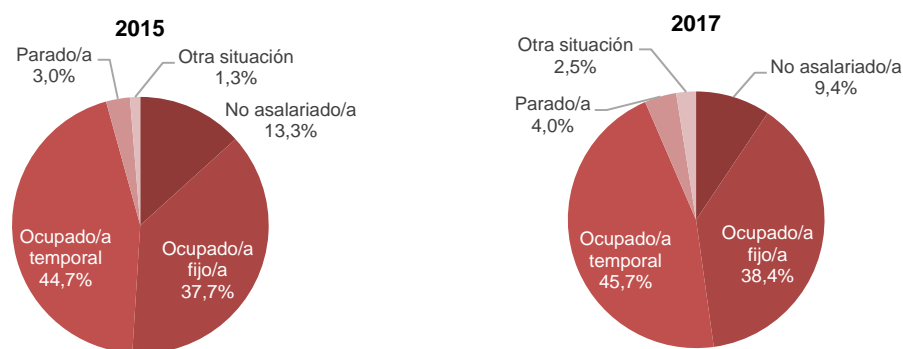
La mayor parte de estas personas dispone de algún tipo de empleo, dado que es condición necesaria para formar parte de esta demanda en la ENDV la disposición de ingresos. En todo caso, la incidencia de la temporalidad es notable suponiendo el 45% del total de personas demandantes de acceso a la primera vivienda.

La demanda de acceso a primera vivienda se caracteriza por la notable presencia de personas con empleo precario

El 45,7% de las personas que demandan una primera vivienda y disponen de algún tipo de ingreso en 2017 tienen un empleo precario, lo que supone un incremento de un punto porcentual respecto a 2015.

El peso relativo de las personas en desempleo también aumenta, si bien son una clara minoría con relación a la demanda total debido al requisito de disponibilidad de ingresos que plantea la definición de la ENDV.

Gráfico 5: Evolución del número de personas que manifiestan la necesidad de acceso según la situación laboral. 2015-2017



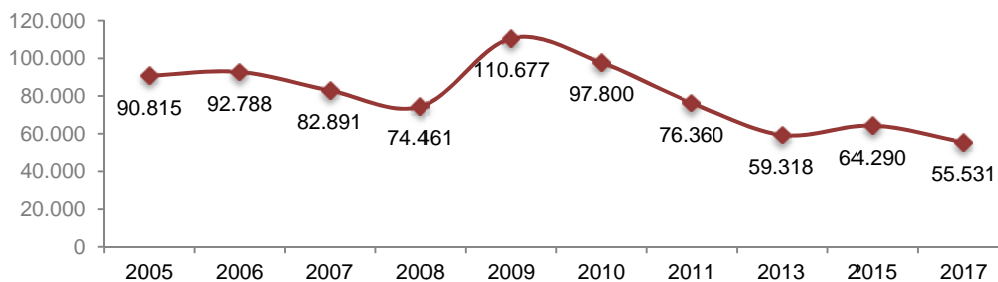
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

2.2.- Estimación de la demanda de vivienda

El número de viviendas demandas también se reduce respecto a 2015 (-13,5%)

El número de viviendas demandas por parte de las personas que manifiestan la necesidad de acceso a la primera vivienda y cuenta con algún tipo de ingreso se ha reducido en 2017 a un total de 55.531 viviendas¹, lo que supone una caída del 13,5% con relación a las 64.290 viviendas estimadas en 2015.

Gráfico 6: Cuantificación del volumen de viviendas demandadas como primera vivienda con relación al número de viviendas principales de la CAE. Evolución 2005 – 2017

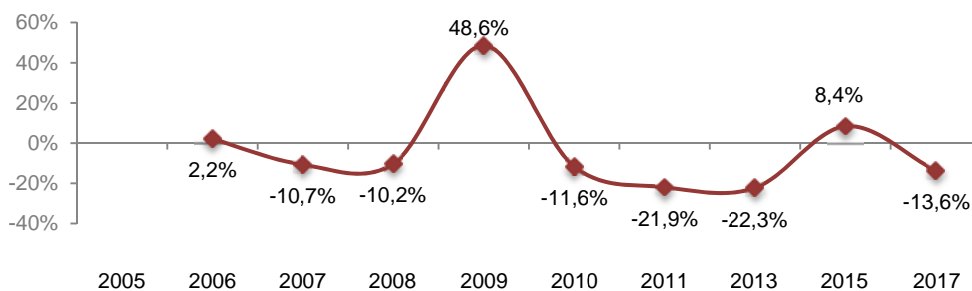


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Con relación a 2009 las viviendas demandadas se han reducido a la mitad.

Con relación a 2009 (cuando se alcanzó el máximo histórico con 110 mil viviendas demandas) la caída de la demanda de vivienda es del 50%. La tendencia estructural desde 2009 resulta significativamente decreciente, solamente interrumpida en 2015, de forma coherente con la evolución demográfica de la población vasca.

Gráfico 7: Evolución de las viviendas demandadas. 2005-2017 Tasas de variación anual



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)- 2017

¹ Para realizar esta estimación se utiliza el ratio asociado al modo de acceso a la vivienda de las personas que plantean esta necesidad, en función de que se planteen el acceso de forma individual o en pareja.

De forma coherente, el índice que mide el peso relativo de estas viviendas demandadas sobre el conjunto de hogares vascos también muestra una tendencia decreciente. En 2017 el número de viviendas demandas asociadas a la necesidad de acceso a la primera vivienda supone el 6,4% del total de los hogares vascos, un punto porcentual menos que en 2015 (7,4%) y menos de la mitad del 13,2% de 2007.

La caída de la demanda de vivienda se concentra en Bizkaia y Álava

Gipuzkoa es el territorio histórico donde es mayor la tasa de reducción respecto a 2015 en el número de viviendas demandas (-20,8%), lo que supone casi duplicar la tasa decreciente de Bizkaia (-12,6%). Araba es el único territorio donde aumenta el número de viviendas demandas (+0,3%) con relación a 2015.

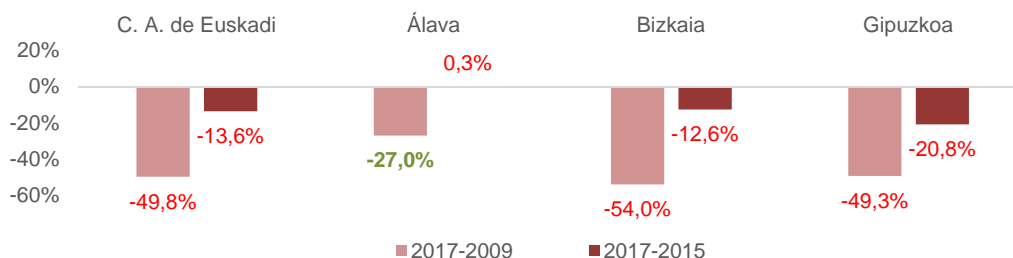
Tabla 1: Hogares en los que alguna persona no emancipada manifiesta la necesidad de acceder a su primera vivienda 2005-2017 por Territorios Históricos

	C. A. de Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2005	90.815	13.217	49.348	28.290
2006	92.788	13.156	48.613	31.019
2007	82.891	12.424	46.299	24.167
2008	74.461	10.992	39.052	24.417
2009	110.677	11.476	66.418	32.783
2010	97.800	15.246	54.157	28.397
2011	76.360	8.306	46.808	21.246
2013	59.318	6.666	29.945	22.707
2015	64.290	8.362	34.949	20.979
2017	55.531	8.383	30.543	16.605

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Desde una perspectiva de largo plazo, la caída en el número de viviendas demandas es muy intensa en los tres territorios. Con relación a 2009 la caída de la demanda de acceso a primera vivienda resulta notablemente más elevada en Bizkaia (-54,0%) y Gipuzkoa (-49,8%), mientras que en Álava la caída de la demanda de viviendas es menor (-27,0%)

Gráfico 8: Evolución de la demanda de acceso a primera vivienda 2009-2015-2017. Tasas de variación



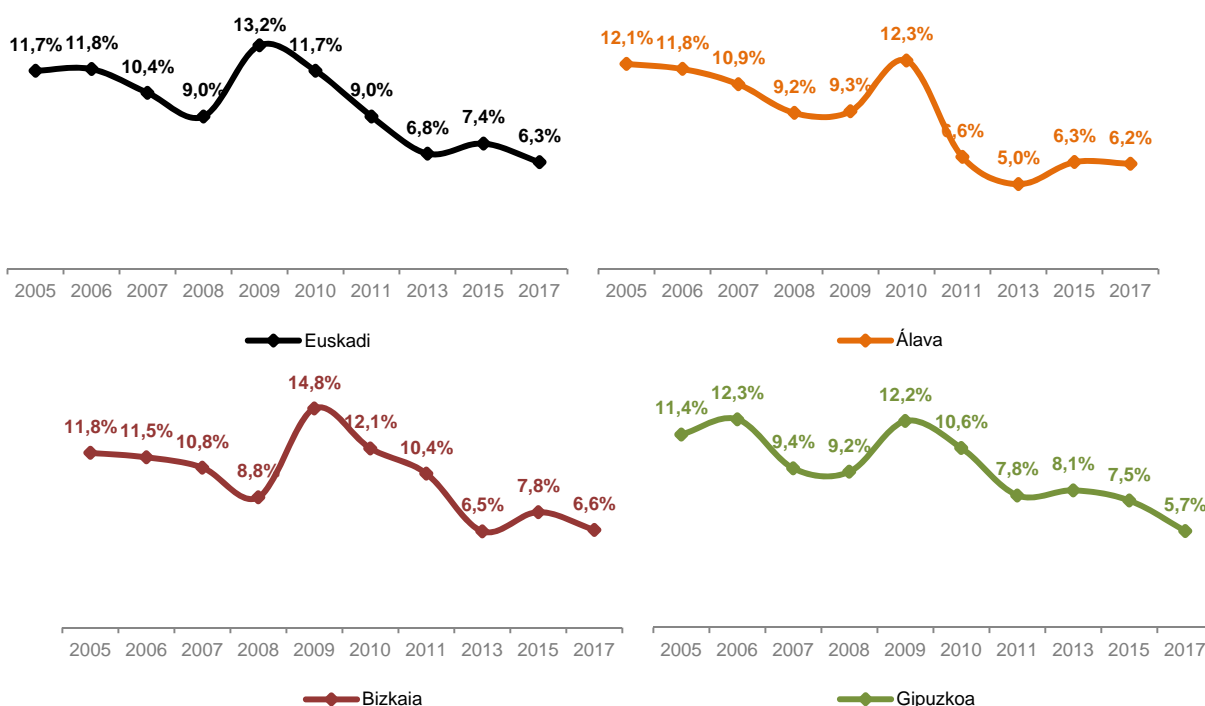
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

El peso relativo de las viviendas demandas sobre los hogares vascos cae en 2017 hasta el 6,3%, la cota inferior de la serie histórica

Esta dinámica evolutiva ha venido a acercar los índices de necesidad en los tres territorios a niveles parejos. El número de viviendas demandas sobre el conjunto de hogares de Euskadi se sitúa en el 6,3% en 2017, lo que supone una reducción de 1,1 puntos porcentuales respecto al 7,4% de 2015 y el menor registro de la serie histórica.

