

## **«Las necesidades de vivienda en el País Vasco»**

*Este artículo presenta las principales conclusiones de un estudio encargado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente sobre necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, que ofrece una radiografía de la demanda y oferta de vivienda, tipologías y precios de las mismas, con el objetivo de establecer la política de líneas de actuación para adecuar la oferta de vivienda a la demanda real de los ciudadanos.*

Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Saila Euskal Autonomi Elkartean ematen den etxebizitza-beharrari eta eskariari buruz eskatutako estudio baten konklusio behinenak aurkezten ditu artikulu honek. Eta horretarako, etxebizitzaren eskaintza-  
eskarien eta horien tipología eta prezioen errediógrafia bat eskaintzen digu, etxebizitzaren eskaintza hiritarren benetako beharretara egokitzeko ihardunbideak ezarri asmoz.

*The following article displays the main conclusions of a study commissioned by the Department of Urbanism, Housing and Environment of the Basque Government on housing demand and needs within the Autonomous Community of the Basque Country, all of which offers a radiography of housing demand and supply, housing types and prices, the objective being to establish a policy which encompasses the necessary lines of action so as to be able to match housing offer with the real housing demand by the citizenry.*

Palabras clave: Demanda de vivienda, CAPV.  
Nº de clasificación JEL: R21, R31

Posibilitar y favorecer el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, en el que se reconoce el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna, ha sido y es el motor del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Mediante el desarrollo de una política urbanístico-constructiva dinámica y una producción legislativa y normativa progresista, desde el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, en los últimos seis años (y hasta el 31 del 12 de 1992), se han rehabilitado 61.837 viviendas, se han construido cerca de 3.000 sociales y 12.000 más concertadas. Además, se ha subvencionado mediante créditos blandos y ayudas a fondo perdido la adquisición de viviendas de segunda mano y libres.

Pero, tras este breve preámbulo de líneas generales, no podemos olvidar el

marco en el que nos hemos desenvuelto en los últimos años. La coyuntura económica, que favoreció primero la aparición de importantes movimientos especulativos y la posterior crisis, ha originado que el precio de las viviendas se haya incrementado de forma más rápida que los salarios. Como consecuencia, existe hoy en día —tanto en Euskadi como en el resto de España— una importante e insatisfecha necesidad de vivienda, aunque ésta no siempre se manifieste en términos concretos de demanda.

La situación real es que nos encontramos con una incapacidad económica de las familias para hacer frente a los pagos requeridos por las viviendas en oferta en el mercado, ya sea en alquiler o propiedad. Obviamente, el cambio de tendencias ha tenido su mayor impacto en las clases económicamente más desfavorecidas.

Estudios de hace apenas dos años, editados por las propias entidades financieras y basados en las variaciones demográficas y las tasas de ocupación previstas consideraban que, en 1991, en Euskadi había aproximadamente 132.000 necesidades de vivienda. Asimismo, calculaban que esta necesidad se incrementaría en alrededor de 8.000 anuales durante el siguiente trienio (hasta 1994).

Esta cifra quedaba a su vez dividida en dos variables: 64.500 unidades familiares se consideraban con capacidad (limitada) de acceso a una vivienda y 68.000 veía desde todo punto de vista improbable su acceso al mercado inmobiliario por falta de medios económicos.

Las estadísticas, aunque en muchas ocasiones puedan ser calificadas como frías, son en este caso lo suficientemente importantes y clarificadoras como para perfilarnos una situación ante la que no debemos reparar en esfuerzos y medios.

En este contexto, el propio Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente consideró la importancia de elaborar un informe detallado sobre necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco; un primer eslabón de una cadena que pretende dar a conocer con exactitud la realidad del mercado de la vivienda en Álava, Gipuzkoa y Bizkaia. Los datos de este informe —que explicaremos a continuación— nos dan una radiografía de la demanda y oferta de vivienda, tipologías y precios de las mismas, cuyo conocimiento resulta de gran ayuda a la hora de establecer la política y líneas de actuación.

El fin último no es otro que adecuar la oferta que se hace en materia de vivienda, principalmente desde la Administración, a la demanda real de los ciudadanos.

Su enfoque nos ha permitido estimar la demanda a largo plazo, con un horizonte del 2001, y detectar las necesidades subjetivas a corto y medio plazo (1993-96). El primero de los casos se trata de un cálculo matemático, mientras que el segundo, sería una estimación real en base a las respuestas de los ciudadanos consultados (gráfico n.º 1).

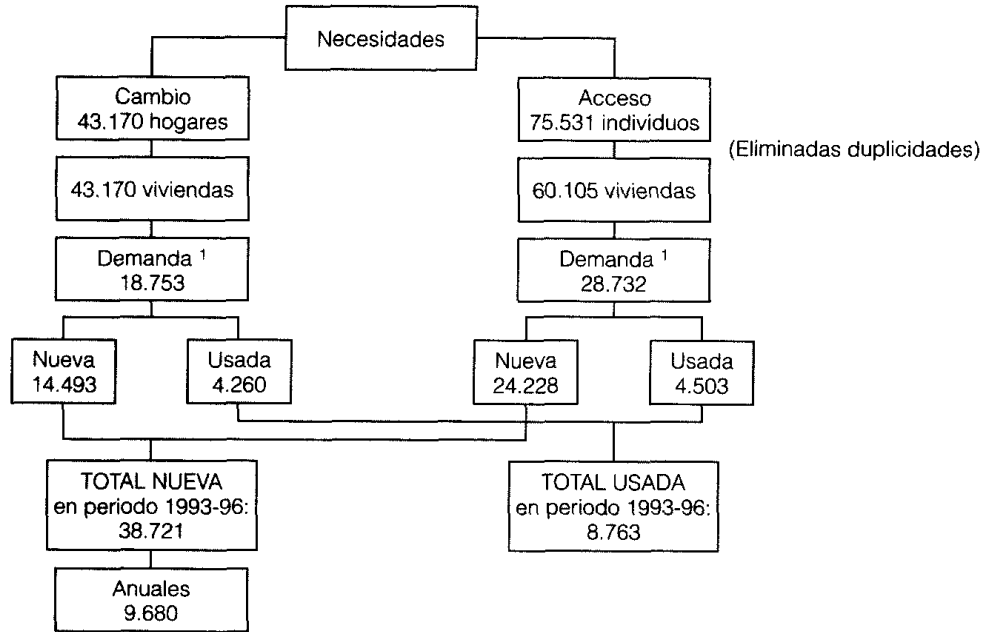
El trabajo de campo se ha desarrollado a lo largo del mes de mayo de 1993, con un total de 2.800 encuestas válidas, realizadas en municipios urbanos. Las muestras se han llevado a cabo por hogares, lo que ha permitido conocer, por una parte, las necesidades de cambio de vivienda o rehabilitación y, por otra, las necesidades individuales de algunos de sus miembros de independizarse de la unidad familiar (acceso a primera vivienda).

