# ALOKAIRUEI BURUZKO ARAUDIA EAE-N

## Etxebizitza eskaria eta beharrei buruzko estatistika

# EL RÉGIMEN DE ALQUILER EN LA CAPV

## Estadistica de necesidades y demanda de vivienda

2002

EUSKO JAURLARITZA — GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

# *ALOKAIRUEI BURUZKO ARAUDIA EAE-N*

## *Etxebizitza eskaria eta beharrei buruzko estatistika*

# EL RÉGIMEN DE ALQUILER EN LA CAPV

## Estadística de necesidades y demanda de vivienda

# 2002


EUSKO JAURLARITZA — GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

**Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia**

Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Vitoria-Gasteiz, 2003

| | |
|---|---|
| *Argitaraldia:* | *2003ko iraila* |
| Edición: | Septiembre 2003 |
| *Ale-kopurua:* | *2.100* |
| Tirada: | 2.100 ejemplares |
| © | *Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa*<br>*Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila*<br>Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco<br>Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales |
| Internet: | www.euskadi.net |
| *Argitaratzailea:* | *Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia* |
| Edita: | Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco<br>Donostia-San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz (Álava) |
| *Fotokonposaketa:* | Eps, S.L. |
| Fotocomposición: | Herminio Madinabeitia, 18 - Pab. 3 – 01006 Vitoria-Gasteiz |
| *Inprimaketa:* | Gráficas Santamaría, S.A. |
| Impresión: | Bekolarra, 4 – 01010 Vitoria-Gasteiz |
| *L.G.*/D.L.: | VI-310/03 |

## *AURKIBIDEA*


*1. Sarrera eta metodologia ... 7*
*2. Alokatutako etxebizitzen ezaugarriak ... 9*
*2.1. Alokatzeko etxebizitzen parkearen ezaugarriak ... 9*
*2.1.1. Etxebizitzen parkearen garrantzia ... 9*
*2.1.2. Etxebizitzen parkearen ezaugarriak ... 12*
*2.2. Alokairuan bizi diren familien ezaugarri sozioekonomikoak ... 15*
*2.3. Finantza-ahalmena eta ordaindutako errentak ... 20*
*2.4. Alokairua aukeratzeko arrazoiak eta asetasuna ... 29*
*3. Etxebizitzaren beharrak edukitza-erregimenaren arabera ... 32*
*3.1. Asetasun-maila eta behar-indizeak ... 32*
*3.2. Alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familien egoitza-ezaugarriak eta ezaugarri sozioekonomikoak ... 35*
*3.3. Beharraren ezaugarriak eta aldatzeko aukerak ... 38*
*3.4. Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien finantza-ahalmena . 42*
*4. Biztanleriak alokairuaren erregimenaren aurreran agertutako jarrera 47*
*4.1. Etxebizitza-politikaren perzepzio orokorra ... 47*
*4.2. Etxebizitza-politikaren bitarteko bezala alokairuak izandako pertzepzioa ... 49*
*4.3. Aldatzeko beharra duten familiak alokairuaren aurrean ... 52*
*4.4. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak alokairuaren aurrean ... 55*
*4.5. Alokairuaren aurrera jarreraren bilakaera ... 62*
*5. Etxebizitzaren politikan alokairua sustatzea ... 68*
*5.1. Jabetzaren eta alokairuaren arteko oreka ... 68*
*5.2. Alokairuaren sustapena 2002-2005 etxebizitzaren plan zuzendarian ... 68*
*5.3. Alokairuaren sustapenaren konparaziozko taula: EAE vs. Estatua 71*
*6. Ondorioak ... 80*
*A eranskina: Metodologia ... 85*
*A.1. Laginaren ezaugarriak eta inkesta-metodoa ... 85*
*A.2. Behar- eta eskari-indizeen zenbatespena ... 87*


## ÍNDICE


1. Introducción y metodología ... 7
2. Caracterización de las viviendas y hogares en alquiler ... 9
2.1. Características del parque de viviendas en alquiler ... 9
2.1.1. Dimensión del parque de viviendas ... 9
2.1.2. Características del parque de viviendas ... 12
2.2. Características socioeconómicas de los hogares en alquiler ... 15
2.3. Capacidad financiera y rentas pagadas ... 20
2.4. Motivo y satisfacción con el régimen de alquiler ... 29
3. Necesidades de vivienda según régimen de tenencia ... 32
3.1. Grado de satisfacción e índices de necesidad ... 32
3.2. Características residenciales y perfil socioeconómico de los hogares en alquiler con necesidad de cambio ... 35
3.3. Caracterización de la necesidad y probabilidad de cambio ... 38
3.4. Capacidad financiera de los hogares necesitados de cambio ... 42
4. Actitud de la población ante el régimen de alquiler ... 47
4.1. Percepción general de la política de vivienda ... 47
4.2. Percepción del alquiler como instrumento de la política de vivienda ... 49
4.3. Hogares necesitados de cambio ante la opción alquiler ... 52
4.4. Personas necesitadas de acceso ante la opción alquiler ... 55
4.5. Evolución de las actitudes hacia el alquiler ... 62
5. El fomento del alquiler en la política de vivienda ... 68
5.1. El equilibrio entre la propiedad y el alquiler ... 68
5.2. El fomento del alquiler en el plan director de vivienda 2002-2005 ... 68
5.3. Cuadro comparativo del fomento del alquiler: CAPV vs. Estado . 71
6. Conclusiones ... 80
Anexo A: Metodología ... 85
A.1. Características de la muestra y método de encuestación ... 85
A.2. Estimación de índices de necesidad y demanda y elevación de resultados ... 87

# *KOADROEN AURKIBIDEA*


*2.1. Alokairuan dauden etxebizitzen indizearen bilakaera . . . . . . . . . 9*
*2.2. EAEn alokatzeko dauden etxebizitzen indizearen bilakaera Lurralde Historikoen arabera eta Hiriburuen arabera . . . . . . . . 10*
*2.3. Etxebizitzen parkearen banaketa EBko herrialdeetan, edukitza-erregimenaren arabera (%) . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 12*
*2.4. Egoitza-ezaugarriak: jabetza vs. alokairua . . . . . . . . . . . . . . . . . 13*
*2.5. Alokatzeko etxebizitzen egoitza-ezaugarriak Lurralde Historikoen arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 15*
*2.6. Ezaugarri sozioekonomikoak. Jabetza vs. alokairua . . . . . . . . . . 16*
*2.7. Alokairuan bizi diren familien ezaugarri sozioekonomikoak, Lurralde Historikoen eta Hiriburuen arabera . . . . . . . . . . . . . . . 19*
*2.8. Familiaren sarrerak edukitza-erregimenaren arabera . . . . . . . . . 21*
*2.9. Alokairuan bizi diren familiek hilean ordaindu beharreko errentaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 24*
*2.10. Ordaindutako errentak, etxebizitzen ezaugarrien arabera . . . . . . 26*
*2.11. Alokatzeko eskainitako etxebizitzen errenta (libreak eta babestuak) EAEn . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 27*
*2.12. Alokairuan bizi diren familien finantza-ahalmena Lurralde Historikoen eta Hiriburuen arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 28*
*2.13. Etxebizitza erosteko beharrik ez duten familiek alokairuaren erregimena aukeratzeko arrazoiak eta asetasun-maila . . . . . . . . 31*
*3.1. Etxebizitzarekiko asetasun-maila: jabetza vs. alokairua . . . . . . . . 33*
*3.2. Etxebizitzaren behar-indizeak egungo edukitza-erregimenaren arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 35*
*3.3. EAEn alokairuan bizi diren familien etxebizitza-beharrak Lurralde Historikoen eta Hiriburuen arabera . . . . . . . . . . . . . . . 35*
*3.4. Alokairuan bizi diren familien egoitza-ezaugarriak: aldatzeko beharra vs. beharrik ez . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 37*
*3.5. Alokairuan bizi diren familien ezaugarri sozioekonomikoak: aldatzeko beharra vs. beharrik ez . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 38*
*3.6. Aldatzeko arrazoiak eta behar-maila . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 40*
*3.7. Etxebizitza aldatzeko aukera: jabetza vs. alokairua . . . . . . . . . . . 42*
*3.8. Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien finantza-ahalmena: alokairua vs. jabetza . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 46*
*3.9. Alokairuan bizi diren familiek hilean ordaintzen duten errenta . . . 47*
*4.1. Eusko Jaurlaritzen ezagutza-maila eta Eusko Jaurlaritzaren jardueren balorazioa . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 49*
*4.2. Laguntzen ezaugarriak eta etxebizitzaren arazoaren konponbideak 53*
*4.3. Nahi den edukitza-erregimena eta alokairuaren aurreko jarrera etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean . . . . . . . . . . 55*
*4.4. Aldatzeko beharra duten familiek alokairua aukeratzeko azaldutako arrazoiak eta baldintzak . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 57*
*4.5. Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eraikitzeko aukerarekiko adostasun-maila etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 58*
*4.6. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek etxebizitzaren arazoa konpontzeko emandako konponbide nagusiak . . . . . . . . . 60*
*4.7. Lehen aukera bezala nahiago den edukitza-erregimena eta alokairuaren aurreko jarrera etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 61*
*4.8. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek alokairua aukeratzeko agertutako arrazoiak eta baldintzak . . . . . . . . . . . . . 64*
*4.9. Beharra duten familia eta pertsonen artean etorkizuneko etxebizitzarako alokairua lehen aukera bezala egin dutenen ehunekoa . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 65*
*4.10. Lehen aukera bezala jabetza egin duten eta alokairua “erabat baztertzen duten” familia eta pertsonen portzentajearen bilakaera 66*
*4.11. Etxebizitzaren arazoaren konponbide bezala alokairuaren sustapena adierazi duten familia eta pertsonen portzentajea . . . . 68*
*4.12. Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eraikitzeko aukerarekiko batez besteko adostasun-mailaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . 69*
*5.1. Eraikuntza-programa etxebizitzarekiko lotura-mota eta etxebizitza-motaren arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 73*
*5.2. Etxebizitzen baldintza nagusiak, maizterrak eta alokairuarekiko lotura: EAE: EAE vs. Estatua . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 75*
*5.3. Alokairua sustatzeko babes daitezkeen jarduerak: EAE vs. Estatua 76*
*5.4. Babes ofizialeko etxebizitzak alokairuan sustatzeko laguntzak: EAE vs. Estatua . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 77*
*5.5. Alokairua sustatzeko beste hainbat berariazko programa . . . . . . .*
*5.6. Gehienezko salmenta-prezioak eta urteko gehienezko errentaren kalkulua: EAE vs. Estatua . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 81*
*5.7. Etxebizitza babestuaren hileko errenten adibideak . . . . . . . . . . . 82*
*A.1. Laginaren banaketa eskualde-egituren arabera . . . . . . . . . . . . . . 89*
*A.2. Laginaren banaketa lurraldeen arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 89*


# ÍNDICE DE CUADROS


2.1. Evolución del índice de viviendas en alquiler . . . . . . . . . . . . . . . 9
2.2. Evolución del índice de viviendas en alquiler en la CAPV, en los Territorios Históricos y en las Capitales . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 10
2.3. Distribución del parque de viviendas por países de la UE según régimen de tenencia (%) . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 12
2.4. Características residenciales: propiedad vs. alquiler . . . . . . . . . . 13
2.5. Características residenciales de las viviendas en alquiler por Territorios Históricos . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 15
2.6. Características socioeconómicas: propiedad vs. alquiler . . . . . . . . 16
2.7. Características socioeconómicas de los hogares en alquiler por Territorios Históricos y Capitales . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 19
2.8. Ingresos familiares según régimen de tenencia . . . . . . . . . . . . . . 21
2.9. Evolución de la renta mensual pagada por los hogares en alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 24
2.10. Renta pagada según características de las viviendas ocupadas . . . 26
2.11. Renta de las viviendas ofertadas en alquiler (libres y protegidas) en la CAPV . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 27
2.12 Capacidad financiera de los hogares en alquiler por Territorios Históricos y Capitales . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 28
2.13. Motivos y satisfacción con el régimen de alquiler de los hogares sin necesidad de vivienda . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 31
3.1. Grado de satisfacción con la vivienda: propiedad vs. alquiler . . . . 33
3.2. Indices de necesidad de vivienda según régimen de tenencia actual . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 35
3.3. Necesidades de vivienda de los hogares en alquiler en la CAPV por Territorios Históricos y Capitales . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 35
3.4. Características residenciales de los hogares de alquiler: necesidad de cambio vs. no necesidad . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 37
3.5. Características socioeconómicas de los hogares de alquiler: necesidad de cambio vs. no necesidad . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 38
3.6. Motivos y grado de la necesidad de cambio . . . . . . . . . . . . . . . . . 40
3.7. Probabilidad de cambiar de vivienda: propiedad vs. alquiler . . . . . 42
3.8. Capacidad financiera de los hogares necesitados de cambio de vivienda: alquiler vs. propiedad . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 46
3.9. Renta mensual pagada por los hogares en alquiler . . . . . . . . . . . . 47
4.1. Conocimiento de las ayudas y valoración de la actuación del Gobierno Vasco . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 49
4.2. Características de las ayudas y soluciones al problema de la vivienda . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 53
4.3. Régimen de tenencia deseado y actitud ante el alquiler de los hogares necesitados de cambio . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 55
4.4. Motivos y condiciones para el alquiler de los hogares necesitados de cambio . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 57
4.5. Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler de las personas necesitadas de acceso . . . . . 58
4.6. Principales soluciones al problema de la vivienda de las personas necesitadas de acceso . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 60
4.7. Régimen de tenencia deseado como primera opción y actitud ante el alquiler de las personas con necesidad de acceso . . . . . . . . . . 61
4.8. Motivos y condiciones para el alquiler de las personas necesitadas de acceso . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 64
4.9. Evolución del porcentaje de hogares y personas necesitadas interesadas por una vivienda en alquiler como primera opción para su futura vivienda . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 65
4.10. Evolución del porcentaje de hogares y personas necesitadas de vivienda que optan como primera opción por la propiedad y no están interesadas “en ningún caso” por el alquiler . . . . . . . . . . . . 66
4.11. Evolución del porcentaje de hogares y personas que citan el fomento del alquiler como solución al problema de la vivienda . . 68
4.12. Evolución del grado de acuerdo medio con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . 69
5.1. Programa de edificación por tipo de acceso y tipo de vivienda . . . 73
5.2. Principales condiciones de las viviendas, las personas arrendatarias y la vinculación al alquiler: CAPV vs. Estado . . . . . . . . . . . . . . . 75
5.3. Actuaciones protegibles para el fomento del alquiler: CAPV vs. Estado . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 76
5.4. Ayudas a la promoción de vivienda de protección oficial para arrendamiento: CAPV vs. Estado . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 77
5.5. Otros programas específicos para el fomento del alquiler . . . . . . .
5.6. Precios máximos de venta y cálculo de la renta máxima anual: CAPV vs. Estado . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 81
5.7. Ejemplos de rentas mensuales de vivienda protegida . . . . . . . . . . 82
A. 1 Distribución de la muestra por áreas funcionales . . . . . . . . . . . . . 89
A. 2 Distribución de la muestra por territorios . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 89

## *GRAFIKOEN AURKIBIDEA*


*2.1. EAEn alokairuan dauden etxebizitzen indizearen bilakaera . . . . . 9*
*2.2. Alokatzeko dauden etxebizitzen indizearen bilakaera Lurralde Historikoen arabera eta Hiriburuen arabera . . . . . . . . . . . . . . . . 10*
*2.3. Zenbait Autonomia Erkidegotan alokatzeko dauden etxebizitzen indizea . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 11*
*2.4. Etxebizitzen antzinatasuna (urteak) edukitza-erregimenaren arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 14*
*2.5. Familiaren batez besteko tamainaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . 17*
*2.6. Familiaburuaren batez besteko adinaren bilakaera . . . . . . . . . . . 18*
*2.7. Jabe diren familien eta alokairuan bizi diren familien arteko desberdintasun sozioekonomiko nagusiak . . . . . . . . . . . . . . . . . . 19*
*2.8. Batez besteko sarrera garbien bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 22*
*2.9. Familiaren sarrera haztatuak: jabetza vs. alokairua . . . . . . . . . . 23*
*2.10. Alokairuan bizi diren familiek alokairuagatik hilean ordaindutako batez besteko errentaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 24*
*2.11. Alokairuaren batez besteko errentari dagozkion maiztasunen banaketaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 25*
*2.12. Hileko errenta etxebizitzaren antzinatasuna eta kontratazio-urtearen arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 26*
*2.13. EAEn eskainitako etxebizitzen (libreak eta babestuak) errentaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 28*
*2.14. Finantza-ahaleginaren bilakaera EAEn, Lurralde Historikoetan eta Hiriburuetan . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 29*
*2.15. Beharrik ez duten familiek alokairu-erregimena aukeratzeko izandako arrazoiak (%) . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 30*
*3.1. Etxebizitzarekiko asetasun-mailaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . . 34*
*3.2. Etxebizitzaren behar-indizeen bilakaera egungo edukitza-erregimenaren arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 35*
*3.3. Alokairuan bizi diren familien egoitza-mailako desberdintasun nagusiak: aldatzeko beharra vs. beharrik ez . . . . . . . . . . . . . . . . 39*
*3.4. Aldatzeko beharraren arrazoi nagusiak: jabetza vs. alokairua . . . 41*
*3.5. Bi urtera aldatzeko aukeraren bilakaera: jabetza vs. alokairua . . 42*
*3.6. Etorkizuneko etxebizitzara begira lortu nahi diren ezaugarri nagusiak: jabetza vs. alokairua . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 43*
*3.7. Hileko sarrera garbien eta hileko ordainketa-ahalmenaren bilakaera: jabetza vs. alokairua . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 44*
*3.8. Etxebizitza bat erosteko ordain daitekeen gehienezko prezioaren bilakaera jabetza-erregimenaren arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . 45*
*4.1. Etxebideren ezagutza-mailaren bilakaera edukitza-erregimenaren eta etxebizitza-beharraren arabera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 50*
*4.2. Eusko Jaurlaritzaren balorazio orokorraren bilakaera edukitza-erregimenaren eta etxebizitza-beharraren arabera . . . . . 51*
*4.3. Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eskaintzeko aukerarekiko adostasun-mailaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 52*
*4.4. Etxebizitzaren arazoaren konponbide nagusiak edukitza-erregimenaren eta aldatzeko beharraren arabera . . . . . . 54*
*4.5. Nahi den edukitza-erregimena eta alokairuaren aurreko jarrera etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean (%) . . . . . . . 55*
*4.6. Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eraikitzeko aukerarekiko adostasun-maila etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 59*
*4.7. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek etorkizuneko etxebizitzarentzat nahi duten edukitza-erregimena (%) . . . . . . . . 62*
*4.8. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek onar dezaketen errenta-maila. Portzentaje metatua . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 63*
*4.9. Beharra duten familien artean etorkizuneko etxebizitzarako alokairua lehen aukera bezala egin dutenen ehunekoa . . . . . . . . . 66*
*4.10. Lehen aukera bezala jabetza egin duten eta alokairua “erabat baztertzen duten” familia eta pertsonen portzentajearen bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 67*
*4.11. Etxebizitzaren arazoaren konponbide bezala alokairuaren sustapena adierazi duten familia eta pertsonen portzentajearen bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 68*
*4.12. Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eraikitzeko aukerarekiko adostasun-mailaren bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 69*
*6.1. Alokatzeko etxebizitzaren indizearen bilakaera EAEn . . . . . . . . . 83*
*6.2. Alokatzeko etxebizitzaren eskaintzaren bilakaera. EAE . . . . . . . . . 84*
*6.3. Alokairu babestuko etxebizitzaren eskaintzaren bilakaera EAEn . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 85*
*6.4. Alokairuaren batez besteko errenta: alokairuan bizi diren familiak eta alokatzeko eskainitako etxebizitza . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 86*
*6.5. Etorkizuneko etxebizitzaren edukitza-erregimen bezala alokairua erabat baztertzen duen taldearen bilakaera . . . . . . . . . . . . . . . . . 87*


## ÍNDICE DE GRÁFICOS


2.1. Evolución del índice de vivienda en alquiler en la CAPV . . . . . . . 9
2.2. Evolución del índice de vivienda en alquiler por Territorios Históricos y Capitales . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 10
2.3. Índice de viviendas en alquiler de algunas CC.AA. . . . . . . . . . . . . 11
2.4. Antigüedad de las viviendas (años) según régimen de tenencia . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 14
2.5. Evolución del tamaño medio familiar . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 17
2.6. Evolución de la edad media de la persona principal . . . . . . . . . . . . 18
2.7. Principales diferencias socioeconómicas entre hogares propietarios y hogares en alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 19
2.8. Evolución de los ingresos netos medios . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 22
2.9. Ingresos familiares ponderados: propiedad vs. alquiler . . . . . . . . . 23
2.10. Evolución de la renta media de arrendamiento pagada por los hogares en alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 24
2.11. Evolución de la distribución de frecuencias acumuladas de la renta media de alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 25
2.12. Renta mensual según antigüedad de la vivienda y año de contratación . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 26
2.13. Evolución de renta de las viviendas ofertadas (libres y protegidas) en alquiler en la CAPV . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 28
2.14. Evolución del esfuerzo financiero en la CAPV, en los Territorios Históricos y en las Capitales . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 29
2.15. Motivos del régimen de alquiler de los hogares sin necesidad (%) 30
3.1. Evolución del grado de satisfacción con la vivienda ocupada . . . . 34
3.2. Evolución de los Indices de necesidad de vivienda según régimen de tenencia actual . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 35
3.3. Principales diferencias residenciales de los hogares de alquiler: necesidad de cambio vs. no necesidad . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 39
3.4. Principales motivos de la necesidad de cambio: propiedad vs. alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 41
3.5. Evolución de la probabilidad de cambio a dos años: propiedad vs. alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 42
3.6. Principales características deseadas para la futura vivienda: propiedad vs. alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 43
3.7. Evolución de los ingresos netos mensuales y capacidad mensual de pago: propiedad vs. alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 44
3.8. Evolución del precio máximo asumible para la compra de una vivienda según régimen de tenencia . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 45
4.1. Evolución del conocimiento de Etxebide según régimen de tenencia y necesidad de vivienda . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 50
4.2. Evolución de la valoración general del Gobierno Vasco según régimen de tenencia y necesidad de vivienda . . . . . . . . . . . . . . . . 51
4.3. Evolución del grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 52
4.4. Principales soluciones al problema de vivienda por régimen de tenencia y necesidad de cambio . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 54
4.5. Régimen de tenencia deseado y actitud ante el alquiler de los hogares necesitados de cambio (%) . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 55
4.6. Grado de acuerdo medio con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler de las personas necesitadas de acceso . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 59
4.7. Régimen de tenencia deseado para la futura vivienda de las personas necesitadas de acceso (%) . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 62
4.8. Nivel de renta aceptable por las personas necesitadas de acceso. Porcentaje acumulado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 63
4.9. Evolución del porcentaje de hogares necesitados interesados por una vivienda en alquiler como primera opción para su futura vivienda . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 66
4.10. Evolución del porcentaje de hogares y personas necesitadas de vivienda que optan como primera opción por la propiedad y no están interesadas “en ningún caso” por el alquiler . . . . . . . . . . . . 67
4.11. Evolución del porcentaje de hogares y personas que citan el fomento del alquiler como solución al problema de la vivienda . . 68
4.12. Evolución del grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 69
6.1. Evolución del índice de vivienda en alquiler en la CAPV . . . . . . . 83
6.2. Evolución de la oferta de vivienda en alquiler. CAPV . . . . . . . . . . 84
6.3. Evolución de la oferta de vivienda en alquiler protegido en la CAPV . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 85
6.4. Renta media de alquiler: Hogares en alquiler y vivienda en alquiler ofertada . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 86
6.5. Evolución del núcleo duro de rechazo del alquiler como régimen de tenencia de la futura vivienda . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 87

# *1. SARRERA ETA METODOLOGIA*
# 1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

*Orain aurkezten den txostenak 2002. urteko EAEko Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Estatistika du abiapuntutzat. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak lantzen du aipatu estatistika eta* EAEko alokairu-erregimena du ardatza bezala.

*Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen alokairuarekin lotuta antzemandako eskariaren eta eskaintzaren ikuspegi orokor bat ematea da orain aurkezten dugun txostenaren helburu nagusia. Eta helburu hori lortzeko metodologiaren oinarrian laginen araberako inkesta bat eta EAE bere osotasunean hartuta landutako Etxebizitzaren Behar eta Eskariaren Eskaria EAEn Inkestako datuak hartuko dira.*

*Aztertuko den biztanleria-unibertsoaren baitan, eta lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra dutenen artean, sarrerak dituzten eta batez beste 18 urtetik gorako eta 44 urtetik beherako adina duten biztanleria aukeratu da, batez ere arrazoi metodologiak direla medio. Eta inkesta honetan Euskal Autonomia Erkidegoa barne hartu da.*

*EAE bere osotasunean hartuta, 3.000 familia inguruk osatutako lagin bat hartu da; laginaren baitan ordezkatuta daude eskualde-egiturak, hiriburuak eta 40.000 biztanletik gorako udalerriak; gainera, eskualde-egitura, hiriburu eta udalerrietako pisu erlatiboaren arabera haztatu da lagina.*

*Inkestatik lortutako datuekin batera, Eusko Jaurlaritzaren 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzendariaren eta Estatuko Etxebizitza Plan Berriaren azterketa bibliografikoa egin da.*

*Txostena 6 multzo zabalek osatzen dute. Sarrera ondoren, bigarren kapituluan EAEn alokairuan bizi diren familien eta alokatzeko etxebizitzen ezaugarriak zehaztu dira, hain zuzen, alokatzeko etxebizitza-parkearen ezaugarri nagusiak, alokairuan bizi diren euskal familien ezaugarri sozio-ekonomikoak, finantza-ahalmena eta ordaindu beharreko errentak, bai eta alokairua aukeratzeko arrazoiak eta alokairuarekiko asetasun-maila ere.*

*3. kapituluan etxebizitza-beharrak aztertu dira, euskal familien edukitza-erregimenaren arabera; horrela, familiek agertutako asetasun-maila eta etxebizitza-beharraren indizeak zehaztu dira, bai eta etxebizitza eskuratzeko beharra duten egoera ere; amaitzeko aipatutako taldeen finantza-ahalmenari buruzko informazioa eman da.*

*Ondoren, 4. kapituluan, hain zuzen, biztanleriak Eusko Jaurlaritzak burututako etxebizitza-politikaren aurrean eta alokairua sustatzeko aukeraren aurrean duen jarrera zehaztu da. Horrela, etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak eta etxebizitza eskuratzeko*

El presente informe parte de la Estadística de Necesidades y Demandas de Vivienda en la CAE para el 2002, estudio elaborado por *Ikei* para el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y se centra en el *régimen de alquiler en la CAE.*

El objetivo principal del informe es ofrecer una visión global de la demanda y oferta de vivienda en alquiler en el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco. La metodología aplicada para el logro de dicho objetivo se ha basado en una encuesta por muestreo y la extracción de los datos clave ofrecidos por la Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda elaborada para el conjunto de la CAPV.

El universo poblacional objeto de estudio es la población mayor de 18 años restringida, por motivos metodológicos, a individuos con algún tipo de ingreso y con edad máxima de 44 años en el caso de necesidad de acceso a la primera vivienda, siendo el ámbito territorial de esta encuesta la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se ha extraído una muestra de unos 3.000 hogares para el conjunto de la CAPV buscando la representatividad para áreas funcionales, capitales y municipios de más de 40.000 habitantes y se ha realizado una ponderación de la muestra en base al peso relativo de cada área, capital o municipio.

Paralelo al análisis de los datos extraídos de la Encuesta, se ha realizado una revisión bibliográfica de la información sobre el Plan Director de Vivienda 2002-2005 del Gobierno Vasco y el nuevo Plan de Vivienda Estatal.

El informe comprende de seis grandes bloques. Tras esta introducción, el capítulo dos presenta una caracterización de las viviendas y hogares en alquiler para el conjunto de la CAPV, recogiendo las características generales del parque de viviendas en alquiler, los rasgos socioeconómicos de los hogares vascos en alquiler y la capacidad financiera y rentas pagadas de los mismos, así como el motivo y la satisfacción con el régimen de alquiler.

El capítulo 3 analiza las necesidades de vivienda según el régimen de tenencia de los hogares vascos, estudiando el grado de satisfacción de los mismos y los índices de necesidad de vivienda y a su vez ofrece una caracterización de los hogares necesitados de cambio y de las personas que se encuentran en situación de necesidad de acceso, finalizando el apartado con el tratamiento de la información relativa a la capacidad financiera de estos colectivos.

Posteriormente, el capítulo 4 presta atención a la actitud de la población ante la política de vivienda llevada a cabo por el Gobierno Vasco y ante al fomento del alquiler como instrumento de dicha política, estableciendo una distinción entre la actitud de los hogares ne-

*beharra dutenak bereiziko ditugu; bakoitzak agertutako jarreren bilakaera ere aztertu da.*

*Azkenik, laburpen moduan, Eusko Jaurlaritzaren 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzendarian alokairuarekin lotuta egindako planteamenduak aurkeztu dira eta EAEn alokairua sustatzeko bideratutako laguntza nagusien eta Estatuko Etxebizitza Planean bideratutakoak alderatu dira.*

cesitados de cambio y las personas necesitadas de acceso y analizando el proceso evolutivo de dichas actitudes.

Por último, a modo de resumen se presentan los principales planteamientos en materia de alquiler del Plan Director de Vivienda 2002-2005 del Gobierno Vasco y una comparativa entre las principales ayudas aprobadas para el fomento del alquiler en la CAPV y en el Plan de Vivienda estatal.

# 2. ALOKATUTAKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK
# 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y HOGARES EN ALQUILER

## 2.1. *Alokatzeko etxebizitzen parkearen ezaugarriak*

### *2.1.1. Etxebizitzen parkearen garrantzia*

*2002ko Oinarrizko Inkestaren emaitzen arabera,* euskal familien %5,1 alokatutako etxebizitza batean bizi da, *1996-2002 aldiko batez bestekoa baino zertxobait gutxiago (%5,7). 1998an lortu zen kopururik altuena, noiz eta galdetutako familien %7,1 alokairuan bizi zen urtean; alokairuaren indizeak beheranzko joera izan du nagusiki.*

## 2.1. Características del parque de viviendas en alquiler

### 2.1.1. Dimensión del parque de viviendas

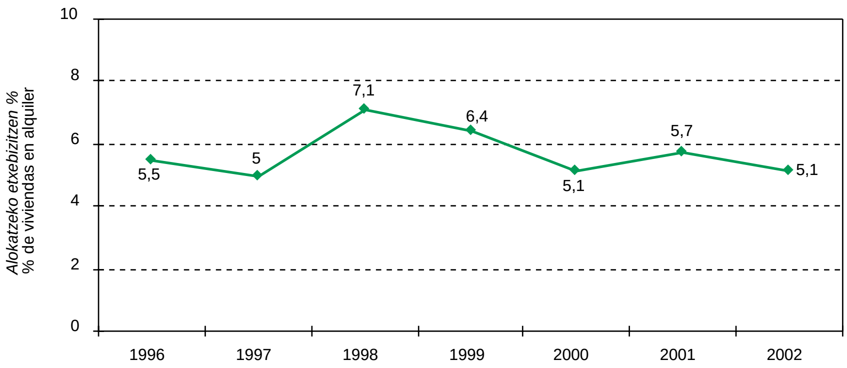
Los resultados de la Encuesta Base de 2002 muestran que un *5,1% de los hogares vascos* residen en una *vivienda alquilada,* porcentaje algo inferior al promedio del periodo 1996-2002 (5,7%). Tras el máximo obtenido en 1998, cuando un 7,1% de los hogares encuestados declaraba residir en una vivienda alquilada, la tendencia del índice de alquiler ha sido decreciente.