Bizkaia es el territorio que presenta un índice de necesidad superior en 2017 (6,6%), aunque se reduce respecto a 2015 (7,8%). En Gipuzkoa el índice de necesidad se reduce también de forma considerable hasta suponer el 5,7% de los hogares en 2017, el nivel más reducido de los tres Territorios. En Araba se mantiene el índice de necesidad en el 6,2% apenas una décima menos que en 2015.

Gráfico 9: Cuantificación del índice de necesidad de acceso a primera vivienda según Territorio Histórico. Comparativa 2011-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

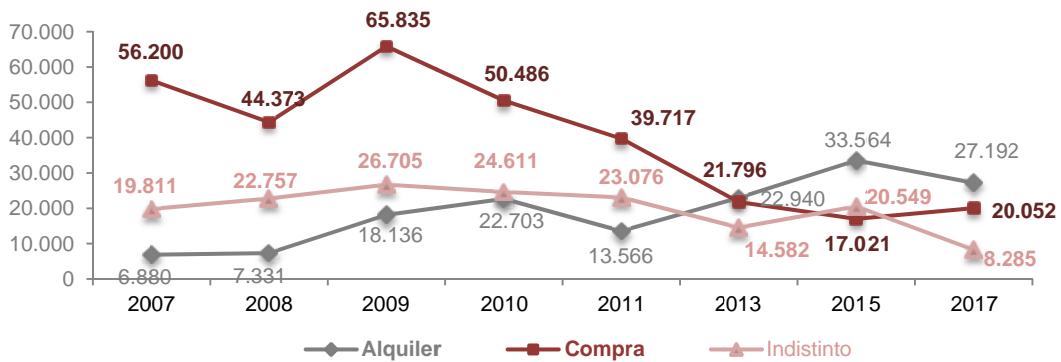
2.2.1. La demanda de vivienda según el régimen de acceso

En 2017 se reduce la demanda de vivienda en régimen de alquiler...

Entre 2011 y 2015 la demanda de viviendas en alquiler había crecido de forma muy intensa, desde 13.566 viviendas en 2011 a 33.564 viviendas en 2015. Sin embargo, en 2017 se reduce en un 17,8% la demanda de primera vivienda en régimen de alquiler, hasta un total 27.192 viviendas.

En cambio, la demanda de vivienda en régimen de compra aumenta en el 19% con relación a 2015, desde 17.012 viviendas a 20.052 viviendas en 2017.

Gráfico 10: Demanda de vivienda según régimen de tenencia 2007-2017 (número de viviendas demandadas)



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

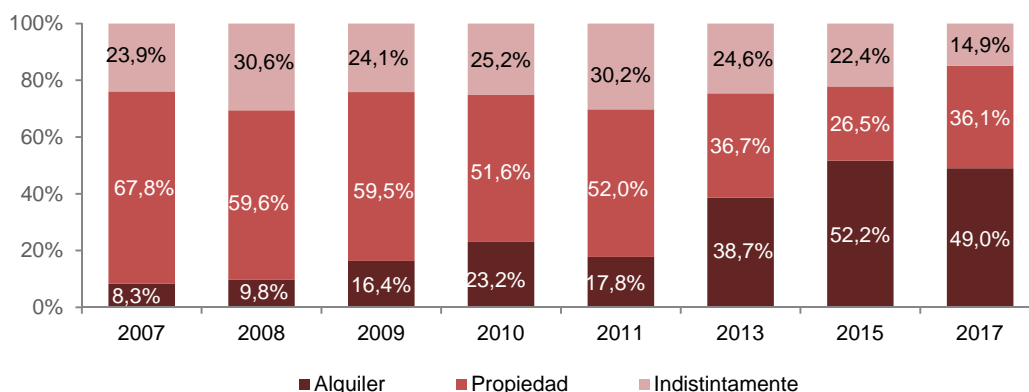
...aunque el peso relativo de la demanda de acceso a la primera vivienda supone la mitad del total de viviendas demandadas, seis veces más que en 2007

A pesar de esta caída en la demanda en alquiler, la importancia relativa de las viviendas demandadas en régimen de alquiler supone en 2017 el 49% del total de la demanda, lo que supone una reducción de tres puntos porcentuales respecto a 2015.

La importancia relativa de la demanda de vivienda en alquiler en 2017 (49%) resulta seis veces superior a la observada al comienzo de la crisis, dado que en 2007 solamente representaba el 8,3% del total de viviendas demandadas.

El peso relativo de la demanda de vivienda en propiedad respecto en 2017 crece significativamente y supone el 36,1% del total de viviendas demandadas, 9,6 puntos porcentuales más que en 2015. En todo caso, con relación a 2007 la caída es muy considerable, dado que entonces el peso de la demanda en compra suponía el 67,8% del total de la demanda.

Gráfico 11: Opción del régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2007-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

2.2.2.- Tiempo en situación de necesidad de acceso a primera vivienda y horizonte de demanda

La ENDV refleja el fuerte impacto de la recesión entre las personas y grupos de población que no se han emancipado, asociado al aumento de la precariedad laboral entre la población ocupada más joven que condiciona la demanda efectiva de primera vivienda.

En este contexto, la mitad de la demanda de acceso a la primera vivienda se sitúa en un horizonte superior a los dos años, incluso el 24% de esta demanda se pospone más allá del horizonte de los 4 años.

Tabla 2: Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según horizonte de demanda. Evolución 2009-2015-2017²

	2009		2015		2017	
	Nº viv.	% sobre total hogares con necesidad	Nº viv.	% sobre total hogares con necesidad	Nº viv.	% sobre total hogares con necesidad
Necesidad*	110.677		64.290		55.531	
Demanda 4 años(**)	57.091	51,6	42.233	72,8	42.356	76,3%
Demanda 2 años(**)	42.215	38,1	29.356	50,6	27.341	49,2%
Demanda 1 años(**)	22.648	20,5	1.745	3,0	4.024	7,2%

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

La demanda de vivienda que se prevé poder satisfacerse en un plazo de dos años se reduce desde 29.356 viviendas en 2015 a 27.341 viviendas en 2017, situándose en el 49,2% del total de viviendas demandadas en este año. A pesar de una cierta recuperación en 2017, la demanda de vivienda a 1 año ha caído desde 22.648 viviendas en 2009 a 4.024 viviendas en 2017.

² La demanda a 1, 2 y 4 años incluyen a los hogares de demanda a menos años. Es decir, los hogares que demandan a 2 años incluyen a los que demandan a un año, y los de cuatro años tanto a los de dos años como los de uno. La diferencia entre los hogares con necesidad total y la demanda a cuatro años son los hogares que consideran que no podrán satisfacer su necesidad en los próximos cuatro años

3. La desigualdad en el acceso a la primera vivienda según el nivel de ingresos

La mayor parte de la demanda de acceso a primera vivienda no dispone de un respaldo económico suficiente para dar respuesta a esta necesidad

Solamente una de cada tres viviendas demandadas (33,2%) en 2017 dispone del respaldo de ingresos suficiente (demanda efectiva) por parte de las personas y familias que manifiesta esta necesidad para dar respuesta a esta demanda a corto y medio plazo.

Esta situación es común a los tres Territorios Históricos, si bien resulta algo más favorable en Bizkaia donde el 35,4% de la demanda de acceso a primera vivienda manifiesta disponer de ingresos suficientes, frente al 28,5% en Araba.

Gipuzkoa se sitúa en una posición intermedia en la que el 31,5% de la demanda indica disponer de ingresos suficientes para abordar la necesidad de emanciparse.

Tabla 3: Distribución de la demanda de vivienda según la disponibilidad de ingresos propios suficientes o insuficientes y Territorio Histórico. 2017

	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes o irregulares		Total, demanda con ingresos
	Viviendas demandadas	%h	Viviendas demandadas	%h	Viviendas demandadas
Euskadi	18.438	33,2%	37.093	66,8%	55.531
Álava	2.390	28,5%	5.993	71,5%	8.383
Bizkaia	10.820	35,4%	19.723	64,6%	30.543
Gipuzkoa	5.228	31,5%	11.377	68,5%	16.605

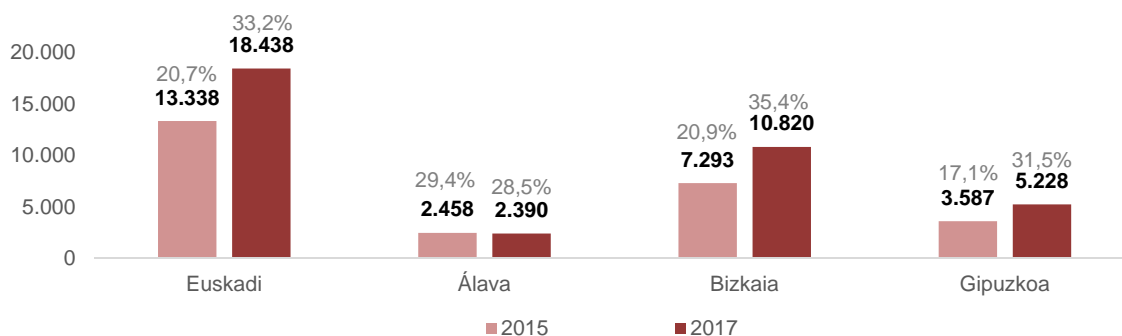
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda . 2017

Con respecto a 2015 se incrementa la demanda efectiva (respaldada por ingresos suficientes) de forma notable desde 13.338 viviendas a 18.438 viviendas en 2017 (+38,2%)

La mejora de la economía vasca y, especialmente, del mercado de trabajo tiene su reflejo positivo en un aumento de la demanda efectiva o solvente entre 2015 y 2017. De este modo, en 2015 se contabilizaban un total de 13.338 viviendas demandadas respaldadas por personas con ingresos suficientes, en 2017 esta magnitud crece hasta un total de 18.438 viviendas.