Tomando como referencia el período 1991-2001, las necesidades matemáticas de vivienda principal en la CAPV ascienden a 128.000 unidades, es decir, una media de 12.800 al año. Esta cifra se obtiene de la suma de los siguientes factores:

- Necesidades residenciales de la evolución demográfica: 65.700
- Reposición del parque de viviendas ya existentes (los pisos tienen una vida media de 125 años): 52.000
- Corrección de los déficits actuales (alojamiento inapropiado y situaciones de hacinamiento): 10.300

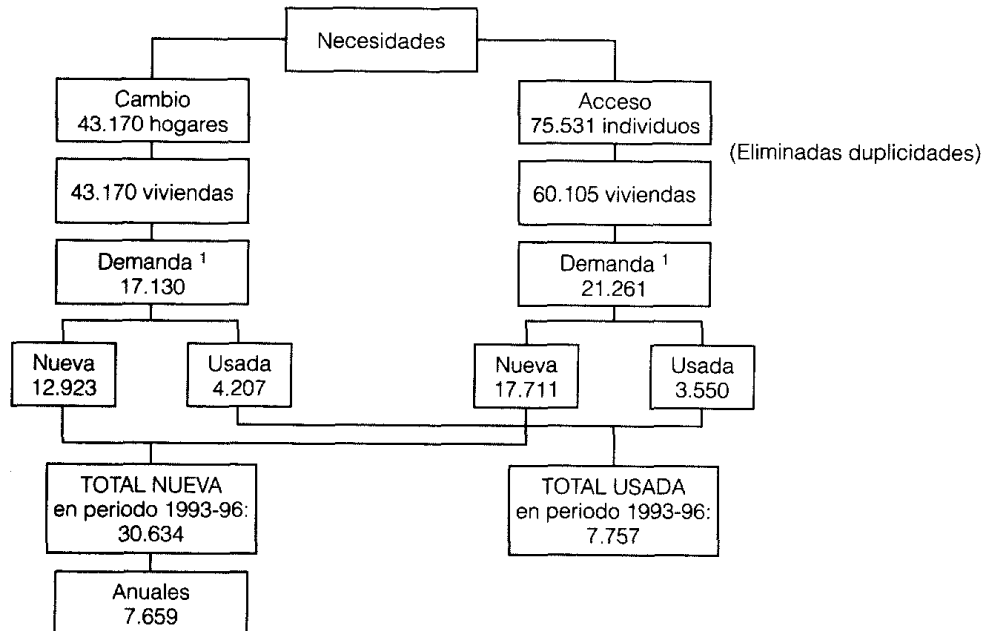
Según los datos obtenidos en las encuestas realizadas, las familias con necesidad de cambiar de vivienda se cifran en 43.170 y otras 37.249 desearían rehabilitar la que tienen. Esto supone que uno de cada siete hogares está insatisfecho de la vivienda que ocupa.

Gráfico n.º 1. Necesidades y demanda de viviendas en la CAPV. Periodo 1993-96  
**HIPÓTESIS 1**



(1) Demanda definida a partir de todas las intenciones positivas de satisfacer la necesidad en el periodo 1993-96.

**HIPÓTESIS 2**



(1) Demanda definida a partir de todas las intenciones positivas de satisfacer la necesidad en el periodo 1993-96 a las que se asigna certeza absoluta o mucha probabilidad.