*2.1. Koadroa. ALOKAIRUAN DAUDEN EXEBIZITZEN INDIZEAREN BILAKAERA*
Cuadro 2.1. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE VIVIENDAS EN ALQUILER

| *URTEA*<br>AÑO | *ALOKATUTAKO ETXEBIZITZEN %*<br>% VIVIENDAS EN ALQUILER |
|---|---|
| 1996 | 5,5 |
| 1997 | 5,0 |
| 1998 | 7,1 |
| 1999 | 6,4 |
| 2000 | 5,1 |
| 2001 | 5,7 |
| 2002 | 5,1 |
| ***Aldiko batez bestekoa***<br>**Media periodo** | **5,7** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*2.1. Grafikoa. EAEn alokairuan dauden etxebizitzen indizearen bilakaera*
Gráfico 2.1. Evolución del índice de viviendas en alquiler en la CAPV




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Alokairuaren indizeak Lurralde Historikoen arabera lortutako emaitzei erreparatuz gero, Gipuzkoa da, oraingoan ere, alokairuan bizi den familia gehien duen lurraldea (%5,8); ondoren Araba dago (%5,4) eta azkena Bizkaia da (%4,7), EAEko batez bestekotik beherako indizea lortu duelarik. Hiru euskal hiriburuetan alokairuan bizi diren familien proportzioa altuagoa da, alegia: familien %6,2 alokairuan bizi da eta hiriburuetatik kanpoko zonetan, berriz, %4,5.*

*Aztertutako esparru geografiko guztietan baieztatu ahal izan denez, alokairuan bizi den familia-kopurua gutxitzen ari da.*

Atendiendo a los resultados del índice de alquiler por Territorios Históricos, Gipuzkoa continúa siendo la provincia con mayor proporción de familias que residen de alquiler (5,8%), seguido por Álava (5,4%) y Bizkaia (4,7%), con índices estos últimos inferiores al promedio de la CAPV. Las tres capitales vascas presentan una proporción de alquiler superior, concretamente un 6,2% de los hogares viven bajo este régimen de tenencia, frente al 4,5% del resto de zonas no capitalinas.

En los últimos años, la tendencia a la reducción en la proporción de hogares que residen de alquiler es apreciable en todos los ámbitos geográficos considerados.

*2.2. Koadroa. EAE-N ALOKATZEKO DAUDEN ETXEBIZITZEN INDIZEAREN BILAKAERA LURRALDE HISTORIKOEN ARABERA ETA HIRIBURUEN ARABERA*

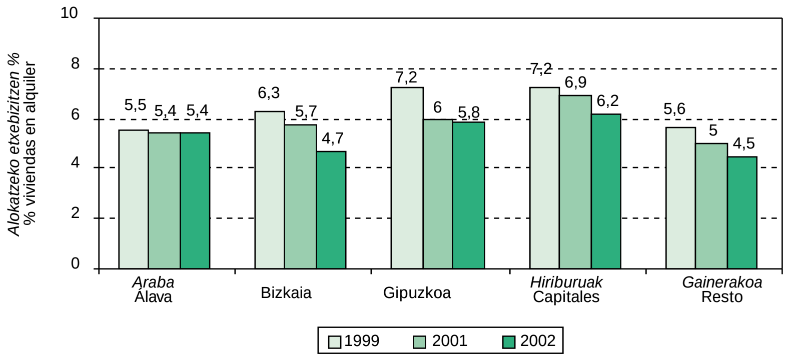
Cuadro 2.2. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN LA CAPV, EN LOS TERRITORIOS HISTÓRICOS Y EN LAS CAPITALES

| ***URTEA*** **AÑO** | ***EAE*** **CAPV** | ***ARABA*** **ÁLAVA** | ***BIZKAIA*** | ***GIPUZKOA*** | ***Hiriburuak*** **Capitales** | ***Gainerakoa*** **Resto** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *1999* | 6,4 | 5,5 | 6,3 | 7,2 | 7,2 | 5,6 |
| *2001* | 5,7 | 5,4 | 5,7 | 6,0 | 6,9 | 5,0 |
| *2002* | 5,1 | 5,4 | 4,7 | 5,8 | 6,2 | 4,5 |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*

*2.2. Grafikoa. Alokatzeko dauden etxebizitzen indizearen bilakaea Lurralde Historikoen arabera eta Hiriburuen arabera*

Gráfico 2.2. Evolución del índice de vivienda en alquiler por Territorios Históricos y Capitales




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

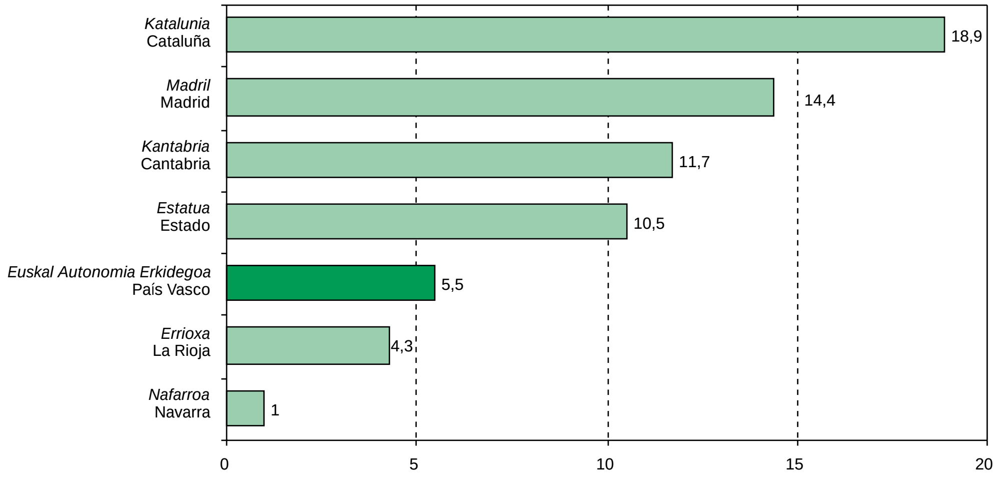
*Beste Autonomia Erkidego batzuetako datuekin alderatuta, eta* Familia Aurrekontuen Inkesta Jarraitua 1999 *txosteneko datuen arabera, EAEk du alokairuan dauden etxebizitzen indizerik baxuenetakoa (%5,5). Haatik, inguruko Erkidegoekin alderatuta EAEk Errioxa (%4,3) eta Nafarroa (%1) gainditzen ditu; Kantabria dugu indize*

A título comparativo con otras Comunidades Autónomas y de acuerdo con los datos obtenidos de la *Encuesta Continua de Presupuestos Familiares de 1999*, la CAPV ocupa uno de los índices de viviendas en alquiler más bajos (5,5%). No obstante, entre las Comunidades colindantes, la CAPV está por delante de La Rioja (4,3) y

*altuena duen Erkidegoa (%12). Era berean, EAEko alokairuaren indizea Estatukoa (%10,5) baino askoz ere baxuagoa da, bai eta Kataluniakoa (%19) eta Madrilgoa (%14,4) baino dezente baxuagoa ere (etxebizitzarekin lotuta EAEko antzeko arazoa duten Erkidegoak hain zuzen).*

Navarra (1%), siendo Cantabria la que presenta la mayor proporción (12%). Asimismo, el País Vasco presenta un índice de alquiler muy inferior al promedio estatal (10,5%) y detrás de Comunidades Autónomas con una problemática de vivienda similar como Cataluña (19%) y Madrid (14,4%).

*2.3. Grafikoa. Zenbait Autonomia Erkidegotan alokatzeko dauden etxebizitzen indizea*
Gráfico 2.3. Índice de viviendas en alquiler de algunas CC AA.




*Iturria: INE, Familia Aurrekontuen Inkesta Jarraitua. 1997 Oinarrizko Inkesta 1997. 1998 eta 1999 Amaierako emaitzak.*
Fuente: INE, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares. Base 1997. Resultados finales 1998 y 1999.

Europa-mailako *datuen arabera, berriz, Europar Batasunean jabetza-erregimeneko etxebizitzak alokairuan daudenak baino gehiago dira (%64 eta %31 dira, hurrenez hurren, batez bestekoak*[1]*), nahiz eta alokairuaren indizeak EAEkoa gainditzen duen. Alemania, Holanda eta Danimarkan aurkituko ditugu alokairuan jarritako etxebizitzen indize altuenak, hain zuzen, %57, %47 eta %45, hurrenez hurren.* Rankingaren *amaieran sailkatu da Espainia, etxebizitzen parketik %11 alokatzeko dituelarik.*

A su vez, los últimos datos disponibles *a nivel europeo* siguen mostrando que en el conjunto de la Unión Europea el porcentaje de viviendas en propiedad supera a las de alquiler (64% frente a un 31% de promedio, respectivamente[1]), aunque el índice de alquiler sigue siendo muy superior al caso de la CAPV. Los mayores porcentajes de alquiler son los presentados por Alemania, Holanda y Dinamarca con un 57%, 47% y 45%, respectivamente. A la cola del *ranking* se sitúa España con un 11% del parque de viviendas en alquiler.

[1] *Alemaniaren kasuan izan ezik; Alemanian alokatzeko etxebizitzen indizea jabetzako etxebizitzena baino pixka bat altuagoa da.*

[1] A excepción de países como Alemania, en donde el índice de alquiler supera ligeramente al de propiedad.

*2.3. Koadroa.* *ETXEBIZITZEN PARKEAREN BANAKETA EB-KO HERRIALDEETAN, EDUKITZA-ERREGIMENAREN ARABERA (%)*
Cuadro 2.3. DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS POR PAÍSES DE LA UE SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA (%)

| % | *URTEA* Año | *Alokairua* Alquiler | *Jabetza* Propiedad | *Beste Hainbat* Otros | *Guztira* Total |
|---|---|---|---|---|---|
| *Alemania* | 1998 | 57 | 43 | 0 | 100 |
| *Austria* | 1998 | 41 | 56 | 3 | 100 |
| *Belgika* / Bélgika | 1999 | 23 | 74 | 3 | 100 |
| *Danimarka* / Dinamarca | 2000 | 45 | 51 | 4 | 100 |
| ***Espainia* / España** | **1998** | **11** | **83** | **6** | **100** |
| *Finlandia* | 2000 | 31 | 58 | 11 | 100 |
| *Frantzia* / Francia | 2000 | 16 | 78 | 6 | 100 |
| *Grezia* / Grecia | 1991 | 24 | 76 | 0 | 100 |
| *Holanda* | 2000 | 47 | 53 | 0 | 100 |
| *Irlanda* | 1991 | 18 | 79 | 3 | 100 |
| *Italia* | 1991 | 25 | 68 | 6 | 100 |
| *Luxenburgo* / Luxemburgo | 2001 | 26 | 70 | 4 | 100 |
| *Portugal* | 1998 | 28 | 64 | 8 | 100 |
| *Erresuma Batua* / Reino Unido | 2000 | 31 | 69 | 0 | 100 |
| *Suedia* / Suecia | 1990 | 44 | 39 | 17 | 100 |
| ***BATEZ BESTEKOA*/PROMEDIO** | | **31** | **64** | **5** | **100** |

*Iturria: Statistiques du logement dans l'Union Européenne, 2002, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies.*
Fuente: Statistiques du logement dans l'Union Européenne, 2002, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies.

### *2.1.2. Etxebizitzen parkearen ezaugarriak*

*EAEko etxebizitzen parkeak dituen ezaugarri nagusiei dagokienez, alokatzeko dauden etxebizitzen batez besteko tamaina txikiagoa izan da aurten ere (aurreko urteetako joerari eutsiz); gainera, alokatzeko etxebizitzak eskaintza osatzen duten gainontzeko etxebizitzak baino zaharragoak dira.*

*Zentzu horretan, beren jabetzako etxebizitza duten familien kasuan etxebizitzaren* batez besteko azalera *81,5 m² den bitartean, alokairuan bizi diren familien etxebizitzen batez besteko azalera 77 m² da. Horrez gain, azalera txikien duten etxebizitzetan (60 m² baino gutxiago) alogereko pertsonak bizi dira (horietatik %22 mota horretako etxebizitzetan bizi da eta %12,5, berriz, jabe direnen kasuan); etxebizitzaren jabe diren familiak aurkituko ditugu, aitzitik, azalera handien duten etxebizitzen (90 m² baino gehiago) kasuan, hain zuzen, %25, alogereko %20ren parean.*

### 2.1.2. Características del parque de viviendas

Centrando la atención en las principales características del parque de viviendas de la CAPV, se sigue observando al igual que en años precedentes que las viviendas en alquiler en términos de promedio son de menor tamaño y de mayor antigüedad que el resto.

En este sentido, mientras los hogares que poseen una vivienda en propiedad presentan una *superficie media* de 81,5 m², las familias que residen de alquiler ocupan viviendas de 77 m². Las principales diferencias en cuanto a la superficie de las viviendas ocupadas según el régimen de tenencia se sitúan en los intervalos extremos. Es decir, las viviendas de menor superficie, menos de 60 m², son ocupadas en mayor medida por las personas inquilinas (el 22% de las mismas residen en viviendas de este tipo, frente el 12,5% de las propietarias) y las viviendas de mayor superficie, (por encima de los 90 m²) son más frecuentes entre las familias propietarias (el 25% frente el 20% de las inquilinas).

*2.4. Koadroa. EGOITZA-EZAUGARRIAK: JABETZA vs. ALOKAIRUA*
Cuadro 2.4. CARACTERÍSTICAS RESIDENCIALES: PROPIEDAD vs. ALQUILER

| | *EDUKITZE-ERREGIMENA* / RÉGIMEN TENENCIA | | |
|---|---|---|---|
| ***EZAUGARRIAK*** | *Jabetza* Propiedad | *Alokairua* Alquiler | **CARACTERÍSTICAS** |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *ETXEBIZITZAREN AZALERA ERABILGARRIA* | | | SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA |
| *40 $m^2$ arte* | 0,3 | 1,1 | Hasta 40 $m^2$ |
| *41- 60 $m^2$ bitartean* | 12,2 | 20,9 | De 41 a 60 $m^2$ |
| *61-75 $m^2$ bitartean* | 26,6 | 22,2 | De 61 a 75 $m^2$ |
| *76-90 $m^2$ bitartean* | 33,2 | 24,8 | De 76 a 90 $m^2$ |
| *91-120 $m^2$ bitartean* | 17,0 | 14,4 | De 91 a 120 $m^2$ |
| *120 $m^2$ baino gehiago* | 7,6 | 5,6 | Más de 120 $m^2$ |
| *Ed/Ee* | 3,2 | 11,0 | Ns/Nc |
| ***Batez besteko azalera guztira ($m^2$)*** | **81,5** | **77,0** | **Superficie media total ($m^2$)** |
| *ETXEBIZITZAREN ERAIKUNTZAREN URTEAK* | | | Nº AÑOS CONSTRUCCIÓN VIVIENDA |
| *60 urte baino gehiago* | 7,5 | 25,1 | Más de 60 años |
| *59- 40 urte bitartean* | 12,7 | 13,0 | Entre 59 a 40 años |
| *39-25 urte bitartean* | 42,6 | 22,1 | Entre 39 a 25 años |
| *24-15 urte bitartean* | 19,2 | 6,0 | Entre 24 a 15 años |
| *14-5 urte bitartean* | 10,2 | 10,4 | Entre 14 a 5 años |
| *5 urte baino gutxiago* | 5,5 | 7,3 | Menos de 5 años |
| *Ed/Ee* | 2,3 | 16,1 | Ns/Nc |
| ***Batez besteko antzinatasuna (urteak)*** | **31,0** | **37,9** | **Antigüedad media (años)** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*"Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Estatistika" txostenak 2002 urtearekin lotuta eskainitako datuen arabera,[2] alokairuan jarritako etxebizitzen urteko batez besteko tamaina lehen adierazitakoa baino zertxobait handiagoa da; hala ere, alokairu libreko etxebizitzen batez besteko tamaina (89 $m^2$ erabilgarri) alokairu babestukoena baino handiagoa da oraindik (77 $m^2$).*

Etxebizitzen batez besteko antzinatasunari *erreparatuz gero, alokairuan jarritako etxebizitzek 38 urte dituzte batez beste eta, etxebizitzaren jabe diren familien etxebizitzak, berriz, 31 urte; beraz, aurreko urteetan lortutako emaitzak errepikatu direla esan daiteke. Alokairuan jarritako etxebizitzak zaharragoak izatea tarteen araberako banaketa desorekatuak eragin du.*

*Bi taldeak bere osotasunean hartuta, etxebizitza eraiki zenetik 25-39 urte bitartean igaro dira batez beste, etxebizitzaren jabe diren*

Atendiendo a los datos ofrecidos la "Estadística de Oferta Inmobiliaria" para el 2002[2], el tamaño medio anual de las viviendas en alquiler es algo superior al expuesto anteriormente, pero sigue reflejando una mayor superficie media de la vivienda en alquiler libre (89 $m^2$ útiles) que en protegido (77 $m^2$).

En relación a la *antigüedad media de las viviendas*, los hogares de alquiler residen en viviendas de 38 años, en cambio las familias propietarias ocupan viviendas de 31 años de promedio, resultados muy similares a los obtenidos otros años. Esta mayor antigüedad de las viviendas en alquiler se debe a la desigual distribución por frecuencias.

El intervalo de años de construcción más característico en ambos grupos es el que oscila entre 25 y 39 años, suponiendo el 43% de

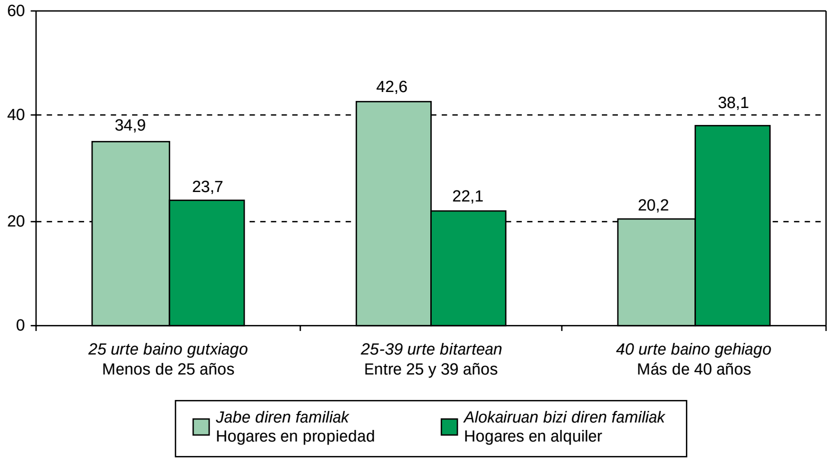
[2] *Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Estatistika, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.*

[2] Estadística de Oferta inmobiliaria, Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

*familien %43 eta alogerekoak direnen %22 barne hartuta. Baina 40 urtetik gorako etxebizitzetan alogereko familia gehiago bizi dela ikus daiteke (%38, jabeen taldeko %20ren parean) eta, horrez gain, alokairuan bizi diren familia askok ez daki bizi diren etxebizitzak zenbat urte dituen (%16 hain zuzen).*

las familias propietarias y el 22% de las inquilinas. Ahora bien, las principales diferencias radican en la mayor proporción de hogares de alquiler que ocupan viviendas de más de 40 años (el 38% frente al 20% de los propietarios) y el importante desconocimiento de la antigüedad de la vivienda ocupada por parte de los hogares de alquiler (el 16% de los mismos).

*2.4. Grafikoa Etxebizitzen antzinatasuna (urteak) edukitza-erregimenaren arabera*
Gráfico 2.4. Antigüedad de las viviendas (años) según régimen de tenencia




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

Lurralde Historikoen arabera, *alokairuan jarritako etxebizitzen batez besteko azalera ia berdina da (78 $m^2$ Bizkaian, 76 $m^2$ Gipuzkoan eta Araban); haatik, hiriburuetan alokairuan jarritako etxebizitzen azalera txikiagoa da, 74 $m^2$ hain zuzen, esparru geografikoko gainerako udalerrietan 80 $m^2$ den bitartean.*

*Hala ere, maiztasunen banaketari erreparatuz gero, Gipuzkoan aurkituko ditugu alokairuan jarritako tamaina txikien (75 $m^2$ baino gutxiago) duten etxebizitzen %50; hiriburuetan berriz %52, EAEko batez bestekoa (%44) eta gainerako lurraldeetakoa (%33 Araban eta %43 Bizkaian) gaindituz. Tamaina handiagoko etxebizitzek (90 $m^2$ baino gehiago), hots, EAEn alokairuan jarritako etxebizitzen %20, pisu erlatibo handiago dute Bizkaian (%25) eta hiriburuetatik kanpo (%22 eta %18 hiriburuetan).*

*Etxebizitzen* batez besteko antzinatasunari *erreparatuz gero, ikuspegi geografikoari jarraituz gorabehera handiko tarteak aurkituko ditugu. Zentzu horretan, Bizkaian aurkituko dugu alokairuan jarritako etxebizitzen parke zaharrena, batez besteko antzinatasuna 42 urtekoa delarik; Arabak du, ordea, parkerik gazteena (21 urte), eta tartean geratzen da Gipuzkoa (38 urte), EAEko batez bestekoaren inguruan hain zuzen. Alokairuan jarritako etxebizitzen parkea zaharragoa da hiriburuetatik kanpoko gainerako zonetan (35 eta 41 urte, hurrenez hurren) euskal hiriburuetan baino.*

Por *Territorios Históricos* la superficie media de las viviendas de alquiler es prácticamente igual (78 $m^2$ Bizkaia, 76 $m^2$ Gipuzkoa y Álava), sin embargo las capitales presentan menores superficies: 74 $m^2$ en las mismas frente a 80 $m^2$ del resto de ámbitos geográficos.

Ahora bien, atendiendo a la distribución de frecuencias, las viviendas de alquiler de menor tamaño (inferior a 75 $m^2$) predominan en Gipuzkoa (50%) y en las capitales (52%) por encima del promedio de la CAPV (44%) y del resto de territorios (33% en Álava y 43% en Bizkaia). Y las viviendas más grandes (más de 90 $m^2$) que agrupan al 20% de los hogares de alquiler de la CAPV, tienen un mayor peso relativo en Bizkaia (25%) y fuera de las capitales (22% y el 18% en las capitales).

En cuanto a la *antigüedad media*, el intervalo de oscilación desde el punto de vista geográfico es bastante amplio. En este sentido, Bizkaia sigue presentando el parque de viviendas en alquiler más antiguo, con 42 años de promedio y Álava el más joven (21 años), situándose Gipuzkoa (38 años) en el promedio de la CAPV. En las tres capitales vascas el parque de alquiler es menos antiguo que en el resto de zonas (35 años y 41 años, respectivamente).

*2.5. Koadroa ALOKATZEKO ETXEBIZITZEN EGOITZA-EZAUGARRIAK LURRALDE HISTORIKOEN ARABERA*
Cuadro 2.5. CARACTERÍSTICAS RESIDENCIALES DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER POR TERRITORIOS HISTÓRICOS

| *EZAUGARRIAK* CARACTERÍSTICAS | *EAE* CAPV | *ARABA* ÁLAVA | *BIZKAIA* | *GIPUZKOA* | *Hiriburuak* Capitales | *Gainerakoa* Resto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***GUZTIRA* / TOTAL** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** |
| *ETXEBIZITZAREN AZALERA ERABILGARRIA (m²)* SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA (m²) | | | | | | |
| *< 40* | 1,1 | 4,1 | 0,0 | 1,3 | 2,1 | 0,0 |
| *< 41 - 60* | 20,9 | 15,3 | 26,4 | 16,8 | 25,4 | 16,0 |
| *< 61 - 75* | 22,2 | 13,8 | 16,6 | 31,4 | 24,4 | 19,8 |
| *< 76 - 90* | 24,8 | 39,9 | 20,9 | 23,6 | 22,3 | 27,4 |
| *< 91 - 120* | 14,4 | 4,1 | 16,7 | 15,6 | 12,1 | 16,9 |
| *> 120* | 5,6 | 5,7 | 8,3 | 2,7 | 6,1 | 5,1 |
| *Ed/Ee* Ns/Nc | 11,0 | 17,1 | 11,0 | 8,6 | 7,5 | 14,8 |
| ***Batez besteko azalera guztira (m²)* / Superficie media (m²)** | **77,0** | **75,9** | **78,1** | **76,1** | **74,4** | **80,0** |
| *ETXEBIZITZA ERAIKUNTZAREN URTEAK* N.º AÑOS CONSTRUCCIÓN VIVIENDA | | | | | | |
| *> 60* | 25,1 | 8,7 | 27,1 | 28,8 | 22,1 | 28,4 |
| *59-40* | 13,0 | 0,0 | 18,3 | 11,7 | 14,0 | 11,9 |
| *39-25* | 22,1 | 12,3 | 25,4 | 22,0 | 21,4 | 22,8 |
| *24-15* | 6,0 | 12,3 | 3,1 | 7,1 | 4,5 | 7,8 |
| *14-5* | 10,4 | 16,3 | 7,1 | 11,9 | 12,6 | 8,0 |
| *< 5* | 7,3 | 18,8 | 4,4 | 6,4 | 11,6 | 2,7 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 16,1 | 31,6 | 14,7 | 12,0 | 13,9 | 18,5 |
| ***Batez besteko antzinatasuna (urteak)* Antigüedad media (años)** | **37,9** | **21,3** | **41,9** | **38,4** | **35,3** | **41,0** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## *2.2. Alokairuan bizi diren familien ezaugarri sozioekonomikoak*

*Euskal familien ezaugarri sozio ekonomikoei erreparatuz gero baieztatuko dugu edukitza-erregimenaren arabera egoera desberdinak ageri direla. Oro har, alokairuan bizi diren familien kide-kopurua jabe diren familiena baino baxuagoa izan ohi da (aurreko txostenetan esandakoaren ildotik); familiaburua zertxobait gazteagoa da eta lan-egoera ezegonkorragoa du; gainera, jabe diren familiak baino denbora gutxiago darama gaur egun duen etxebizitzan bizitzen.*

*Hasteko,* familiaren batez besteko tamaina *aztertuko dugu. Ikus daitekeenez, familiaren tamaina murrizteko joera nagusi den testuinguru batean, 1997-2002 aldian etxebizitza alokatu batean bizi diren familiak 2,8 kidekoak dira eta etxebizitzaren jabe diren familiak, berriz, 3,1 kidekoak.*

## 2.2. Características socioeconómicas de los hogares en alquiler

Los rasgos socioeconómicos de los hogares vascos presentan algunas diferencias en función del régimen de tenencia de la vivienda ocupada. En general, se puede decir, tal y como se ha visto en informes anteriores, que las familias inquilinas son de menor tamaño que las propietarias, la persona principal es algo más joven, se caracteriza por una situación laboral más inestable y lleva residiendo en la vivienda actual desde hace menos tiempo.

En primer lugar, haciendo referencia al *tamaño medio familiar,* se observa que, dentro de una tendencia general a la reducción en el mismo, en todo el periodo 1997-2002 los hogares que residen en una vivienda alquilada presentan un tamaño inferior de 2,8 miembros por unidad familiar, frente a los 3,1 de promedio de las familias propietarias.

*2.6. Koadroa EZAUGARRI SOZIOEKONOMIKOAK. JABETZA vs. ALOKAIRUA*
Cuadro 2.6. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS: PROPIEDAD vs. ALQUILER

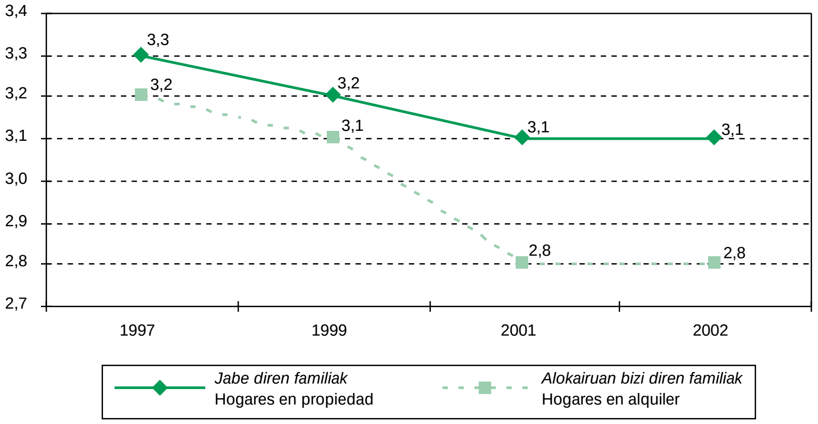
| | *EDUKITZA-ERREGIMENA* / RÉGIMEN TENENCIA | | |
|---|---|---|---|
| ***EZAUGARRIAK*** | ***Jabetza*** **Propiedad** | ***Alokairua*** **Alquiler** | **CARACTERÍSTICAS** |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *FAMILIAKO KIDEAK* | | | N.º MIEMBROS DEL HOGAR |
| *Pertsona 1* | 8,1 | 16,5 | 1 persona |
| *2 pertsona* | 23,3 | 29,2 | 2 personas |
| *3 pertsona* | 29,2 | 23,8 | 3 personas |
| *4 pertsona* | 29,1 | 21,5 | 4 personas |
| *5 pertsona* | 7,5 | 5,9 | 5 personas |
| *6 pertsona edo gehiago* | 2,8 | 3,2 | 6 ó más personas |
| *Batez besteko kopurua* | 3,1 | 2,8 | N.º medio |
| *FAMILIABURUAREN ADINA* | | | EDAD PERSONA PRINCIPAL |
| *24 urte arte* | 0,2 | 1,2 | Hasta 24 años |
| *25-34 urte bitartean* | 8,3 | 18,8 | De 25 a 34 años |
| *35-44 urte bitartean* | 23,9 | 22,8 | De 35 a 44 años |
| *45-54 urte bitartean* | 26,6 | 19,1 | De 45 a 54 años |
| *55-64 urte bitartean* | 20,8 | 23,2 | De 55 a 64 años |
| *65 urte edo gehiago* | 20,1 | 14,8 | De 65 y más años |
| *Batez besteko adina (urteak)* | 51,5 | 48,4 | Edad media (años) |
| *FAMILIABURUAREN LAN-EGOERA* | | | SITUACIÓN LABORAL PERSONA PRINCIPAL |
| *Lanean/bere kontura* | 14,3 | 13,5 | Ocupado/a cuenta propia |
| *Lanean/kontratu finkoa* | 42,6 | 28,9 | Ocupado/a contrato fijo |
| *Lanean/aldi baterako* | 6,2 | 12,9 | Ocupado/a contrato temporal |
| *Langabetua* | 4,0 | 10,9 | Parado/a |
| *Etxeko lanak* | 2,5 | 3,5 | Labores del hogar |
| *Erretiratua* | 25,2 | 21,0 | Jubilado/a |
| *Ikaslea* | 0,2 | 0,0 | Estudiante |
| *Beste hainbat* | 4,8 | 9,3 | Otra |
| *ETXEBIZITZAN BIZITZEN URTE-KOPURUA* | | | N.º AÑOS RESIDENCIA VIVIENDA |
| *1 edo 2 urte* | 2,8 | 10,6 | 1 año o menos |
| *1-2 urte bitartean* | 3,9 | 13,0 | De 1 a 2 años |
| *2-4 urte bitartean* | 6,8 | 17,8 | De 2 a 4 años |
| *5-9 urte bitartean* | 12,8 | 17,0 | De 5 a 9 años |
| *10 urte edo gehiago* | 73,7 | 41,6 | De 10 y más años |
| *Batez beste (urteak)* | 8,7 | 6,4 | Residencia media (años) |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Alokairuan bizi diren familien artean pertsona bakarrak osatutako familia-unitateak nabarmentzen dira, guztien artetik %17 direlarik (%8 jabe direnen artean), bai eta bi pertsonek osatutakoak ere (%29 alokairuan bizi diren familien artean eta %23 jabe direnen artean. Etxebizitzaren jabe diren familien artean, aitzitik, 3-4 kideko familiek lortu dute proportzio altuena (%58 kasu honetan eta %45 alokairuri dagokionez).*

En los hogares de alquiler destaca una mayor proporción de unidades familiares unipersonales, las cuales representan el 17% (el 8% en propiedad) y aquellas que están compuestas por dos personas (29% en el colectivo de alquiler y 23% en el de propiedad). En cambio en las familias con vivienda en propiedad son más representativas aquellas que están compuestas por 3 ó 4 miembros (58% en este caso y 45% en alquiler).