En Bizkaia y Gipuzkoa se concentra este incremento de la demanda de acceso a la primera vivienda vinculada a personas que disponen de ingresos suficientes. En Bizkaia aumenta desde 7.293 viviendas demandas en 2015 (20,9% de la demanda de acceso a la primera vivienda en Bizkaia) a 10.820 viviendas en 2017 (35,4%). En Gipuzkoa el incremento es también muy notable, desde 3.587 viviendas en 2015 (17,1% de la demanda de acceso a la primera vivienda) a 5.228 viviendas (31,5%) en 2017.

Gráfico 12: Viviendas demandas por personas y familias con ingresos suficientes. 2015-2017 y porcentaje sobre el total de la demanda en Euskadi y en cada Territorio Histórico



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. 2017

La disposición de ingresos estables es crucial a la hora de optar por la compra o el alquiler

El 46,9% de la demanda de acceso a la primera vivienda que opta por la propiedad cuenta con ingresos suficientes para el acceso a la misma, frente al 39,9% en el caso de las personas y familias que optan por el alquiler. En cambio, la demanda de vivienda asociada a personas con ingresos inestables se decanta en mayor medida por el alquiler (53,5%), frente al 30,8% de esta demanda que opta por la propiedad.

Tabla 4: Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2017.

Número de viviendas demandas y porcentaje según régimen demandado

	Con algún ingreso o rentas propias					
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables		Total, ingresos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total, viviendas demandas	18.438		37.092		55.529	
Propiedad	8.643	46,9%	11.409	30,8%	20.052	36,1%
Alquiler	7.351	39,9%	19.842	53,5%	27.192	49,0%
<i>Sin opción a compra</i>	2.951	16,0%	10.632	28,7%	13.583	24,5%
<i>Con opción a compra</i>	4.400	23,9%	9.209	24,8%	13.609	24,5%
Indistintamente	2.444	13,3%	5.842	15,7%	8.285	14,9%

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda. 2017

De forma adicional a las 62.100 personas (ya analizadas en el capítulo 3) que manifiestan esta necesidad de acceso a su primera vivienda y disponen de algún tipo de ingreso (aunque no sea suficiente para acceder a una vivienda), la ENDV también contabiliza un total de 21.982 personas sin ingresos que manifiesta esta necesidad de acceso a una primera vivienda.

Por tanto, de forma agregada, en total de 84.082 personas en 2017 muestran la necesidad de acceso a la primera vivienda en Euskadi, independientemente de que dispongan de ingresos para abordar la satisfacción de esta necesidad.

Tabla 5: Características socio-demográficas de las personas necesitadas de acceso a la primera vivienda según la disponibilidad de ingresos o rentas propias. 2017

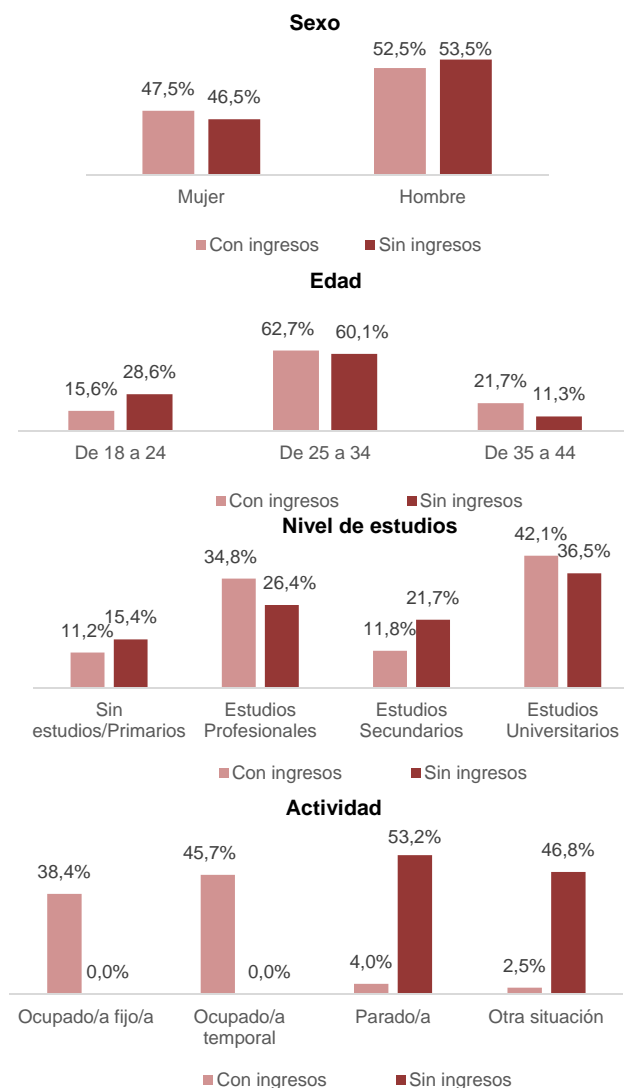
	Con algún ingreso o rentas propias						Sin ingresos		Total, con necesidad	
	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables		Total con ingresos o rentas propias		Nº	%	Nº	%
	Nº	%	Nº	%	Nº	%				
Total	21.014	100	41.086	100	62.100	100	21.982	100	84.082	100
Edad										
De 18 a 24 años	1.181	5,6%	8.475	20,6%	9.657	15,6%	6.276	28,6%	15.933	18,9%
De 25 a 34 años	13.133	62,5%	25.811	62,8%	38.944	62,7%	13.219	60,1%	52.163	62,0%
De 35 a 44 años	6.700	31,9%	6.801	16,6%	13.500	21,7%	2.487	11,3%	15.986	19,0%
Sexo										
Mujer	9.848	46,9%	19.658	47,8%	29.506	47,5%	10.227	46,5%	39.082	46,5%
Hombre	11.166	53,1%	21.428	52,2%	32.594	52,5%	11.755	53,5%	44.349	52,7%
Nivel de estudios										
Sin estudios / primarios	1.896	9,0%	5.069	12,3%	6.965	11,2%	3.380	15,4%	10.345	12,3%
Profesionales	7.152	34,0%	14.488	35,3%	21.639	34,8%	5.796	26,4%	27.435	32,6%
Secundarios	1.789	8,5%	5.556	13,5%	7.346	11,8%	4.781	21,7%	12.128	14,4%
Universitarios	10.177	48,4%	15.973	38,9%	26.150	42,1%	8.024	36,5%	34.174	40,6%
Situación laboral										
No asalariado/a	2.083	9,9%	3.744	9,1%	5.827	9,4%	0	0,0%	5.827	6,9%
Ocupado/a contrato fijo	14.190	67,5%	9.633	23,4%	23.822	38,4%	0	0,0%	23.822	28,3%
Ocupado/a contrato temporal	4.502	21,4%	23.886	58,1%	28.387	45,7%	0	0,0%	28.387	33,8%
Parado/a	240	1,1%	2.276	5,5%	2.515	4,0%	11.688	53,2%	14.203	16,9%
Otra situación	0	0,0%	1.548	3,8%	1.548	2,5%	10.294	46,8%	11.843	14,1%

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Las principales características de las personas que no disponen de ingresos en comparación con las que disponen de algún tipo de ingreso son las siguientes:

- La presencia relativa de personas con necesidad de acceso a su primera vivienda y que son más jóvenes es mayor (28,6%) entre aquellas que no disponen de ingresos (frente al 15,6% en el caso de las personas con algún tipo de ingresos).
- La presencia relativa de personas sin estudios primarios terminados es mayor entre las personas sin ingresos, mientras que la presencia de personas con estudios universitarios es superior entre la demanda con ingresos.
- La demanda de vivienda de personas sin ingresos está formada en su totalidad por personas paradas y estudiantes. En cambio, la demanda con algún tipo de ingresos proviene de personas ocupadas.

Gráfico 13 Características de las personas con necesidad de acceso e ingresos (suficientes o inestables) vs personas in ingresos

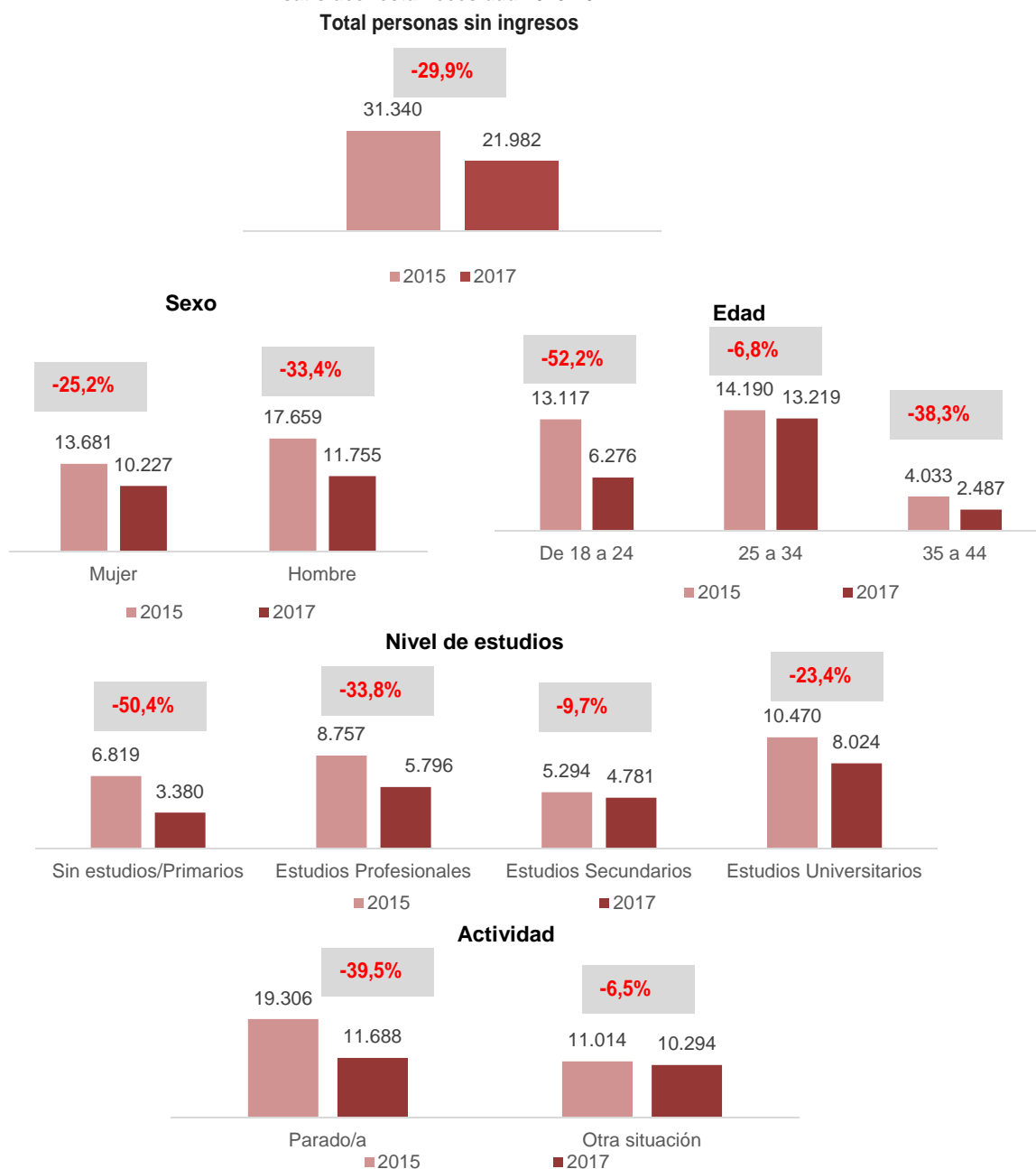


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

El número de personas sin ningún tipo de ingresos y con necesidad de acceso a su primera vivienda se reduce notablemente (-29,9%) respecto a 2015

El número de personas que necesitan acceder a su primera vivienda y no dispone de ningún tipo de ingresos ha decrecido notablemente entre 2015 y 2017 (-29,9%), siendo la caída especialmente notable en el caso de las personas más jóvenes (18 a 24 años) (-52,2%), de las personas sin estudios terminados (-50,4%) y entre las personas en situación de desempleo (-39,5%).

