





INDICE DE TABLAS

Tabla 1:	Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación de los hogares por territorio histórico. 2023	3
Tabla 2:	Cuantificación de las viviendas estimadas para satisfacer la necesidad de acceso a una vivienda según ingresos o rentas propias disponibles y territorio histórico. 2023	4

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1:	Características de la 1ª vivienda necesitada y perfil de las personas de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias y con necesidad de acceso a la primera vivienda (%). Euskadi. 2023(*).....	6
Gráfico 2:	Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2023.....	7
Gráfico 3:	Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2023.....	8
Gráfico 4:	Porcentaje de hogares según tipo de necesidad por régimen de tenencia de la vivienda. 2023	9
Gráfico 5:	Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2023.....	10

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono: Zuzenean 012; +34-945 01 80 00;

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



En Euskadi, casi el 15% de la población de 18 a 44 años necesita acceder a su primera vivienda

La **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la C.A. de Euskadi 2023**, que realiza el *Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes* del Gobierno Vasco, concluye que un 14,8% de la población de 18 a 44 años (94.975 personas) necesita acceder a su primera vivienda. Por su parte, se contabilizan 367.115 personas de ese grupo de edad que ya están emancipadas (57,0%), mientras que el restante 28,2%, aunque actualmente está sin emancipar, no indica necesidad. Las casi 95.000 personas con necesidad de acceso representan el 34,3% de las personas sin emancipar que reside en las viviendas de sus progenitores, tutores u otros familiares (formado por un total de 276.730 personas).

Las necesidades de **rehabilitación o cambio en las viviendas de Euskadi**, se sitúa en el 8,2% y el 8,4%, respectivamente.

Por otro lado, esta encuesta también identifica que un 8,4% de los hogares vascos tienen necesidad de **cambiar de vivienda** (77.369 hogares); mientras que el 8,2% de hogares (75.620 hogares) indican que su

vivienda necesita de algún tipo de **rehabilitación**, bien en elementos comunes del edificio, bien en propios de la vivienda por un importe superior a los tres mil euros.

Tabla 1: Necesidad de acceso, cambio y rehabilitación de los hogares por territorio histórico. 2023
(Valores absolutos y porcentajes)

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

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

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



De las 94.975 personas de 18 a 44 años que en 2023 tienen necesidad de acceso a una vivienda, 70.012 personas **disponen de ingresos o rentas propias** (10,9% de la población de dicho grupo de edad); mientras que las restantes 24.962 **no disponen** de ingresos propios (3,9%).

Se estiman en 86.764 el número de viviendas que se requerirían para atender esta necesidad.

Para cubrir la necesidad de acceso a una vivienda de las personas de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias sin emancipar se estima que serían necesarias **63.378**

viviendas en Euskadi. Esta cifra se incrementaría hasta las **86.764 viviendas** si se añaden las 23.386 viviendas necesitadas por las personas que actualmente carecen de ingresos.

Tabla 2: Cuantificación de las viviendas estimadas para satisfacer la necesidad de acceso a una vivienda según ingresos o rentas propias disponibles y territorio histórico. 2023

N.º de viviendas		Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total, con necesidad
		Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total, con ingresos		
Total, con necesidad de acceso	CAE	17.340	60.177	77.517	25.814	103.331
	Araba/Álava	2.092	6.981	9.073	3.629	12.702
	Bizkaia	8.723	33.299	42.022	12.700	54.722
	Gipuzkoa	6.525	19.896	26.421	9.485	35.907
Personas sin emancipar de 18 a 44 años	CAE	12.528	50.850	63.378	23.386	86.764
	Araba/Álava	1.558	5.642	7.200	3.389	10.589
	Bizkaia	5.750	28.610	34.360	11.675	46.035
	Gipuzkoa	5.220	16.598	21.818	8.322	30.141
Personas sin emancipar de más de 44 años		1.556	2.579	4.135	1.562	5.697
Otros tipos de situaciones. Necesidad de acceso de forma independiente		3.256	6.748	10.004	866	10.870

Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*



Si se considera el total de personas con necesidad de acceso a una vivienda de forma independiente, se necesitarían un total de 103.331 viviendas en Euskadi.

En 2023, si se analizan todas las personas con necesidad de acceso (las personas sin emancipar de 18 a 44 años y las más de 44 años junto con las personas con necesidad de acceso de forma independiente), se contabilizan un total de 114.396 personas con necesidad de acceso a una vivienda (86.188 de ellas con ingresos o rentas propias y 28.208 sin ingresos). Todas ellas

requerirían un total de 103.331 viviendas, de las cuales 77.517 viviendas están asociadas a personas o grupos familiares con ingresos o rentas propias, y las restantes 25.814 viviendas asociadas a personas o grupos familiares sin ingresos.