*2.5. Grafikoa* *Familiaren batez besteko tamainaren bilakaera*
Gráfico 2.5. Evolución del tamaño medio familiar




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Alokairuan bizi diren* familien buruaren batez besteko adina *48 urtekoa da eta jabe direnena, berriz, 52 urtekoa. Aipatu datuak aurreko urteetako datuekin alderatuz gero baieztatzen denez, alokairuan bizi diren familien burua jabe diren familiena baino zertxobait gazteagoa da. Haatik, lehen aipatu denaren ildotik, ezin dugu esan alokairuan bizi diren familien buruaren batez besteko adina murrizteko joera argia dagoenik.*

La *persona principal* de los hogares de alquiler presenta una *edad media* de 48 años, frente a los 52 años de las familias propietarias. La comparativa de estos resultados con los años precedentes muestra que la persona principal de los hogares de alquiler sigue siendo algo más joven que la de las familias propietarias. No obstante, no llega a confirmarse la tendencia a la reducción en la edad media de las personas principales de familias en alquiler que se apuntaba con anterioridad.

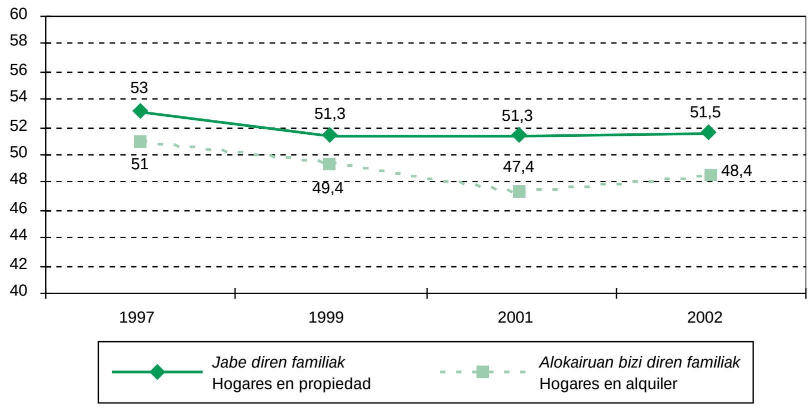
*Familiaburuaren adin-tarteei erreparatuz gero, honako desberdintasun hauek aurkituko ditugu: alokairuan bizi diren familien artean gehiago dira 35 urtetik beherako familiaburu gazteak (%20, %8,5en parean), eta jabe diren familien artean, ostera, gehiago dira 64 urtetik gorako familiaburuak (%20, alokairuan bizi direnen %15en parean). Bi taldeak bere osotasunean hartuta esango dugu 35-54 urte bitarteko tartean aurkituko dugula familiaburu gehien; guztira jabe diren familien erdia (%51) eta alokairuan bizi direnen %42 sar daiteke tarte horretan.*

Los intervalos de edad de la persona principal muestran esta diferencia: en las familias de alquiler existe una mayor proporción de personas principales jóvenes de menos de 35 años (el 20% frente al 8,5%) y en los hogares con vivienda en propiedad es mayor el volumen de personas principales con más de 64 años (20% en este caso y 15% en alquiler). El grueso de las personas principales en ambos colectivos se sitúa entre 35 y 54 años, representando la mitad de las familias propietarias (51%) y el 42% de las de alquiler.

Familiaburuaren lan-egoerari *dagokionez, etxebizitzaren jabe diren familien buruen artetik %63 lanean ari da; ehuneko baxuagoa lortu da alokairuan bizi diren familien artean (%55). Horrez gain, alokairuan bizi diren familien laneko ezegonkortasuna larriagoa da, hau da, horietatik %13k aldi baterako kontratu bat du eta %11, berriz, langabezian dago. Jabe diren familien kasuan lortutako portzentajeak baxuagoak dira (%6 aldi baterako kontratuarekin eta %4 langabezian).*

En cuanto a la *situación laboral de la persona principal,* el 63% de las familias propietarias están ocupadas, algo menos en el caso de las que viven de alquiler (55%). Además, la inestabilidad laboral es más patente en las familias inquilinas, concretamente el 13% posee un contrato temporal y un 11% se encuentra en situación de desempleo, porcentajes muy inferiores en el caso de los hogares propietarios (6% con contrato temporal y 4% en desempleo).

*2.6. Grafikoa Familiaburuaren batez besteko adinaren bilakaera*
Gráfico 2.6. Evolución de la edad media de la persona principal




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

Oraingo etxebizitzan bizitzen igarotako urte-kopuruari *erreparatuz gero ikus daitekeen moduan, alokairuan bizi diren familiek jabe diren familiek baino urte gutxiago daramate oraingo etxebizitzan: 6,4 urte lehenengoen kasuan eta 8,7 urte bigarrenen kasuan. Alokairuan bizi diren familien %41ek 5 urte baino gutxiago daramatza oraingo etxebizitzan (%13,5 jabeen kasuan) eta etxebizitzaren jabe diren familien %74k, berriz, 10 urte edo gehiago (%42 dira alokairuan bizi diren familien kasuan).*

Alokairuan bizi diren euskal familien ezaugarri sozioekonomikoak desberdinak dira Lurralde Historikoen eta Hiriburuen arabera. *Familiaburuaren batez besteko adinari dagokionez, Arabakoak dira gazteenak (45 urte) eta Bizkaikoak zaharrenak (50 urte). Hiriburuen arabera, familiaburuaren batez besteko adina baxuagoa da Hiriburuetan (47 urte) Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako udalerrietan baino.*

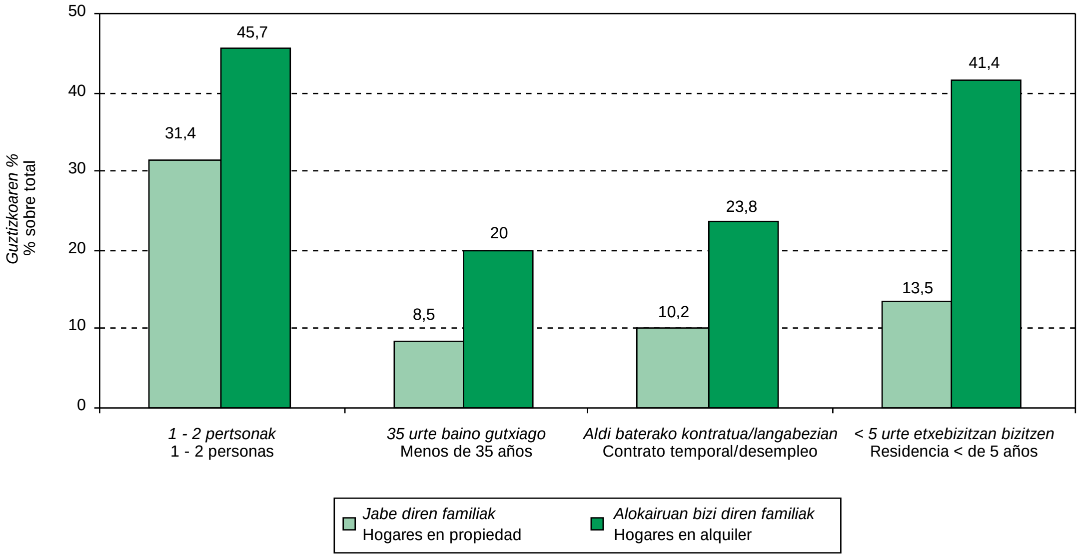
*Oraingo etxebizitzan bizitzen igarotako batez besteko urteei dagokienez, Araban lortutako emaitza gainerako Lurralde Historikoetan lortutakoa baino baxuagoa da; horrela, alokairuan bizi diren familiei dagokienez 4 urtekoa da batez bestekoa; 6 urtekoa da Gipuzkoan eta 7 urtekoa, azkenik, Bizkaian. Hiriburuetan 6 urte dira batez bestekoa. Alokairuan bizi diren familien kide-kopurua nahiko antzekoa da Lurralde Historikoak eta Hiriburuak kontuan hartzen baditugu, hain zuzen, Arabako 2,6 kide eta Bizkaiko 2,9 kideko batez bestekoen artekoa.*

En cuanto al *número de años de residencia en la vivienda actual*, se observa que por término medio el colectivo de alquiler lleva residiendo menos tiempo que el de propiedad, 6,4 años el primero y 8,7 años el segundo. El 41% de las familias de alquiler ha ocupado la vivienda hace menos de 5 años (el 13,5% de las propietarias) y el 74% de las familias con vivienda en su propiedad lleva residiendo desde hace 10 años o más, frente al 42% de las inquilinas.

El *perfil socioeconómico de los hogares vascos en régimen de alquiler por Territorios Históricos* y de las *Capitales* muestra algunas ligeras diferencias. En relación a la media de edad de la persona principal, Álava es la que presenta la edad más joven (45 años) y Bizkaia la de más edad (50 años). La edad media de la persona principal de las capitales (47 años) es también menor que en el resto de la Comunidad Autónoma.

El promedio de años resididos en la vivienda actual es bastante inferior en Álava que en el resto, presentando un promedio de 4 años por hogar de alquiler, frente a los 6 años de Gipuzkoa y los 7 años de Bizkaia. Las capitales presentan 6 años de media. Y el número de personas por unidad familiar de los hogares de alquiler no presenta diferencias importantes entre los Territorios Históricos y las Capitales, situándose en un intervalo que oscila de 2,6 personas en Álava a 2,9 en Bizkaia.

*2.7. Grafikoa* *Jabe diren familien eta alokairuan bizi diren familien arteko desberdintasun sozioekonomiko nagusiak*
Gráfico 2.7. Principales diferencias socioeconómicas entre hogares propietarios y hogares en alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*2.7. Koadroa* *ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEN EZAUGARRI SOZIOEKONOMIKOAK, LURRALDE HISTORIKOEN ETA HIRIBURUEN ARABERA*
Cuadro 2.7. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LOS HOGARES EN ALQUILER POR TERRITORIOS HISTÓRICOS Y CAPITALES

| ***EZAUGARRI SOZIOEKONOMIKOAK*** **CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS** | ***EAE*** **CAPV** | ***ARABA*** **ÁLAVA** | ***BIZKAIA*** | ***GIPUZKOA*** | ***Hiriburuak*** **Capitales** | ***Gainerakoa*** **Resto** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Batez besteko adina (urteak)* / Edad media (años) | 48,4 | 44,7 | 50,0 | 47,9 | 46,6 | 50,3 |
| *Batez besteko kide-kop.* / N.º medio miembros | 2,8 | 2,6 | 2,9 | 2,8 | 2,9 | 2,7 |
| *Batez besteko egonaldia (urteak)* Residencia media (años) | 6,4 | 3,9 | 7,3 | 6,3 | 5,7 | 7,1 |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## *2.3. Finantza-ahalmena eta ordaindutako errentak*

Alokairuan bizi diren familiek *aitortu dutenez, familiaren hileko sarrera garbiak 1.157 euro dira, hain zuzen, jabe diren familienak baino %10 gutxiago (1.292 euro). Alokairuan bizi diren familiek agertutako maila ekonomiko baxuagoa familia horiek dituzten sarrera baxuagoekin lotuta dago. Gauza nabarmena da aipatutakoa hilean 630 euro baino gutxiagoko sarrerak dituzten familien kasuan; hain zuzen, alokairuan bizi diren familien %20k aipatu sarrerak dituen bitartean, jabe diren familien kasuan %9,6 besterik ez dira.*

*Aurreko urteetako datuekin alderatuta esan daiteke, alokairuan bizi diren familien sarrerak etxebizitzaren jabe direnenak baino baxuagoak direla; gainera, 1997-2002 aldian izandako hazkundea ere desberdina izan da bi kasuetan:*

— *Alde batetik, etxebizitzaren jabe diren familien sarreren eta alokairuan bizi diren familien sarreren arteko aldea areagotu egin da, aztertutako aldiko batez bestekoa gaindituz. Hain zuzen, 1997. urtetik 2002. urtera jabe diren familien sarreren desberdintasuna %8 izan da batez beste, eta 2002an %10 da.*

— *Horren arrazoia honakoa da: etxebizitzaren jabe diren familien sarrerek %41eko gorakada izan dute 1997tik; %32koa izan da, ordea, alokairuan bizi diren familien sarrerek ezagututakoa. Azken urteko datuek islatzen dutenez, etxebizitzaren jabe diren familien sarrerek gorakada handiagoa ezagutu dute (%6koa, eta alokairuan bizi diren familien kasuan %2koa).*

*Hileko sarrera garbiak*[3] familiaren sarrera gordin haztatu bihurtzean, *honakoa da lortutako emaitza: alokairuan bizi diren familien %41en sarrerak urteko 15.000 euro baino baxuagoak dira (sustapen publikoko etxebizitza sozialen segmentua); altuagoa da etxebizitzaren jabe diren familien artean lortutako ehunekoa (%30). Haatik, bi motatako etxebizitza gehienen kasuan (%80-%82) etxebizitza babestua erosteko sarrera-mailak (33.000 euro arte) aurkituko ditugu, hots, 2001eko Inkestan lortutako emaitzak baino baxuagoak.*

*[3] Gogoan hartu behar da, inkestan ez zela eskatzen hilean jasotako sarrera garbien kopuru zehatza, baizik eta inkestan zehaztutako sarrera-tarte desberdinetatik zegokiona aukeratzea. Era berean, galdera honi erantzun gabekoen ehunekoa nahiko altua da.*

## 2.3. Capacidad financiera y rentas pagadas

Los hogares que han declarado residir en una vivienda alquilada declaran disponer de unos *ingresos familiares netos mensuales* cifrados, en promedio, en 1.157 euros, que resultan un 10% inferiores a los de los hogares con vivienda en propiedad (1.292 euros). Este menor nivel económico de las familias con viviendas de alquiler tiene su reflejo en un claro predominio de estos hogares en tramos inferiores de ingresos. Este fenómeno es particularmente evidente en el caso de las familias con ingresos por debajo de los 630 euros al mes; en efecto, mientras que el 20% de los hogares de alquiler declaran disponer de dichos ingresos, este porcentaje se reduce a un 9,6% de las familias propietarias.

Comparativamente con los resultados obtenidos años anteriores, estos datos confirman la menor disposición de ingresos declarada por los hogares que residen en una vivienda alquilada frente a los propietarios y reflejan un incremento a lo largo del periodo 1997-2002 que también ha sido desigual:

— Por un lado, se detecta una mayor distancia entre los ingresos familiares de los hogares propietarios y de los inquilinos en el último año, presentando una desigualdad por encima de la media del periodo analizado. Concretamente si desde 1997 hasta el presente año la diferencia entre los ingresos de los hogares en propiedad ha sido de un 8% de media, en 2002 es del 10%.

— Ello es fruto de que los hogares con vivienda en propiedad han visto incrementados sus ingresos en un 41% desde 1997, frente al 32% de incremento de los ingresos de las familias arrendatarias. Los datos del último año también reflejan este mayor aumento de ingresos de las familias propietarias (6% frente al 2% de las familias inquilinas).

De la conversión aproximada de los ingresos netos mensuales[3] en *ingresos brutos familiares ponderados*, se obtiene que por debajo de 15.000 euros anuales (segmento de vivienda social de promoción pública) se situarían en torno a un 41% de los hogares de alquiler, proporción que es superior a la de las familias propietarias (30%). No obstante, la inmensa mayoría de ambos tipos de hogares (80%-82%) se sitúan en los niveles de ingresos para el acceso a la vivienda protegida (hasta 33.000 euros), resultados que suponen niveles inferiores a los de la Encuesta de 2001.

[3] Recuérdese que no se requería de la persona encuestada la cuantía exacta de ingresos mensuales netos percibidos sino que identificara entre los distintos tramos de ingresos especificados en el cuestionario el que le correspondía. Asimismo, el porcentaje de no respuesta a esta pregunta es relativamente alto.

*2.8. Koadroa FAMILIAREN SARRERAK EDUKITZA-ERREGIMENAREN ARABERA*
Cuadro 2.8. INGRESOS FAMILIARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

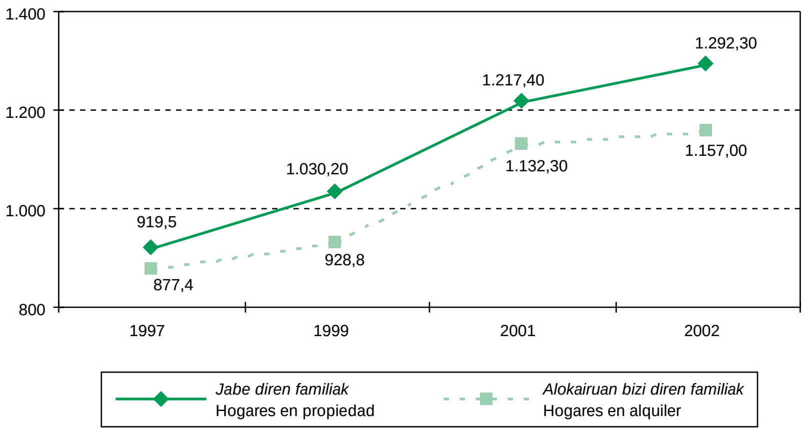
| | *EDUKITZA-ERREGIMEN* / RÉGIMEN TENENCIA | | |
|---|---|---|---|
| | *Jabetza* Propiedad | *Alokairua* Alquiler | |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *FAMILIAREN HILEKO SARRERA GARBIAK* | | | INGRESOS NETOS MENSUALES FAMILIARES |
| *390 euro arte* | 2,8 | 7,9 | Hasta 390 euros |
| *391-480 euro bitartean* | 2,8 | 7,3 | De 391 a 480 euros |
| *481-570 euro bitartean* | 1,4 | 1,4 | De 481 a 570 euros |
| *571-630 euro bitartean* | 2,6 | 3,5 | De 571 a 630 euros |
| *631-720 euro bitartean* | 3,8 | 0,5 | De 631 a 720 euros |
| *721-840 euro bitartean* | 3,8 | 4,9 | De 721 a 840 euros |
| *841-990 euro bitartean* | 6,9 | 8,7 | De 841 a 990 euros |
| *991-1.140 euro bitartean* | 7,6 | 6,7 | De 991 a 1.140 euros |
| *1.141-1.290 euro bitartean* | 8,1 | 6,9 | De 1.141 a 1.290 euros |
| *1.291-1.410 euro bitartean* | 6,7 | 5,5 | De 1.291 a 1.410 euros |
| *1.411-1.650 euro bitartean* | 8,4 | 6,0 | De 1.411 a 1.650 euros |
| *1.651-2.160 euro bitartean* | 9,2 | 8,8 | De 1.651 a 2.160 euros |
| *2.160 euro baino gehiago* | 10,2 | 8,5 | Más de 2.160 euros |
| *Ed/Ee* | 25,5 | 23,5 | Ns/Nc |
| *FAMILIAREN BATEZ BESTEKO SARRERA GARBIAK* | | | INGRESOS NETOS MEDIOS FAMILIARES |
| *1997* | 919,5 | 877,4 | 1997 |
| *1999* | 1.030,2 | 928,8 | 1999 |
| *2001* | 1.217,4 | 1.132,3 | 2001 |
| *2002* | 1.292,3 | 1.157,0 | 2002 |
| *ALDIKO HAZKUNDEA (%) Δ* | | | INCREMENTO PERIODO (%) Δ |
| *1997-1999* | 12,0 | 5,8 | 1997-1999 |
| *1999-2001* | 18,2 | 21,9 | 1999-2001 |
| *2001-2002* | 6,2 | 2,2 | 2001-2002 |
| *Bosturteko hazkundea (1997-2002)* | 40,5 | 31,9 | Incremento quinquenio (1997-2002) |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Hortaz, alokairuan bizi diren familien taldean eta etxebizitzaren jabe direnen taldean 33.000 eurotik gorako sarrerak dituzten familiak ugaritu egin dira eta, ondorioz, 15.000 eurotik beherako sarrera dituztenak gutxiagotu. Etxebizitza babestu bat erosteko sarrera-tartean (33.000 euro baino gutxiago) izandako beherakadak eragin handiagoa izan du alokairuan bizi diren familien artean. Horrela, 2001ean %90 iristen zen sarrera-tarte horretara eta 2002an, berriz, %80; hau da, segmentu babesgarrian %11ko uzkurdura egon dela esan daiteke.*

Por lo tanto, tanto en los hogares inquilinos como en los propietarios se observan aumentos en la proporción de hogares con ingresos por encima de los 33.000 euros y consecuentemente una reducción de los de ingresos por debajo de 15.000 euros. La disminución en el tramo de ingresos para acceder a vivienda protegida (menos de 33.000 euros) ha sido más acusada en las familias inquilinas, concretamente en 2001 prácticamente un 90% podía, mientras que en el 2002 un 80%, lo que supone un descenso del 11% del segmento protegible.

*2.8. Grafikoa Batez besteko sarrera garbien bilakaera*
Gráfico 2.8. Evolución de los ingresos netos medios

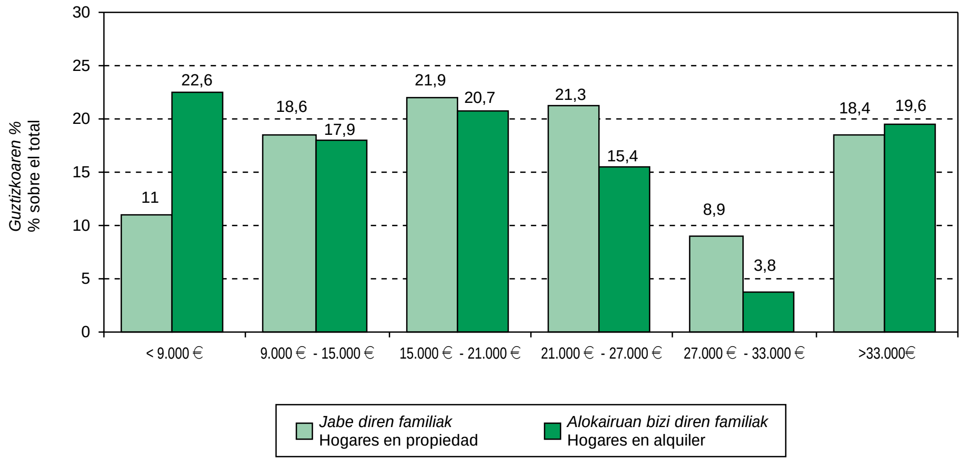



*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Alokairuan bizi diren familiek aitortu dutenez, hilean ordaindu beharreko errenta 314,5 euroko izan da 2002. urtean. Bilakaerari erreparatuz gero, errentak urtean hazkunde handia izan duela ikusiko dugu, sarrerek izandakoa baino altuagoa. Horrela, 1997-2002 aldian hileko batez besteko sarrera garbiek %32ko gorakada izan badute (urtean +%6), hileko batez besteko errentak izandako gorakada %64koa izan da (urtean +%10). Azken urtean hileko batez besteko errentak %14ko gorakada izan du; alokairuan bizi diren familien batez besteko sarrera garbiek, aitzitik %2 bakarrik egin dute gora.*

Centrando la atención en la cuantía de la renta mensual que declaran hacer frente los hogares en alquiler, ésta asciende en 2002 a 314,5 euros. En términos evolutivos, se observa un sustancial incremento anual de dicha renta, con aumentos superiores a los experimentados por los ingresos de estos mismos hogares. Así, en el periodo 1997-2002 si bien los ingresos netos mensuales medios se han incrementado un 32% (equivalente a un +6% anual), la subida de la renta mensual promedio ha sido de un 64% (+10% anual). En el último año, la renta mensual media se ha visto afectada por una subida cercana al 14%, mientras los ingresos netos medios de los hogares de alquiler sólo aumentaban un 2%.

*2.9. Grafikoa Familiaren sarrera haztatuak: jabetza vs. alokairua*
Gráfico 2.9. Ingresos familiares ponderados: propiedad vs. alquiler



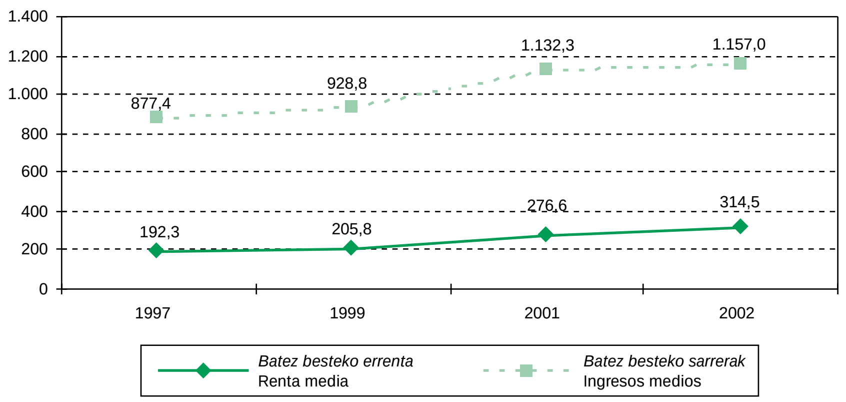

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*2.9. Koadroa ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEK HILEAN ORDAINDU BEHARREKO ERRENTAREN BILAKAERA*
Cuadro 2.9. EVOLUCIÓN DE LA RENTA MENSUAL PAGADA POR LOS HOGARES EN ALQUILER

| | *EDUKITZE-ERREGIMENA ALOKAIRUA* RÉGIMEN TENENCIA ALQUILER | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *1997* | *1999* | *2001* | *2002* | |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *ALOKAIRUAREN HILEKO ERRENTA* | | | | | RENTA MENSUAL ALQUILER |
| *60 euro baino gutxiago* | 33,8 | 31,7 | 15,3 | 13,2 | Hasta 60 euros |
| *61etik 120ra bitartean* | 17,9 | 12,8 | 9,0 | 14,0 | De 61 a 120 euros |
| *121etik 180ra bitartean* | 8,6 | 13,3 | 10,9 | 8,7 | De 121 a 180 euros |
| *181etik 240ra bitartean* | 7,3 | 6,7 | 8,2 | 3,0 | De 181 a 240 euros |
| *241 a 300era bitartean* | 7,3 | 10,6 | 12,8 | 8,9 | De 241 a 300 euros |
| *301 a 450era bitartean* | 21,2 | 16,7 | 23,4 | 17,1 | De 301 a 450 euros |
| *451 a 600era bitartean* | 2,6 | 5,6 | 15,0 | 19,3 | De 451 a 600 euros |
| *601 a 750era bitartean* | 1,3 | 1,6 | 0,6 | 6,4 | De 601 a 750 euros |
| *751 a 900era bitartean* | 0,0 | 1,0 | 0,2 | 1,6 | De 751 a 900 euros |
| *901 a 1.200era bitartean* | 0,0 | 0,0 | 0,6 | 0,5 | De 901 a 1.200 euros |
| *Ed/Ee* | 0,0 | 0,0 | 4,0 | 7,3 | Ns/Nc |
| ***Batez besteko errenta (euro)*** | **192,3** | **205,8** | **276,6** | **314,5** | **Renta media (euros)** |
| ***URTE ARTEKO HAZKUNDEA (%) Δ*** | | **7,0** | **34,4** | **13,7** | **INCREMENTO RENTA PERÍODO (%) Δ** |
| ***ALDIKO HAZKUNDEA GUZTIRA (%) Δ*** | | | | **63,6** | **TOTAL INCREMENTO PERÍODO (%) Δ** |
| ***FINANTZA-AHALEGINAREN %**** | **21,9** | **22,2** | **24,4** | **27,2** | **ESFUERZO FINANCIERO %*** |

* *Alokairuak sarreren guztizkotik hartzen duen ehunekoa*/Porcentaje que representa el alquiler sobre el total de ingresos.
*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*2.10. Grafikoa Alokairuan bizi diren familiek alokairuagatik hilean ordaindutako batez besteko errentaren bilakaera*
Gráfico 2.10. Evolución de la renta media de arrendamiento pagada por los hogares en alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

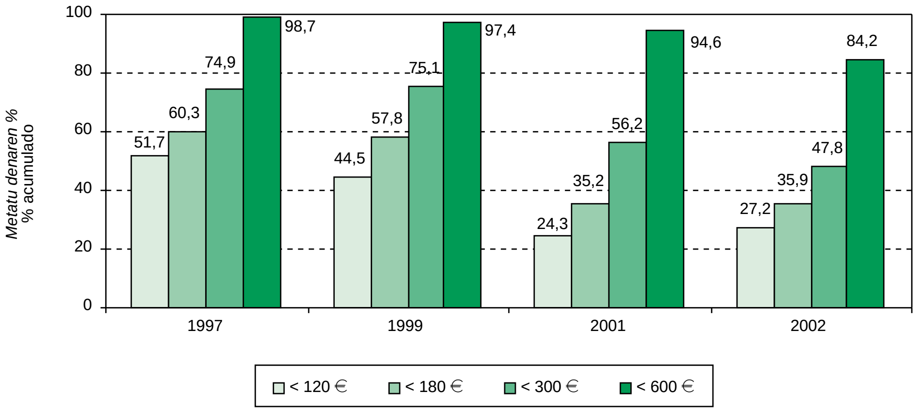
*Ordaindu beharreko hileko errenten maiztasun-tarteen banaketaren arabera, errenta altuenetarako desplazamendua gertatzen ari dela ikusiko dugu, errenta zaharrak desagertzen ari direla agerian jarriz, eta alokairuagatik hilean 600 euro baino gehiago ordaintzen dituzten familiak ugaritu direla baieztatu dugu.*

*Aurreko urteetako emaitzak ikusita, 1997. urtean alokairuan bizi ziren familien %52k hilean 120 euro baino gutxiago ordaintzen zituen errenta bezala, eta 2002an, ordea, %27 besterik ez dira kopuru hori ordaintzen dutenak. Alokairuan bizi diren familien artetik %48k 300 eurotik beherako errenta ordaintzen du hilean (%75 1997an). 300-600 euroko tarteko errenta aitortu duten familiak %36 dira eta %8,5ek aitortu duenez, 600 eurotik gorako errenta ordaintzen dute hilean.*

La distribución de frecuencias de las rentas mensuales pagadas muestra que se está produciendo un desplazamiento hacia los niveles de rentas mayores, lo que evidencia la importante desaparición de las rentas antiguas y el aumento de los hogares que declaran pagar más de 600 euros mensuales en concepto de renta de alquiler.

Si se tienen en cuenta los resultados de años anteriores se observa que el porcentaje de hogares que pagan una renta inferior a 120 euros, que representaban el 52% de los hogares de alquiler de 1997, en el 2002 corresponde sólo al 27% de los mismos. Un 48% de las familias de alquiler paga una renta no superior a 300 euros (el 75% en 1997). Los hogares que afirman poseer una renta situada en el intervalo de 300 y 600 euros es de un 36% y un 8,5% declara pagar más de 600 euros.

*2.11. Grafikoa Alokairuaren batez besteko errentari dagozkion maiztasunen banaketaren bilakaera*
Gráfico 2.11. Evolución de la distribución de frecuencias acumuladas de la renta media de alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Berriro ere ordaindutako batez besteko errentak aztertuko ditugu. Batez besteko errenta desberdinak aurkituko ditugu etxebizitzarekin lotutako hainbat alderdiren arabera, hala nola, etxebizitzaren antzinatasuna eta alokatu den urtea.*

*Horrela, etxebizitzaren antzinatasuna kontuan hartuta, zenbat eta zaharragoa izan etxebizitza orduan eta baxuagoa da errenta, orokorrean. Bost urte baino gutxiagoko etxebizitzen kasuan hilean ordaindu beharreko batez besteko errenta 431 eurokoa da, eta 60 urtetik gorakoetan, berriz, 229 eurokoa. Hori ikusita ziurtatu daiteke oraindik errenta zaharrak dituzten alokairu asko eta asko dagoela eta, arrazoizkoa den moduan, etxebizitza zaharrengatik ordaindu beharreko errentak dira.*

*Zentzu berean, duela gutxi egindako alokairuen kasuan ordaintzen da errentarik altuena. Oraingo etxebizitzan urtebete edo gutxiago daramaten familiek 476 euro ordaintzen dituzte hilean batez beste; 10 urte edo gehiago daramaten familiek, berriz, 140 euro baino gutxiago ordaintzen dutela aitortu dute.*

Incidiendo en el aspecto de las rentas medias pagadas, se observa que este concepto varía sustancialmente en función de algunos aspectos relacionados con la vivienda ocupada, tales como la antigüedad de la vivienda y el año de contratación del alquiler.