Gráfico 14: Evolución del número de personas con necesidad de acceso, pero con ingresos insuficientes para satisfacer esta necesidad 2015-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Los hogares que no cuentan con ingresos suficientes y, especialmente, aquellos que no disponen ingresos, se decantan de forma claramente mayoritaria por el alquiler. En este último caso, solamente el 15,3% de los hogares sin ningún tipo de ingresos optaría por la compra, mientras que el 73,6% se inclina por el alquiler como única opción.

Tabla 6: Demanda de acceso a la primera vivienda según régimen de tenencia y nivel de ingresos. 2017.
Número de viviendas demandadas y peso relativo sobre cada régimen demandado

	Con ingresos suficientes		Con ingresos insuficientes / inestables		Total con ingresos o rentas propias		Sin ingresos		Total	
	c.a.	%	c.a.	%	c.a.	%	c.a.	%	c.a.	%
Total	18.438	100	37.092	100	55.529	100	20.875	100	76.405	100
Propiedad	8.643	46,9%	11.409	30,8%	20.052	36,1%	3.186	15,3%	23.238	30,4%
Alquiler	7.351	39,9%	19.842	53,5%	27.192	49,0%	15.372	73,6%	42.565	55,7%
Indistintamente	2.444	13,3%	5.842	15,7%	8.285	14,9%	2.317	11,1%	10.603	13,9%

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Las personas sin ingresos suficientes: el grado de necesidad y el tiempo en la situación de necesidad

Centrando el análisis exclusivamente en las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda que no disponen de ingresos suficientes, se advierte que la mayoría de este colectivo percibe que el grado de necesidad de acceso a su primera vivienda es elevado (“mucho” o “bastante”), tanto entre las personas con ingresos insuficientes (70,3%) como incluso también entre las que no disponen de ningún tipo de ingresos (65,9%).

Adicionalmente, la mayoría de estas personas con ingresos insuficientes o sin ingresos manifiesta encontrarse desde hace al menos dos años en esta situación de necesidad de acceso a su primera vivienda, así lo indica el 60% de las personas con ingresos insuficientes y el 59,2% de las que no disponen de ningún tipo de ingreso.

En cualquier caso, la mayor parte de ambos colectivos vincula el motivo de acceso a su primera vivienda a su emancipación de forma individual, mientras que solamente una de cada cuatro personas con ingresos insuficientes y una de cada seis personas sin ingresos se plantea la emancipación en pareja.

Grado de necesidad y tiempo en la necesidad de las personas con ingresos insuficientes y las personas sin

	Con ingresos insuficientes o inestables	Sin ingresos
Grado de necesidad de acceder a una primera vivienda		
Mucha necesidad	31,4%	32,2%
Bastante necesidad	38,9%	33,7%
Alguna necesidad	19,0%	23,2%
Poca necesidad	10,7%	10,9%
Tiempo en situación de necesidad		
Menos de 1 año	21,2%	38,3%
entre 1 y 2 años	38,8%	20,9%
entre 2 y 4 años	18,9%	24,2%
Más de 4 años	21,1%	16,6%
Motivo principal de la necesidad de acceso a una vivienda	0,0%	0,0%
Casarse	1,7%	!
Vivir en pareja	25,9%	16,5%
Independizarse de la familia para vivir por su cuenta	70,8%	83,1%
Tiene que trasladarse por motivos de trabajo	0,6%	0,4%
Otros motivos	0,9%	!

Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV. 2017)

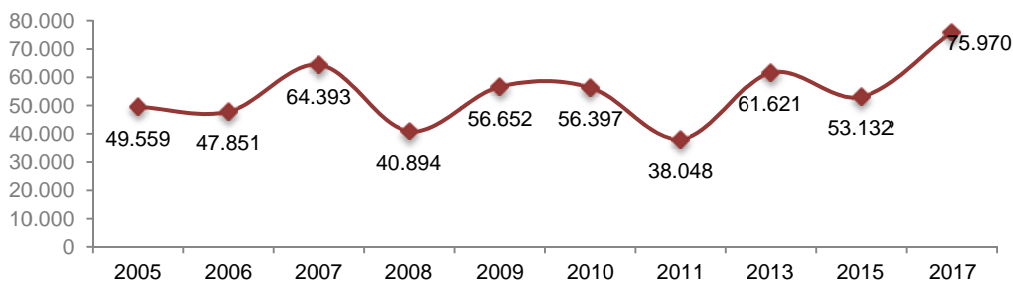
4. La necesidad de cambio de vivienda

4.1.- Evolución de los hogares con necesidad de cambio de vivienda en Euskadi y por Territorio Histórico

La demanda de cambio de vivienda se incrementa con fuerza entre 2015 y 2017, contabilizándose 22.000 hogares más con este tipo de necesidad (+43,0%)

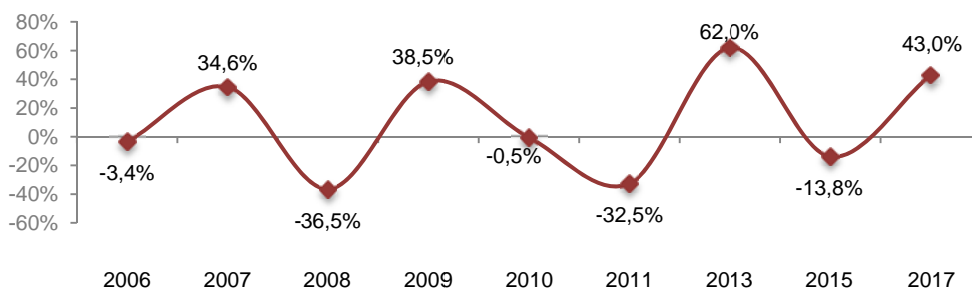
La demanda de cambio de vivienda ha crecido con fuerza entre 2015 y 2017. La ENDV registra en 2017 un total de 75.970 hogares que manifiestan la necesidad de cambiar sus viviendas. Respecto a 2015 se contabilizan 22.000 hogares más que plantean esta necesidad de cambio, lo que supone un incremento del 43% en estos dos años y supone la vuelta a la senda alcista tras el moderado decremento observado en 2013 (-13,8%).

Gráfico 15: Número de hogares con necesidad de cambio en Euskadi. 2005-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Gráfico 16: Hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2005-2017. Tasas de variación anual



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Esta tendencia al aumento de los hogares que manifiestan la necesidad de cambio de vivienda entre los hogares vascos es común a los tres Territorios Históricos

Los tres territorios históricos registran un notable aumento de la demanda de cambio de vivienda, si bien destaca Bizkaia con un aumento del 57,4% de los hogares con este tipo de necesidad entre 2015 y 2017, lo que contrasta con el decremento registrado entre 2013 y 2015, cuando fue el único territorio en el que se redujo la demanda de cambio de vivienda.

En Álava y Gipuzkoa aumenta también de forma intensa el número de hogares con necesidad de cambio de vivienda, registrando una tasa de crecimiento del 30,4% y 28,4%, respectivamente, entre 2015 y 2017. Este aumento de la demanda en ambos territorios supone continuar la senda creciente observada en el bienio precedente 2013-2015.

Tabla 7: Número de hogares con necesidad de cambio de vivienda según el Territorio Histórico y su tasas de variación anual. 2005-2017

	Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	c.a.	Tasa	c.a.	Tasa	c.a.	Tasa
2005	6.061		26.260		17.173	
2006	6.304	4,0%	26.169	-0,3%	15.382	-10,4%
2007	7.559	19,9%	34.255	30,9%	22.584	46,8%
2008	6.813	-9,9%	21.714	-36,6%	12.367	-45,2%
2009	7.676	12,7%	37.936	74,7%	11.040	-10,7%
2010	8.512	10,9%	27.294	-28,1%	20.591	86,5%
2011	6.601	-22,5%	22.230	-18,6%	9.218	-55,2%
2013	8.818	33,6%	41.283	85,7%	11.521	25,0%
2015	9.307	5,5%	26.042	-36,9%	17.784	54,4%
2017	12.140	30,4%	40.987	57,4%	22.843	28,4%

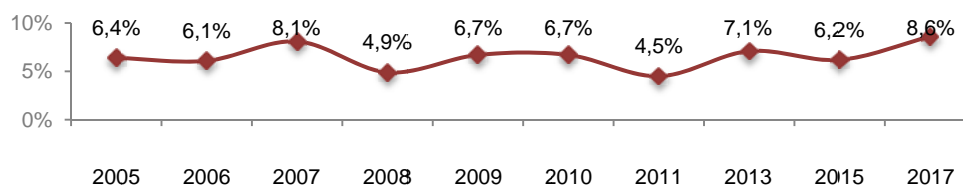
Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

El índice de necesidad de cambio de vivienda también aumenta respecto a 2015 hasta situarse en el 8,6% del total de hogares vascos, 2,4 puntos más que en 2015

El índice de necesidad de cambio de vivienda que pone en relación el número de hogares que manifiesta esta necesidad con el total de hogares de cada territorio ha crecido de forma nítida en 2017, hasta suponer el 8,6% del total de hogares de Euskadi.