Gráfico n.º 2. **Motivos de necesidad de cambio de vivienda**

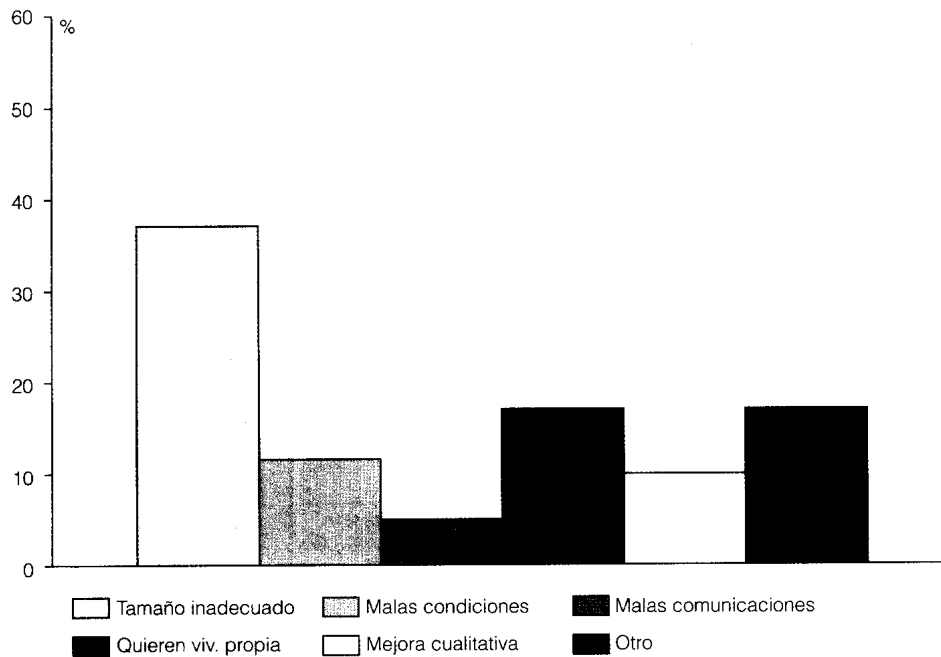


Gráfico n.º 3. **Motivos de necesidad de acceso a vivienda**

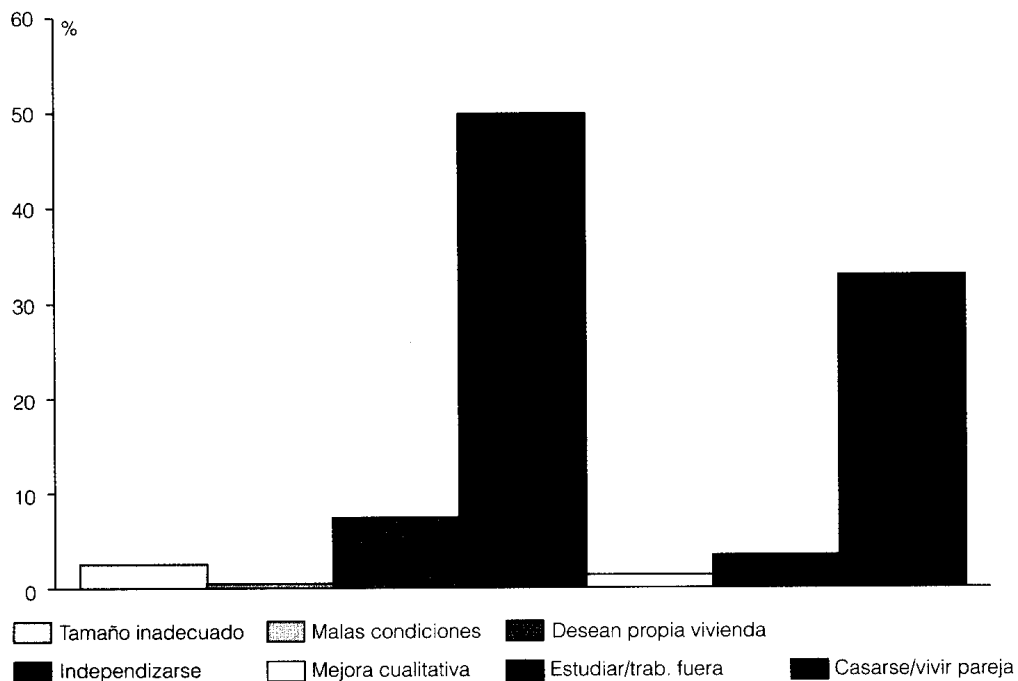
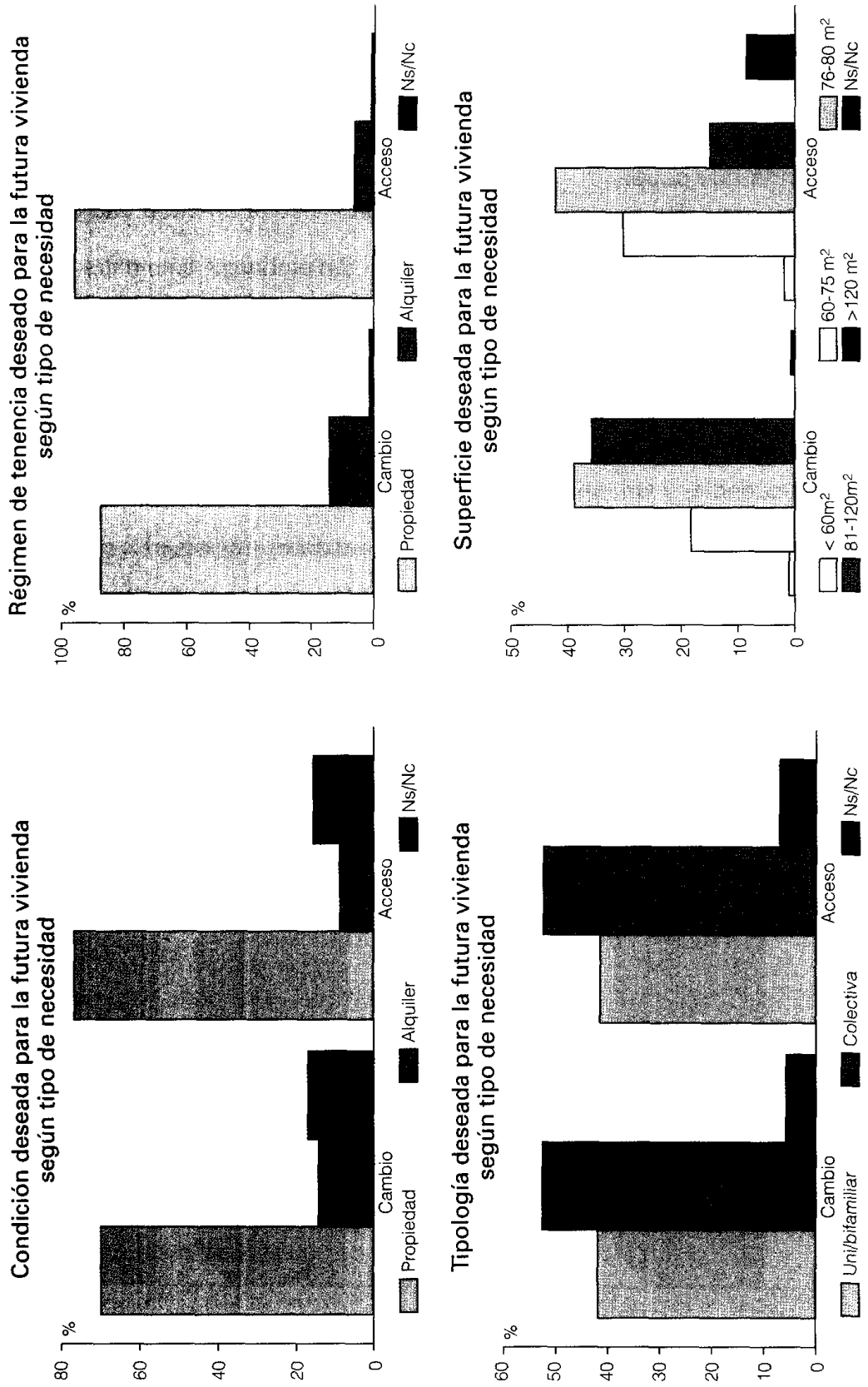