Así, en función de la antigüedad de la vivienda decir que en general cuanto más antigua es la vivienda menor es la renta pagada. Las viviendas de menos de 5 años suponen una renta media de 431 euros al mes y las de más de 60 años 229 euros. Esta diferencia sigue mostrando en buena medida el elevado número de contratos de alquiler con rentas congeladas aún vigentes, que como es lógico corresponden principalmente a viviendas viejas.

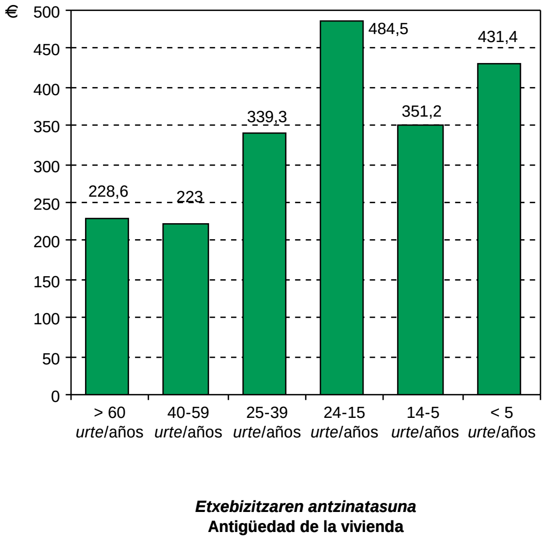
En el mismo sentido, cuanto más reciente es el año de contratación del alquiler mayor es la renta a pagar. Mientras los hogares que llevan residiendo desde hace un año o menos pagan 476 euros de media, aquellos que llevan 10 años o más afirman pagar menos de 140 euros.

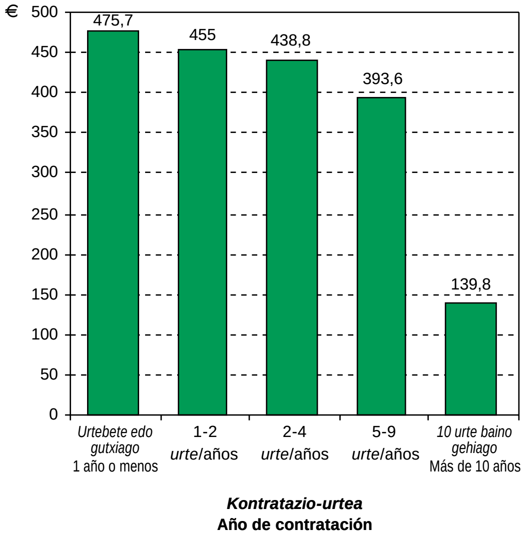
*2.10. Koadroa ORDAINDUTAKO ERRENTAK, ETXEBIZITZEN EZAUGARRIEN ARABERA*
Cuadro 2.10. RENTA PAGADA SEGÚN CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS OCUPADAS

| | *BATEZ BESTEKO ERRENTA* / RENTA MEDIA | |
|---|---|---|
| *ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK* | *Euro*/Euros | CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS |
| *60 urte baino gehiago* | 228,6 | Más de 60 años |
| *40 - 59 urte bitartean* | 223,0 | Entre 40 y 59 años |
| *25 - 39 urte bitartean* | 339,3 | Entre 25 y 39 años |
| *24 - 15 urte bitartean* | 484,5 | Entre 24 y 15 años |
| *14 - 5 urte bitartean* | 351,2 | Entre 14 y 5 años |
| *5 urtetik behera* | 431,4 | Menos de 5 años |
| *KONTRATAZIO-URTEA* | | AÑO DE CONTRATACIÓN |
| *Urtebete edo gutxiago* | 475,7 | 1 año o menos |
| *1 edo 2 urte* | 455,0 | De 1 a 2 años |
| *2-4 urte bitartean* | 438,8 | De 2 a 4 años |
| *5-9 urte bitartean* | 393,6 | De 5 a 9 años |
| *10 urte baino gehiago* | 139,8 | Más de 10 años |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*2.12. Grafikoa Hileko errenta etxebizitzaren antzinatasuna eta kontratazio-urtearen arabera*
Gráfico 2.12. Renta mensual según antigüedad de la vivienda y año de contratación




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

Alokairu berriei[4] *dagokienez, eta Eusko Jaurlaritzak argitaratutako Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Txosteneko datuak kontuan hartuta, 2002an eskainitako* alokairu librearen hileko batez besteko errentak *lortutako hiruhileko batez besteko mailak 690 euro eta 203 euro izan ziren* alokatzeko etxebizitza babestuaren *kasuan.*

*Hala ere, Lurralde Historikoen araberako azterketa bat eginez, aldaketa-tarte handia ikus daiteke, bai alokatzeko etxebizitza libreen merkatuan bai alokatzeko etxebizitza babestuen kasuan. Araba da alokatzeko etxebizitza libreen errenta altuenak dituen lurraldea (760 euro hilean); ondoren Gipuzkoa dago (715 euro), eta Bizkaia da azkena (655 euro). Etxebizitza babestuaren kasuan, 2002an Gipuzkoak izan zituen errentarik altuenak, batez beste 318 euroko errentak lortu zirelarik; Araban 214 eurokoa izan zen batez bestekoa eta Bizkaian 136 eurokoa.*

*Inkesta horretan azaldutako* Esparru geografikoen araberako emaitzetan *ere aurkituko ditugu desberdintasunak. Araban daude familien*

En lo referente a los *nuevos alquileres*, y según los datos extraídos del Informe de Oferta Inmobiliaria publicado por el Gobierno Vasco[4], la *renta mensual media de alquiler libre* ofertada a lo largo de 2002 presentó unos niveles trimestrales promedio de 690 euros y 203 euros en el caso de la *vivienda protegida de alquiler.*

Ahora bien, el intervalo de oscilación de dicha variable por Territorios Histórico es muy amplio tanto en el caso de las viviendas de alquiler del mercado libre como del protegido. Álava es la que presenta las rentas medias más altas de la vivienda libre (760 euros mensuales), seguido por Gipuzkoa (715 euros) y Bizkaia (655 euros). En el caso de vivienda protegida, en el 2002, fue Gipuzkoa la que presentaban las rentas más altas, alcanzando los 318 euros de promedio, frente a los 214 euros de Álava o los 136 euros de renta de Bizkaia.

Los *resultados por ámbito geográfico* de la presente Encuesta también reflejan desigualdades. Álava presenta los ingresos fami-

*2.11. Koadroa ALOKATZEKO ESKAINITAKO ETXEBIZITZEN ERRENTA (LIBREAK ETA BABESTUAK) EAE-N**
Cuadro 2.11. RENTA DE LAS VIVIENDAS OFERTADAS EN ALQUILER (LIBRES Y PROTEGIDAS) EN LA CAPV*

| *Batez besteko errenta* / Renta media | *Etxebizitza librea* / Vivienda libre | *Etxebizitza babestua* / Vivienda protegida |
|---|---|---|
| 1994 | 583,0 | -- |
| 1995 | 534,9 | -- |
| 1996 | 528,9 | -- |
| 1997 | 528,9 | -- |
| 1998 | 528,9 | 144,0 |
| 1999 | 565,0 | 154,5 |
| 2000 | 593,8 | 184,5 |
| 2001 | 625,0 | 187,3 |
| 2002 | | |
| *Araba* / Álava | 760,4 | 213,5 |
| Bizkaia | 654,6 | 135,9 |
| Gipuzkoa | 714,9 | 317,8 |
| ***EAE* / CAPV** | **689,8** | **202,9** |
| ***Aldiko hazkundea* / Incremento periodo (%) Δ** | **18,3** | **40,9** |

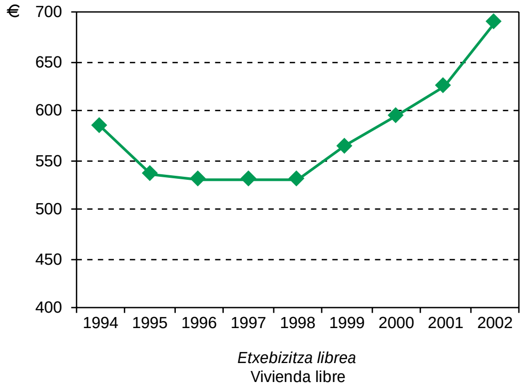
**Taulan adierazitako errentak, urte bakoitzeko hiruhileko errenten batez bestekoak kalkulatuz lortu dira*/Las rentas son promedios de las rentas trimestrales de cada año.
*Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2002. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.*
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, 2002. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

[4] *Kontuan hartu, agian aipatu batezbestekoak erabat zehatzak ez direla (altuagoak dira), izan ere, partikularren artean egindako eskaintza ez da kontuan hartu, baizik eta sustatzaileek eta Higiezinen Jabetzako Ajenteek egindakoa bakarrik hartu da kontuan; gainera, HJAen kasuan hiriburuak eta hiri handiak dira azterketaren xede eta etxebizitzagatik bertan lortutako prezioak eta errentak altuagoak dira.*

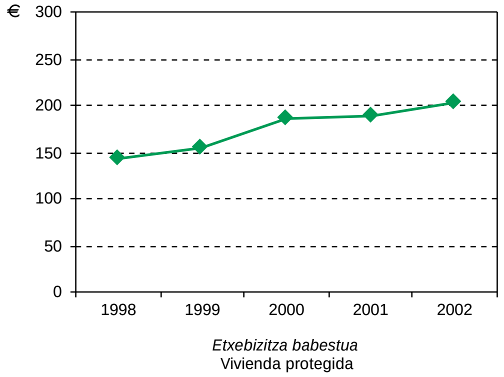
[4] Ha de tenerse en cuenta que estas cifras promedio podrían estar algo sesgadas al alza debido a que la mencionada operación estadística no capta la oferta directa entre particulares, sino sólo la de promotores y Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y que estos últimos están más representados en capitales y grandes ciudades, donde los niveles de precios y rentas de la vivienda son más elevados.

*2.13. Grafikoa EAEn eskainitako etxebizitzen (libreak eta babestuak) errentaren bilakaera*
Gráfico 2.13. Evolución de renta de las viviendas ofertadas (libres y protegidas) en alquiler en la CAPV

*ALOKATZEKO ETXEBIZITZA LIBREAK*
VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER




*ALOKATZEKO ETXEBIZITZA BABESTUAK*
VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER




*Iturria: Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta, 2002. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.*
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, 2002. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

*batez besteko sarrera (1.370 euro) eta etxebizitzak alokatzeko errenta (409 euro) altuenak. Bizkaian, aitzitik, baxuenak (1.079 euroko sarrerak eta 278 alokatzeko errenta). Horrez gain, Hiriburuetan alokairuan bizi diren familiek aitortutakoaren arabera, beren batez besteko sarrerak hiriburuetatik kanpo bizi diren familienak baino %23 altuagoak dira (1.271 euro eta 1.035 euro, hurrenez hurren); bestalde, Hiriburuetako etxebizitzak alokatzeko ordaindu beharreko errentak gainerako udalerrietakoak baino %57 altuagoak dira: 380 eurokoa da, batez beste, euskal hiriburuetako errenta eta 242 eurokoa, berriz, gainerako udalerrietakoa.*

liares medios (1.370 euros) y las rentas de alquiler (409 euros) más elevadas y Bizkaia en cambio los menores ingresos (1.079 euros) y la renta de alquiler (278) más baja. Además, los hogares de alquiler residentes en las capitales afirman recibir unos ingresos, en promedio, 23% mayores que las familias que viven fuera del ámbito capitalino (1.271 euros y 1.035 euros, respectivamente), además las rentas de alquiler medias de las capitales son un 57% superiores a las del resto: 380 euros en las capitales vascas de promedio y 242 euros en el resto.

*2.12. Koadroa ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEN FINANTZA-AHALMENA LURRALDE HISTORIKOEN ETA HIRIBURUEN ARABERA*
Cuadro 2.12. CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS HOGARES EN ALQUILER POR TERRITORIOS HISTÓRICOS Y CAPITALES

*Batez bestekoa (eurotan)* / Media (euros)

| | *EAE* CAPV | *ARABA* ÁLAVA | *BIZKAIA* | *GIPUZKOA* | *Hiriburuak* Capitales | *Gainerakoa* Resto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Familiaren hileko sarrera garbiak* Ingresos netos mensuales familiares | 1.157,0 | 1.369,8 | 1.079,4 | 1.141,7 | 1.271,3 | 1.034,9 |
| *Alokairuaren hileko errenta* Renta mensual alquiler | 314,5 | 408,7 | 278,4 | 321,8 | 380,1 | 241,5 |
| *FINANTZA-AHALMENAREN %* ESFUERZO FINANCIERO % | 27,2 | 29,8 | 25,8 | 28,2 | 29,9 | 23,3 |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Familia batek bizi den etxebizitza alokatzeagatik hilean ordaindu behar duen batez besteko errenta eta hileko sarrerak kalkulatuz lortuko dugu alokairua ordaintzeko egin beharreko finantza-ahalmena zehaztea; horrela, honakoak dira lortutako emaitzak: alokairuan bizi diren familien sarreren %27 etxebizitzaren errenta ordaintzera bideratzen da. 1997tik hasitako joera eten eta gainditu egin du finantza-ahalmenaren tasa horrek, eta gero eta nabarmenagoa da familien sarreren eta alokairuagatik ordaindu beharreko errentaren artean desoreka handia dagoela.*

*Egin beharreko finantza-ahalmena aldatu egiten da bizitzeko aukeratu den esparru geografikoaren arabera. Horrenbestez, Araban alokairuan bizi diren familien kasuan, soldataren %30 errenta ordaintzeko erabiltzen da; Gipuzkoan %28 eta Bizkaian %26. Hiriburuetan egin beharreko finantza-ahaleginak gainontzeko udalerrietan egin beharrekoa gainditzen du neurri handi batean, hots, %30 lehenengoan eta %23 bigarrenean.*

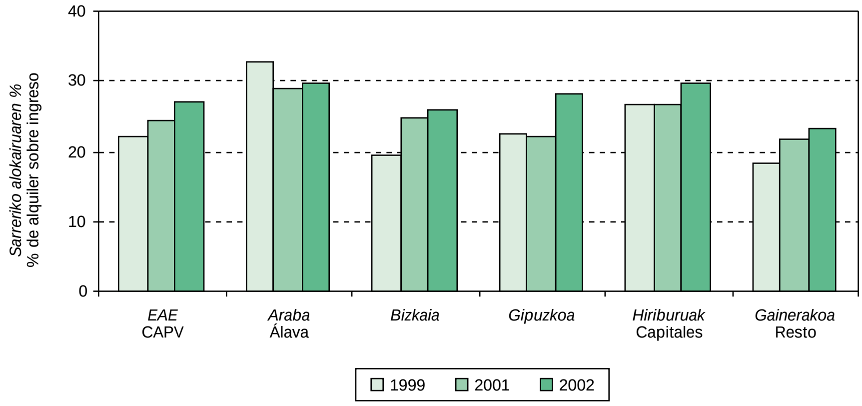
*Alokairuan bizi diren familiek eta azken bi urteetan etxebizitza erosi duten familien finantza-ahaleginak alderatuta ikus daiteke, erosi den etxebizitza ordaintzeko 474 euro inguru bideratzen direla (EAEko alokairuaren batez besteko errenta baino zertxobait altuagoa) eta horrek %30eko finantza-ahalegina eskatzen du, hain zuzen, alokairuan bizi den familiek egin beharrekoaren antzekoa (%27).*

A partir de la relación directa entre la renta media mensual que el hogar ha declarado pagar por el alquiler de la vivienda en la que reside y el volumen de ingresos mensuales, se obtiene una estimación del *esfuerzo financiero que conlleva el alquiler,* con los siguientes resultados: un 27% del salario neto de los hogares de alquiler se destina al pago de la renta de la vivienda ocupada. Esta tasa de esfuerzo se mantienen por encima de las que se venían observando desde 1997, lo que refleja la cada vez mayor descompensación entre salario percibido y renta de alquiler pagada.

Este esfuerzo financiero también varía en función de la zona geográfica de residencia. Concretamente, los hogares de alquiler de Álava destinan al pago de la renta un 30% de su salario, el 28% en el caso de Gipuzkoa y el 26% en Bizkaia. El esfuerzo financiero de las capitales es muy superior al resto, el 30% en el primer caso y el 23% en el segundo.

En la comparativa entre el esfuerzo financiero de los hogares inquilinos y los hogares que han adquirido una vivienda en los últimos 2 años, se observa que los importes que deben destinar al pago de la vivienda comprada alcanzan un promedio aproximado de 474 euros, (cantidad algo mayor a la renta media de alquiler en la CAPV), lo que supone un esfuerzo financiero del 30%, no muy superior al realizado por el colectivo de alquiler (27%).

*2.14. Grafikoa Finantza-ahaleginaren bilakaera EAEn, Lurralde Historikoetan eta Hiriburuetan*
Gráfico 2.14. Evolución del esfuerzo financiero en la CAPV, en los Territorios Históricos y en las Capitales




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

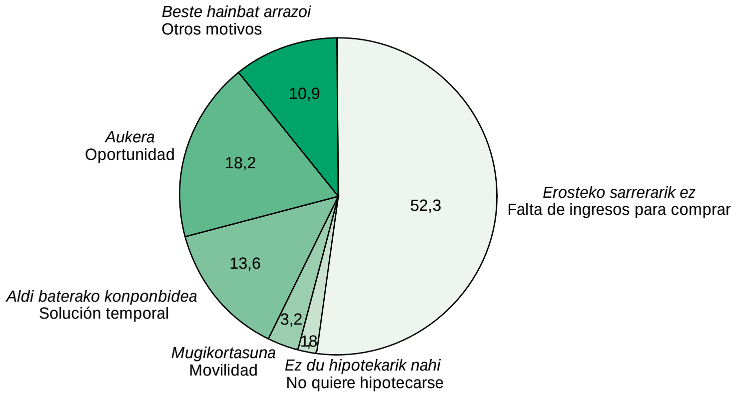
## *2.4. Alokairua aukeratzeko arrazoiak eta asetasuna*

*Etxebizitza erosteko beharrik ez dutela eta alokairuan bizi direla aitortu duten euskal familiei erreparatuz gero, alokairua aukeratzeko* arrazoi nagusia *etxebizitza bat erosteko dirurik ez edukitzea edo sarrera finkorik ez edukitzea izan da (galdetutakoen %52). %18k esan duenez, etxebizitzaren baldintzak eta errenta aukera ona ziren eta %14k aldi baterako izatea espero du, etxebizitza bat erosi bitartean egindako aukera bezala ulertzen baitu alokairua.*

## 2.4. Motivo y satisfacción con el régimen de alquiler

Centrando la atención en los hogares vascos que declaran no tener necesidad de vivienda y que viven de alquiler, el *principal motivo* alegado para residir en dicho régimen sigue siendo la falta de ingresos suficientes o estables para comprar una vivienda (52% de los casos). El 18% afirma que las condiciones y la renta de la vivienda eran una oportunidad y el 14% se lo plantea como una solución temporal hasta poder comprar.

*2.15. Grafikoa Beharrik ez duten familiek alokairu-erregimena aukeratzeko izandako arrazoiak (%)*
Gráfico 2.15. Motivos del régimen de alquiler de los hogares sin necesidad (%)




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Talde honek alokairuaren aurrean azaldutako* batez besteko asetasun-maila *57 puntukoa da 0-100 eskalan. Zehazkiago esateko: galdetutakoen %56 oso asetuta edo nahiko asetuta agertu da alokairuarekin; %44k asetasun-maila baxua adierazi du eta beharrik ez eduki eta alokairuan bizi diren familien %15 ez dago bat ere asetuta.*

*Etxebizitzaren beharrik ez eduki eta alokairuaren aurrean asetasun txikia azaldu duen taldea kontuan hartuta eta, horrekin batera, beharra duten eta alokairuan bizi diren familiek osatutako taldea kontuan hartuta, zera esan daiteke: etxebizitza aldatzeko beharra eduki eta alokairuan bizi diren familien erdiak, gutxi gorabehera, asetasunik eza adierazi dute, eta arrazoi nagusia beren jabetzako etxebizitza bat edukitzeko gogoa izan da, etxebizitzen baldintzak gainditzuz.*

*Amaitzeko, datozen lau urteetan EAEn* etxebizitza bat erosteko aukerari *buruz galdetu denean, beharrik ez duten eta alokairuan bizi diren familien %48k adierazi duenez, litekeena da epe horretan*

Este colectivo presenta un *grado de satisfacción medio con el régimen de alquiler* de 57 puntos sobre 100. Concretamente un 56% de los mismos declara estar muy o bastante satisfechos con el alquiler y el 44% restante se manifiestan como poco o nada satisfechos, siendo el núcleo duro de fuerte insatisfacción el 15% de las familias de alquiler sin necesidad de vivienda declarada.

Este grupo de hogares sin necesidad de vivienda que se definen como poco satisfechos con el régimen de alquiler, unido a que una parte importante de los hogares de alquiler con necesidad de cambio alegan como motivo principal el deseo de propiedad, conlleva a pensar que aproximadamente la mitad de los hogares de alquiler muestran una insatisfacción con este régimen de tenencia, motivada no tanto por las condiciones de la vivienda ocupada, sino más bien por el deseo de una vivienda en propiedad.

Finalmente, en cuanto a la *posibilidad de comprar una vivienda* en la CAPV en los próximos cuatro años, el 48% de los hogares de alquiler que no presentan necesidad de vivienda declara que es muy o

*etxebizitza erostea, duela urtebete lortutako portzentajea baino zertxobait baxuagoa (%53). Horrela, etxebizitza erosteko aukeraren batez bestekoa 46 puntukoa da, 0-100 eskala batean, hain zuzen, 2001ean baino 6 puntu gutxiago.*

bastante probable que adquieran una vivienda en propiedad, porcentaje algo inferior al de hace un año (53%). De esta manera, la posibilidad de compra media se sitúa en la actualidad en 46 puntos sobre 100, 6 puntos porcentuales por debajo de la de 2001.

*2.13. Koadroa ETXEBIZITZA EROSTEKO BEHARRIK EZ DUTEN FAMILIEK ALOKAIRUAREN ERREGIMENA AUKERATZEKO ARRAZOIAK ETA ASETASUN-MAILA*

Cuadro 2.13. MOTIVOS Y SATISFACCIÓN CON EL RÉGIMEN DE ALQUILER DE LOS HOGARES SIN NECESIDAD DE VIVIENDA

| | ***EDUKITZE-ERREGIMENA*** **RÉGIMEN TENENCIA** | |
|---|---|---|
| ***ARRAZOIAK ETA ASETASUN-MAILA*** | ***Alokairua*** **Alquiler** | **MOTIVOS Y GRADO DE SATISFACCIÓN** |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **TOTAL** |
| *ALOKAIRUA AUKERATZEKO ARRAZOI NAGUSIA* | | PRINCIPAL MOTIVO DE OPTAR POR EL ALQUILER |
| *Sarrerarik ez* | 52,3 | Falta de ingresos |
| *Ez du hipotekarik nahi* | 1,8 | No quiere hipotecarse |
| *Mugikortasuna* | 3,2 | Movilidad |
| *Aldi baterako konponbidea* | 13,6 | Solución temporal |
| *Aukera* | 18,2 | Oportunidad |
| *Beste hainbat arrazoi* | 10,9 | Otros motivos |
| *ALOKAIRUAREKIN ASETUTA AL ZAUDE?* | | ¿ESTÁ SATISFECHO CON VIVIR EN ALQUILER? |
| *Asko* | 30,5 | Mucho |
| *Nahiko* | 25,3 | Bastante |
| *Gutxi* | 29,5 | Poco |
| *Bat ere ez* | 14,8 | Nada |
| ***Batez besteko asetasuna*** | **56,9** | **Satisfacción media** |
| *EAEN ETXEBIZITZA EROSTEKO AUKERA* | | POSIBILIDAD DE COMPRAR UNA VIVIENDA EN LA CAPV |
| *Aukera asko* | 24,7 | Muy probable |
| *Nahiko* | 23,5 | Bastante probable |
| *Aukera gutxi* | 14,8 | Poco probable |
| *Ia ezinezkoa* | 34,4 | Nada probable |
| *Ed/Ee* | 2,5 | Ns/Nc |
| ***Batez besteko erosketa-ahalmena*** | **46,3** | **Posibilidad de compra medio** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

# 2. *ALOKATUTAKO ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK*
# 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y HOGARES EN ALQUILER

## *ALOKAIRUAN ESKAINTZEN DIREN ETXEBIZITZEN ETA ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEN EZAUGARRIEN LABURPENA*
## SÍNTESIS DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y HOGARES EN ALQUILER

### *ALOKATZEKO ETXEBIZITZA-PARKEA: ALOKAIRUAREN INDIZEAK*
### DIMENSIÓN DEL PARQUE DE ALQUILER: ÍNDICES DE ALQUILER

| *EAE* / CAPV | *Araba* / Álava | Gipuzkoa | Bizkaia |
|---|---|---|---|
| 5,1% | 5,4% | 5,8% | 4,7% |

- *Indizeek zertxobait behera egin dute* / Tendencia ligeramente descendiente de los índices.
- *Nafarroa eta Errioxa bezalako Autonomia Erkidegoetako indizea baino altuagoa* / Índice superior a CC AA colindantes como Navarra o la Rioja.
- *Estatuko batez bestekoa baino baxuagoa (%10,5) eta Europako baino baxuagoa (%31,3)* / *Índice inferior a la media estatal (10,5%) y europea (31,1%).*

### *ETXEBIZITZA ETA FAMILIEN EZAUGARRIAK EDUKITZA-ERREGIMENAREN ARABERA*
### CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDAS Y HOGARES SEGUN RÉGIMEN DE TENENCIA

| | *Jabetza* Propiedad | *Edukitza* Alquiler | |
|---|---|---|---|
| *Batez besteko azalera* | 81,5 m$^2$ | 77 m$^2$ | Superficie media |
| *Batez besteko antzinatasuna* | 31 *urte* / años | 38 *urte* / años | Antigüedad media |
| *Etxebizitza babestua (%)* | 10,5 | 14 | Vivienda protegida (%) |
| *Familiako batez besteko kide-kop.* | 3,1 *kide* / miembros | 2,8 *kide* / miembros | N.º miembros medio/hogar |
| *Familiaburuaren adina* | 52 *urte* / años | 48 *urte* / años | Edad persona principal |
| *Lanean kontratu finkoarekin (%)* | 43 | 29 | Ocupado/a contrato fijo (%) |
| *Bertan bizitzen batez besteko urteak* | 9 *urte* / años | 6 *urte* / años | N.º años de residencia medio |
| *Hileko batez besteko sarrera garbiak* | 1.292 € | 1.157 € | Ingresos mensuales netos medios |
| *(Alokairuaren hileko errenta / ordainketa x berriki erosia) <2 urte* | 474 € | 314,5 € | (Renta mensual de alquiler / Pago mensual x compra reciente) <2 años |
| *Finantza-ahalmena (%)* | 30 | 27 | Esfuerzo financiero (%) |

*Ohiko etxebizitzarekiko jabetza- erregimenaren araberako gizarte desberdintasun eta egoitza- desberdintasun nagusiak*
Persistencia de las principales diferencias socioresidenciales en función del régimen de tenencia de la vivienda habitual.

### *ALOKAIRUAREN ERREGIMENA AUKERATZEKO ARRAZOIAK ETA ASETASUN-MAILA*
### MOTIVOS Y SATISFACIÓN CON EL RÉGIMEN DE ALQUILER

| | *Extxebizitzaren beharrik ez duten familiak* Hogares sin necesidad de vivienda | |
|---|---|---|
| *Alokairuan bizitzeko arrazoi nagusia* | *Erosteko adinako sarrerarik ez edukitzea*/Falta de ingresos para compra | Principal motivo de vivir de alquiler |
| *Alokatzeko etzebizitzarekiko batez besteko asetasun maila* | 57 *puntu* / puntos | Grado de satisfación medio con vivienda alquilada |
| *Etzebizitza erosteko aukera* | 46 *puntu* / puntos | Posibilidad de compra de vivienda |

# 3. ETXEBIZITZAREN BEHARRAK EDUKITZA-ERREGIMENAREN ARABERA
# 3. NECESIDADES DE VIVIENDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

*Aurreko argitalpenetan bezalaxe, kapitulu honetan etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak hartuko dira xedetzat eta azterketa familia horiek bizi diren etxebizitzarekiko edukitza-erregimena kontuan hartuta egingo da. Hortaz, azterketatik at geratu dira, pertsona gazteek etxebizitza eskuratzeko duten beharra, familiaren edukitza-erregimenaren arabera, ezinezkoa baita ikuspegi argirik ematea. Hala ere, 4. kapituluan aztertu da etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek alokairuaren aurrean agertutako jarrera.*

Al igual que en ediciones anteriores, este capítulo se centra principalmente en el análisis de los hogares necesitados de cambio de vivienda según el régimen de tenencia de las viviendas que ocupan. No se incluye, por tanto, el análisis de los necesitados de acceso de las personas jóvenes según régimen de la vivienda familiar, dado que no permite un enfoque claro. No obstante, la actitud de las personas necesitadas de acceso hacia el alquiler se estudia en el capítulo 4.

## *3.1. Asetasun-maila eta behar-indizeak*

*Edukitza-erregimena izan ohi da familia batek bizi den etxebizitzarekiko duen asetasun-maila gehien eragiten duten faktoreetako bat; beste bat familiak bere jabetzako etxebizitza edukitzea edo alokairuko etxebizitza batean bizitzea izan ohi da. Biak dira erabakigarriak etxebizitzarekin lotuta izaten diren beharrei dagokienez.*

*Inkestako azken emaitzen arabera, alokairuan bizi diren familiek* etxebizitzarekiko agertutako asetasun-mailak *gora egin badu ere, oraindik talde horretan agertutako asetasuna etxebizitzaren jabe diren familien taldekoa baino eskasagoa da. Horrela, beren jabetzako etxebizitza bat duten familien %94k asetasun-maila altua agertu duen bitartean, alokairuan bizi diren familien artetik %82 besterik ez dira izan.*

## 3.1. Grado de satisfacción e índices de necesidad

El régimen de tenencia se considera como uno de los principales factores que inciden en el grado de satisfacción con la vivienda ocupada y el hecho de tener una vivienda en propiedad o residir bajo el régimen de alquiler se corrobora como determinante en las necesidades de vivienda sentidas por los hogares.

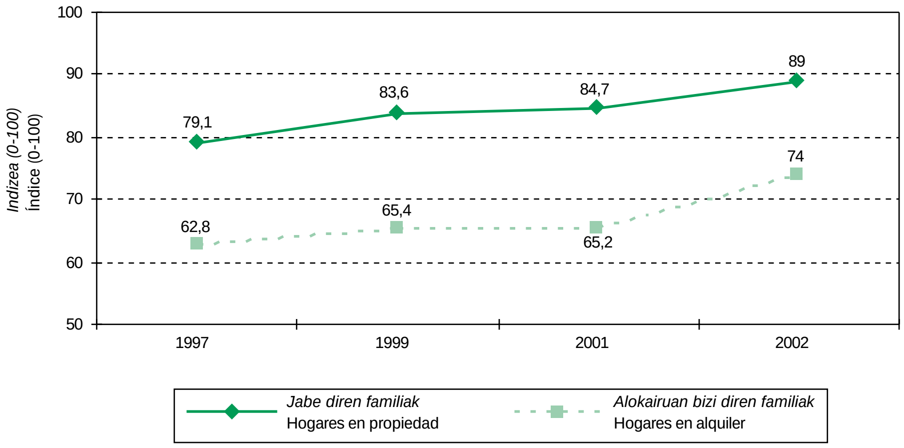
A pesar de la mejora sustancial en la *satisfacción con la vivienda ocupada* de los hogares de alquiler que reflejan los últimos resultados de la Encuesta, este colectivo sigue presentando menores niveles de satisfacción que los hogares propietarios. Así, mientras un 94% de las familias que poseen vivienda en propiedad afirman estar muy o bastante satisfechos, la proporción desciende al 82% en el caso de los hogares de alquiler.