Este índice de necesidad de cambio alcanzado en 2017 es el más elevado de la serie histórica, lo que pone de manifiesto la creciente relevancia de la demanda de cambio de vivienda y contrasta con la tendencia decreciente de la demanda de acceso a la primera vivienda.

Gráfico 17: Índice de necesidad de cambio de vivienda en Euskadi. 2005-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

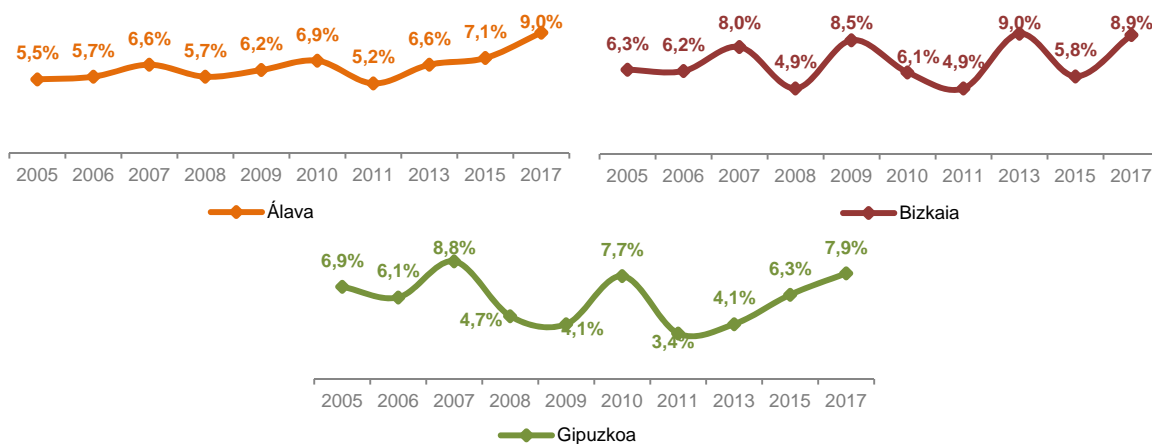
En los tres territorios históricos el índice de necesidad de cambio de vivienda muestra una tendencia estructural creciente

Asimismo, los índices de necesidad de cambio de vivienda se sitúan en niveles semejantes en los tres territorios, en un rango que va desde el 9% de Araba y el 8,9% de Bizkaia, hasta un nivel algo inferior en Gipuzkoa (7,9%).

En todo caso, es en Bizkaia donde más ha crecido el índice de necesidad de cambio de vivienda con relación a 2015, desde el 5,8% en 2015 al 8,9% en 2017.

En Araba el índice de necesidad alcanza la cota del 9% en 2017, 1,9 puntos porcentuales por encima de 2017, mientras que en Gipuzkoa el índice de necesidad crece de forma más moderada, desde el 6,3% en 2015 al 7,9% en 2017.

Gráfico 18: Hogares con necesidad de cambio de vivienda e índice de necesidad 2005-2017 por Territorio Histórico



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

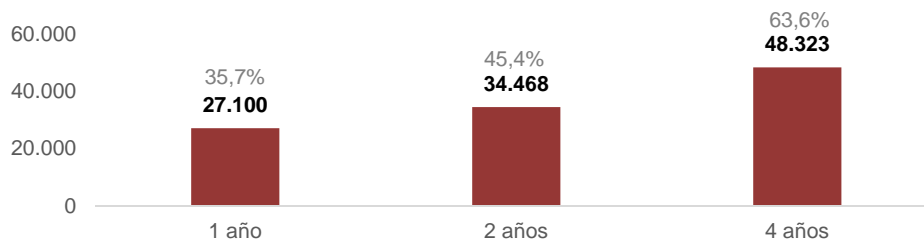
La importancia relativa de la demanda de cambio de vivienda a corto plazo es muy relevante, un total de 27.100 hogares pretenden cambiar su vivienda en menos de un año

Algo más de uno de cada tres hogares con necesidad de cambio (35,7%) se plantea realizar este cambio de vivienda en un plazo máximo de un año. Esta demanda a corto plazo es muy superior a la observada en el caso de la demanda de acceso a la primera vivienda y pone de relieve la creciente importancia para el mercado de la vivienda de este tipo de demanda, frente a la tradicional mayor relevancia de la demanda asociada a los procesos de emancipación de las personas jóvenes.

Si se aumenta el horizonte de demanda a dos años, se incrementa hasta el 45% la proporción de los hogares con necesidad de cambio que se plantea resolverla en ese plazo.

A cuatro años vista, dos de cada tres hogares se proponen satisfacer su necesidad de cambio de vivienda.

Gráfico 19: Horizonte del cambio de vivienda entre los hogares con necesidad de cambio de vivienda³



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

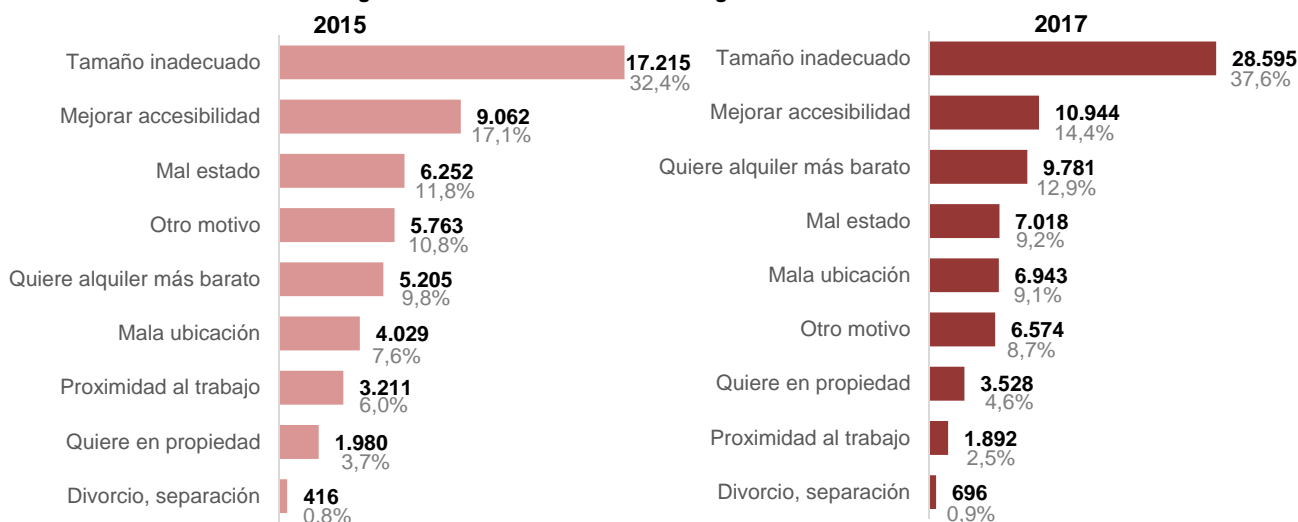
La inadecuada dimensión de las viviendas, su mal estado y el elevado precio de la renta de alquiler son los factores que explican la creciente demanda de cambio de vivienda.

El motivo principal que explica esta necesidad de cambio de la vivienda se asocia al tamaño de las viviendas, así lo indica en 2017 el 37,6% de los hogares con necesidad de cambio. En un nivel inferior se sitúa el mal estado de las viviendas (14,4%) y la búsqueda de un alquiler más barato (12,9%).

Desde una mirada evolutiva, destaca el notable aumento de las viviendas que manifiestan la necesidad de cambio de vivienda debido al tamaño inadecuado de sus viviendas actuales respecto a 2015. De este modo, en 2017 un total de 11.344 más que en 2015 indica que necesita cambiar su vivienda debido al tamaño de su vivienda.

En un nivel algo inferior, pero también de forma relevante, destaca el incremento de los hogares que necesitan mudarse de su vivienda debido a la elevada renta que abonan mensualmente. Estos hogares son 4.576 más que en 2015.

Gráfico 20: Hogares con necesidad de cambio según el motivo de cambio. 2015-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

³ La demanda a 1, 2 y 4 años incluyen a los hogares de demanda a menos años. Es decir, los hogares que demandan a 2 años incluyen a los que demandan a un año, y los de cuatro años tanto a los de dos años como los de uno. La diferencia entre los hogares con necesidad total y la demanda a cuatro años son los hogares que consideran que no podrán satisfacer su necesidad en los próximos cuatro años.

4.2.- Características de las viviendas en las que residen las familias con necesidad de cambio 2015-2017

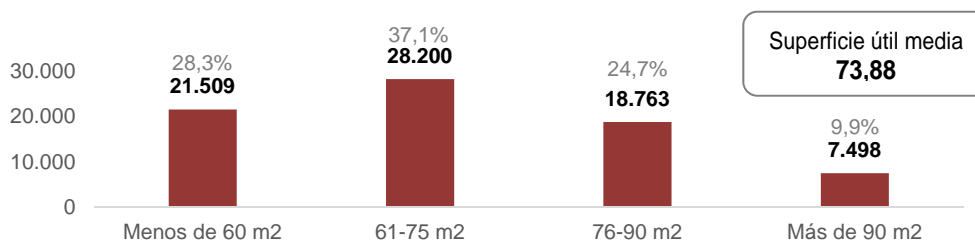
Como se ha puesto de manifiesto, el tamaño inadecuado de los hogares es el motivo principal que explica ya desde hace años la necesidad de cambio de vivienda. Pues bien, el análisis de las características de las viviendas en las que actualmente residen estas familias confirma esta constatación.

Algo más de uno de cada cuatro hogares con necesidad de cambio reside en viviendas de menos de 75 metros cuadrados

El 28,3% de los hogares que manifiesta la necesidad de cambio de vivienda reside en viviendas de menos de 60 metros cuadrados útiles, porcentaje que se eleva hasta el 65,4% si se tiene en cuenta las viviendas de menos de 75 metros cuadrados útiles.

La superficie media de estas viviendas no resulta especialmente reducida (73,8 metros cuadrados útiles) debido en parte a que un 9,9% de las viviendas supera los 90 metros cuadrados, lo que eleva significativamente el promedio.