Además de las 94.975 personas de 18 a 44 años sin emancipar con necesidad de acceso a una vivienda, se identifican dos nuevas tipologías con necesidad:

- Por un lado, 5.853 personas de más de 44 años con necesidad de acceso a una vivienda, que residen en viviendas de progenitores u otros familiares, y que requieren 5.697 viviendas. De estas personas, 4.292 disponen de ingresos o rentas propias y necesitan 4.135 viviendas.
- Por otro lado, 13.568 personas ya emancipadas que requieren poder acceder a 10.870 viviendas para residir de forma independiente o con el grupo familiar que conforma. De ellas, 11.883 personas disponen de ingresos o rentas propias y necesitan 10.004 viviendas.

Desde 2021, las personas sin emancipar de 18 a 44 años con rentas propias incrementan su necesidad de primera vivienda en Euskadi (9,0%): crece en Bizkaia (20,1%) y en Gipuzkoa (7,5%); mientras que, cae en Araba/Álava (-22,1%).

Araba/Álava es, en este año 2023, el único territorio donde cae la necesidad de vivienda entre la población de 18 a 44 años sin emancipar que dispone de ingresos. Las 8.259 personas de este colectivo en Araba/Álava requerirían 7.200 viviendas en 2023 (2.037 menos que hace dos años), lo que supone una caída del 22,1%; sin embargo, esta cifra supera la necesidad

identificada en 2019 (6.302 viviendas).

Por el contrario, este colectivo de personas presenta incrementos en su necesidad, tanto en Gipuzkoa como en Bizkaia.

Bizkaia es el territorio con mayor incremento. Las 37.643 personas de entre 18 y 44 años, sin emancipar y con ingresos propios, requerirían 34.360 viviendas: 5.747 viviendas más que en 2021 (20,1% de incremento relativo).

En Gipuzkoa el crecimiento es más moderado, más próximo al de la media de la C.A.E. (9,0%: 5.241 viviendas más). En este territorio se contabilizan 24.109 personas del colectivo analizado que requerirían 21.818 viviendas, que suponen 1.531 viviendas más que hace dos años (7,5%).

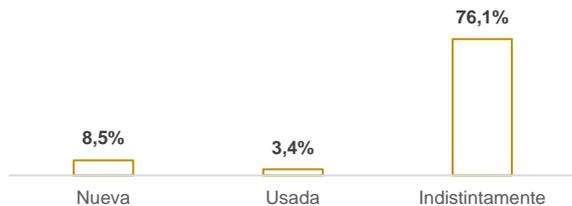


Las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una primera vivienda que disponen de ingresos o rentas propias optan de forma similar por el alquiler (42%) y la propiedad (41,8%)

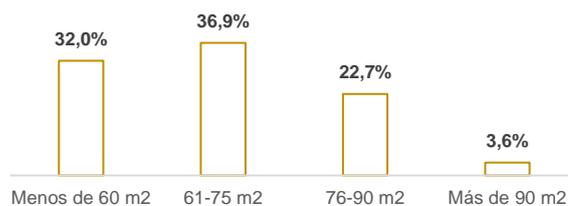
Gráfico 1: Características de la 1ª vivienda necesitada y perfil de las personas de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias y con necesidad de acceso a la primera vivienda (%). Euskadi. 2023(*).

Características de 1ª vivienda necesitada

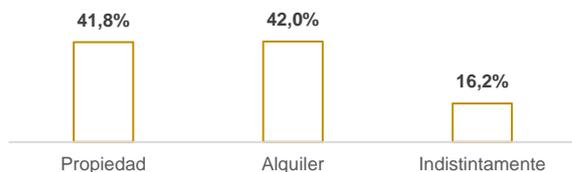
Condición



Superficie útil



Régimen tenencia



Perfil de las personas con necesidad de acceso a una 1ª vivienda

Edad



Sexo



Nivel de instrucción



Relación con la actividad



(*) El resto que puede faltar para llegar al 100% corresponde a 'No sabe-No responde'.

Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



El 76,1% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de una primera vivienda optaría indistintamente por una vivienda nueva o usada, sólo el 8,5% de las personas preferirían que vivienda fuera nueva y el 3,4% la usada (el 12% restante NS/NC).

En relación con el tamaño de la vivienda, casi el 70% necesitan viviendas que no superen los 75m²: el 32,0% prefieren viviendas de hasta 60 m² y el 36,9% viviendas de entre 61 m² y 75 m².

Respecto al régimen de tenencia, las preferencias entre propiedad (41,8%) o alquiler (42,0%) son similares.