*3.1. Koadroa ETXEBIZITZAREKIKO ASETASUN-MAILA: JABETZA vs. ALOKAIRUA*
Cuadro 3.1. GRADO DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA: PROPIEDAD vs. ALQUILER

| *EGUNGO ETXEBIZITZAREKIKO ASETASUN-MAILA* | *EDUKITZE-ERREGIMENA* / RÉGIMEN TENENCIA | | GRADO SATISFACCIÓN VIVIENDA ACTUAL |
|---|---|---|---|
| | *Jabetza* Propiedad | *Alokairua* Alquiler | |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *Altua* | 74,9 | 47,4 | Alto |
| *Altutik gertu* | 19,2 | 34,9 | Más bien alto |
| *Baxutik gertu* | 4,0 | 11,0 | Más bien bajo |
| *Baxua* | 1,8 | 6,8 | Bajo |
| ***Batez besteko asetasun-maila*** | **89,0** | **74,0** | **Grado de satisfacción medio** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.1. Grafikoa* *Etxebizitzarekiko asetasun-mailaren bilakaera*
Gráfico 3.1. Evolución del grado de satisfacción con la vivienda ocupada




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

Edukitza-erregimena *oinarrian hartuta, euskal familiek agertutako* etxebizitzaren beharra *aztertuko dugu jarraian; 2002ko Oinarrizko Inkestaren arabera, alokairuan bizi diren familiek etxebizitzaren jabe direnek baino behar handiagoa agertu dute etxebizitza aldatzeko orduan. Etxebizitzan birgaitze-lanak egiteko beharrari buruz galdetzean, aitzitik, alokairuan bizi diren familiek behar txikiagoa agertu dute.*

*Etxebizitzaren jabe diren familien artetik %87k adierazi du ez duela etxebizitzarekin lotutako inolako beharrik; beste %3,5ek etxebizitza aldatzeko beharra adierazi du eta, azkenik, %9,6k birgaitze-lanak egiteko beharra. Alokairuan bizi diren familiei erreparatuz gero, beharrik ez duten familien eta birgaitze-lanik egiteko beharrik ez duten familiak gutxiago dira (%66 eta %3,6, hurrenez hurren), eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familien proportzioa 10 aldiz handiagoa da: alokairuan bizi diren familien %30,5ek adierazi du egungo etxebizitza aldatzeko beharra hain zuzen.*

*Euskal familien artean œetxebizitzaren jabe direnak eta alokairuan bizi direnakœ etxebizitza aldatzeko antzemandako beharra nahiko parekoa izan da 1997. urtetik: alokairuan bizi direnen %32 inguru eta jabe direnen %3,8 inguru, 1997-2002 aldian. Haatik, birgaitze-lanak egiteko beharrak beherakada handia izan du bi kasuetan.*

*Familia bizi den esparru geografikoaren arabera ere desberdintasunak aurkituko ditugu etxebizitzaren beharrari dagokionez. Zentzu horretan, Araba dugu etxebizitza aldatzeko beharraz galdetzerakoan indize altuenak lortu dituena; birgaitze-lanen beharraren indizea, aitzitik, baxuagoa izan da. Euskal Hiriburuei dagokienez, etxebizitza aldatzeko eta birgaitze-lanak egiteko beharra Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako udalerrietan baino handiagoa da.*

En cuanto a la *necesidad de vivienda* de los hogares vascos en función del *régimen de tenencia*, los resultados de la Encuesta Base de 2002 muestran que los hogares de alquiler continúan expresando una necesidad de cambio muy superior a los de propiedad, aunque también una necesidad de rehabilitación bastante inferior.

Entre los hogares propietarios, un 87% declara no tener necesidad de vivienda, un 3,5% de los mismos afirman necesidad de cambio y un 9,6% se decanta por la rehabilitación. En el caso de alquiler, la proporción de hogares sin necesidad y aquellos que expresan necesidad de rehabilitación es bastante inferior (66% y 3,6%, respectivamente), mientras que los que desean cambiar de vivienda es 10 veces mayor: el 30,5% de estos hogares declara tener necesidad de cambiar de residencia habitual.

Los hogares vascos tanto propietarios como en régimen de alquiler presentan desde 1997 una necesidad de cambio muy similar: en torno al 32% en el caso del alquiler y al 3,8% en la propiedad para el periodo 1997-2002. Sin embargo, la necesidad de rehabilitación se ha visto reducida enormemente en ambos casos.

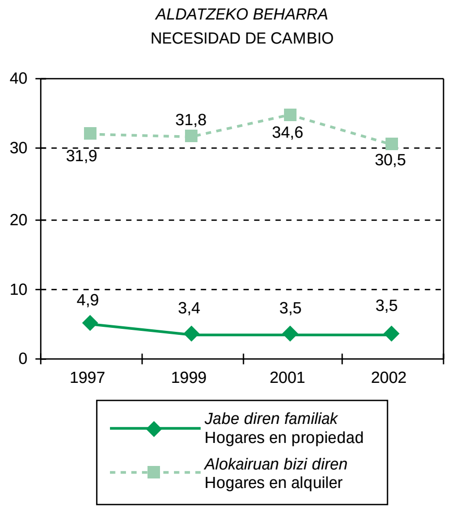
La necesidad de vivienda también presenta algunas diferencias en función del ámbito geográfico de residencia. En este sentido Álava es la que refleja mayores índices de necesidad de cambio, junto con los menores índices de necesidad de rehabilitación. En las capitales vascas a su vez se observa una mayor necesidad de cambio y de rehabilitación que en el resto de zonas de la Comunidad Autónoma.

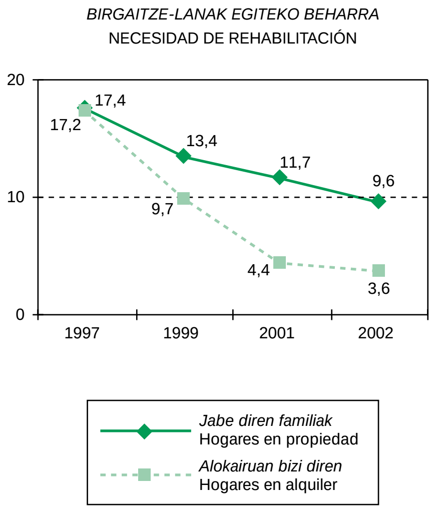
*3.2. Koadroa* *ETXEBIZITZAREN BEHAR-INDIZEAK EGUNGO EDUKITZA-ERREGIMENAREN ARABERA*
Cuadro 3.2. ÍNDICES DE NECESIDAD DE VIVIENDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA ACTUAL

| *ETXEBIZITZA-BEHARRA* | *EDUKITZA-ERREGIMENA* / RÉGIMEN TENENCIA: *Jabetza* Propiedad | *Alokairua* Alquiler | NECESIDAD DE VIVIENDA |
|---|---|---|---|
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *Aldatzeko beharra* | 3,5 | 30,5 | Necesita cambio |
| *Birgaitze-lanak egiteko beharra* | 9,6 | 3,6 | Necesita rehabilitación |
| *Beharrik ez* | 87,0 | 65,9 | No necesita |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.2. Grafikoa* *Etxebizitzaren behar-indizeen bilakaera egungo edukitza-erregimenaren arabera*
Gráfico 3.2. Evolución de los índices de necesidad de vivienda según régimen de tenencia actual




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.3. Koadroa* *EAE-N ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEN ETXEBIZITZA-BEHARRAK LURRALDE HISTORIKOEN ETA HIRIBURUEN ARABERA*
Cuadro 3.3. NECESIDADES DE VIVIENDA DE LOS HOGARES EN ALQUILER EN LA CAPV POR TERRITORIOS HISTÓRICOS Y CAPITALES

| *ETXEBIZITZA-BEHARRAK* NECESIDAD DE VIVIENDA | *ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIAK* / HOGARES EN ALQUILER: *EAE* CAPV | *ARABA* ÁLAVA | *BIZKAIA* | *GIPUZKOA* | *Hiriburuak* Capitales | *Gainerakoa* Resto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***GUZTIRA* / TOTAL** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** |
| *Aldatzeko beharra* / Necesita cambio | 30,5 | 33,2 | 29,8 | 30,3 | 33,4 | 27,4 |
| *Birgaitze-lanak egiteko beharra* / Necesita rehabilitación | 3,6 | 1,8 | 4,1 | 3,7 | 5,3 | 1,8 |
| *Beharrik ez* / No necesita | 65,9 | 65,1 | 66,1 | 66,0 | 61,4 | 70,8 |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## *3.2. Alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familien egoitza-etzaugarriak eta ezaugarri sozioekonomikoak*

*Alokairuan bizi eta* etxebizitza aldatzeko beharra *adierazi duten* familiak *asko direla eta, jarraian etxebizitza aldatzeko beharra eragiten duten egoitza-ezaugarri eta ezaugarri sozioekonomiko nagusiak izango dira azterketaren xede, eta etxebizitza aldatzeko beharra adierazi ez duten familiekin alderatuko dira datuak.*

Etxebizitzen ezaugarriak *izango dira aztertuko den lehenengo puntua. Etxebizitza aldatzeko beharra duten eta alokairuan bizi diren familien etxebizitzak gainerakoak baino* tamaina *txikiagokoak dira (76 $m^2$ eta 78 $m^2$ hurrenez hurren). Azken urtean tamainaren desberdintasuna orekatzea lortu da, izan ere, 75 $m^2$ baino gutxiagoko etxebizitzetan gero eta familia gutxiago bizi da (%40 2002an eta %61 2001ean) eta gainera, gero eta gehiago dira 90 $m^2$-tik gorako etxebizitzak dituzten familiak (familien %51).*

*Alokairuko* etxebizitzen antzinatasunari *erreparatuz gero, gorabehera handiko arlo bat dela baieztatuko dugu. Beste modu batera esanda, duela urtebete etxebizitza aldatzeko beharra zuten familien etxebizitzen batez besteko antzinatasunak gainerakoena gainditzen bazuen, 2002an lortutako emaitzak kontrakoa adierazten dute, 1999an gertatu zen bezalaxe. Batez bestekoei dagokienez, 2002an antzemandako etxebizitzen batez besteko antzinatasuna 35 urtekoa da eta beharrik ez duten familiena, berriz, 39 urtekoa. Azaldu berri dugun datua ulertzeko ezin dugu ahaztu 60 urtetik gorako etxebizitzetan alokairuan bizi diren familiek ez dutela etxebizitza aldatzeko beharrik adierazi, segur aski errenta zaharreko etxebizitzetan bizi direlako.*

Ezaugarri sozioekonomikoak *kontuan hartuta, talde honetan sartzen diren familietako buruak 45 urte ditu batez beste eta duela 5 urtetik bizi da alokairuan egungo etxebizitzan, eta 3 kidek osatutako familia du. Baina beharrik ez duten eta alokairuan bizi diren familiak zertxobait txikiagoak dira (2,7 kide), familiaburua zaharragoa da (50 urte) eta batez beste 7 urte daramatzate egungo etxebizitzan bizitzen.*

Lan-egoera *kontuan hartuta, etxebizitza aldatzeko beharra eduki eta alokairuan bizi diren familien %62 lanean ari da; gainerako familien kasuan %53 dira. Gainera, bereziki azpimarragarria da azken horien artean erretiratu gehiago dagoela (%24) lehenengoen kasuan baino (%14).*

## 3.2. Características residenciales y perfil socioeconómico de los hogares en alquiler con necesidad de cambio

Dada la elevada proporción de *familias* que residen de alquiler y expresan tener *necesidad de cambio de vivienda*, se estima oportuno destinar el presente apartado al análisis de las principales características residenciales y económicas que pueden estar conllevando la necesidad del cambio en términos comparativos con aquellos hogares que no poseen este tipo de necesidad.

Comenzando por las *características de las viviendas*, los hogares de alquiler con necesidad de cambio siguen presentando un *tamaño* ligeramente inferior al resto (76 $m^2$ frente a 78 $m^2$). Esta diferencia de tamaño se ha acortado en el último año, debido principalmente a la reducción del colectivo que reside en viviendas de tamaño inferior a 75 $m^2$ (el 40% en 2002 y el 61% en 2001) y al sustancial aumento de viviendas de más de 90 $m^2$ (el 51% de los hogares).

En relación a la *antigüedad de las viviendas* de alquiler destacar que es una característica altamente cambiante. Es decir, si bien hace un año los hogares de cambio presentaban una antigüedad media superior al resto, los resultados del 2002 muestran lo contrario, igual que en 1999. En términos de promedio, la antigüedad de las viviendas en 2002 de estos últimos es de 35 años, frente los 39 años de los hogares no necesitados. Esto puede estar explicado por la mayor proporción de hogares de alquiler con viviendas arrendadas de más de 60 años que no sienten necesidad de cambiar, muy posiblemente debido a que ocupan viviendas de renta antigua.

El *perfil socioeconómico* de este colectivo responde a un hogar en donde la persona principal posee una edad media de 45 años, reside desde hace 5 años en su vivienda de alquiler y su familia está compuesta por 3 miembros. En cambio, los hogares de alquiler sin necesidad son de tamaño algo inferior (2,7 miembros), la persona principal es mayor (50 años) y lleva 7 años de promedio residiendo en la vivienda actual.

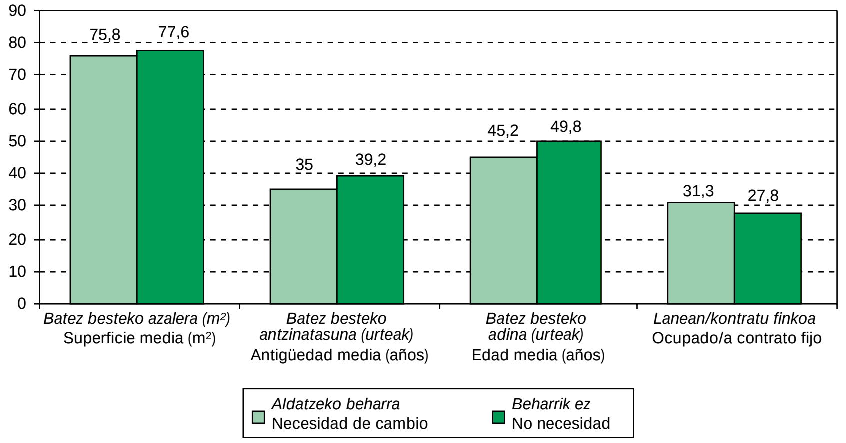
En cuanto a la *situación laboral*, el 62% de los hogares de alquiler con necesidad de cambio están ocupados, frente el 53% del resto. Destacar además el mayor volumen de personas jubiladas en este último caso (24%) que los primeros (14%).

*3.4. Koadroa* *ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEN EGOITZA-EZAUGARRIAK: ALDATZEKO BEHARRA vs. BEHARRIK EZ*
Cuadro 3.4. CARACTERÍSTICAS RESIDENCIALES DE LOS HOGARES DE ALQUILER: NECESIDAD DE CAMBIO vs. NO NECESIDAD

| *EZAUGARRIAK* | *ALOKAIRUA* / ALQUILER | | CARACTERÍSTICAS |
|---|---|---|---|
| | *Aldatzeko beharrak duten familiak* Necesitados cambio | *Aldatzeko beharrik ez duten familiak* Hogares no necesitados | |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *ETXEBIZITZAREN AZALERA ERABILGARRIA* | | | SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA |
| *40 $m^2$ bitartean* | 0,0 | 1,6 | Hasta 40 $m^2$ |
| *41-60 $m^2$ bitartean* | 22,5 | 20,2 | De 41 a 60 $m^2$ |
| *61-75 $m^2$ bitartean* | 17,2 | 24,3 | De 61 a 75 $m^2$ |
| *76-90 $m^2$ bitartean* | 28,9 | 23,0 | De 76 a 90 $m^2$ |
| *91-120 $m^2$ bitartean* | 17,1 | 13,2 | De 91 a 120 $m^2$ |
| *120 $m^2$ baino gehiago* | 5,4 | 5,8 | Más de 120 $m^2$ |
| *Ed/Ee* | 8,8 | 11,9 | Ns/Nc |
| ***Batez besteko azalera ($m^2$)*** | **75,8** | **77,6** | **Superficie media ($m^2$)** |
| *ETXEBIZITZAREN ERAIKUNTZAREN URTEAK* | | | N.º AÑOS CONSTRUCCIÓN VIVIENDA |
| *60 urte baino gehiago* | 13,9 | 30,0 | Más de 60 años |
| *59-40 urte bitartean* | 14,5 | 12,3 | Entre 59 a 40 años |
| *39-25 urte bitartean* | 31,7 | 17,8 | Entre 39 a 25 años |
| *24-15 urte bitartean* | 6,1 | 6,0 | Entre 24 a 15 años |
| *14-5 urte bitartean* | 15,4 | 8,2 | Entre 14 a 5 años |
| *5 urte baino gutxiago* | 2,0 | 9,7 | Menos de 5 años |
| *Ed/Ee* | 16,4 | 16,0 | Ns/Nc |
| ***Batez besteko antzinatasuna (urteak)*** | **35,0** | **39,2** | **Antigüedad media (años)** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.3. Grafikoa* *Alokairuan bizi diren familien egoitza-mailako desberdintasun nagusiak: aldatzeko beharra vs. beharrik ez*
Gráfico 3.3. Principales diferencias residenciales de los hogares de alquiler: necesidad de cambio vs. no necesidad




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.5. Koadroa* *ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEN EZAUGARRI SOZIOEKONOMIKOAK: ALDATZEKO BEHARRA vs. BEHARRIK EZ*
Cuadro 3.5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LOS HOGARES DE ALQUILER: NECESIDAD DE CAMBIO vs. NO NECESIDAD

| | ***ALOKAIRUA / ALQUILER*** | | |
|---|---|---|---|
| ***EZAUGARRIAK*** | ***Aldatzeko beharra duten familiak*** **Hogares necesitados cambio** | ***Aldatzeko beharrik ez duten familiak*** **Hogares no necesitados** | **CARACTERÍSTICAS** |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *LAN-EGOERA PERTSONALA* | | | SITUACIÓN LABORAL PERSONAL |
| *Lanean/bere kontura* | 9,7 | 15,2 | Ocupado/a cuenta propia |
| *Lanean/kontratu finkoa* | 31,3 | 27,8 | Ocupado/a contrato fijo |
| *Lanean/aldi baterako kontratua* | 20,5 | 9,6 | Ocupado/a contrato temporal |
| *Langabezian* | 16,4 | 8,5 | Parado/a |
| *Etxeko lanak* | 5,4 | 2,6 | Labores del hogar |
| *Erretiratua* | 13,6 | 24,2 | Jubilado/a |
| *Beste hainbat* | 3,1 | 12,0 | Otra |
| *ADINA* | | | EDAD PERSONA |
| *24 urte bitartean* | 0,0 | 1,8 | Hasta 24 años |
| *25-34 urte bitartean* | 22,8 | 17,1 | De 25 a 34 años |
| *35-44 urte bitartean* | 30,4 | 19,5 | De 35 a 44 años |
| *45-54 urte bitartean* | 23,3 | 17,3 | De 45 a 54 años |
| *55-64 urte bitartean* | 16,9 | 26,0 | De 55 a 64 años |
| *65 urte edo gehiago* | 6,6 | 18,4 | De 65 y más años |
| *Batez besteko adina (urteak)* | 45,2 | 49,8 | Edad media (años) |
| *KIDE-KOPURUA* | | | N.º MIEMBROS |
| *Pertsona 1* | 10,1 | 19,3 | 1 persona |
| *2 pertsona* | 29,5 | 29,0 | 2 personas |
| *3 pertsona* | 27,4 | 22,2 | 3 personas |
| *4 pertsona* | 20,2 | 22,0 | 4 personas |
| *5 pertsona* | 5,8 | 5,9 | 5 personas |
| *6 pertsona edo gehiago* | 6,9 | 1,5 | 6 o más personas |
| *Batezbesteko kopurua* | 3,0 | 2,7 | N.º medio |
| *ETXEBIZITZAN BIZITAKO URTE-KOPURUA* | | | N.º AÑOS RESIDENCIA VIVIENDA |
| *Urtebete edo gutxiago* | | | 1 año o menos |
| *1-2 urte bitartean* | 7,3 | 12,1 | De 1 a 2 años |
| *2-4 urte bitartean* | 21,7 | 9,2 | De 2 a 4 años |
| *5-9 urte bitartean* | 26,9 | 13,8 | De 5 a 9 años |
| *10 urte edo gehiago* | 22,7 | 14,6 | De 10 y más años |
| *Ed/Ee* | 21,4 | 50,4 | Ns/Nc |
| *Batez besteko egonaldia (urteak)* | 5,3 | 6,9 | Residencia media (años) |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Laburbilduz, etxebizitza aldatzeko beharra eduki eta alokairuan bizi diren euskal familien ezaugarriak honakoak dira: aurreko urteetako datuekiko, aurtengo familiak gazteagoak dira, familia ere handiagoa da baina bizi diren etxebizitzen azalera txikiagoa da; lanegoera aurreko urteetan baino egonkorragoa da eta, ondorioz, kasu gehiagotan aztertu dute etxebizitza aldatzeko aukera.*

## 3.3. Beharraren ezaugarriak eta aldatzeko aukerak

*Atal honen helburua da euskal familien artean antzemandako etxebizitza aldatzeko beharraren ezaugarriak eta aukerak aztertzea; edukitza-erregimena izango da erreferente nagusia, horrekin lotuta hainbat ezaugarri berezi nabarmenduko direlarik.*

*Alokairuan bizi diren familiek* behar-maila *altuagoa adierazi dute, 0-100 bitarteko eskala batean (baxuena-altuena) 81 puntuko balorazioa eginez; etxebizitzaren jabe diren familien artean, berriz, 64 puntu lortu dira. Alokairuan bizi diren familien %90ek eta etxebizitzaren jabe direnen %67k aitortu duenez etxebizitza aldatzeko beharra du edo behar handia du (duela urtebete lortutako emaitzak berdinduz).*

*Etxebizitza aldatzeko behar handiagoa edukitzeaz gain, alokairuan bizi diren familien beharrak denbora gehiago irauten du; horrela, %56k esan du beharrak lau urte baino gehiago irauten duela (%43 dira gauza bera adierazi dutenak etxebizitzaren jabe direnen kasuan). Egoera horren ondorio zuzena da alokairuan bizi den taldeak arazo handiagoak edukitzea egoerari konponbidea aurkitzeko. Berriki sortutako beharren kasuan (urtebete baino gutxiago), aitzitik, behar handiagoa antzeman da etxebizitzaren jabe diren familien artean %12 eta %9 alokairuan bizi diren familien artean).*

*Aurreko urteetan gertatu den bezalaxe, etxebizitza* aldatzeko beharra *adierazi duten taldeek emandako* arrazoiak *aldatu egiten dira edukitza-erregimenaren arabera. Horrenbestez, alokairuan bizi diren familien %46ren kasuan jabetzako etxebizitza bat edukitzeko nahia da aldatzeko beharra eragiten duen arrazoi nagusia, eta ondoren aipatzen dira: etxebizitzaren bizi-baldintza desegokiak (%19) edo tamaina desegokia (%14). Azken arrazoi hori, hots, etxebizitzaren tamaina desegokia, dugu, ordea, etxebizitzaren jabe diren familien artean etxebizitza aldatzeko beharra eragin duen arrazoi nagusia (%53), eta ondoren aipatu dira igogailurik ez edukitzea (%19) eta etxebizitzaren kokapena txarra izatea (%9).*

*Alokairuan bizi eta* etxebizitza aldatzeko beharra *duten familien artean beharra denbora gehiago luzatzen dela baieztatu bada ere,* beharra asetzeko epeei *buruz galdetu zaienean baikorrago agertu dira alokairuan bizi diren familiak etxebizitzaren jabe direnak baino. Zehazkiago, horietatik %46k uste du datozen bi urteetan etxebizitza berri bat eskuratzeko beharra asetuko duela; %41ek pentsatzen*

A modo de resumen, se puede decir que el perfil de los hogares de alquiler que necesitan cambiar de vivienda habitual con ligeras variaciones respecto a años precedentes son hogares más jóvenes, de tamaño algo superior, pero con viviendas de superficie menor y presentan una situación laboral algo más favorable que les permite plantearse el cambio de vivienda.

## 3.3. Caracterización de la necesidad y probabilidad de cambio

En este apartado se trata de realizar una caracterización de la necesidad y de la probabilidad de cambiar de vivienda habitual de los hogares vascos en función del régimen de tenencia que poseen, dado que se siguen constatando elementos singulares.

Los hogares inquilinos manifiestan un mayor *grado de necesidad* de cambio, así en una escala de 0 a 100 (Bajo-Alto), éstos presentan una necesidad de 81 puntos, frente a los 64 puntos de las familias propietarias. El 90% de los hogares de alquiler y el 67% de los de propiedad declaran tener mucha o bastante necesidad de cambiar de vivienda, proporciones similares a las obtenidas hace un año.

Además de tener más necesidad de cambiar de vivienda, los hogares de alquiler prolongan su situación de necesidad en mayor medida. En este sentido, un 56% de los mismos afirma llevar más de 4 años en esa situación, proporción del 43% en el caso de los propietarios, lo que refleja las mayores dificultades del colectivo de alquiler para solventar su situación. Por el contrario, las necesidades surgidas recientemente, menos de 1 año, son superiores entre las familias propietarias (12% y 9% en las de alquiler).

De manera similar a años anteriores, los *motivos* alegados por el colectivo *necesitado de cambio* son distintos en función del régimen de tenencia. De esta manera, en un 46% de las familias de alquiler el deseo de una vivienda en propiedad sigue siendo el principal factor, seguido por el mal estado de la vivienda alquilada (19%) o el tamaño inadecuado de la misma (14%). Este último motivo es sin embargo el prioritario de los hogares que poseen una vivienda en propiedad (53%), así como el hecho de no tener ascensor (19%) o la mala ubicación de la vivienda (9%).

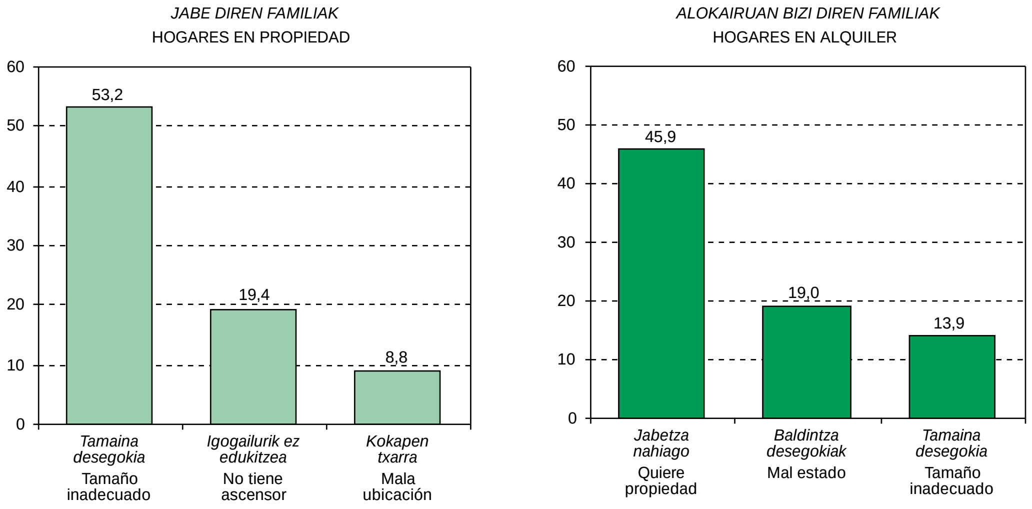
A pesar de que los hogares necesitados de cambio que viven de alquiler llevan más tiempo en situación de necesidad, los resultados obtenidos al preguntar sobre el *plazo* en el que creen *probable satisfacer su necesidad* son más positivos y menos dilatados en el tiempo que los que poseen vivienda en propiedad. Concretamente, un 46% de éstos valora como muy o bastante probable el traslado a una vivienda en los próximos dos años, proporción del 41% en las familias propie-

*3.6. Koadroa* *ALDATZEKO ARRAZOIAK ETA BEHAR-MAILA*
Cuadro 3.6. MOTIVOS Y GRADO DE LA NECESIDAD DE CAMBIO

| | ***EDUKITZE-ERREGIMENA* / RÉGIMEN TENENCIA** | | |
|---|---|---|---|
| ***ALDATZEKO BEHARRA DUTEN FAMILIAK*** | ***Jabetza*** **Propiedad** | ***Alokairua*** **Alquiler** | **HOGARES NECESITADOS DE CAMBIO** |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *ALDATZEKO BEHAR-MAILA* | | | GRADO DE NECESIDAD DE CAMBIAR |
| *Behar handia* | 27,2 | 55,4 | Mucha |
| *Nahikoa behar* | 39,4 | 34,1 | Bastante |
| *Beharra* | 30,9 | 10,6 | Alguna |
| *Behar txikia* | 2,4 | 0,0 | Poca |
| ***Batez besteko behar-maila*** | **63,5** | **81,3** | **Grado de necesidad medio** |
| *BEHARRAK IRAUTEN DUEN DENBORA* | | | TIEMPO EN SITUACIÓN DE NECESIDAD |
| *Urtebete baino gutxiago* | 11,9 | 9,4 | Menos de 1 año |
| *1-2 urte bitartean* | 23,7 | 15,4 | De 1 a 2 años |
| *2-4 urte bitartean* | 21,7 | 19,5 | De 2 y 4 años |
| *4 urte baino gehiago* | 42,7 | 55,7 | Más de 4 años |
| *ALDATZEKO BEHARRAREN ARRAZOIAK* | | | MOTIVOS DE LA NECESIDAD DE CAMBIO |
| *Tamaina desegokia* | 53,2 | 13,9 | Tamaño inadecuado |
| *Baldintza desegokiak* | 2,4 | 19,0 | Mal estado |
| *Igogailurik ez edukitzea* | 19,4 | 3,4 | No tiene ascensor |
| *Kokapen txarra* | 8,8 | 0,0 | Mala ubicación |
| *Jabetza nahiago* | 0,0 | 45,9 | Quiere propiedad |
| *Dibortzioa, banaketa* | 1,7 | 1,7 | Divorcio, separación |
| *Beste hainbat arrazoi* | 14,5 | 16,2 | Otro motivo |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.4. Grafikoa* *Aldatzeko beharraren arrazoi nagusiak: jabetza vs. alokairua*
Gráfico 3.4. Principales motivos de la necesidad de cambio: propiedad vs. alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*du gauza bera etxebizitzaren jabe diren familien artean. Etxebizitza aldatzeko beharra datozen lau urteetan asetzeko aukerari buruz galdetzean, %67k uste du lortuko duela.*

*Edukitza-erregimenaren arabera,* bi urteko epean *etxebizitza aldatzeko beharra asetzeko aukera aldatu egin da. Horrela, 1999an lortutako emaitza bikainen ondoren, etxebizitzaren jabe diren familien artean gero eta aukera gutxiago antzeman da, baina alokairuan bizi diren familien artean, berriz, aurkako joera antzeman da.*

*Alokairuan bizi diren familien erdia baino gehiago eta etxebizitzaren jabe direnen erdia baino gehiago* dagoeneko hasi da etorkizuneko etxebizitzaren bila; *%57 da bien kasuan lortutako portzentajea.*

tarias. La probabilidad se eleva al 67% en ambos casos si se amplía el plazo hasta cuatro años.

La probabilidad de solventar la necesidad de cambio en el *plazo de dos* años ha variado en el tiempo según el régimen de tenencia. De esta manera, mientras los hogares propietarios presentan cada vez una menor probabilidad tras el máximo alcanzado en 1999, los hogares de alquiler tienden a incrementar la probabilidad de cambio sentida.

Más de la mitad de los hogares que esperan resolver su necesidad tanto en el caso de alquiler como de propiedad han iniciado *ya activamente la búsqueda de la futura vivienda* y lo hacen en una proporción del 57% en ambos casos.