Gráfico 21: Superficie de las viviendas en las que residen las familias con necesidad de cambio de vivienda

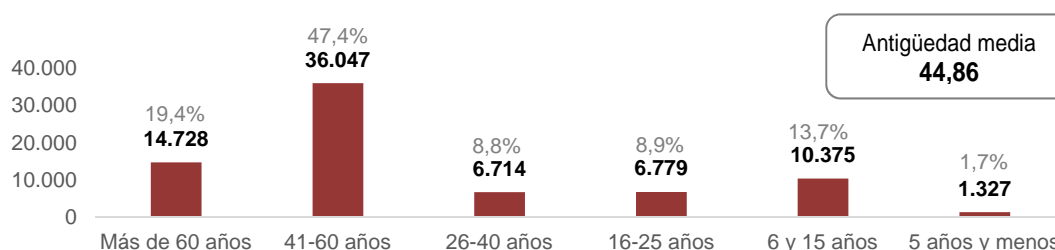


Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Más de 60.000 hogares, dos de cada tres hogares con necesidad de cambio, residen en edificios con más de 40 años de antigüedad

El mal estado de las viviendas resulta también coherente con la notable antigüedad de un porcentaje notable de las viviendas en las que residen estas familias que indican la necesidad de cambio de vivienda. El 19,4% de las viviendas donde habitan las familias que manifiestan la necesidad de cambio de su vivienda tiene más de 60 años y dos de cada tres viviendas (66,8%) tienen más de 40 años.

Gráfico 22: Antigüedad de las viviendas en las que residen las familias con necesidad de cambio



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

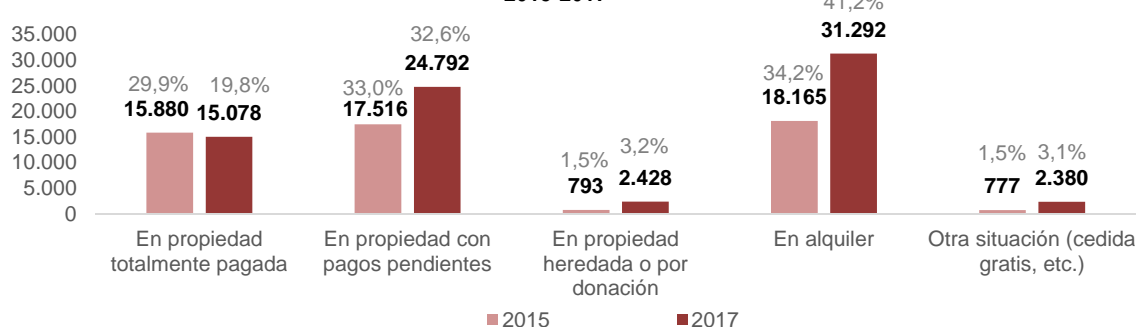
Cuatro de cada diez hogares con necesidad de cambio residen en régimen de alquiler, proporción notablemente superior al peso del alquiler en Euskadi...

Resulta especialmente relevante la notable importancia del régimen de tenencia de la vivienda a la hora de explicar la necesidad de cambio. De esta forma, el 41,2% de las personas y familias con necesidad de cambio de vivienda residen actualmente en régimen de alquiler, lo que supone una ratio tres veces superior al peso del alquiler en Euskadi.

...de modo que el incremento de la demanda de cambio en 2017 se asocia en gran medida al aumento de los hogares en alquiler que manifiestan esta necesidad (13.127 hogares más que en 2015)

Con relación a 2015 se advierte un fuerte incremento del número de hogares que se encuentran en régimen de alquiler y muestran esta necesidad de cambio de vivienda, desde 18.165 hogares en 2015 (el 34,2%) a 31.292 hogares en 2017 (el 41,2%).

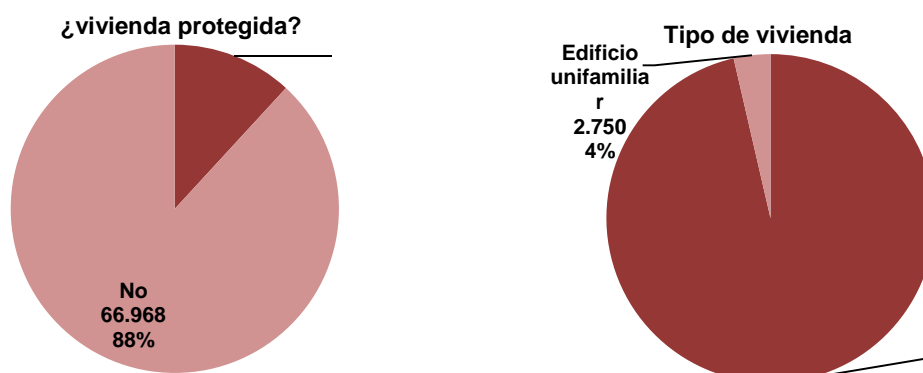
Gráfico 23: Régimen de tenencias de las viviendas en las que residen las familias con necesidad de cambio 2015-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

Finalmente, es de destacar que nueve de cada diez viviendas en las que residen estas familias con necesidad de cambio de vivienda son viviendas libres, mientras que una de cada diez es una vivienda protegida.

Gráfico 24: Tipologías de las viviendas en las que residen las familias con necesidad de cambio



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

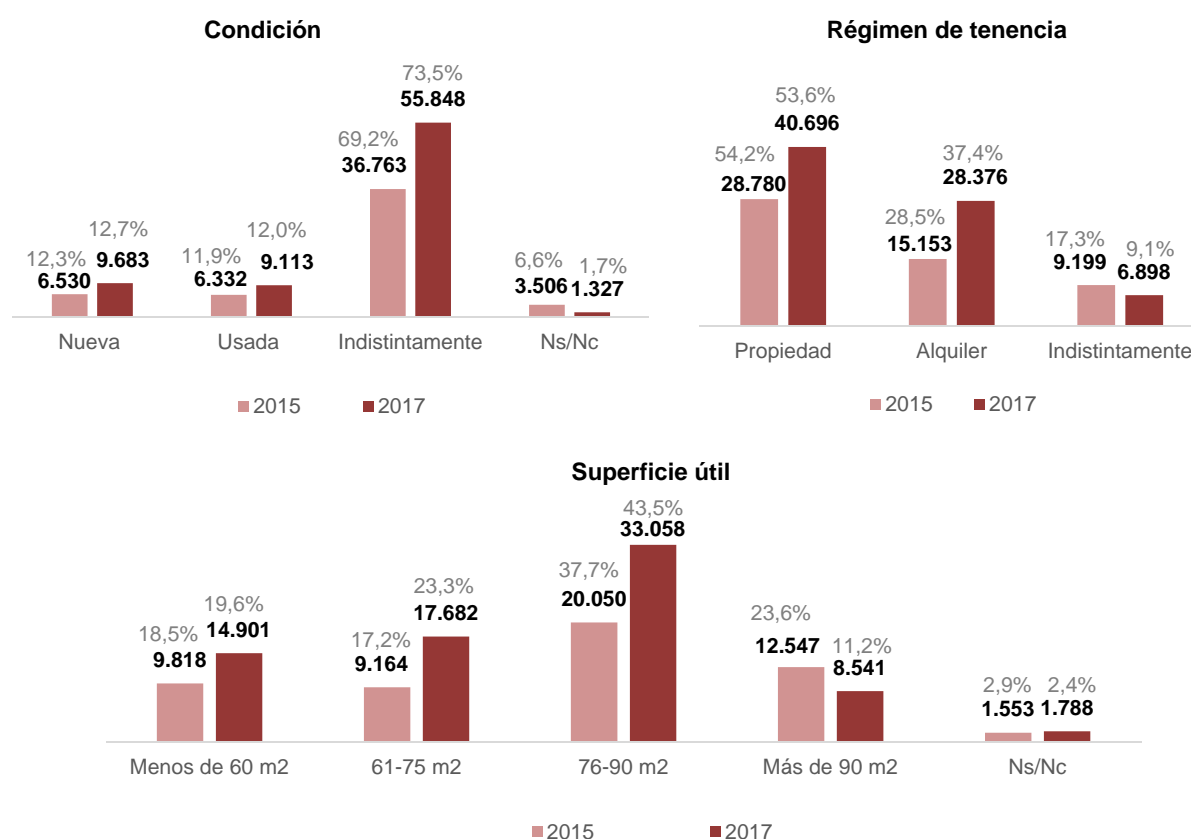
4.3.- Características de las viviendas demandadas por necesidad de cambio 2015-2017

La tendencia hacia una opción mayor por el alquiler se confirma entre los hogares con necesidad de cambio de vivienda

El análisis de las características de las viviendas demandadas en 2017 muestra como la opción del alquiler sigue estando presente para la futura vivienda demandada en el 37,4% de los hogares con necesidad de cambio de vivienda, lo que supone un incremento significativo respecto al 28,5% registrado en 2015.

Asimismo, se confirma la tendencia a la búsqueda de una vivienda de mayor dimensión. El 54,7% de las viviendas demandadas asociadas a esta necesidad de cambio debería superar los 75 metros cuadrados útiles.

Gráfico 25: Características de las viviendas necesitadas por los hogares que demandan cambio de vivienda 2015-2017



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). 2017

5. La demanda de vivienda protegida

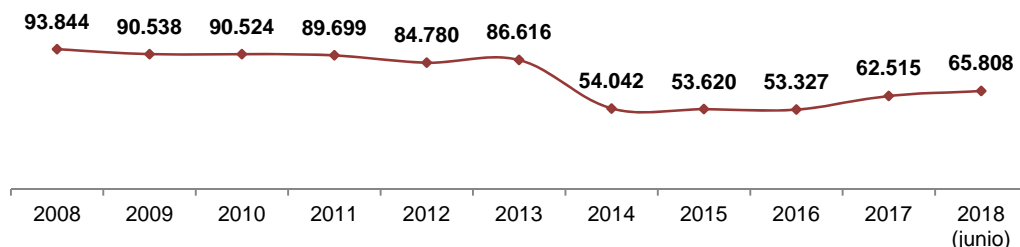
La demanda de vivienda protegida crece de forma muy intensa en 2017 y mantiene la tendencia creciente en el primer semestre de 2018

Las solicitudes de demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide han experimentado en 2017 un aumento del 23,4%, de forma que a final de este ejercicio se contabilizan 12.481 expedientes más que doce meses atrás hasta alcanzar un total de 62.515 solicitudes al final de 2017.

Este notable crecimiento viene a suponer un punto de inflexión respecto a la dinámica registrada en años anteriores. Entre 2014 y 2016 apenas varió el número de solicitudes inscritas en Etxebide, tras la fuerte caída experimentada en 2013 asociada a la entrada en vigor de la Orden de 15 de octubre de 2012, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico

En el primer semestre de 2018 continua la tendencia creciente, aunque con un menor nivel de intensidad. Así, en junio de 2018 se registran 65.808 solicitudes, lo que representa un incremento de 3.293 expedientes en estos seis meses, es decir una tasa de crecimiento semestral del 5,3%.