Gráfico n.º 4. Características de la vivienda deseada



Según los datos obtenidos en las encuestas realizadas, las familias con necesidad de cambiar de vivienda se cifran en 43.170 y otras 37.249 desearían rehabilitar la que tienen. Esto supone que uno de cada siete hogares está insatisfecho de la vivienda que ocupa.

Por otro lado, 75.530 individuos de más de 18 años desean acceder a una vivienda independiente, sector que se configura como el principal origen de demanda. A esta cifra hay que aplicarle, sin embargo, la corrección de duplicidades asociadas con la vida en pareja y que nos da una estimación definitiva de 60.105 viviendas.

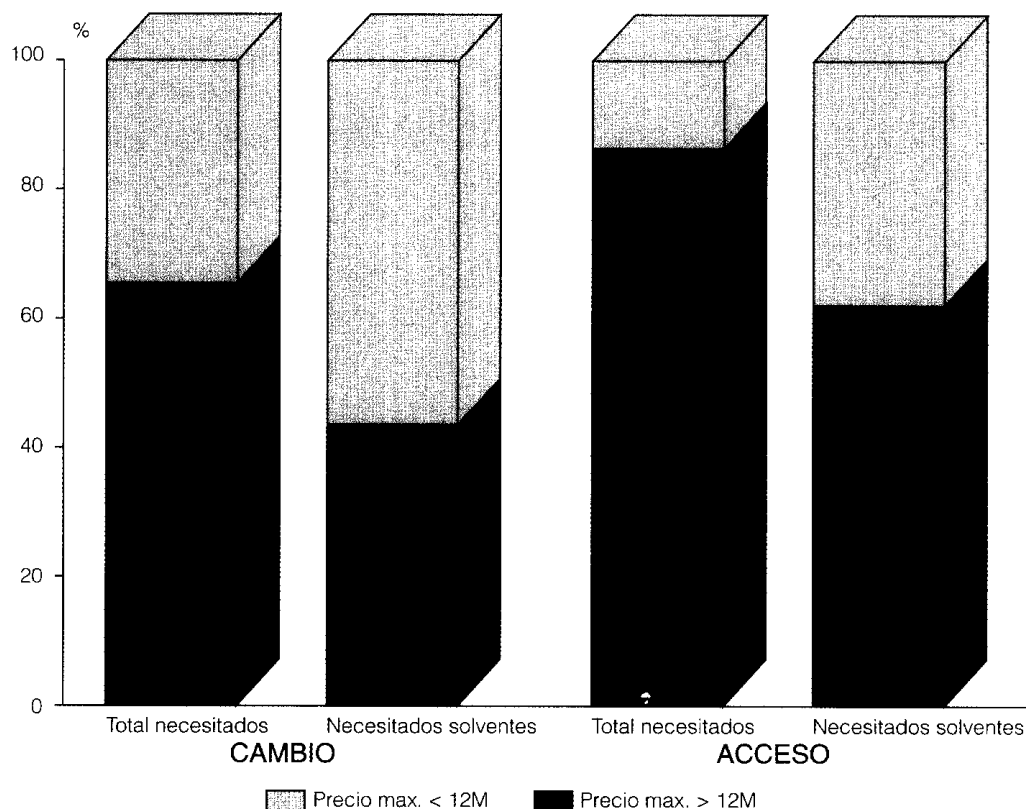
En consecuencia, y sin tener en cuenta

la rehabilitación, resultan 103.275 necesidades, de las que el 42% corresponden a familias que quieren un cambio de vivienda y el 58 por ciento a individuos que buscan su primer acceso. La distribución territorial de estas necesidades es homogénea al peso demográfico y parque de vivienda en cada uno de los ámbitos.

Sin embargo, sólo entre un 39 y un 48% tiene la intención positiva de materializar su cambio o acceso en el período 1993-96. Esto sitúa entre 38.390 y 47.485 las viviendas demandadas.

Estos datos nos dicen que harían falta entre 9.600 y 11.875 viviendas al año, la

Gráfico n.º 5. Precios máximos soportables por los necesitados de vivienda



mayor parte de nueva construcción, según la preferencia de los demandantes.