*3.7. Koadroa ETXEBIZITZA ALDATZEKO AUKERA: JABETZA vs. ALOKAIRUA*

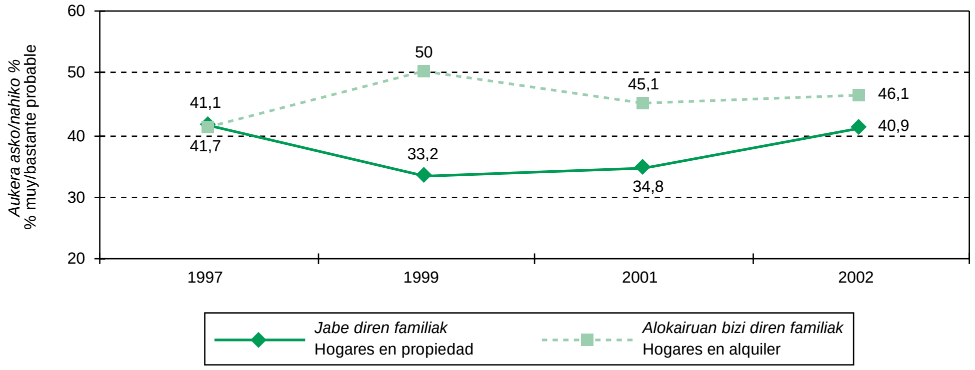
Cuadro 3.7. PROBABILIDAD DE CAMBIAR DE VIVIENDA: PROPIEDAD vs. ALQUILER

| | ***EDUKITZA-ERREGIMENA* / RÉGIMEN TENENCIA** | | |
|---|---|---|---|
| ***ALDATZEKO PREMIADUNAK*** | ***Jabetza*** **Propiedad** | ***Alokairua*** **Alquiler** | **HOGARES NECESITADOS DE CAMBIO** |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *DATOZEN 2 URTEETAN ALDATZEKO AUKERAK* | | | PROBABILIDAD DE CAMBIAR EN LOS PRÓXIMOS 2 AÑOS |
| *Aukera handia* | 11,4 | 19,4 | Muy probable |
| *Nahiko aukera* | 29,5 | 26,7 | Bastante probable |
| *Aukera gutxi* | 37,4 | 37,2 | Poco probable |
| *Oso aukera gutxi* | 21,8 | 16,7 | Nada probable |
| *DATOZEN 4 URTEETAN ALDATZEKO AUKERAK* | | | PROBABILIDAD DE CAMBIAR EN LOS PRÓXIMOS 4 AÑOS |
| *Aukera handia* | 42,4 | 48,0 | Muy probable |
| *Nahiko aukera* | 24,3 | 18,8 | Bastante probable |
| *Aukera gutxi* | 22,6 | 23,4 | Poco probable |
| *Oso aukera gutxi* | 10,8 | 9,7 | Nada probable |
| *ETORKIZUNEKO ETXEBIZITZAREN BILA ARI DA* | | | ESTÁ BUSCANDO YA LA FUTURA VIVIENDA |
| *Bai* | 56,8 | 57,0 | Si está buscando |
| *Ez* | 43,2 | 43,0 | No está buscando |
| *ETORKIZUNEKO ETXEBIZITZAREN EDUKITZA-ERREGIMENA* | | | RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA FUTURA VIVIENDA |
| *Jabetza* | 90,4 | 46,7 | Propiedad |
| *Alokairua* | 0,0 | 31,8 | Alquiler |
| *Berdin da* | 9,6 | 21,5 | Indistintamente |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*

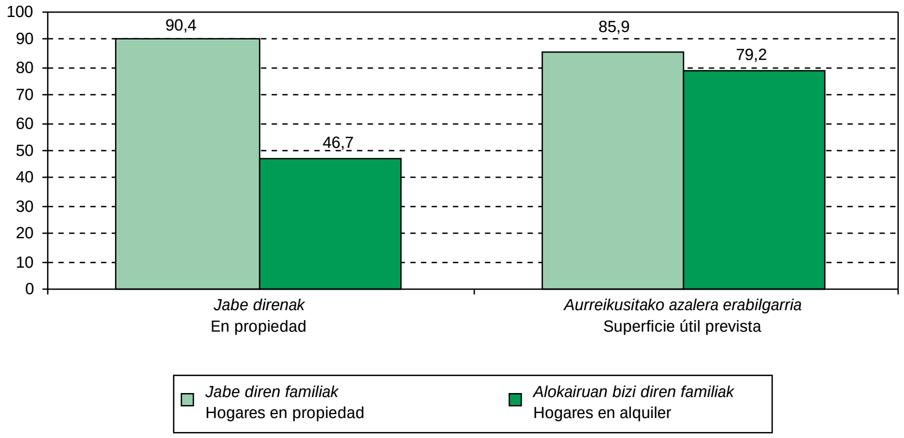
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.5. Grafikoa* *Bi urtera aldatzeko aukeraren bilakaera: jabetza vs. alokairua*
Gráfico 3.5. Evolución de la probabilidad de cambio a dos años: propiedad vs. alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.6. Grafikoa* *Etorkizuneko etxebizitzara begira lortu nahi diren ezaugarri nagusiak: jabetza vs. alokairua*
Gráfico 3.6. Principales características deseadas para la futura vivienda: propiedad vs. alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek* erosi nahi duten etxebizitzaren ezaugarriei *erreparatuz gero, etxebizitzaren jabe diren familia gehienek eskuratu nahi dute berriro beren jabetzako etxebizitza bat; %10ek adierazi duenez berdin zaie zein edukitza-erregimen lortu baina inork ez du alokairua aipatu lehenengo aukera bezala. Aitzitik, alokairuan bizi diren familia ugarik alokairuko beste etxebizitza bat lortu nahi dute (%32); %22ri berdin zaio eta %47k bere jabetzako etxebizitza bat eskuratu nahi du. Hortaz, kasu askotan, alokairuaren aurkako jarrera irmorik ez dagoela esateko moduan gaude*[5].

*Alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek lortu nahi duten etxebizitzaren azalera (79 $m^2$) etxebizitzaren jabe direnek lortu nahi duten etxebizitzarena baino txikiagoa da (86 $m^2$), nahiz eta etxebizitza aldatzeko arrazoi nagusi bezala etxebizitzaren tamaina desegokia adierazi zuten horietako askok.*

## *3.4. Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien finantza-ahalmena*

Hileko *batez besteko* sarrera garbiei *dagokienez, etxebizitzaren jabe izan eta aldatzeko beharra duten familia-unitateek aitortu dutenez batez beste 1.334 euro irabazten dituzte, hots, alokairuan bizi direnek baino %10 gehiago (1.213 euro).*

*Alokairuan bizi diren familiek sarrera baxuagoak lortzeaz gain, bereziki azpimarragarria da etorkizuneko etxebizitzara hilean* bideratu ahal duten kopurua *ere baxuagoa dela. Hain zuzen, alokairuan bizi diren familiek 342 euro ordaintzeko ahalmena adierazi duten bitartean, etxebizitzaren jabe direnek 434 euro ordaintzeko ahalmena dute, hau da, alokairuan bizi direnak baino %21 gehiago.*

*2001eko datuekin alderatuz gero, alokairuan bizi diren familien sarrerek izandako gorakada etxebizitzaren jabe diren familienak baino handiagoa izan da (%7,4 lehenengoen kasuan eta %4,7 bigarrenen kasuan). Hala ere, ordainketa-ahalmena baxuagoa dute, azken urtean gorabehera handirik gabe mantendu delarik. Alokairuan bizi diren familien ordainketa-ahalmena gehiegi aldatu ez dela esan dugu; horren arrazoia izan daiteke alokairuagatik ordaindu beharreko errentak altuagoak direla eta, ondorioz, alokairuan bizi diren familiei gero eta zailago egiten zaiela aurreztea.*

[5] *4. Kapituluan sakonkiago garatu da puntu hori.*

Atendiendo a las principales características de las viviendas *deseadas* por los hogares necesitados de cambio se puede decir que prácticamente la totalidad de estos hogares que ya poseen una vivienda en propiedad, quieren otra vivienda bajo este régimen, sólo un 10% de los mismos expresa que le es indiferente y ninguno se plantea el alquiler como primera opción. Por contra, una amplia parte de las familias que ocupan una vivienda en alquiler buscan otra de alquiler (el 32%), a un 22% le es indiferente y un 47% desea una vivienda en propiedad. Esto vuelve a reflejar que en un buen número de casos no hay una insatisfacción profunda con el régimen de arrendamiento como tal[5].

La superficie prevista media es menor en el caso de las familias con necesidad de cambiar que viven de alquiler (79 $m^2$) que en las propietarias (86 $m^2$), si bien el tamaño inadecuado era el principal motivo alegado por estos últimos.

## 3.4. Capacidad financiera de los hogares necesitados de cambio

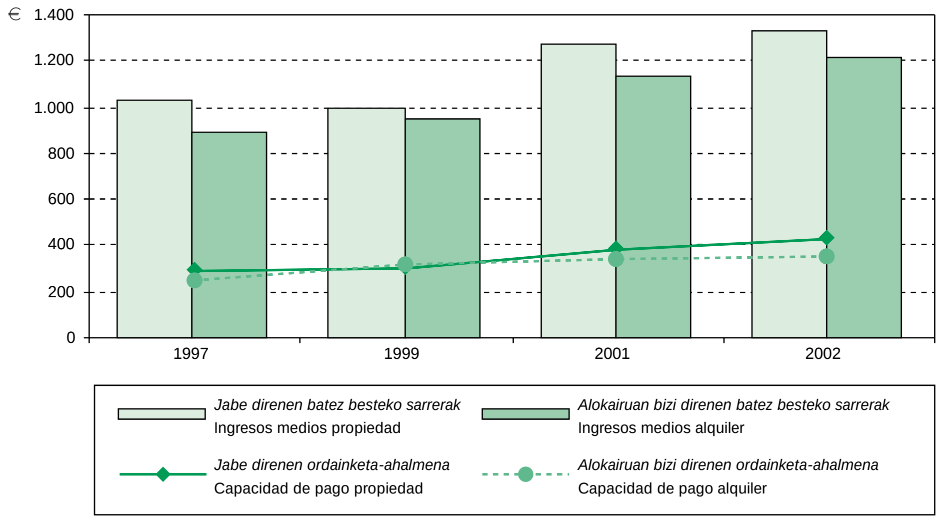
En relación a los *ingresos netos mensuales* medios, las unidades familiares necesitadas de cambio que poseen vivienda en propiedad declaran obtener como media 1.334 euros, cifra que supera en un 9% la correspondiente a las de alquiler (1.213 euros).

Además de esta diferencia de ingresos, un aspecto que cabe subrayar es la menor *cantidad mensual destinable* a la futura vivienda. En concreto, los hogares inquilinos se muestran dispuestos a dedicar 342 euros, un 21% menos que los hogares con propiedad, que afirman poder destinar 434 euros mensuales.

La comparativa con los resultados de 2001 muestra que a pesar de que los ingresos de estos hogares que viven de alquiler han aumentado más que los de propiedad (7,4% los primeros y 4,7% los segundos), su capacidad declarada de pago sigue siendo menor, habiéndose mantenido prácticamente constante desde hace un año. Este mantenimiento de la capacidad de pago de los hogares inquilinos puede ser consecuencia del importante incremento de las rentas de alquiler pagadas, que dificulta la capacidad de ahorro de estas familias.

[5] Este aspecto se desarrolla en mayor profundidad en el Capítulo 4.

*3.7. Grafikoa Hileko sarrera garbien eta hileko ordainketa-ahalmenaren bilakaera: jabetza vs. alokairua*
Gráfico 3.7. Evolución de los ingresos netos mensuales y capacidad mensual de pago: propiedad vs. alquiler

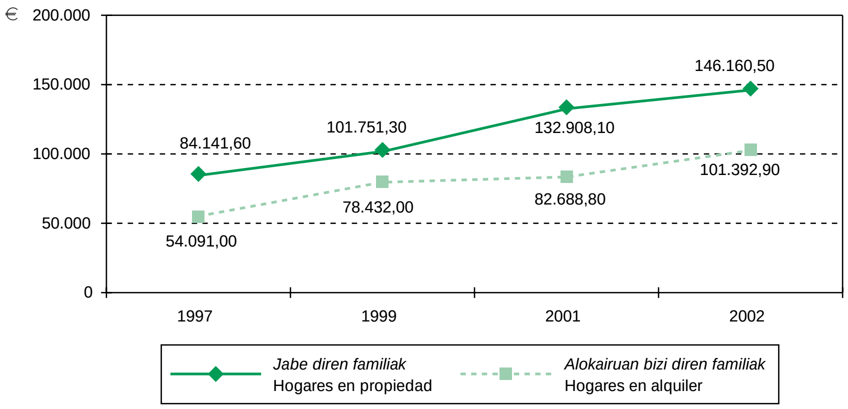



*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek gainditu beharreko beste desabantaila bat* etxebizitza erosteko ordain dezaketen gehienezko prezioa da. *Zentzu horretan, familiek aitortu dutenez etxebizitzagatik ordain dezaketen gehienezko prezioa 101.293 euro da, hots, etxebizitzaren jabe diren familiek aitortutakoa baino %31 gutxiago (146.161 euro). Ordain daitekeen gehienezko prezioen arteko desoreka handia familien sarreren arteko aldeak eragindakoa da; horrez gain, etxebizitzaren jabe diren familiek salduko duten etxebizitzari esker finantzaketa-ahalmen handiagoa dute.*

Otro aspecto en el que también se refleja la situación de desventaja de los hogares de alquiler con necesidad de cambio es el *precio máximo asumible para la compra*. En este sentido, estas familias afirman poder adquirir una vivienda con un precio máximo de 101.293 euros, cantidad un 31% menor que la de los hogares propietarios (146.161 euros). Esta fuerte distancia entre el precio máximo asumible no se explica sólo por la diferencia de ingresos, sino por la mejor capacidad de financiación de los primeros debido a la probable venta de la vivienda que ya poseen.

*3.8. Grafikoa Etxebizitza bat erosteko ordain daitekeen gehienezko prezioaren bilakaera jabetza-erregimenaren arabera*
Gráfico 3.8. Evolución del precio máximo asumible para la compra de una vivienda según régimen de tenencia




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Alokairuan bizi diren familiak bakarrik kontuan hartuta, desberdintasun ekonomikoak aurkituko ditugu etxebizitzaren beharra eduki ala ez, hau da, etxebizitza aldatzeko beharra adierazi dutenek gaur egun ordaintzen dituzten errentak dezente altuagoak dira, nahiz eta lortzen dituzten sarrerak zertxobait altuagoak diren. Horrela, alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek hilean 400 euro ordaintzen dituzte, batez beste, alokairuaren errentagatik; beharrik ez duten familiek, aitzitik, 275 euro ordaintzen dituzte (%31 gehiago). Beharrik ez duten familia askok 120 eurotik (%36) beherako errentak ordaintzen dituztelako gertatzen da hori, alegia, etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek ordaintzen dutena baino askoz ere gehiago (%6,8).*

*Alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra adierazi duten familien hileko sarrerak beharrik ez duten familienak baino %2,5 altuagoak bakarrik direla kontuan hartuta, lehenengoen kasuan egin beharreko finantza-ahalegina askoz ere handiagoa da (soldataren %30,5, %21en parean). Horrek eragin handia du, zalantzarik gabe, etxebizitza aldatzeko beharra aitortzeko orduan.*

Centrando la atención exclusivamente en las familias con vivienda de alquiler, también se observan importantes diferencias económicas según su situación o no de necesidad, en el sentido de que quienes expresan deseos de cambiar de vivienda pagan en la actualidad unas rentas bastante más altas, aunque tienen unos ingresos sólo un poco mayores. Así, se comprueba que los arrendatarios necesitados de cambio pagan como media 400 euros al mes en concepto de alquiler, por sólo 275 euros del colectivo de no necesidad (un 31% más). Esto se debe principalmente al elevado porcentaje de familias no necesitadas que paga una renta inferior a 120 euros (36%), muy superior al registrado entre los que precisan cambiar de vivienda (6,8%).

Dado que los ingresos mensuales de las familias que viven de alquiler y manifiestan necesidad de cambio son únicamente un 2,5% superiores a los de no necesidad, el esfuerzo financiero que los primeros están realizando resulta muy superior (30,5% del salario frente al 21%). Este hecho está sin duda relacionado con su necesidad expresada de cambio de vivienda.

*3.9. Koadroa* *ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEK HILEAN ORDAINTZEN DUTEN ERRENTA*
Cuadro 3.9. RENTA MENSUAL PAGADA POR LOS HOGARES EN ALQUILER

| | ***ALOKAIRUA* / ALQUILER** | | |
|---|---|---|---|
| | ***Aldatzeko premiadunak*** **Hogares necesitados cambio** | ***Premiarik gabeak*** **Hogares no necesitados** | |
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *ALOKAIRUAREN HILEKO ERRENTA* | | | RENTA MENSUAL ALQUILER |
| *60 euro bitartean* | 3,0 | 17,7 | Hasta 60 euros |
| *61-120 euro bitartean* | 3,8 | 18,4 | De 61 a 120 euros |
| *121-180 euro bitartean* | 8,9 | 8,6 | De 121 a 180 euros |
| *181-240 euro bitartean* | 7,9 | 0,9 | De 181 a 240 euros |
| *241-300 euro bitartean* | 14,9 | 6,3 | De 241 a 300 euros |
| *301-450 euro bitartean* | 15,1 | 18,2 | De 301 a 450 euros |
| *451-600 euro bitartean* | 29,8 | 14,7 | De 451 a 600 euros |
| *601-750 euro bitartean* | 8,2 | 5,7 | De 601 a 750 euros |
| *751-900 euro bitartean* | 5,1 | 0,0 | De 751 a 900 euros |
| *901-1.200 euro bitartean* | 0,0 | 0,7 | De 901 a 1.200 euros |
| *Ed/Ee* | 3,4 | 9,0 | Ns/Nc |
| ***Batez bestekoa (euroak)*** | **400,2** | **274,6** | **Media (euros)** |
| ***HILEKO SARRERAK*** ***Batez bestekoa (euroak)*** | **1.314,2** | **1.280,8** | **INGRESOS MENSUALES** **Media (euros)** |
| ***FINANTZA-AHALMENAREN %*** | **30,5** | **21,4** | **ESFUERZO FINANCIERO %** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*3.8. Koadroa* *ETXEBIZITZA ALDATZEKO BEHARRA DUTEN FAMILIEN FINANTZA-AHALMENA: ALOKAIRUA vs. JABETZA*

Cuadro 3.8. CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS HOGARES NECESITADOS DE CAMBIO DE VIVIENDA: ALQUILER vs. PROPIEDAD

| *ALDATZEKO BEHARRA DUTEN FAMILIAK* | *EDUKITZA-ERREGIMENA* / RÉGIMEN TENENCIA: *Jabetza* Propiedad | *Alokairua* Alquiler | HOGARES NECESITADOS DE CAMBIO |
|---|---|---|---|
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **100,0** | **TOTAL** |
| *HILEKO SARRERA GARBIAK* | | | INGRESOS NETOS MENSUALES |
| *390 euro bitartean* | 3,3 | 2,8 | Hasta 390 euros |
| *391- 480 euro bitartean* | 1,6 | 2,8 | De 391 a 480 euros |
| *481-570 euro bitartean* | 1,3 | 1,4 | De 481 a 570 euros |
| *571-630 euro bitartean* | 2,5 | 2,6 | De 571 a 630 euros |
| *631-720 euro bitartean* | 4,4 | 3,8 | De 631 a 720 euros |
| *721-840 euro bitartean* | 4,9 | 3,8 | De 721 a 840 euros |
| *841-990 euro bitartean* | 6,5 | 6,9 | De 841 a 990 euros |
| *991-1.140 euro bitartean* | 6,5 | 7,7 | De 991 a 1.140 euros |
| *1.141-1.290 euro bitartean* | 12,8 | 7,9 | De 1.141 a 1.290 euros |
| *1.291-1.410 euro bitartean* | 4,1 | 6,8 | De 1.291 a 1.410 euros |
| *1.411-1.650 euro bitartean* | 13,7 | 8,2 | De 1.411 a 1.650 euros |
| *1.651-2.160 euro bitartean* | 14,4 | 9,0 | De 1.651 a 2.160 euros |
| *2.160 euro baino gehiago* | 9,7 | 10,2 | Más de 2.160 euros |
| *Ed/Ee* | 14,4 | 26,0 | Ns/Nc |
| ***Batez bestekoa (euro)*** | **1.334,3** | **1.213,0** | **Media (euro)** |
| *HILEKO ORDAINKETA-AHALMENA* | | | CAPACIDAD MENSUAL DE PAGO |
| *60 euro bitartean* | 0,8 | 5,1 | Hasta 60 euros |
| *61-120 euro bitartean* | 3,6 | 4,6 | De 61 a 120 euros |
| *121-180 euro bitartean* | 7,2 | 10,9 | De 121 a 180 euros |
| *181-240 euro bitartean* | 12,9 | 10,3 | De 181 a 240 euros |
| *241-300 euro bitartean* | 7,2 | 15,3 | De 241 a 300 euros |
| *301-450 euro bitartean* | 18,6 | 25,1 | De 301 a 450 euros |
| *451-600 euro bitartean* | 24,6 | 19,6 | De 451 a 600 euros |
| *601-750 euro bitartean* | 6,7 | 5,6 | De 601 a 750 euros |
| *751-900 euro bitartean* | 6,1 | 1,7 | De 751 a 900 euros |
| *901-1.200 euro bitartean* | 2,7 | 0,0 | De 901 a 1.200 euros |
| *1.200 euro baino gehiago* | 1,0 | 0,0 | Más de 1.200 euros |
| *Ed/Ee* | 8,5 | 1,7 | Ns/Nc |
| ***Batez bestekoa (euro)*** | **433,7** | **342,2** | **Media (euro)** |
| *GEHIENEZKO PREZIOA* | | | PRECIO MÁXIMO |
| *30.000 euro baino gutxiago* | 3,3 | 3,4 | Menos de 30.000 euros |
| *30.000-42.000 euro bitartean* | 0,0 | 3,3 | Entre 30.000 y 42.000 euros |
| *42.001-54.000 euro bitartean* | 3,9 | 7,5 | Entre 42.001 y 54.000 euros |
| *54.001-72.000 euro bitartean* | 3,3 | 7,6 | Entre 54.001 y 72.000 euros |
| *72.001-96.000 euro bitartean* | 7,1 | 15,0 | Entre 72.001 y 96.000 euros |
| *96.001-120.000 euro bitartean* | 16,2 | 29,3 | Entre 96.001 y 120.000 euros |
| *120.001-150.000 euro bitartean* | 13,3 | 7,1 | Entre 120.001 y 150.000 euros |
| *150.001-180.000 euro bitartean* | 23,9 | 4,0 | Entre 150.001 y 180.000 euros |
| *180.001-240.000 euro bitartean* | 7,5 | 3,4 | Entre 180.001 y 240.000 euros |
| *240.001-300.000 euro bitartean* | 8,0 | 2,0 | Entre 240.001 y 300.000 euros |
| *300.000 euro baino gehiago* | 2,0 | 0,0 | Más de 300.000 euros |
| *Ed/Ee* | 11,4 | 17,4 | Ns/Nc |
| ***Batez bestekoa (euro)*** | **146.160,5** | **101.292,9** | **Media (euro)** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## *ETXEBIZITZA-BEHARRAREN LABURPENA EDUKITZA-ERREGIMENAREN ARABERA*
## SÍNTESIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

### *ETXEBIZITZA-BEHARRAREN INDIZEAK EDUKITZA-ERREGIMENAREN ARABERA*
### ÍNDICES DE NECESIDAD DE VIVIENDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

| | *Jabetza* Propiedad (%) | *Alokairua* Alquiler (%) | |
|---|---|---|---|
| *Aldatzeko beharra* | 3,5 | 30,5 | Necesidad de cambio |
| *Birgaitze- lanak egiteko beharra* | 9,6 | 3,6 | Necesidad de rehabilitación |
| *Beharrik ez* | 87,0 | 65,9 | No necesidad |
| *Batez besteko aldatzeko beharra* | 64 *puntu* / puntos | 81 *puntu* / puntos | Grado de necesidad de cambio medio |

*Alokairuan bizi diren familiek etxebizitza aldatzeko behar handiagoa adierazi dute.*
Los hogares de alquiler poseen una mayor necesidad de cambiar de vivienda.

### *ALOKAIRUAN BIZI DIREN FAMILIEN EZAUGARRI SOZIALAK ETA EGOITZA-MAILAKOAK*
### CARACTERÍSTICAS SOCIO-RESIDENCIALES DE LOS HOGARES DE ALQUILER

| | *Aldatzeko beharra* Necesidad de cambio | *Beharrik ez* Sin necesidad | |
|---|---|---|---|
| *Batez besteko azalera* | 76 $m^2$ | 78 $m^2$ | Superficie media |
| *Batez besteko antzinatasuna* | 35 *urte* / años | 39 *urte* / años | Antigüedad media |
| *Etxebizitza babestua (%)* | 9 | 16 | Vivienda protegida (%) |
| *Batez besteko kide- kop./fam.* | 3 *kide* / miembros | 2,7 *kide* / miembros | N.º miembros medio/hogar |
| *Familiaburuaren adina* | 45 *urte* / años | 50 *urte* / años | Edad persona principal |
| *Lanean kontratu finkoarekin (%)* | 31 | 28 | Ocupado/a contrato fijo (%) |
| *Bertan bizitzen emandako urtea* | 5 *urte* / años | 7 *urte* / años | N.º años de residencia medio |

### *BEHARRAREN EZAUGARRIAK ETA ALDATZEKO AUKERAK*
### CARACTERIZACIÓN DE LA NECESIDAD Y PROBABILIDAD DE CAMBIO

| | *Jabetza* Propiedad | *Alokairua* Alquiler | |
|---|---|---|---|
| *Aldatzeko behar- maila* | 64 *puntu* / puntos | 82 *puntu* / puntos | Grado de necesidad de cambio |
| *Aldatzeko bearra > 4 urte (%)* | 43 | 56 | > 4 años con necesidad de cambio (%) |
| *Beharraren arrazoi nagusia* | *Tamaina desegokia* Tamaño inadecuado | *Jabetza nahiago* Quiere propiedad | Principal motivo de la necesidad |
| *Bi urtera aldatzeko aukera (%)* | 41 | 46 | Probabilidad cambio a 2 años (%) |
| *Batez besteko hileko sarrera garbiak* | 1.334 € | 1.213 € | Ingresos netos mensuales medios |
| *Hileko ordainketa- ahalmena* | 434 € | 342 € | Capacidad mensual de pago |
| *Erosteko ordain daitekeen gehienezko prezioa* | 146.161 € | 101.293 € | Precio máximo asumible para compra |

## *4.1. Etxebizitza politikaren perzepzio orokorra*

*2002ko Inkestan Eusko Jaurlaritzak etxebizitza-esparruan ematen dituen laguntzei eta egiten duen lanaren balorazioa egiteko eskatu zaie, bestek beste, etxebizitza aldatzeko beharra duten familiei, batik bat alokairuan bizi direnei, eta jarraian irakur daitezke baloratzeko eskatu zaien alderdi nabarmenenak.*

## 4.1. Percepción general de la política de vivienda

Atendiendo a los resultados de la presente Encuesta 2002 sobre el conocimiento de las ayudas y la valoración de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda destacar en la mayoría de los aspectos que a continuación se tratan las valoraciones ofrecidas por las familias con necesidad de cambio, sobre todo de aquellas que viven bajo el régimen de alquiler.

*4.1. Koadroa EUSKO JAURLARITZEN EZAGUTZA-MAILA ETA EUSKO JAURLARITZAREN JARDUEREN BALORAZIOA*
Cuadro 4.1. CONOCIMIENTO DE LAS AYUDAS Y VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN DEL GOBIERNO VASCO

| | ***JABETZA* / PROPIEDAD** | | ***ALOKAIRUA* / ALQUILER** | |
|---|---|---|---|---|
| | ***Aldatzeko beharra duten familiak*** **Hogares necesitados cambio** | ***Beharrik duten familiak*** **Hogares no necesitados** | ***Aldatzeko beharra ez duten familiak*** **Hogares necesitados cambio** | ***Beharrik ez duten familiak*** **Hogares no necesitados** |
| ***GUZTIRA* / TOTAL** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** |
| *EZAGUTZEN AL DITU EUSKO JAURLARITZAREN LAGUNTZAK?* ¿CONOCE AYUDAS DEL GOBIERNO VASCO? | | | | |
| *Bai, ezagutzen ditu* / Sabe en qué consisten | 35,9 | 26,7 | 29,3 | 27,9 |
| *Entzun du horiei buruz hitz egiten baina ez ditu zehazki ezagutzen* Ha oído pero no sabe exactamente | 49,3 | 40,9 | 45,7 | 38,2 |
| *Ez ditu ezagutzen* / No sabe que existen | 14,8 | 32,3 | 25,0 | 33,9 |
| *ETXEBIDE EZAGUTZEN AL DU?* ¿CONOCE ETXEBIDE? | | | | |
| *Bai, ezagutzen du* / Sí, lo conoce | 34,3 | 14,9 | 66,1 | 30,0 |
| *Bai, inoiz entzun du berari buruz hitz egiten* / Sí, ha oído hablar | 32,3 | 34,7 | 10,2 | 27,4 |
| *Ez* / No | 33,5 | 50,3 | 23,7 | 42,6 |
| *BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA/ETXEBIZITZA SOZIAL GEHIAGO ERAIKITZEN AL DIRA?* ¿SE CONSTRUYEN MÁS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL/SOCIALES? | | | | |
| *Askoz ere gehiago* / Muchas más | 12,4 | 14,9 | 8,4 | 15,7 |
| *Dezente gehiago* / Bastantes más | 38,0 | 44,8 | 49,3 | 31,7 |
| *Berdin* / Igual | 22,7 | 5,2 | 6,6 | 6,4 |
| *Dezente gutxiago* / Bastantes menos | 12,9 | 14,9 | 7,5 | 17,3 |
| *Askoz ere gutxiago* / Muchas menos | 1,2 | 2,3 | 0,0 | 5,1 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 12,9 | 17,8 | 28,2 | 23,8 |
| ***Batez besteko puntuazioa (0–100)* / Puntuación media (0-100)** | **63,7** | **66,7** | **70,4** | **61,7** |
| *EUSKO JAURLARITZAREN JARDUERAREN BALORAZIOA* VALORACIÓN ACTUACIÓN DEL GOBIERNO VASCO | | | | |
| *Oso ondo ari da lanean* / Está actuando muy bien | 3,1 | 3,3 | 10,3 | 5,6 |
| *Nahiko ondo ari da lanean* / Está actuando bastante bien | 23,8 | 25,7 | 21,1 | 20,4 |
| *Erdi purdi ari da lanean* / Está actuando regular | 30,8 | 26,5 | 36,5 | 20,2 |
| *Nahiko gaizki ari da lanean* / Está actuando bastante mal | 21,1 | 9,7 | 9,0 | 15,0 |
| *Oso gaizki ari da lanean* / Está actuando muy mal | 3,3 | 3,2 | 6,3 | 6,8 |
| *Iritzirik ez* / Sin opinión | 17,8 | 31,6 | 16,8 | 31,9 |
| ***Batez besteko balorazioa (0–100)* / Valoración media (0–100)** | **50,7** | **55,9** | **56,1** | **51,2** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

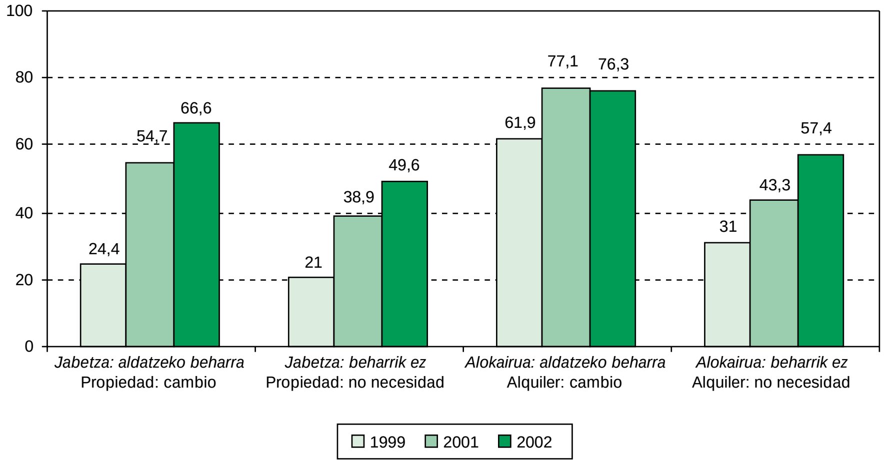
Eusko Jaurlaritzak *etxebizitza erosteko, alokatzeko edo birgaitzeko ematen dituen* laguntzak *biztanleriaren zati handi bate ezagutzen ditu. Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean antzeman da ezagutza handiena, bai jabeak direnen artean (%85ek aitortu du laguntzak ezagutzen dituela edo inoiz entzun duela laguntzei buruz hitz egiten), bai alokairuan bizi direnen artean (%75).*

*Bestalde,* Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua *gero eta gehiago ezagutzen dela antzeman da. Horrela, etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak dira, oraingoan ere, ezagutza handien dutenak, batez ere alokairuan bizi direnak; horietatik %66k aitortu du zerbitzua ezagutzen duela eta %10ek, berriz, inoiz berari buruz hitz egiten entzun duela.*

Las *ayudas del Gobierno Vasco* a la compra, alquiler o rehabilitación de viviendas son conocidas por un amplio sector de la población. El conocimiento es mayor en aquellos hogares en los que existe necesidad de cambiar de vivienda, ya sean propietarios (85% declara conocer o haber oído hablar de las ayudas) o en alquiler (75%).