En este colectivo de necesidad de acceso a una primera vivienda predominan las personas de 25 a 34 años (53,5%), los hombres (57,7%) y las personas con estudios universitarios (45,3%) o profesionales (31,2%). El 89% son personas ocupadas asalariadas, con predominio del trabajo fijo (51,8%) sobre el temporal (37,1%).

La necesidad de cambio de vivienda decrece un 6% en los dos últimos años

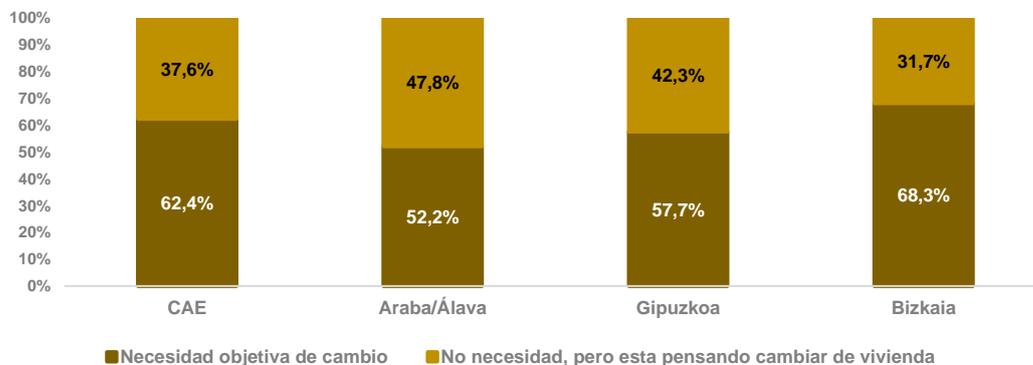
La necesidad de cambio de vivienda entre los hogares vascos continúa la tendencia de 2021 y vuelve a caer, en 2023, su peso porcentual. En 2023, 77.369 hogares en Euskadi declaran este tipo de necesidad (el 8,4% de las familias de la Comunidad). Son 4.957 hogares menos que en 2021 lo que se traduce en una caída del 6%.

Poco más del 62% de las familias que necesitan cambiar de vivienda tienen una necesidad objetiva.

Entre los hogares que señalan necesidad de cambio de vivienda en 2023, el 62,4% indica que tienen una necesidad objetiva¹ de cambio; mientras que, los que indican no

tener una necesidad objetiva, pero sí están valorando mudarse de casa a corto o medio plazo, representan el 37,6% restante.

Gráfico 2: Porcentaje de hogares con necesidad de cambio según la situación con respecto a la necesidad. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

¹ **Necesidad objetiva de cambio:** Surge de una situación de insatisfacción con la vivienda y que genera el deseo de cambiar de vivienda. Puede estar ocasionado por el estado, características, ubicación de la vivienda u otras casuísticas que provoquen insatisfacción.



Bizkaia es el territorio, en términos relativos, con más hogares con necesidad objetiva de cambio: el 68%.

En los tres territorios históricos se aprecian mayores porcentajes de necesidad objetiva de cambio de vivienda entre los hogares que se inclinan por la opción de cambio.

Los hogares bizkainos son las que mayor proporción de necesidad objetiva declaran (68,3%), seguidas por los gipuzkoanos (57,7%); quedando en tercer lugar, los hogares alaveses (52,2%).

El 31% de los hogares que declaran necesitar cambiar de vivienda, lo justifica por el tamaño inadecuado de su vivienda actual.

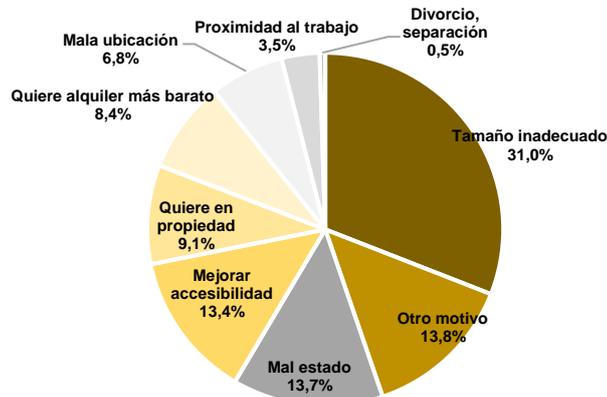
Entre los hogares necesitados de cambio de vivienda, el tamaño inadecuado de la vivienda que ocupan explica el 31,0% de esa necesidad (28,9% asociado al reducido tamaño y 2,1% por excesivamente grande).