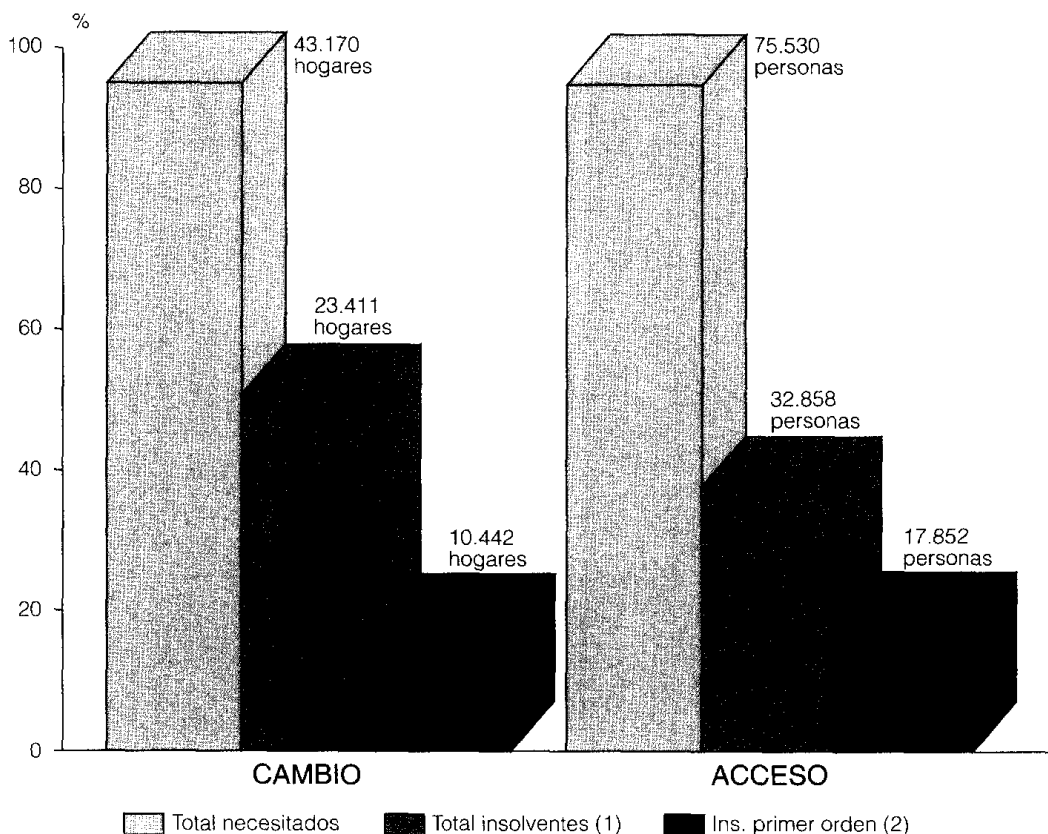
En este apartado hay una clara diferenciación entre el segmento que necesita un cambio de vivienda y el que busca su primer acceso. En el primer caso, la necesidad viene condicionada por una insatisfacción con su inmueble actual por motivos, generalmente, de tamaño inadecuado (gráfico n.º 2). En el segundo, los motivos son de emancipación o matrimonio (gráfico n.º 3).

Así, la demanda presenta un perfil con predominio de la vivienda nueva, en

régimen de propiedad y una superficie intermedia de 75 a 90 metros cuadrados que se desvía un tanto hacia arriba en el caso de los necesitados que pretenden cambiar de piso. En contra de lo que cabía prever en el segmento de personas que buscan su primera vivienda, la opción de los apartamentos es apenas significativa. Se constata, por el contrario, una inclinación hacia los unifamiliares que contrasta con la falta de recursos económicos expresada (gráfico n.º 4).

La inmensa mayoría declara no poder optar al mercado inmobiliario de precios

**Gráfico n.º 6. Importancia del colectivo de insolventes en relación al total de necesitados**



(1) Necesitados que declaran no poder satisfacer su necesidad por motivos económicos.  
 (2) Necesitados que declaran no poder satisfacer su necesidad por motivos económicos y afirman no poder hacer frente a pisos de más de 9 millones de ptas.



Gráfico n.º 7. Forma de financiación de la compra de vivienda por parte de los autodeclarados solventes

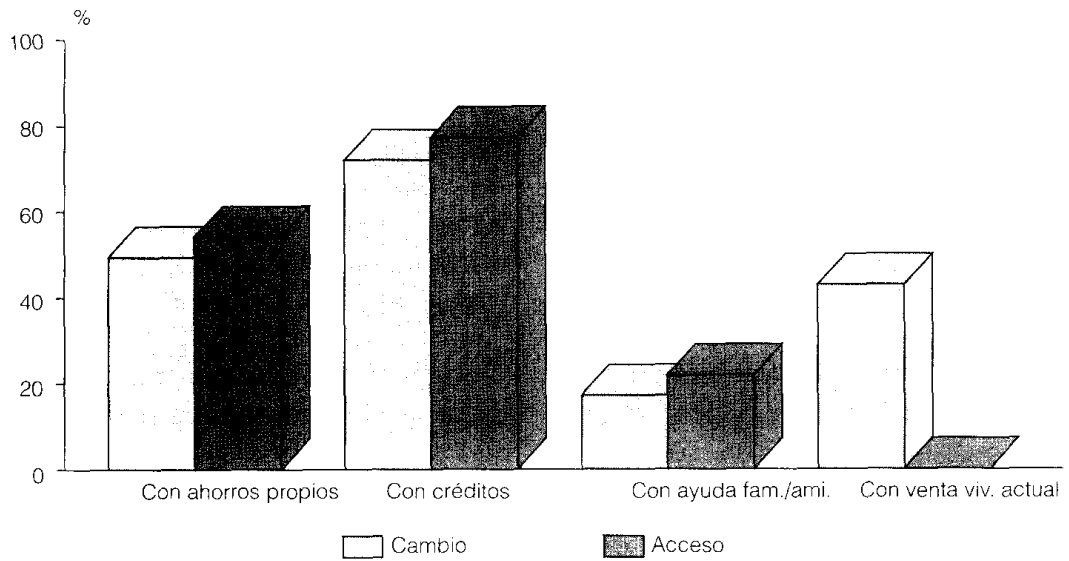
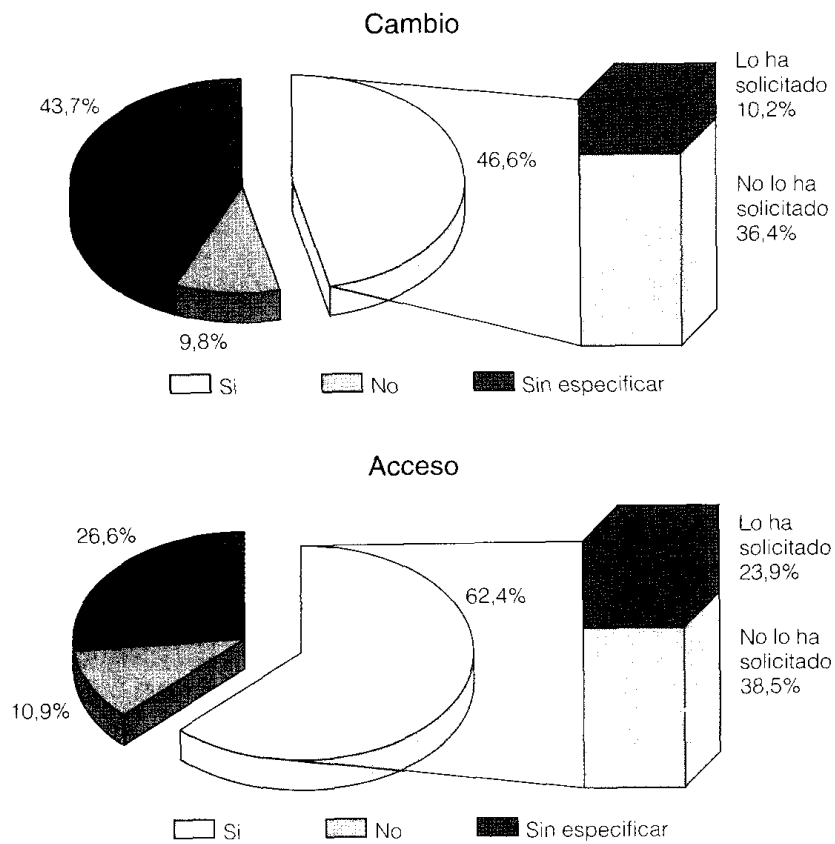