Además se observa un aumento continuado del conocimiento sobre el *Servicio Vasco de Vivienda.* Los hogares con necesidad de cambio son también los que mayor conocimiento presentan, sobre todo los que viven de alquiler, ya que un 66% declara conocer el servicio y un 10% haber oído hablar de él.

*4.1. Grafikoa Etxebideren ezagutza-mailaren bilakaera edukitza-erregimenaren eta etxebizitza-beharraren arabera*
Gráfico 4.1. Evolución del conocimiento de Etxebide según régimen de tenencia y necesidad de vivienda




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Euskal biztanleriaren zati garrantzitsu batek adierazi duenez, gero* eta etxebizitza babestu gehiago eraikitzen direlako *susmoa dute. Alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean antzeman da indize altuena, 100 puntutik 70 puntuko puntuazioarekin.*

*Galdetutako familiek* Eusko Jaurlaritzak etxebizitza-esparruan garatzen duen jarduerari buruz egindako balorazio orokorrari *errepa-ratuz gero, askok eta askok aldeko iritzia eman dute. Horrela, 0-100 bitarteko eskala batean (Gaizki-Ondo), alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek 56 puntu eman dizkiote, batez beste.*

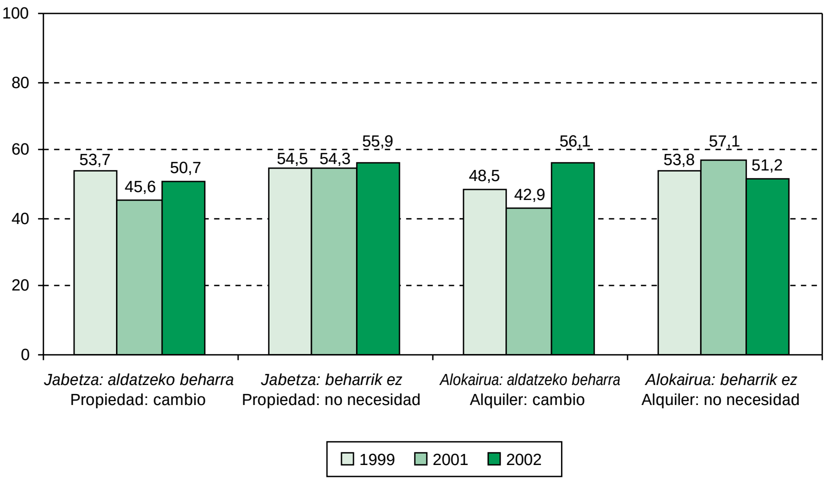
*Duela urtebeteko datuekiko, puntuazio guztiak altuagoak izan direla esan daiteke, bereziki alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra dutela adierazi duten familien artean.*

Una parte importante de la población vasca percibe además que cada vez se *construyen más viviendas protegidas.* Las familias inquilinas con necesidad de cambio siguen siendo las que presentan el índice de percepción más elevado, con una puntuación media de 70 puntos sobre 100.

En cuanto a la *valoración general* que los hogares encuestados hacen sobre la *actuación del Gobierno Vasco* en materia de vivienda, se observa como un amplio sector tiene una opinión relativamente favorable. De esta manera, en una escala de 0 a 100 (Mal-Bien), los hogares inquilinos necesitados de cambio presentan una puntuación media de 56 puntos.

Con respecto a hace un año, dichas puntuaciones se han visto incrementadas en todos los colectivos, pero especialmente entre los que residen en alquiler y expresan necesidad de cambiar de vivienda.

*4.2. Grafikoa Eusko Jaurlaritzaren balorazio orokorraren bilakaera edukitza-erregimenaren eta etxebizitza-beharraren arabera*
Gráfico 4.2. Evolución de la valoración general del Gobierno Vasco según régimen de tenencia y necesidad de vivienda




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## *4.2. Etxebizitza-politikaren bitarteko bezala alokairuak izandako pertzepzioa*

Etxebizitza Politikaren oinarrizko orientazioak *zehazteko, bi aukera eskaintzen ziren Inkestan: alde batetik, zailtasun handien zuten taldeei bakarrik ematea laguntzak eta, bestetik, familia eta pertsona gehiagori eskaintzea laguntzak, nahiz eta kasu horretan banakako kantitateak baxuagoak izan.*

*Alokairuan bizi diren familiak izan dira, gehienbat, lehenengo aukera gehien hobetsi dutenak; horrela, alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familien %72 lehenengo aukeraren alde agertu da eta alokairuan bizi diren gainerako familien %56 ere alde agertu da. Etxebizitzaren jabe izan eta aldatzeko beharra dutenen taldean lortutako emaitzak nahiko parekatuak izan dira (%43 lehenengo aukera eta %44 bigarrena) eta, horrez gain, erantzun gabekoen portzentajea altua izan da.*

Etxebizitza babestu gehiena alokairuan *eskaintzeko aukerari dagokionez, Inkesta honetan lortutako emaitzak ikusita zera esan daiteke: gero eta gehiagok uste dute egokia izango litzatekeela neurri hori hartzea. Alokairuan bizi diren familien %80 neurri horren alde agertu da. Jabe diren familien artean lortutako ehunekoak baxuagoak dira (etxebizitza aldatzeko beharra duten familien %52,5 eta jabe diren gainerako familien %66), nahiz eta talde berak 2001ean lortutako emaitzak hobetzea lortu den.*

## 4.2. Percepción del alquiler como instrumento de la política de vivienda

En relación a las *posibles orientaciones básicas de la Política de Vivienda* la Encuesta planteaba dos alternativas contrapuestas: por un lado, conceder ayudas sólo a los colectivos realmente más desfavorecidos, y por otro, conceder ayudas a más familias o personas, aunque las cuantías individuales sean menores.

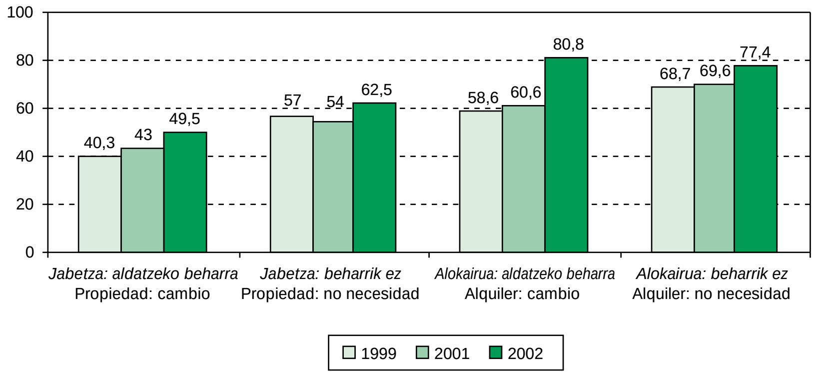
Los hogares de alquiler, sobre todo, manifiestan una preferencia bastante clara por la primer opción, con porcentajes a favor de esta alternativa del 72% entre los de alquiler con necesidad de cambio y del 56% el resto de alquiler. El colectivo de necesitados de cambio con propiedad no se decantan claramente por una opción concreta (43 la primera opción y 44% la segunda), presentando además un alto porcentaje de no respuesta.

En relación al *grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler,* de los resultados obtenidos en la presente Encuesta resaltar un cada vez mayor predominio de quienes estiman conveniente esta medida. Algo más del 80% de los hogares que residen de alquiler afirman estar totalmente o bastante de acuerdo con esta medida. Estos porcentajes son inferiores entre las familias ya propietarias (52,5% de las familias con necesidad de cambio y 66% el resto de hogares propietarios), aunque se han incrementado respecto a los resultados de 2001 de este mismo colectivo.

*Batez bestekoei erreparatuz gero, aztergai dugun aldiko (1997-2002) puntuazioen artean 2002ko Inkesta honetan lortu da ekimenarekiko adostasun-maila altuena, bereziki alokairuan bizi diren familien artean (81 puntu etxebizitza aldatzeko beharra dutenen artean eta 77 puntu gainontzekoen artean). Etxebizitzaren jabe direnen artean %15 hobetu da 2001eko adostasun-maila; horrela, gaur egun 49,5 puntu lortu ditu batez beste etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean eta 66 puntu, berriz, jabe diren eta beharrik ez duten familien artean.*

En términos de promedio, la presente Encuesta 2002 ofrecen las mayores puntuaciones del periodo estudiado (1997-2002) sobre el grado de acuerdo con esta iniciativa, destacando los hogares de alquiler (81 puntos en el caso de necesidad de cambio y 77 puntos el resto). En el colectivo de propietarios se incrementa un 15% el grado de acuerdo respecto a 2001, alcanzando en la actualidad una puntuación media de 49,5 puntos los de necesidad de cambio y 66 puntos las familias propietarias sin necesidad.

*4.3. Grafikoa Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eskaintzeko aukerarekiko adostasun-mailaren bilakaera*
Gráfico 4.3. Evolución del grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

Etxebizitzarekin lotutako arazoei eman beharreko konponbide nagusiei *dagokienez, galdetutako pertsonen ustez honakoa da egin beharrekoa, hurrenkera honetan: lurraren prezioa merkeago jartzea, etxebizitza gehiago eraikitzea eta etxebizitza erosteko laguntza gehiago ematea. Hala ere, lehentasunak desberdinak dira edukitza-erregimenaren eta etxebizitza-beharraren arabera.*

*Gauzak horrela, alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek alokairua sustatzea hobetsi dute konponbide nagusi bezala (%44), eta beharrik ez dutenek, berriz, nahiago dute etxebizitzara bideratutako laguntza gehiago ematea (%37). Bestalde, etxebizitzaren jabe diren familiak lurra merkeago jartzeko neurria azpimarratu dute lehentasun bezala (%55 etxebizitza aldatzeko beharra dutenen artean eta %39 beharrik ez dutenen artean).*

En cuanto a las *principales soluciones al problema de la vivienda*, en opinión de las personas consultadas serían, por este orden: abaratar el precio del suelo, hacer más viviendas protegidas y dar más ayudas a la compra de vivienda. Ahora bien, la prioridad varía sustancialmente en función del régimen de tenencia y la necesidad de vivienda sentida.

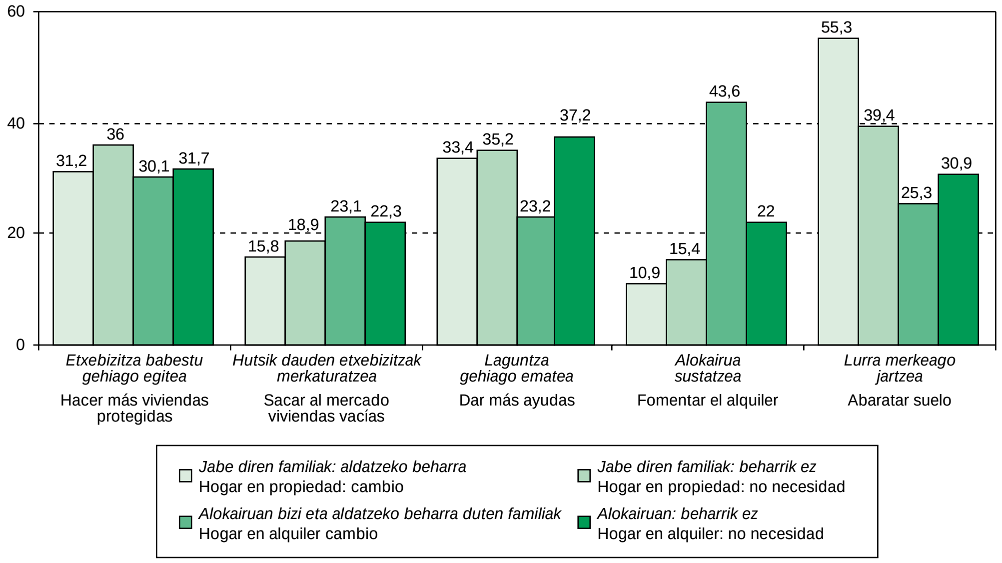
De esta manera, los hogares en alquiler con necesidad de cambio plantean como principal solución el fomento del alquiler (44%) y los de no necesidad se decantan por las ayudas a la compra de vivienda (37%). Por su parte, los hogares con vivienda en propiedad apuestan por abaratar el suelo como primera solución (55% de los hogares con necesidad de cambio y 39% los de no necesidad).

*4.2. Koadroa* *LAGUNTZEN EZAUGARRIAK ETA ETXEBIZITZAREN ARAZOAREN KONPONBIDEAK*
*Cuadro 4.2.* *CARACTERÍSTICAS DE LAS AYUDAS Y SOLUCIONES AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA*

| | *JABETZA* / PROPIEDAD | | *ALOKAIRUA* / ALQUILER | |
|---|---|---|---|---|
| | *Aldatzeko beharra duten familiak* Hogares necesitados cambio | *Beharrik ez duten familiak* Hogares no necesitados | *Aldatzeko beharra duten familiak* Hogares necesitados cambio | *Beharrik ez duten familiak* Hogares no necesitados |
| ***GUZTIRA* / TOTAL** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** |
| *ETXEBIZITZARAKO LAGUNTZEN ORIENTAZIOAK* POSIBLES ORIENTACIONES DE LAS AYUDAS A LA VIVIENDA | | | | |
| *Baztertuen dauden taldeentzako laguntzak ematea* Conceder ayudas a colectivos realmente más desfavorecidos | 42,9 | 53,1 | 72,3 | 56,2 |
| *Familia/pertsona gehiagorentzako laguntzak ematea* Conceder ayudas a más familias/personas | 43,8 | 39,6 | 26,5 | 38,4 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 13,2 | 7,3 | 1,3 | 5,4 |
| *ETXEBIZITZA BABESTU GEHIENA ALOKATZEKO ERAIKITZEKO AUKERAREKIKO ADOSTASUN MAILA* GRADO DE ACUERDO CON CONSTRUCCIÓN DE LA MAYORÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER | | | | |
| *Erabat ados* / Totalmente de acuerdo | 14,1 | 33,2 | 46,4 | 61,4 |
| *Nahiko ados* / Bastante de acuerdo | 38,4 | 32,8 | 35,0 | 21,1 |
| *Nahiko desados* / Bastante en desacuerdo | 27,9 | 12,8 | 7,9 | 3,7 |
| *Desadostasun handia* / Muy en desacuerdo | 17,9 | 15,7 | 0,0 | 12,7 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 1,7 | 5,4 | 10,7 | 1,1 |
| ***Indizea (0-100)* / Índice (0-100)** | **49,5** | **62,5** | **80,8** | **77,4** |
| *ETXEBIZITZAREN ARAZOAREN KONPONBIDEAK** SOLUCIONES AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA* | | | | |
| *Etxebizitza babestu gehiago egitea* Hacer más viviendas protegidas | 31,2 | 36,0 | 30,1 | 31,7 |
| *Hutsik dauden etxebizitzak merkaturatzea* Sacar al mercado viviendas vacías | 15,8 | 18,9 | 23,1 | 22,3 |
| *Erosteko laguntza gehiago ematea* / Dar más ayudas a la compra | 33,4 | 35,2 | 23,2 | 37,2 |
| *Birgaitze-lanak laguntzea* / Favorecer la rehabilitación | 14,3 | 14,9 | 6,4 | 20,4 |
| *Alokairua sustatzea* / Fomentar el alquiler | 10,9 | 15,4 | 43,6 | 22,0 |
| *Interes-tasak jaistea* / Bajar tipos de interés | 13,5 | 21,0 | 15,1 | 15,3 |
| *Eraikuntzari laguntzea* / Facilitar la construcción | 12,7 | 5,8 | 14,5 | 6,2 |
| *Lurra merkeago jartzea* / Abaratar suelo | 55,3 | 39,4 | 25,3 | 30,9 |
| *Beste hainbat neurri* / Otras medidas | 1,7 | 1,5 | 6,4 | 2,7 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 11,1 | 11,8 | 12,3 | 11,3 |

* *Aukera anitzeko erantzuna*/Respuesta múltiple.
*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*

*4.4. Grafikoa Etxebizitzaren arazoaren konponbide nagusiak edukitza-erregimenaren eta aldatzeko beharraren arabera*
*Gráfico 4.4. Principales soluciones al problema de vivienda por régimen de tenencia y necesidad de cambio*




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## *4.3. Aldatzeko beharra duten familiak alokairuaren aurrean*

*Lehen ere aipatu denaren ildotik, etxebizitza aldatzeko beharra duten familietatik askok nahiago du, a priori, etorkizuneko etxebizitza beren jabetzakoa izatea (%79); gutxiago dira alokairua lehen aukera bezala nahiago dutenak (%10).*

*Haatik, beharrari erantzuteko alokairuaren aukeraren inguruko pertzepzioa zein den jakiteko galderak egin ziren. Horrela, alokairua etxebizitzaren beharrari erantzuteko aukera bezala aurkeztean %82,5ek jabetza nahiago zuela adierazi zuen, alokairua erabat baztertuz. Hala ere, horietatik %16k alokairua onartuko luke, beti ere errenta merkeagoen truke.*

*Lehen aukera bezala jabetza-erregimena bakarrik duten familien eta baldintza jakin batzuen arabera alokairua onartuko zuketen familien arteko konbinazioa eginez zera esan daiteke:* etxebizitza aldatzeko beharra duten familia guztien %36k *ez dio alokairuari uko egiten etxebizitza-beharraren konponbide edo erantzun bezala*[6].

[6] *4.5. atalean irakur daiteke bilakaeraren azterketa zehatza.*

## 4.3. Hogares necesitados de cambio ante la opción alquiler

Como ya se ha visto con anterioridad, un amplio sector de los hogares necesitados de cambiar de vivienda se decanta a priori por la propiedad (79%) como régimen de tenencia para la futura vivienda, siendo menor el porcentaje de los que se plantea el alquiler como primera opción (10%).

Ahora bien con el objetivo de indagar en la percepción real del alquiler como alternativa a la situación de la necesidad concreta, se les cuestionó en este sentido. De esta manera, ante la pregunta de si se plantearían en alguna circunstancia optar por el alquiler, los resultados reflejan que un 82,5% de quienes optan por la propiedad rechazan en cualquier caso la posibilidad de establecerse en régimen de alquiler. No obstante y por el contrario, cerca de un 16% de éstos aceptaría la posibilidad del alquiler fundamentalmente con el condicionante de rentas más asequibles.

La combinación entre el régimen de tenencia deseado como primera opción y los que se plantearían el alquiler bajo condicionantes, lleva a poder afirmar que un *36%* del total de *hogares con necesidad de cambio no descarta el alquiler* como alternativa a su problema de vivienda[6].

[6] Ver un análisis detallado de esta evolución en el apartado 4.5.

*4.3. Koadroa* *NAHI DEN EDUKITZA-ERREGIMENA ETA ALOKAIRUAREN AURREKO JARRERA ETXEBIZITZA ALDATZEKO BEHARRA DUTEN FAMILIEN ARTEAN*

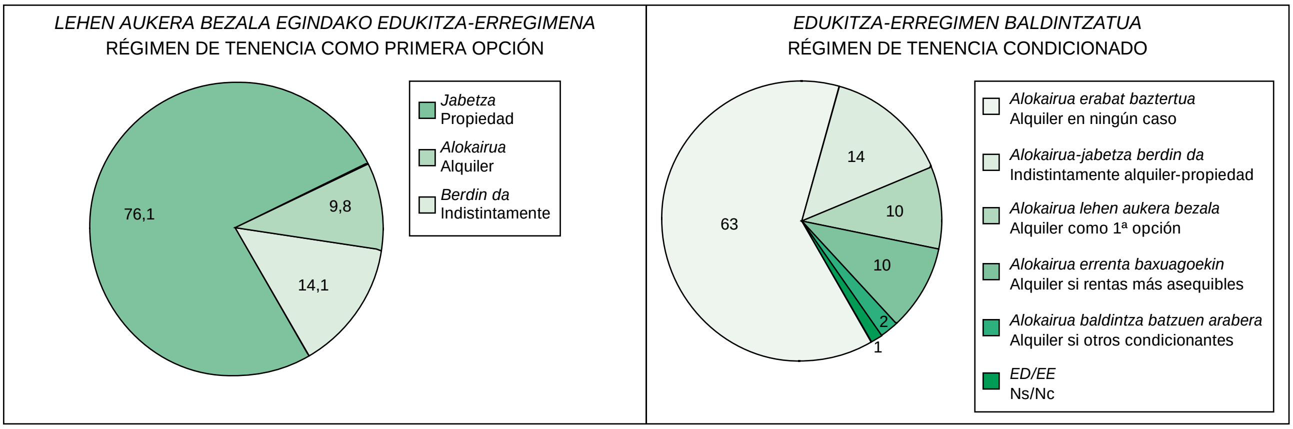
Cuadro 4.3. RÉGIMEN DE TENENCIA DESEADO Y ACTITUD ANTE EL ALQUILER DE LOS HOGARES NECESITADOS DE CAMBIO

| ***ALDATZEKO BEHARRA DUTEN FAMILIAK* / HOGARES NECESITADOS DE CAMBIO** | **%** |
|---|---|
| *NAHI DEN EDUKITZA-ERREGIMENA* / RÉGIMEN DE TENENCIA DESEADO | |
| *Jabetza* / Propiedad | 76,1 |
| *Alokairua* / Alquiler | 9,8 |
| *Berdin da* / Indistintamente | 14,1 |
| *ALOKAIRUA PLANTEATUKO AL LUKE?** / ¿SE PLANTEARÍA EL ALQUILER?* | |
| *Bai, errenta baxuagoekin* / Sí, si rentas más asequibles | 12,6 |
| *Bai, beste hainbat arrazoi* / Sí, otras razones | 3,0 |
| *Ez, inola ere ez* / No, en ningún caso | 82,5 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 1,9 |

* *Aldatzeko beharra duten eta jabetza nahiago duten familiak*/Hogares necesitados de cambio que se decantan por la propiedad.
*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*4.5. Grafikoa* *Nahi den edukitza-erregimena eta alokairuaren aurreko jarrera etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean (%)*

Gráfico 4.5. Régimen de tenencia deseado y actitud ante el alquiler de los hogares necesitados de cambio (%)




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Etorkizuneko etxebizitzaren edukitza-erregimen bezala jabetza aukeratu ez duten familiei erreparatuz gero, adierazi den arrazoi nagusia sarrera eskasak edo ezegonkorrak edukitzea da, hain zuzen %49ren kasuan. Aldi baterako konponbide bezala alokairuan bizitzea edo hipotekarik eduki nahi ez izana ere beste arrazoi batzuk izan daitezke, erantzunen %23 eta %14 bereganatuz, hurrenez hurren.*

*Aldi baterako alokairua planteatzen denean, taldea osatzen duten gehienek ikusten dute alokairua* aldi baterako *konponbide bezala, epe laburrera gainera. Hain zuzen, familien %20k planteatu du*

Centrando la atención en aquellos hogares que no escogen la propiedad como primera opción para el régimen de tenencia de la futura vivienda, la falta de ingresos suficientes o estables para comprar es el *principal motivo* alegado, aglutinando el 49% de las respuestas. El alquiler visto como solución temporal o el deseo de no quererse hipotecar también adquieren importancia, con un 23% y un 14%, respectivamente.

Relacionado con este planteamiento temporal del alquiler, se constata que una amplia parte de este colectivo considera el alquiler como un régimen de tenencia viable para un *periodo de tiempo* rela-

*alokairuan bizitzea 2 urteko epean, eta portzentaje hori %38 da 5 urteko epea denean.*

*Gainera, etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek esandakoaren arabera,* batez besteko errenta *bezala 281 euroko kantitatea ezartzea egokia izango litzateke; horietatik %71ek alokairuagatik 300 euro baino gehiago ordainduko ez dituela esan du. Oso emaitza desberdinak lortu dira gaur egun alokairuan bizi direnek ordaindutako errentak kontuan hartuz gero; azken horiek 314 euro ordaintzen dituzte hilean eta %48k bakarrik du hileko 300 eurotik beherako errenta.*

*Amaitzeko, etxebizitza aldatzeko beharra duten familia askok adierazi du* alokairua *aukeratuko lukeela, baldin eta ondoren etxebizitza* erosteko aukera *eskainiko balitzaie (%82).*

tivamente corto. Concretamente un 20% de los hogares se plantea el alquiler para un plazo máximo de 2 años, porcentaje que se incrementa hasta el 38% si se amplía a 5 años.

Las familias con necesidad de cambio además consideran que la *renta media aceptable* sería de 281 euros, siendo el 71% de los mismos los que no estarían dispuestos a pagar más de 300 euros en concepto de alquiler. Datos muy diferentes a los analizados sobre las rentas pagadas por los hogares que actualmente están residiendo de alquiler, quienes afirman pagar una renta media de 314 euros mensuales y sólo el 48% paga menos de 300 euros mensuales.

Por último, una amplia mayoría de las familias con necesidad de cambio manifiestan que les resultaría mucho *más interesante el alquiler* si estuviera asociado a una *posibilidad de compra* (82%).

*4.4. Koadroa ALDATZEKO BEHARRA DUTEN FAMILIEK ALOKAIRUA AUKERATZEKO AZALDUTAKO ARRAZOIAK ETA BALDINTZAK*
Cuadro 4.4. MOTIVOS Y CONDICIONES PARA EL ALQUILER DE LOS HOGARES NECESITADOS DE CAMBIO

| *ALOKAIRUAREN AURREKO JARRERA** | % | ACTITUD ANTE EL ALQUILER* |
|---|---|---|
| ***GUZTIRA*** | **100,0** | **TOTAL** |
| *ALOKAIRUA AUKERATZEKO ARRAZOIAK* | | MOTIVOS PARA EL ALQUILER |
| *Erosteko sarrera eskasak* | 49,0 | Falta de ingresos suficientes para comprar |
| *Ez du hipotekarik nahi* | 13,6 | No quiere hipotecarse |
| *Mugikortasuna* | 2,3 | Movilidad |
| *Aldi baterako konponbidea* | 23,3 | Solución temporal |
| *Beste hainbat arrazoi* | 7,5 | Otros motivos |
| *Ed/Ee* | 4,2 | Ns / Nc |
| *ALOKAIRUAREN DENBORA* | | PERSPECTIVA TEMPORAL DEL ALQUILER |
| *2 urte baino gutxiago* | 20,0 | Menos de 2 años |
| *2-5 urte bitartean* | 17,8 | De 2 a 5 años |
| *5 urte baino gehiago* | 39,8 | Más de 5 años |
| *Ed/Ee* | 22,4 | Ns/Nc |
| *ERRENTA-MAILA ONARGARRIA* | | NIVEL ACEPTABLE DE RENTA |
| *180 euro bitartean* | 29,9 | Hasta 180 euros |
| *181-300 euro bitartean* | 41,0 | De 181 a 300 euros |
| *301-450 euro bitartean* | 15,7 | De 301 a 450 euros |
| *451-600 euro bitartean* | 8,9 | De 451 a 600 euros |
| *600 euro baino gehiago* | 3,3 | Más de 600 euros |
| *Ed/Ee* | 1,4 | Ns/Nc |
| *Batez besteko errenta onargarria (euro)* | 281,2 | Renta media aceptable (euros) |
| *INTERESGARRIAGOA ALOKAIRUA EROSTEKO AUKERAREKIN* | | MÁS INTERESANTE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA |
| *Bai, interesgarriagoa da* | 82,4 | Sí, resulta más interesante |
| *Ez, berdin da* | 11,1 | No, me es indiferente |
| *Ed/Ee* | 6,5 | Ns/Nc |

* *Aldatzeko beharra duten familiak, etorkizuneko etxebizitzara begira lehen aukeratzat alokairua egin dutenak*/Hogares necesitados de cambio que optan por el alquiler como primera opción en su futura vivienda.
*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## 4.4. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak alokairuaren aurrean

Lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteek alokairuaren inguruan duten pertzepzioari dagokionez, emandako iritziak funtsezko bi alderdi kontuan hartzea komeniko litzateke:

- Alde batetik, lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharraren arrazoi nagusia. Ezkontzeko edo bikote-bizimodua bizitzeko emantzipatu nahi dutenak daude (%32) eta bestetik besterik gabe emantzipatu nahi dutenak (gainontzeko %68).

- Bestetik, lan-egoera. Lan-egoera egonkorra dutenak ditugu (%51), hau da, enplegu finkoa dutenak edo beren kontura lan egiten dutenak, eta lan-egoera ezegonkorra dutenak ditugu (%49), aldi baterako kontratuak dituztenak edo langabezian daudenak.

Etxebizitza aldatzeko beharra duten kasuekin alderatuta, etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteek jarrera kritikoagoa agertu dute etxebizitza babestu gehiena alokairuan eskaintzeko neurriaren aurrean, aurreko urteetan lortutako emaitzen ildotik. Hain zuzen, batez besteko adostasun-maila 48 puntukoa izan da (100 puntutik) eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean, berriz, 59 puntukoa.

Hala ere, batez besteko puntuazio hori aldatu egiten da lehen aipatutako alderdien arabera. Horrela, bikotearekin bizi edo ezkondu nahi duten gazteek kontrako iritzia agertu dute eta %32k bakarrik adierazi du neurri horren aldeko jarrera; gainerakoen artean %52 izan da. Lan-egoera egonkorra edukitzeak ere adostasun-maila baxuagoa eragiten du (%43 nahiko ados agertu da eta %47 lan-egoera ezegonkorraren kasuan).

Xede dugun taldeak etxebizitzarekin lotutako arazoentzako planteatutako konponbideei dagokienez, alde batetik etxebizitza babestu gehiago egitea eta bestetik etxebizitza erosteko laguntza gehiago ematea izan dira erantzun nagusiak etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean; horrela, %47k lehenengo erantzuna eman du eta %37k bigarrena.

## 4.4. Personas necesitadas de acceso ante la opción alquiler

En cuanto a la percepción sobre el alquiler que posee el colectivo de personas jóvenes que necesitan acceder a su primera vivienda se considera de interés diferenciar las opiniones en base a dos aspectos clave que conllevan opiniones dispares:

- Por un lado, en función del *principal motivo* por el que se desea acceder a la primera vivienda, diferenciando entre quienes desean emanciparse para casarse o vivir en pareja (32%) y aquellas personas que básicamente buscan independizarse (el 68% restante).

- Por otro lado, en función de la *situación laboral*, distinguiendo las personas con una situación laboral estable (51%), es decir poseen un empleo fijo o trabajan por cuenta propia, de las que presentan una situación laboral inestable (49%), contrato temporal o están en desempleo.