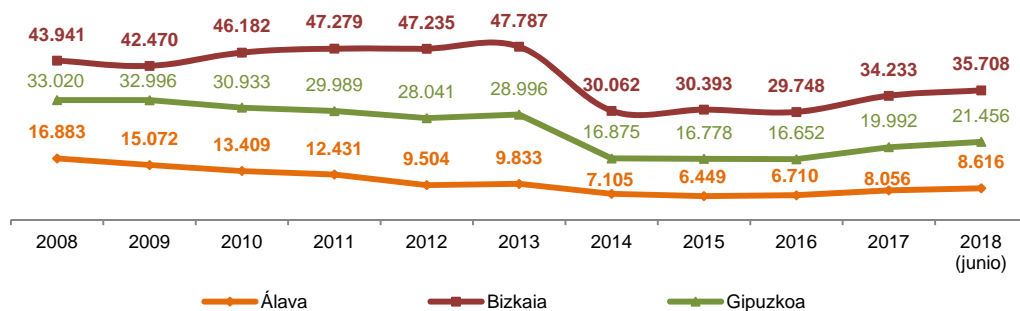
Gráfico 26: Evolución del número de solicitudes en Etxebide 2008-2018 (junio)



*. Los datos de cada ejercicio corresponden a las solicitudes a final de cada año

Fuente: Etxebide

Gráfico 27: Evolución de la demanda de vivienda protegida por Territorio Histórico 2008-2018 (Junio)



* 217 expedientes sin clasificar en 2016, 234 expedientes en 2017 y 28 expedientes en Junio de 2018

Fuente: Etxebide

En los tres Territorios Históricos crece con fuerza durante 2017 la demanda de vivienda protegida: en Araba y Gipuzkoa la tasa de crecimiento alcanza un 28%, mientras que en Bizkaia el incremento es del 20%. En el primer semestre de 2018 se mantiene la tendencia creciente de la demanda protegida en los tres Territorios Históricos, si bien el ritmo de crecimiento de la demanda observado 2107 se reduce.

Gráfico 28: Evolución de la demanda de vivienda protegida en 2017 y primer semestre de 2018. Incremento del número de solicitudes y tasas de crecimiento anual (2016-2017) y semestral (primer semestre 2018)

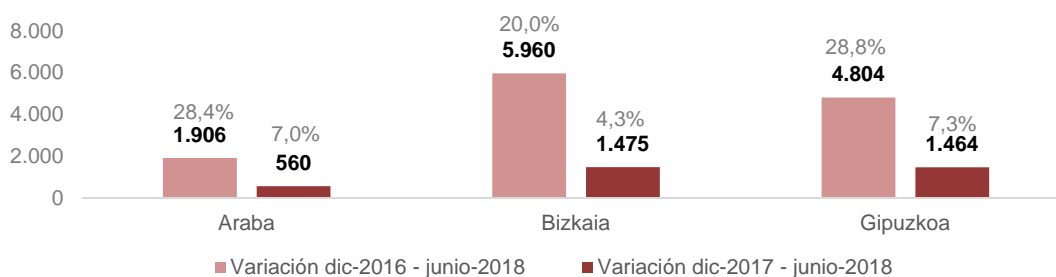
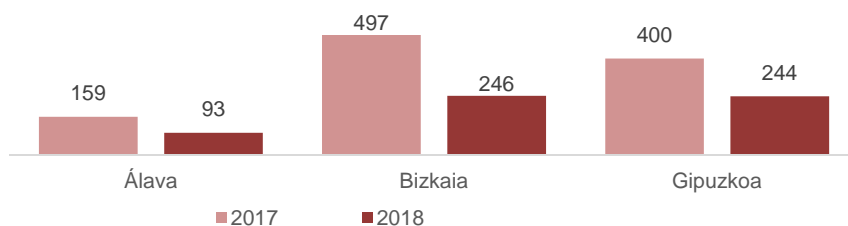


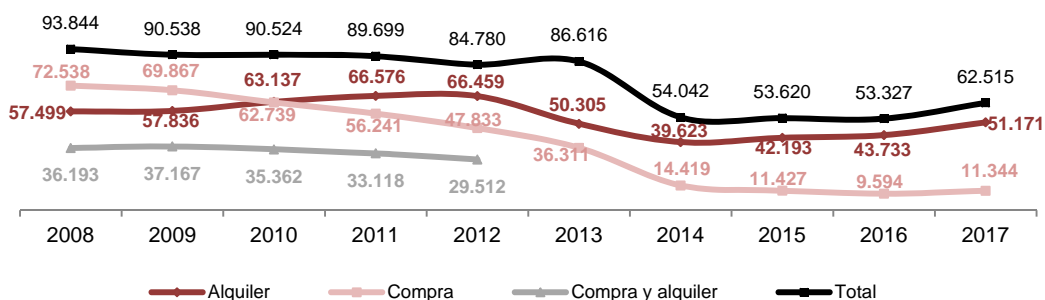
Gráfico 29: Incremento medio mensual de solicitudes en Etxebide 2017 y primer semestre de 2018



La demanda de vivienda protegida en compra y alquiler crecen con fuerza e intensidad similar en 2017...

La demanda de vivienda protegida en alquiler crece a una tasa anual del 22,3% en 2017, mientras que la demanda de vivienda en compra aumenta también con notable intensidad (+18,2%). El incremento de la demanda en compra es el más significativo, dado que supone un cambio de tendencia con relación a la tendencia estructural que se advierte desde 2008.

Gráfico 30: Evolución del número de solicitudes en Etxebide 2008-2017



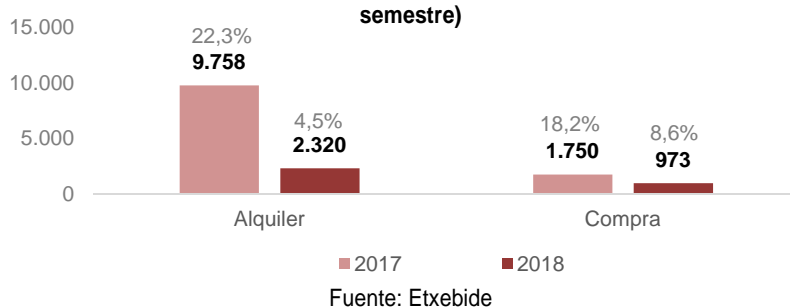
Fuente: Etxebide

... y también en el primer semestre de 2018, aunque con un menor ritmo

En el primer semestre de 2018 se mantiene la tendencia creciente de la demanda de vivienda protegida en alquiler (+4,5% en estos seis primeros meses), si bien a un ritmo significativamente inferior al observado en 2017.

La demanda de vivienda protegida en compra continúa incrementándose al mismo ritmo que en 2017. Así, el número de solicitudes en junio de 2018 resulta un 8,6% superior a 2017, lo que, de mantenerse esta tendencia situaría el crecimiento al final del año en torno al 17%.

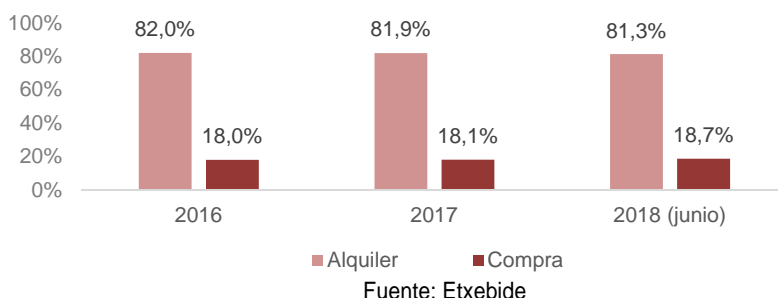
Gráfico 31: Evolución de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso. 2017-2018 (primer semestre)



En todo caso, a pesar de esta cierta reactivación de la demanda de vivienda protegida en compra, apenas aumenta su peso relativo sobre el total de la demanda de vivienda protegida en siete décimas entre 2017 y junio de 2018, desde el 18% al 18,7%.

El 81,3% de la demanda de vivienda protegida en junio de 2018 se corresponde con las solicitudes que optan por la vivienda en régimen de alquiler protegido, suponiendo ya un total de 53.491 solicitudes.

Gráfico 32: Peso relativo de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso 2016-2018 (primer semestre)



El número de personas inscritas se ha incrementado un 24,1% desde finales de 2016 a junio de 2018, de forma que se registran 15.796 personas más en este período

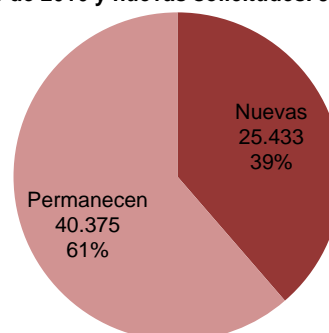
Las 12.481 solicitudes más que se registran en junio de 2018 en Etxebide respecto a diciembre de 2016, suponen que 15.796 personas más estén inscritas como demandantes de vivienda protegida en apenas año y medio. De este modo, el número de personas inscritas ha aumentado en un 24,1% en estos 18 meses.

Tabla 8: Perfiles y colectivos de personas inscritas en 2016 y junio de 2018

	2016		2018 (junio)	
	c.a.	%v.	c.a.	%v.
TOTAL	65.593	100,0%	81389	100,0%
Edad				
<18 años	61	0,1%	52	0,1%
18-24 años	1.098	1,7%	1.991	2,4%
25-29 años	7.116	10,8%	10.147	12,5%
30-34 años	11.948	18,2%	14.374	17,7%
35-39 años	12.480	19,0%	14.715	18,1%
40-49 años	18.510	28,2%	22.523	27,7%
50-59 años	9.330	14,2%	11.273	13,9%
60 o más años	5.050	7,7%	6.314	7,8%
Sexo				
Masculino	31.292	47,7%	38.900	47,8%
Femenino	34.301	52,3%	42.489	52,2%
Estado civil				
Sin identificar	275	0,4%	254	0,3%
Soltero/a.	37.241	56,8%	47.204	58,0%
Casado/a.	17.903	27,3%	21.785	26,8%
Viudo/a.	1.165	1,8%	1.367	1,7%
Separado/a.	1.716	2,6%	1.811	2,2%
Divorciado/a.	7.293	11,1%	8.968	11,0%
Nacionalidad				
Sin identificar	4	0,0%		
Extranjero	19339	29,5%	24.587	30,2%
Españoles	46250	70,5%	56.802	69,8%
Ingresos				
Sin ingresos	15.470	23,6%	19.345	23,8%
Hasta 9.000 euros	13.480	20,6%	16.501	20,3%
De 9.001 a 25.000 euros	30.570	46,6%	38.773	47,6%
De 25.001 a 39.000 euros	5.356	8,2%	5.934	7,3%
De 39.001 a 50.000 euros	622	0,9%	724	0,9%
Más de 50.000 euros	95	0,1%	112	0,1%

Este notable aumento de la demanda de vivienda protegida entre diciembre de 2016 y junio de 2018 se explica por un proceso de renovación muy intenso de esta demanda. Así, solamente 40.375 solicitudes (dos de cada tres solicitudes) inscritas en junio de 2018 (61,4%), permanecen desde diciembre de 2016.