Gráfico n.º 8. Posibilidad de optar a viviendas de protección oficial



superiores a los 12 millones de pesetas, en concreto un 84% de las necesidades individuales y un 64% de las familiares (gráfico n.º 5). Una de cada dos necesidades se siente frustrada o desanimada por las circunstancias económicas y 56.000 se autodeclara insolvente a corto plazo. Aproximadamente una de cada dos necesidades sentidas aparece frustrada o desanimada.

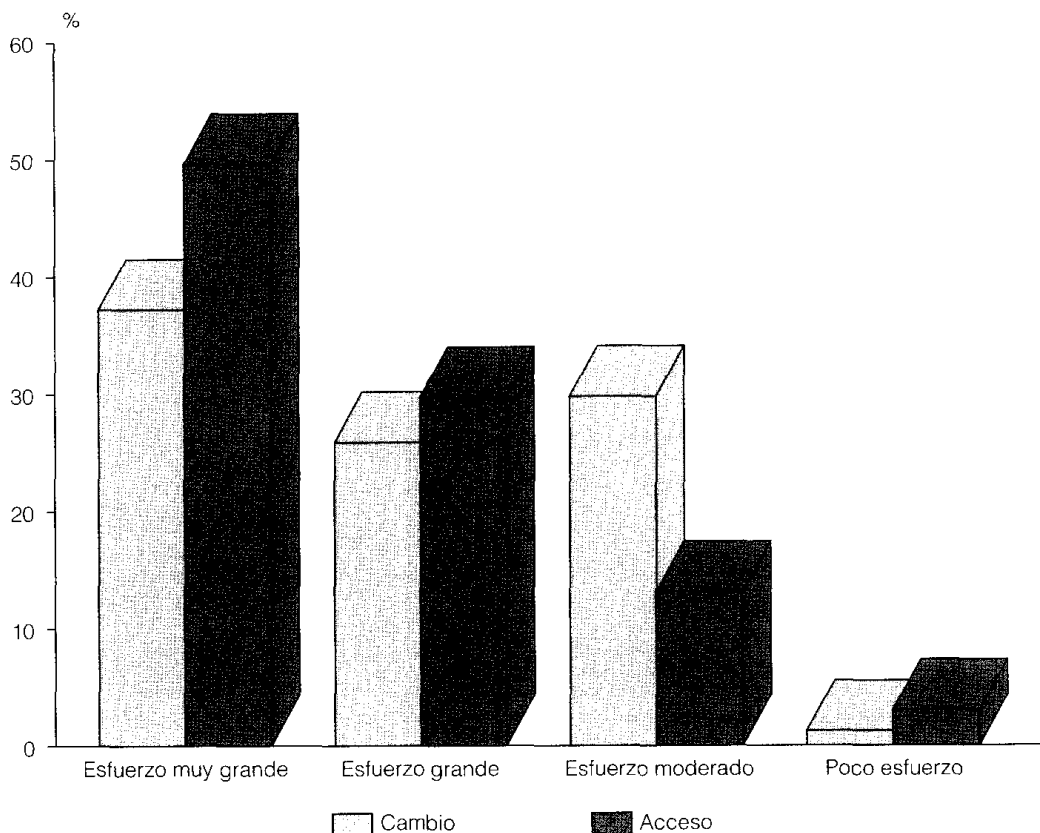
En este mismo sentido, la cuarta parte de los necesitados y uno de cada dos insolventes no pueden hacer frente a viviendas de más de 9 millones. Incluso, si tenemos en cuenta a aquellos que se consideran en condiciones de acudir al mercado a corto o medio plazo y se

autodeclaran solventes se sigue detectando una presión importante sobre el mercado de precios bajos (gráfico n.º 6).