El mal estado de la vivienda (13,7%) o la mejora de la accesibilidad a la misma (13,4%), con casi los mismos pesos porcentuales, se sitúan como segunda y tercera opción (si no se considera el 13,8% de la opción “otros motivos”).

También destaca la preferencia por una vivienda en propiedad (9,1%) o querer un alquiler más barato (8,4%), ambas necesidades asociadas principalmente a hogares en régimen de alquiler.

Las restantes opciones se sitúan por debajo del 8%.

Gráfico 3: Hogares con necesidad de cambio de vivienda según motivo principal. 2023



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

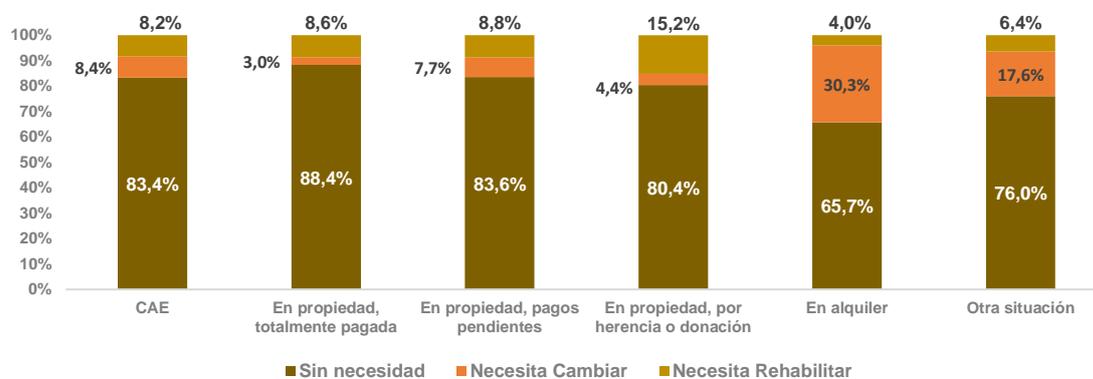


El 30% de los hogares en régimen de alquiler tiene necesidad de cambio de vivienda.

Las viviendas en Euskadi en régimen de alquiler son las que más demandan actuaciones respecto a sus necesidades asociadas a la vivienda ya que el 34,3% manifiestan necesidad de cambio (30,3%) o de rehabilitación (4,0%).

La **necesidad de cambio** entre las viviendas de este régimen de tenencia es más llamativa: es casi 22 puntos porcentuales mayor de la necesidad media de cambio en Euskadi (8,4%).

Gráfico 4: Porcentaje de hogares según tipo de necesidad por régimen de tenencia de la vivienda. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

La **rehabilitación** tiene mayor repercusión entre las viviendas recibidas por herencia o donación (15,2%). También adquiere cierta importancia entre las viviendas en propiedad, ya sea con pagos pendientes (8,8%) o totalmente pagada (8,6%); en ambos casos por encima de la media de la C.A.E. (8,2%).



La necesidad de rehabilitación de la vivienda principal cae un 14% en los dos últimos años

En 2023, la necesidad de reforma en las viviendas afecta a 75.620 hogares, 12.237 hogares menos que en 2021 (-13,9%). La cifra registrada en 2023 supone un 8,2% del total de hogares de Euskadi.

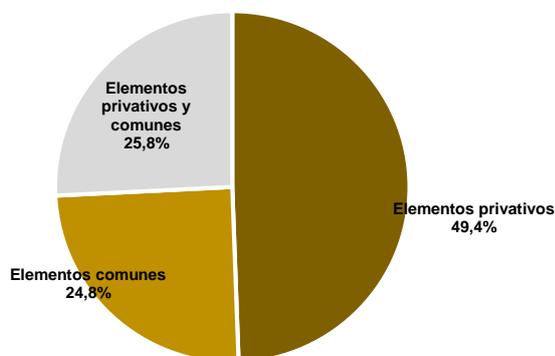
Casi la mitad de las reformas afectarían sólo al interior de la vivienda y casi la cuarta parte sólo a elementos comunes del edificio.

En lo que respecta a la tipología de obra de rehabilitación que requieren las viviendas, el 49,4% se corresponde con necesidades de mejora en el interior de las viviendas.

En un porcentaje que es la mitad que el anterior, se sitúan las viviendas que necesitan realizar la rehabilitación en las partes comunes del edificio donde se ubican (24,8%).

La otra cuarta parte (25,8%) declaran necesitar rehabilitación tanto dentro de la vivienda como en las áreas comunes del edificio.

Gráfico 5: Hogares con necesidad de rehabilitación de la vivienda según tipo de rehabilitación. CAE. 2023



Fuente: *Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2023. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*