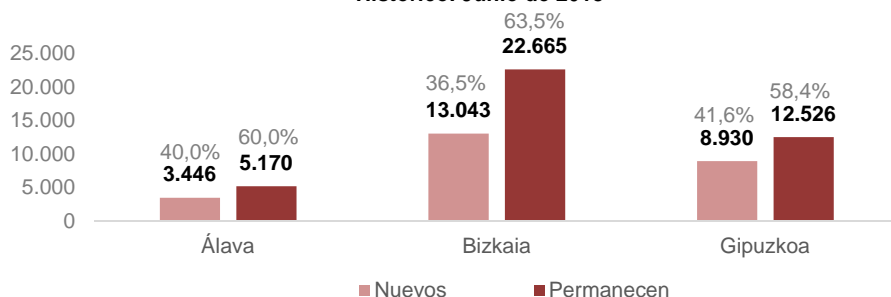
Gráfico 33: Solicitudes que permanecen inscritas desde diciembre de 2016 y nuevas solicitudes. Junio de 2018



El resto de expedientes (25.433 solicitudes) registrados a junio de 2018 se han dado de alta en los últimos 18 meses, el 38,4% de la demanda total a esta fecha. Este proceso de renovación es común a los tres territorios y, además, con una intensidad muy semejante.

De esta forma, en Gipuzkoa se registran 8.930 expedientes nuevos (el 41,6%) de la demanda a junio de 2018, en Araba 3.446 nuevas solicitudes (40,0%) y en Bizkaia 13.043 nuevas solicitudes (36,5%).

Gráfico 34: Solicitudes que permanecen inscritas desde diciembre de 2016 y nuevas solicitudes por Territorio Histórico. Junio de 2018

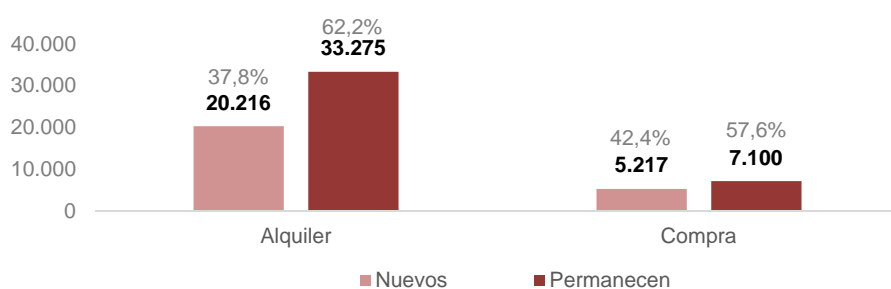


*28 expedientes no tienen territorio asignado

Fuente: Etxebide

Asimismo, el peso relativo de las nuevas demandas en estos últimos 18 meses se produce también en los dos tipos de demanda con una intensidad semejante. Así, las solicitudes que demandan alquiler nuevas en este período son el 37,8% de la demanda a junio de 2018, mientras que en el caso de la demanda en compra las altas ascienden al 42,4% de la demanda de vivienda protegida en compra a junio de 2018.

Gráfico 35: Solicitudes que permanecen inscritas desde diciembre de 2016 y nuevas solicitudes por régimen de demanda. Junio de 2018



Fuente: Etxebide

6. Conclusiones

- Según la Encuesta de Necesidad y Demanda de Vivienda 2017 del Gobierno Vasco, el número de personas que manifiesta la necesidad de acceder a su primera vivienda en 2017 se reduce respecto a 2015, siguiendo una tendencia estructural que se advierte desde 2009 y que se explica por la evolución demográfica de la población vasca:
 - o En 2017 un total de 62.100 personas que disponían de algún tipo de ingreso se encontraban en situación de necesidad de acceso a su primera vivienda, lo que supone un decremento del 14,7% respecto a 2015.
 - o El número de personas que manifiesta la necesidad de acceso a la primera vivienda se ha reducido a la mitad desde 2009.
 - o En 2017 se demandan 55.531 viviendas asociadas a esta necesidad de primera vivienda, el 13,5% menos que en 2015 y apenas la mitad respecto al máximo histórico de 110 mil viviendas en 2009
- De forma adicional a las 62.100 personas (ya analizadas en el capítulo 3) que manifiestan esta necesidad de acceso a su primera vivienda y disponen de algún tipo de ingreso (aunque no sea suficientes para acceder a una vivienda), la ENDV 2017 también contabiliza un total de 21.982 personas sin ingresos que manifiesta esta necesidad de acceso a una primera vivienda. Por tanto, en total de 84.082 personas en 2017 muestra una necesidad de acceso a la primera vivienda en Euskadi.
- La Encuesta de Necesidad y Demanda de Vivienda 2017, pone en evidencia que todavía perdura el fuerte impacto de la recesión entre las personas y grupos de población que han logrado emanciparse en los años más duros de la recesión, así como entre la población ocupada más joven que sufre en mayor medida situaciones de precariedad. Solamente una de cada tres viviendas demandadas (33,2%) en 2017 se asocia a personas que disponen del respaldo de ingresos suficientes (demanda efectiva) para dar respuesta a esta demanda.
- En todo caso, la mejora de la economía vasca y, especialmente, del mercado de trabajo desde 2015 tiene su reflejo positivo en el aumento de la demanda efectiva entre 2015 y 2017. De este modo, en 2015 se contabilizaban un total de 13.338 viviendas demandadas respaldadas por personas con ingresos suficientes, en 2017 esta magnitud crece hasta un total de 18.438 viviendas.
- La disponibilidad de ingresos explica el régimen de tendencia demandado. Los hogares que no cuentan con ingresos suficientes y, especialmente, aquellos que no disponen de ingresos, se decantan de forma claramente mayoritaria por el alquiler. Mientras que una minoría que cuenta con ingresos suficientes opta en mayor medida por la compra.



- A diferencia de la caída en la demanda de primera vivienda, la demanda de cambio de vivienda ha crecido con fuerza entre 2015 y 2017. La Encuesta de Necesidad y Demanda de Vivienda 2017, contabiliza un total de 75.970 hogares que manifiestan la necesidad de cambiar sus viviendas, 22.000 hogares más que en 2015 lo que supone un incremento del 43%. De este modo, el índice de necesidad de cambio de vivienda, que se estima sobre el total de hogares vascos, alcanza en 2017 el nivel máximo de la serie histórica.
- Adicionalmente, la importancia relativa de esta demanda de cambio de vivienda a corto plazo es muy relevante, un total de 27.100 hogares pretenden cambiar su vivienda en menos de un año. De esta forma, se pone de relieve la creciente importancia de la demanda de cambio de vivienda en el mercado de vivienda vasco, frente a la tradicional mayor relevancia de la demanda asociada a los procesos de emancipación de las personas jóvenes.
- En este orden de cosas, la inadecuada dimensión de las viviendas, su mal estado y el elevado precio de la renta de alquiler son los factores que explican la creciente demanda de cambio de vivienda. Respecto a 2015 se advierte un aumento de la importancia relativa de dos de estos factores: la dimensión insuficiente de las viviendas y el excesivo precio del alquiler.
- El creciente peso del alquiler en el mercado de la vivienda explica también la necesidad de cambio de vivienda entre las familias que están teniendo que asumir la carestía de la oferta de alquiler. Así, con relación a 2015 se advierte un fuerte incremento del número de hogares que se encuentran en régimen de alquiler y muestran esta necesidad de cambio de vivienda, desde 18.165 hogares en 2015 a 31.292 hogares en 2017.
- De este modo, la opción del alquiler sigue estando presente para la futura vivienda demandada en el 37,4% de los hogares con necesidad de cambio de vivienda que identifican este régimen de tenencia como única opción, lo que supone un incremento significativo respecto al 28,5% registrado en 2015. Esta constatación viene a confirmar como el impacto de la recesión de 2008 y la situación del mercado de trabajo continúa afectando de forma decisiva al régimen de tenencia demandado para un colectivo notable de familias ya emancipadas que sitúan al alquiler como única opción para los próximos años.
- Desde una perspectiva complementaria de análisis, la información que proporciona Etxebide facilita el estudio de la demanda de vivienda protegida, asociada tanto a las personas sin emancipar, como a familias que residen en régimen de alquiler libre y buscan una vivienda protegida en compra o de alquiler protegido.

- Los datos de 2017 y del primer semestre de 2018 muestran un fuerte aumento de esta demanda, que contrasta con las escasas variaciones a anuales que se venían observado en años anteriores. Las solicitudes de demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide han experimentado en 2017 un aumento del 23,4% en 2017 y del 5,3% en los seis primeros meses de 2018 hasta registrarse 65.808 solicitudes en junio de 2018.
- Este notable aumento de la demanda de vivienda protegida se explica por un proceso de renovación muy intenso de esta demanda. Así, el 38,4% de la demanda (25.433 solicitudes) registrada en junio de 2018 se ha dado de alta en los últimos 18 meses.
- Este proceso de renovación es común a los tres territorios y a los dos regímenes de tenencia:
 - o La demanda de vivienda protegida en alquiler crece a una tasa anual del 22,3% en 2017, mientras que la demanda de vivienda en compra aumenta también con notable intensidad (+18,2%). Este incremento de la demanda en compra es el más significativo, dado que supone un cambio de tendencia con relación a la tendencia estructural que se advierte desde 2008.
 - o En el primer semestre de 2018 se mantiene la tendencia creciente de la demanda de vivienda protegida en alquiler (+4,5% en estos seis primeros meses), si bien a un ritmo significativamente inferior al observado en 2017. La demanda de vivienda protegida en compra continúa incrementándose al mismo ritmo que en 2017. Así, el número de solicitudes en junio de 2018 resulta un 8,6% superior a 2017, lo que, de mantenerse esta tendencia situaría el crecimiento al final del año en torno al 17%.
- En todo caso, se debe subrayar que la mayor parte de la demanda de vivienda protegida continúa asociándose al alquiler y en buena medida a familias ya emancipadas mediante este régimen de tenencia. De este modo, la opción por la compra apenas aumenta su peso relativo sobre el total de la demanda de vivienda protegida en siete décimas entre 2017 y junio de 2018, desde el 18% al 18,7%.