En cuanto a la forma básica de financiación, señalado por el 89% de los solventes, el crédito hipotecario es la fórmula por excelencia. Sin embargo, una parte importante de los que quieren cambiar de vivienda prevé la venta de la actual, lo que les sitúa en una posición más cómoda y un desahogo económico (gráfico n.º 7).

Por otra parte, resulta curioso la elevada proporción de personas, pertenecientes al colectivo de solventes, que se autoexcluyen de las viviendas de protección oficial. Esta circunstancia es

Gráfico n.º 9. Percepción subjetiva del esfuerzo asociado a la compra de vivienda



también especialmente relevante en los que buscan el cambio de piso (gráfico n.º 8).

El resultado final de este cúmulo de circunstancias es que alrededor del 80% de los potenciales demandantes solventes asocian la compra de una vivienda a lo que califican como un sacrificio financiero fuerte o muy fuerte (gráfico n.º 9).

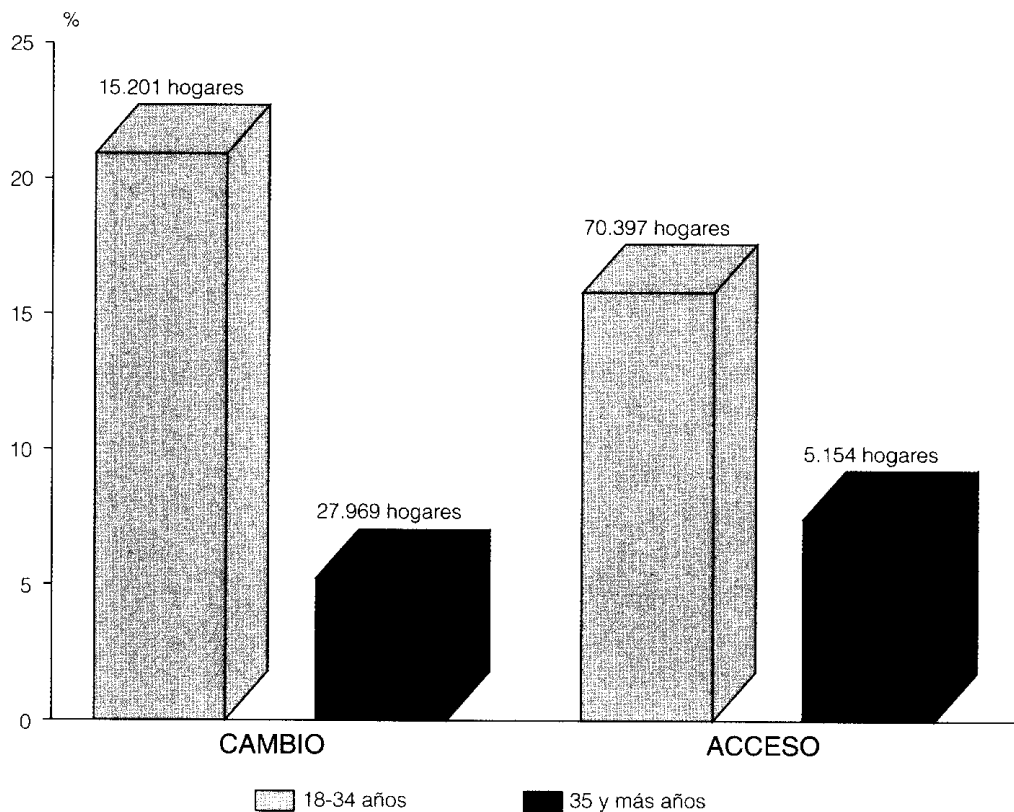
Los jóvenes son el grupo más afectado por la necesidad de vivienda: nueve de cada diez necesidades de acceso detectadas corresponden a personas menores de 34 años. El 23% tiene entre 23 y 34 años. Asimismo, su presencia es

también intensa en el cambio o la rehabilitación, donde los cabezas de familia son jóvenes (gráfico n.º 10).

En este sector confluyen las necesidades más acusadas con una capacidad económica más precaria que prolonga y dificulta el acceso. Su situación financiera es más inestable, los precios máximos que consideran accesibles, más bajos y el esfuerzo, en consecuencia, mayor.

En el colectivo de personas de la tercera edad, por su parte, se detectan necesidades comparativamente menos intensas y se refieren fundamentalmente a la rehabilitación de la vivienda en la que habitan.

Gráfico n.º 10. Necesidad subjetiva expresada en materia de vivienda según grupo de edad (\*)



(\*) Porcentaje sobre el total de cada grupo.

Precisamente, en lo que a rehabilitación se refiere, el estudio ha detectado que un 6,6% de las viviendas (37.250) de la CAPV tiene una necesidad subjetiva de rehabilitación. Sin embargo, y dado que esta opción se ha dado como alternativa al cambio, esto no puede tomarse como la necesidad real de rehabilitación del parque.

El parque de viviendas en alquiler ha sufrido un importante retroceso en la última década, llegando a situarse en 1991 solamente en el 11%. En vivienda principal, la encuesta ha detectado una cifra aún menor, en torno al 9%.

La renta media mensual se cifra en 28.000 pesetas y se destaca una mayor presencia de pisos de pequeño tamaño y mayor antigüedad que en los de propiedad. Estos rasgos negativos inciden en las valoraciones de los inquilinos y corroboran un mayor grado de insatisfacción de los mismos.

Estos sentimientos se manifiestan en una necesidad de cambio superior a la media y un rechazo al alquiler para la futura vivienda. Sólo dos de cada diez se cambiarían a otra vivienda en el mismo régimen.

En cuanto al resto de las personas, las que no viven actualmente en alquiler, sólo el 7% de las que necesitan vivienda estarían dispuestas a aceptar este régimen. Y esta cifra es aún menor, el 5,1%, en el caso del primer acceso.

Esta situación viene motivada por tres factores principales: rechazo al alquiler por las condiciones actuales normativas y de mercado, incluido el precio; el mal estado del parque de vivienda en alquiler; y el arraigado deseo de contar con viviendas en propiedad (gráfico n.º 11).

Con estos datos a la vista, el colectivo denominado como demanda insolvente es, precisamente, sobre el que debe recaer una parte sustancial de la política social de vivienda del Gobierno.

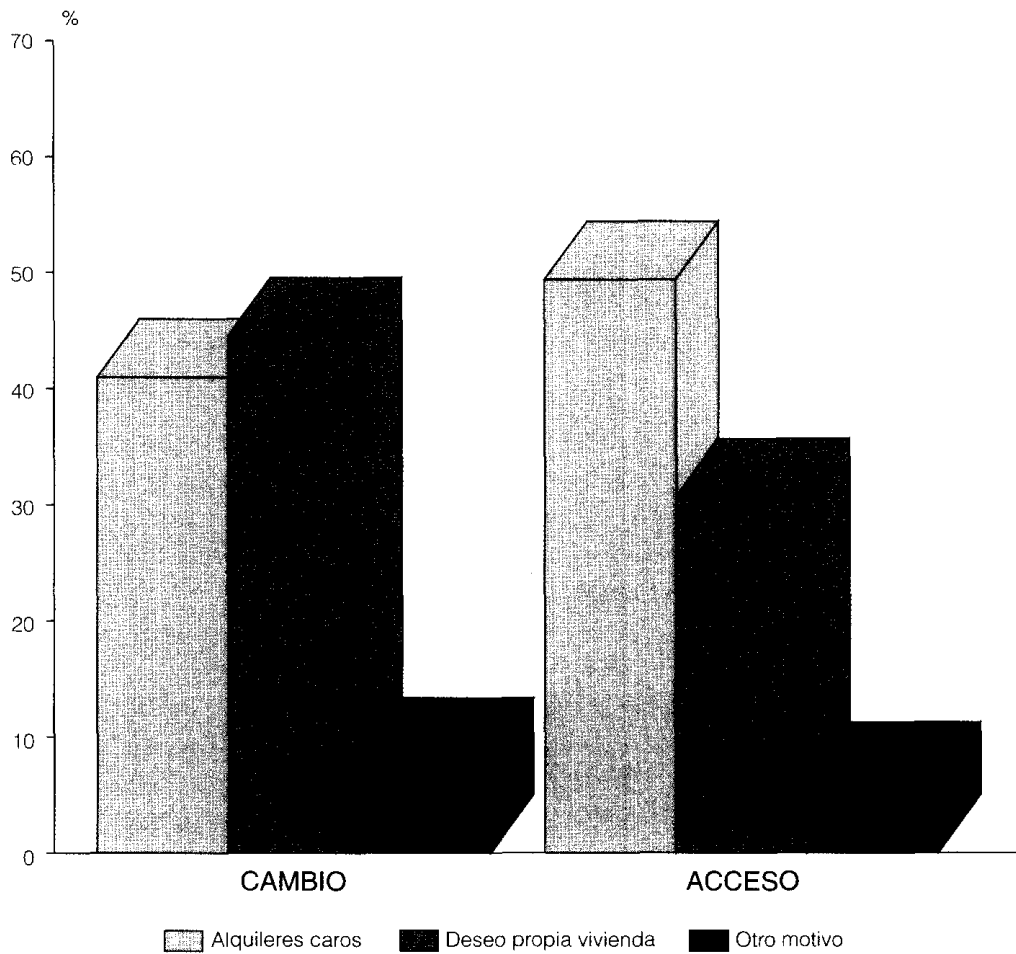
La política de vivienda de una institución, como es en este caso el Gobierno Vasco, está íntimamente ligada a necesidad de vivienda detectada —y analizada— entre la población comprendida en su ámbito de competencia. Comentado este aspecto y teniendo en cuenta el déficit existente en las capas más desprotegidas, el primer paso que debemos dar es el fomento de la construcción.

En los últimos años se ha vivido una progresiva deserción de la promoción privada en la construcción de viviendas de protección oficial que ha incidido de manera directa en la realidad de la política de vivienda. En este sentido, es importante crear las condiciones para que esta circunstancia cambie. El instrumento creado para ello y potenciado en los dos últimos años gira entorno a las subvenciones y subsidiaciones. Los datos avalan que esta dinámica ha empezado a cambiar.

En 1992 se dieron más de 7.000 millones de pesetas en ayudas a los promotores privados que se decidieron a construir viviendas de protección oficial. En los primeros seis meses de este año, esta cifra ya se ha superado.

Asimismo, se pretende impulsar el nuevo desarrollo del movimiento cooperativo, como una forma de implicar a los usuarios en la promoción, y la colaboración con los Ayuntamientos. Estos últimos pueden y deben contribuir con una planificación de la construcción de viviendas protegidas más racional.

Gráfico n.º 11. Razones del rechazo del régimen de alquiler (\*)



(\*) Porcentaje de respuestas positivas obtenidas en cada opción.

Hasta ahora, el desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda se ha venido paliando, en cierta forma, retrasando la edad de emancipación de los jóvenes, pero no parece razonable que esto se prolongue demasiado tiempo.

Tenemos que considerar, asimismo, que ni la situación económica ni la lógica inducen a construir cada año viviendas nuevas en el mismo número que las necesidades que se incorporan al mercado. Debemos pensar en el régimen

de alquiler como una solución interesante para la cobertura de determinadas demandas.

Aunque la población se muestra poco proclive hacia el alquiler, ello parece inducido por las actuales condiciones normativas y de mercado. Los jóvenes se muestran significativamente sensibles hacia su modificación.

Así, entre las viviendas de promoción pública que construye el Gobierno Vasco,

las ayudas que éste concede a los compradores, los incentivos a los promotores privados para que dirijan sus miras hacia la protección oficial, la colaboración de Ayuntamientos y demás sectores implicados y una modernización del mercado del alquiler, la solución al problema de la vivienda puede estar más cerca.