En comparación con los casos de necesidad de cambio, las personas jóvenes con necesidad de acceso en general muestran una actitud más crítica con *la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler*, confirmando los resultados de años precedentes. En concreto, el grado de acuerdo medio se sitúa en 48 puntos sobre 100, frente a los 59 puntos del conjunto de hogares de cambio.

Ahora bien, esta puntuación media varía ligeramente en función de los dos aspectos mencionados anteriormente. Así, las personas jóvenes que desean vivir en pareja o casarse se posicionan de forma más contundente en contra de esta fórmula, sólo un 32% de las primeras declara estar muy o bastante de acuerdo con esta medida, frente al 52% del resto. La situación laboral estable también conlleva a las personas jóvenes a presentar un grado de acuerdo inferior (el 43% están muy o bastante de acuerdo y el 47% en el caso de encontrarse en una situación laboral inestable).

En cuanto a las *soluciones al problema de la vivienda* que este colectivo propone, el aumento de la oferta de vivienda protegida por un parte y el dar más ayudas a la compra de vivienda por otra, acaparan el mayor número de respuestas de las personas con necesidad de acceso, siendo mencionadas por un 47% la primera y un 37% la segunda.

*4.5. Koadroa* *ETXEBIZITZA BABESTU GEHIENA ALOKATZEKO ERAIKITZEKO AUKERAREKIKO ADOSTASUN-MAILA ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONEN ARTEAN*

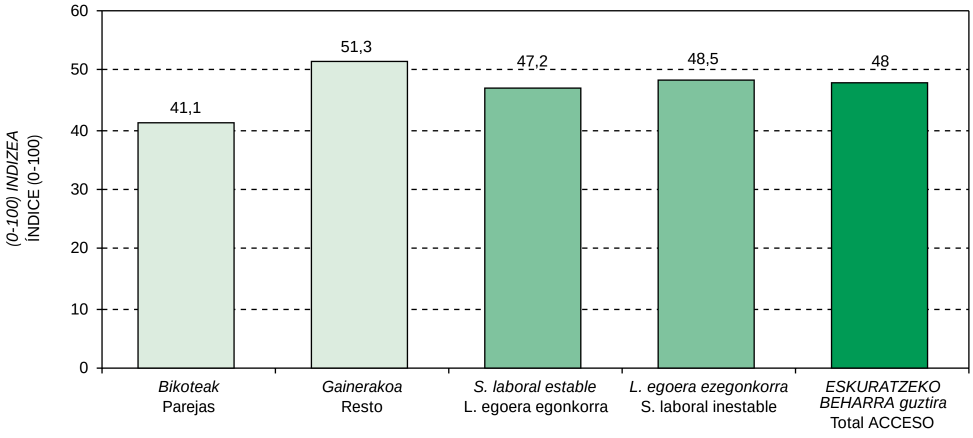
Cuadro 4.5. GRADO DE ACUERDO CON LA CONSTRUCCIÓN DE LA MAYORÍA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER DE LAS PERSONAS NECESITADAS DE ACCESO

| *ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONAK* / PERSONAS NECESITADAS DE ACCESO | *Beharraren arrazoia* Motivo de la necesidad | | *Lan-egoera* Situación laboral | | *GUZTIRA ESKURATZEKO BEHARRA* TOTAL ACCESO |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Bikoteak* Parejas | *Gainerakoa* Resto | *Egonkorra* Estable | *Ezegonkorra* Inestable | |
| ***GUZTIRA* / TOTAL** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** | **100,0** |
| *Erabat ados* / Totalmente de acuerdo | 8,0 | 14,4 | 12,6 | 13,0 | 12,3 |
| *Nahiko ados* / Bastante de acuerdo | 24,1 | 37,9 | 30,5 | 34,1 | 33,4 |
| *Nahiko desados* / Bastante en desacuerdo | 41,9 | 28,9 | 32,8 | 33,7 | 33,2 |
| *Oso desados* / Muy en desacuerdo | 18,0 | 14,2 | 16,4 | 15,3 | 15,4 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 8,0 | 4,6 | 7,6 | 3,9 | 5,7 |
| *Adostasun-maila (0-100)* Grado de acuerdo (0-100) | 41,1 | 51,3 | 47,2 | 48,5 | 48,0 |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*4.6. Grafikoa* *Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eraikitzeko aukerarekiko adostasun-maila etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean*

Gráfico 4.6. Grado de acuerdo medio con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler de las personas necesitadas de acceso




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Gazteen %16k bakarrik aipatu du alokairua sustatzea egoerari konponbidea emateko bide bezala, nahiz eta ehuneko horrek aurreko urteetako emaitzak gainditzen dituen (%11 2001ean eta %10 1999an). Etxebizitza bat eskuratu nahi duten pertsonen %19k eta lan-egoera ezengokorra dutenen %17k alokairua sustatzeko neurriaren aurrean aldeko iritzia eman du, behar berdina duten gainontzeko pertsonen artean baino gehiago.*

El fomento del alquiler como solución al problema es considerado por sólo el 16% del colectivo de jóvenes, aunque el porcentaje es bastante superior al observado años anteriores (el 11% en 2001 y 10% en 1999). El 19% de las personas que desea acceder a una vivienda individualmente y el 17% de aquellas que posee una situación laboral no estable consideran el fomento del alquiler como una medida adecuada, en mayor proporción que el resto de personas con esta necesidad.

*4.6. Koadroa* *ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONEK ETXEBIZITZAREN ARAZOA KONPONTZEKO EMANDAKO KONPONBIDE NAGUSIAK*

Cuadro 4.6. PRINCIPALES SOLUCIONES AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS NECESITADAS DE ACCESO

| *ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONAK: Konponbideak** / PERSONAS NECESITADAS DE ACCESO: Posibles soluciones* | *Beharraren arrazoia* Motivo de la necesidad | | *Lan-egoera* Situación laboral | | *GUZTIRA ESKURATZEKO BEHARRA* |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Bikoteak* Parejas | *Gainerakoa* Resto | *Egonkorra* Estable | *Ezegonkorra* Inestable | TOTAL ACCESO |
| *Etxebizitza babestu gehiago egitea* / Hacer más viviendas protegidas | 54,0 | 41,7 | 41,9 | 50,7 | 45,7 |
| *Hutsik dauden etxebizitzak merkaturatzea* / Sacar al mercado viviendas vacías | 21,6 | 19,2 | 17,3 | 24,1 | 20,0 |
| *Interes-tasak jaistea* / Dar más ayudas a la compra | 33,9 | 38,8 | 38,0 | 37,9 | 37,2 |
| *Birgaitze-lanak laguntzea* / Favorecer la rehabilitación | 11,1 | 9,4 | 8,9 | 11,0 | 9,9 |
| *Alokairua sustatzea* / Fomentar el alquiler | 11,0 | 19,0 | 14,2 | 16,7 | 16,4 |
| *Laguntza gehiago ematea* / Bajar tipos de interés | 19,1 | 18,9 | 18,6 | 19,5 | 19,0 |
| *Eraikuntzari laguntzea* / Facilitar la construcción | 8,2 | 7,6 | 6,7 | 7,6 | 7,8 |
| *Lurra merkeago jartzea* / Abaratar suelo | 28,2 | 30,2 | 33,9 | 24,4 | 29,5 |
| *Beste hainbat neurri* / Otras medidas | 1,2 | 2,0 | 2,4 | 1,2 | 1,7 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 11,5 | 13,2 | 18,0 | 7,0 | 12,7 |

* *Erantzun anitzeko galdera*/Respuesta múltiple.
*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean beren jabetzako etxebizitza bat edukitzeko gogoa orokorra da, aurreko atalean aztertu diren etxebizitza aldatzeko beharra duten familien proportzioa gaindituz. Talde horri dagokionez, etorkizunean eskuratuko duten etxebizitzaren jabe izatea gustatuko litzaioke %79ri; %4,4k alokairua aukeratu du eta %17ri berdin zaio.*

*2001eko emaitzekin alderatuz gero, etxebizitza eskuratzeko beharra eduki eta jabetza lehen aukeratzat hartu dutenen ehunekoak behera egin du, eta oraingoan adierazitako iritzia ez da hain argia izan eta edukitza-erregimenarekiko jarrera malguagoa izan da. Bestela esanda, zein aukera egin berdin zaion taldeak gora egin du eta alokairua aukeratzen dutenak zertxobait gehiago izan dira (%3,7 2001ean).*

*Bikotearekin bizitzera joan edo ezkondu nahi duten gazteen artean gehiago dira beren jabetzako etxebizitza eskuratu nahi dutenak, bakarrik emantzipatu nahi dutenen kasuan baino (%85, %76ren parean). Lan-egoeraren arabera (egonkorra edo ezegonkorra) lortutako emaitzei erreparatuz gero ez dugu alde handirik aurkituko, kontrakoa espero bazen ere (hots, lan-egoera ezegonkorra zuten pertsona gehiagok aukeratuko zuela alokairua).*

El *deseo de una vivienda en propiedad* continúa siendo generalizado entre las personas de acceso, incluso supera la proporción de los hogares necesitados de cambio estudiados en el apartado anterior. En este colectivo el 79% espera a priori que su futura vivienda sea en propiedad, frente al 4,4% que declara que será en alquiler y un 17% que acepta indistintamente ambas opciones.

La comparativa con los resultados de 2001, muestra que el porcentaje de personas con necesidad de acceso que se decantan por la propiedad como primera opción ha decrecido, habiéndose producido un desplazamiento hacia una opinión menos clara al respecto y más flexible en relación al régimen de tenencia. Es decir, se ha incrementado la opción indistintamente y la proporción de los que escogen el alquiler ha aumentado ligeramente (3,7% en 2001).

Las personas jóvenes que desean formar pareja o casarse se decantan en mayor medida por la propiedad que quienes aspiran a independizarse individualmente (un 85% frente al 76%). Los resultados en función de la situación laboral estable o inestable no marcan una diferencia clara, en contra de lo que hubiera sido de esperar (que las personas con peor situación en relación al empleo optaran en mayor medida por el alquiler).

*4.7. Koadroa LEHEN AUKERA BEZALA NAHIAGO DEN EDUKITZA-ERREGIMENA ETA ALOKAIRUAREN AURREKO JARRERA ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONEN ARTEAN*

Cuadro 4.7. RÉGIMEN DE TENENCIA DESEADO COMO PRIMERA OPCIÓN Y ACTITUD ANTE EL ALQUILER DE LAS PERSONAS CON NECESIDAD DE ACCESO

| *ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONAK* | *Beharraren arrazoia* Motivo de la necesidad | | *Lan-egoera* Situación laboral | | *GUZTIRA* |
|---|---|---|---|---|---|
| PERSONAS NECESITADAS DE ACCESO | *Bikoteak* Parejas | *Gainerakoa* Resto | *Egonkorra* Estable | *Ezegonkorra* Inestable | TOTAL |
| *NAHI DE EDUKITZA-ERREGIMENA* | | | | | |
| RÉGIMEN DE TENENCIA DESEADO | | | | | |
| *Jabetza* / Propiedad | 85,2 | 75,8 | 79,7 | 80,6 | 78,9 |
| *Alokairua* / Alquiler | 1,9 | 5,6 | 4,1 | 2,4 | 4,4 |
| *Berdin da* / Indistintamente | 12,9 | 18,6 | 16,2 | 17,0 | 16,8 |
| *ALOKAIRUA PLANTEATUKO AL LUKE?** | | | | | |
| ¿SE PLANTEARÍA EL ALQUILER?* | | | | | |
| *Bai, errenta baxuagoekin* | | | | | |
| Sí, si rentas más asequibles | 27,3 | 35,4 | 33,3 | 29,9 | 32,5 |
| *Bai, baldintza egokiagoekin* | | | | | |
| Sí, si vivienda en mejor estado | 1,2 | 1,6 | 1,1 | 1,9 | 1,4 |
| *Bai, beste hainbat arrazoi* | | | | | |
| Sí, otras razones | 11,5 | 8,8 | 5,9 | 11,9 | 9,8 |
| *Ez, inola ere ez* / No, en ningún caso | 58,1 | 53,5 | 58,6 | 55,0 | 55,1 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 1,9 | 0,7 | 1,1 | 1,3 | 1,1 |

* *Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen kasuan jabetza izan da lehen aukera*/Personas necesitadas de acceso se han decantado por la propiedad como primera opción.
*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Hala ere, badago etxebizitza eskuratzeko beharra duen pertsona asko eta asko alokairuaren aurrean "ezezko borobila" eman duena (%55), baina datuak aldatu egiten dira errenta baxuagoak eskaintzen badira (%33) edo bestelako baldintza batzuk eskaintzen badira (%11). Alokairuaren aukerak onarpen-maila baxuagoa du bikote-bizimodua bizitzera joan (%58) edo ezkondu nahi duten pertsonen artean eta lan-egoera egonkorra dutenen artean (%59), lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra duten gainontzeko pertsonen artean baino (%55 inguru).*

*Azken galdera hori eta a priori nahiago den edukitza-erregimena erlazionatuz gero, zera esan daiteke: etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsona guztien artetik %56k* alokairua onartuko luke, *nahiz eta baldintza jakin batzuen mende egin; hau da, duela urtebete lortutako ehunekoa baino altuagoa[7] (%49) eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean lortutakoa baino altuagoa (%36). Aipatutako hazkundearen eragileak izan dira, alde batetik, edukitza-*

Existe todavía una parte importante de personas con necesidad de acceso que continúa manifestando que "en ningún caso" optarían por el alquiler (55%), pero es de interés señalar que un 33% sí lo haría si las rentas fueran más asequibles y el 11% restante bajo otros condicionantes. Esta proporción de rechazo al alquiler es algo superior entre las personas que desean vivir en pareja o casarse (58%) y aquellas que poseen una situación laboral estable (59%) que el resto de personas con necesidad de acceso a su primera vivienda (en torno al 55%).

De la relación entre esta última pregunta con el régimen de tenencia deseado a priori, se puede concluir que del total de personas con necesidad de acceso un *56% aceptaría el alquiler,* aunque fuera bajo ciertas condiciones, proporción superior a la de hace un año[7] (49%) y a la de los hogares necesitados de cambio (36%). Este incremento se debe principalmente al aumento de las personas que declaran como indistinto un régimen u otro y al in-

[7] *4.5 atalean irakur daiteke bilakaeraren azterketa zehatza.*

[7] Ver un análisis detallado de esta evolución en el apartado 4.5.

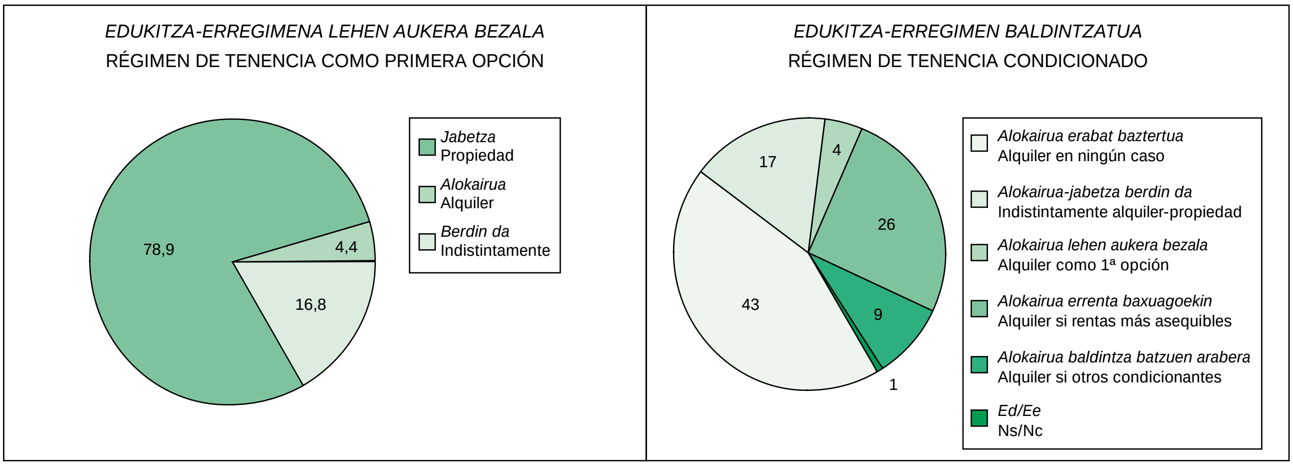
*erregimena berdin zaien pertsona-taldea ugaritu egin dela eta, bestetik,* a priori *alokairua edo baldintza jakin batzuen araberako alokairua aukeratu duten familiak ere ugaritu egin direla.*

cremento de hogares que se decantan por el alquiler *a priori* o bajo condicionantes.

*Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek alokairua aukeratzeko orduan adierazitako arrazoi nagusia, aldi baterako konponbide bezala ulertzen dutela da; horrela erantzun du %41ek eta ondoren adierazi den arrazoia sarrera eskasak izan dira (%32). Beharra eragin duen arrazoiaren eta beharra duen pertsonaren lanegoeraren arabera aldatu egiten dira proportzio horiek.*

El alquiler visto como una solución temporal se convierte en el principal motivo al que aluden las personas con necesidad de acceso para escoger este régimen de tenencia, aglutinando el 41% de las respuestas ofrecidas, seguido por la falta de ingresos suficientes (32%). Estas proporciones varían en función del motivo de la necesidad y de la situación laboral de la persona necesitada.

*4.7. Grafikoa Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek etorkizuneko etxebizitzarentzat nahi duten edukitza-erregimena (%)*
Gráfico 4.7. Régimen de tenencia deseado para la futura vivienda de las personas necesitadas de acceso (%)




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Zentzu horretan, bikoteen kasuan arrazoi nagusia aldi baterako konponbidetzat jotzea den bitartean (%65), etxebizitza eskuratzeko beharra duten gainontzeko pertsonen kasuan emandako erantzunen arabera, sarrera eskasak eta aldi baterako konponbidetzat jotzea dira azaldutako arrazoi nagusiak (%35 eta %34, hurrenez hurren). Lan-egoera ezegonkorra dela eta gero eta gehiago dira etxebizitza erosteko adina sarrerak ez dituztela pentsatzen dutenak (%34, lan egonkorra dutenen %21en parean).*

En este sentido, mientras el principal motivo para las parejas es la solución temporal (65%), en el resto de casos de necesidad de acceso, la falta de ingresos suficientes presenta una proporción similar a la de solución temporal (35% y 34%, respectivamente). La situación laboral inestable conlleva a que una mayor proporción sienta que no posee ingresos suficientes para la compra (34% frente al 21% de las personas que poseen trabajo estable).

*Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek* ordain dezaketen batez besteko errenta *268 eurokoa da, 2001ean baino %6 gehiago (252 euro). Horrez gain, multzo horretako %92k ez luke 300 euro baino gehiago ordainduko alokairuagatik. Bikotearekin bizitzera joan edo ezkondu nahi eta etxebizitza bat eskuratzeko beharra duten pertsonen kasuan dezente altuagoa da batez besteko errenta (295 euro batez beste); hala ere, kasu askotan bi soldata erabiliko dira etxebizitzaren gastuak ordaintzeko. Lan-egoerak ez du aldaketarik eragiten ordain daitekeen batez besteko errentari dagokionez.*

La *renta media de alquiler aceptable* por parte de las personas con necesidad de acceso asciende a 268 euros, un promedio 6% superior que en 2001 (252 euros). Además es de interés resaltar que un 92% de este colectivo no está dispuesto a pagar más de 300 euros de alquiler. La renta media se muestra bastante superior en el caso de las personas que se plantean el acceso para vivir en pareja o casarse (295 euros de media), si bien una parte importante contará con dos ingresos para hacer frente a los gastos de la vivienda. La situación laboral de la persona no implica una renta media aceptable distinta.

Alokairuaren erregimenean bizitzeko epeari *dagokionez, gehienek 5 urtetik beherako epe baterako aurreikusi dute alokairua (%80) eta %14k bakarrik planteatu du epe luze baterako (5 urtetik gora). Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean gehiago dira epe laburreko aukera egin dutenak; horrela, etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen erdiak baino zertxobait gehiagok planteatu du alokairua 2 urteko eperako; %28 dira etxebizitza aldatzeko beharra duten familien kasuan.*

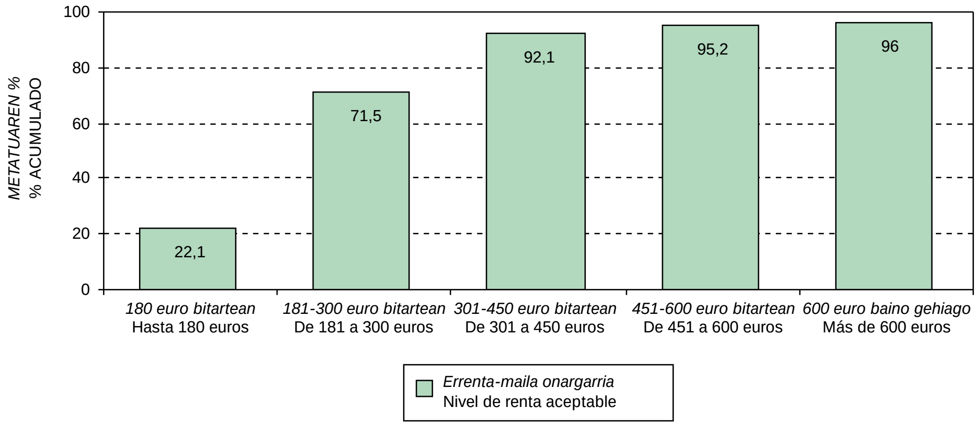
*Amaitzeko, alokairua sustatzeko etxebizitza* erosteko aukera *eskaintzeko neurriari dagokionez, etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen ia gehiengoak adierazi duenez, alokairua askoz ere interesgarriagoa izango litzateke erosteko aukera eskainiko balitz (%95), etxebizitza aldatzeko beharra duten familien artean lortutako portzentajea baino zertxobait baxuagoa izan da (%82).*

En cuanto al *periodo de permanencia en este régimen*, la gran mayoría se plantea el alquiler para una periodo inferior a 5 años (80%) y sólo un 14% para un periodo largo de tiempo (más de 5 años). Esta corta perspectiva es vista en mayor proporción que los hogares necesitados de cambio, así, algo más de la mitad de las personas necesitadas de acceso se plantea este régimen para un periodo inferior a 2 años, frente al 28% de los hogares con necesidad de cambio.

Por último, con relación al fomento del alquiler mediante el añadido de la *posibilidad de compra*, al igual que en encuestas pasadas, los datos muestran que casi la totalidad de las personas con necesidad de acceso confirma que le resultaría mucho más interesante el régimen de alquiler si se le incluye la opción de compra (95%), porcentaje algo superior al ofrecido por los hogares con necesidad de cambiar de vivienda (82%).

*4.8. Grafikoa* *Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonek onar dezaketen errenta-maila. Portzentaje metatua*

Gráfico 4.8. Nivel de renta aceptable por las personas necesitadas de acceso. Porcentaje acumulado




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*4.8. Koadroa ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONEK ALOKAIRUA AUKERATZEKO AGERTUTAKO ARRAZOIAK ETA BALDINTZAK*

Cuadro 4.8. MOTIVOS Y CONDICIONES PARA EL ALQUILER DE LAS PERSONAS NECESITADAS DE ACCESO

| ***ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONAK*** / **PERSONAS NECESITADAS DE ACCESO** | *Beharraren arrazoia* Motivo de la necesidad | | *Lan-egoera* Situación laboral | | ***GUZTIRA*** **TOTAL** |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Bikoteak* Parejas | *Gainerakoa* Resto | *Egonkorra* Estable | *Ezegonkorra* Inestable | |
| ***GUZTIRA* / TOTAL** | | | | **100,0** | |
| *ALOKAIRUA AUKERATZEKO ARRAZOIA** MOTIVO PARA EL ALQUILER* | | | | | |
| *Sarrera eskasak* / Falta de ingresos | 23,5 | 34,8 | 20,7 | 33,7 | 32,2 |
| *Ez du hipotekarik nahi* No quiere hipotecarse | 3,2 | 7,7 | 8,9 | 5,9 | 6,6 |
| *Mugikortasuna* / Movilidad | 0,0 | 3,5 | 3,6 | 2,4 | 2,7 |
| *Aldi baterako konponbidea* Solución temporal | 64,7 | 33,4 | 45,3 | 43,7 | 40,6 |
| *Beste hainbat arrazoi* / Otros motivos | 4,3 | 14,5 | 14,9 | 8,1 | 12,2 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 4,3 | 6,1 | 6,6 | 6,2 | 5,7 |
| *ERRENTA-MAILA ONARGARRIA* NIVEL ACEPTABLE DE RENTA | | | | | |
| *180 Euro bitartean* / Hasta 180 euros | 15,4 | 24,8 | 16,4 | 26,7 | 22,1 |
| *181-300 Euro bitartean* De 181 a 300 euros | 44,1 | 51,6 | 55,8 | 41,0 | 49,4 |
| *301-450 Euro bitartean* De 301 a 450 euros | 26,7 | 18,1 | 20,3 | 22,3 | 20,6 |
| *451-600 Euro bitartean* De 451 a 600 euros | 6,0 | 1,9 | 3,6 | 3,2 | 3,1 |
| *600 Euro baino gehiago* Más de 600 euros | 2,0 | 0,2 | 0,0 | 1,7 | 0,8 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 5,8 | 3,4 | 3,9 | 5,1 | 4,1 |
| ***Batez besteko errenta onargarria (eurotan)*** **Renta media aceptable (euros)** | **294,8** | **256,7** | **269,4** | **271,3** | **267,7** |
| *ALOKAIRUAREN DENBORA* PERSPECTIVA TEMPORAL DEL ALQUILER | | | | | |
| *2 urte baino gutxiago* / Menos de 2 años | 66,6 | 44,5 | 57,5 | 47,1 | 50,9 |
| *2-5 urte bitartean* / De 2 a 5 años | 21,2 | 32,3 | 25,1 | 32,6 | 29,1 |
| *5 urte baino gehiago* / Más de 5 años | 6,8 | 16,6 | 10,2 | 13,7 | 13,7 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 5,4 | 6,6 | 7,2 | 6,6 | 6,3 |
| *INTERESGARRIAGOA ALOKAIRUA EROSTEKO AUKERAREKIN* MÁS INTERESANTE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA | | | | | |
| *Bai, interesgarriagoa da* Sí, resulta más interesante | 90,9 | 96,6 | 97,8 | 92,6 | 95,0 |
| *Ez, berdin da* / No, me es indiferente | 6,9 | 3,4 | 2,2 | 6,0 | 4,4 |
| *Ed/Ee* / Ns/Nc | 2,2 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | 0,6 |

* *Aldatzeko beharra duten familiak, etorkizuneko etxebizitzara begira lehen aukeratzat alokairua egin dutenak*/Personas necesitadas de acceso que optan por el alquiler como primera opción para la futura vivienda.

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## *4.5. Alokairuaren aurrera jarreraren bilakaera*

*1996. urteko Etxebizitza Behar eta Eskariari buruzko Estatistikatik hasita, galdetutako pertsonek (batez ere etxebizitza aldatzeko edo eskuratzeko beharra dutenek) alokairuaren aurrean agertutako jarrera denboran aztertuz gero esan daiteke, alokairuak edukitza-erregimen bezala izandako onarpenak gorabeherak izan dituela. Hala ere, pentsa daiteke gero eta pertsona gehiagok onartuko lukeela alokairua (edo ez dute aukera baztertzen).*

*Zentzu horretan, alokairua lehen aukera bezala hartu duten etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen eta familien bilakaerari dagokionez (baietz erantzun dutenak eta “berdin zaiela” erantzun dutenak barne hartuta), honakoa azpimarratu beharko litzateke: nahiz eta gorabeherak izan, gero eta gehiago dira alokairua onartzen dutenak, batik bat lehen jabetza bakarrik aukeratzen zuten pertsonen artetik zenbaitek alokairuaren aukera ere planteatzen dutelako orain.*

*1996-2002 aldian alokairuaren onarpena %15ekoa izan da, etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak eta lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak barne hartuta. 2002an lortu ditu emaitza altuenak: %24 etxebizitza aldatzeko beharra dutenen artean eta %21 eskuratzekoa dutenen artean.*

*Edonola izanda ere, aipatu datuak kontu handiz aztertu behar dira, izan ere, batez bestekoa lortzeko erabilitako erantzun asko “berdin zaiela” izan da, hau d, alokairua berariaz aukeratu dutenak baino gehiago izan dira “berdin zait” erantzun dutenak.*

## 4.5. Evolución de las actitudes hacia el alquiler

La consideración de una perspectiva temporal de las actitudes hacia el alquiler de las personas consultadas, particularmente aquellas con necesidad de cambio o acceso a una vivienda, en el marco de la Estadística de Necesidades y Demanda de Vivienda desde 1996 refleja variaciones en el grado de aceptación del alquiler como régimen de tenencia. No obstante, con matices, se puede tender a pensar que cada vez es mayor la proporción de personas que contemplan (o no descartan) la posibilidad de acogerse a este régimen de tenencia.

En este sentido, haciendo referencia en un primer lugar a la evolución del porcentaje de personas y hogares necesitados de vivienda interesados en el régimen de alquiler como primera opción, incluyendo tanto los casos de respuesta expresa, como los de “indistintamente”, destacar que, a pesar de la existencia de algunos altibajos, puede percibirse una tendencia al alza, principalmente debido al trasvase de personas que antes se decantaban por la propiedad y ahora se plantean la posibilidad de ambos regímenes.

Para el periodo comprendido entre 1996 y 2002 la aceptación del alquiler ha girado en torno al 15% tanto en el caso de las familias con necesidad de cambio como en las personas que precisan acceder a su primera vivienda, alcanzando en el último año 2002 la proporción más elevada: el 24% en cambio y el 21% en acceso.

En cualquier caso, se sigue considerando importante tomar estos datos con precaución ya que una parte importante de la media señalada corresponde a la respuesta “indistintamente”, opción escogida en mayor medida que la del alquiler como régimen deseado expresamente.

*4.9. Koadroa BEHARRA DUTEN FAMILIA ETA PERTSONEN ARTEAN ETORKIZUNEKO ETXEBIZITZARAKO ALOKAIRUA LEHEN AUKERA BEZALA EGIN DUTENEN EHUNEKOA**

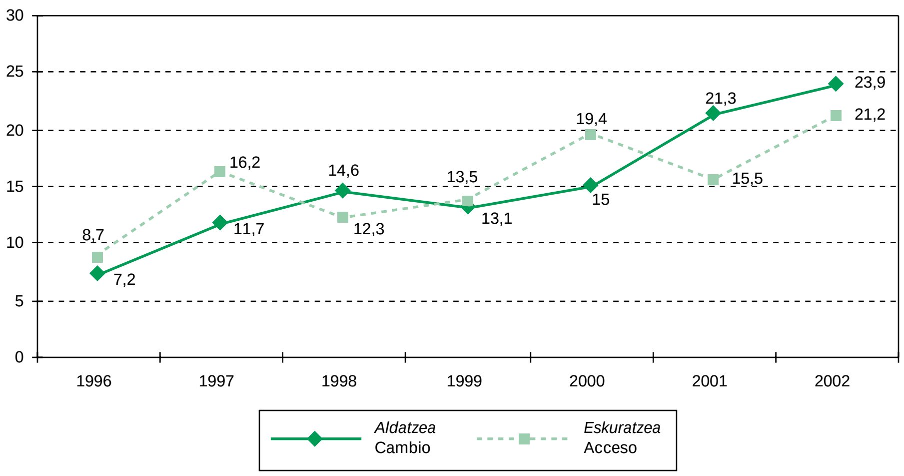
Cuadro 4.9. EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE HOGARES Y PERSONAS NECESITADAS INTERESADAS POR UNA VIVIENDA EN ALQUILER COMO PRIMERA OPCIÓN PARA SU FUTURA VIVIENDA*

| *Urtea* Año | *Aldatzea* Cambio | *Eskuratzea* Acceso |
|---|---|---|
| 1996 | 7,2 | 8,7 |
| 1997 | 11,7 | 16,2 |
| 1998 | 14,6 | 12,3 |
| 1999 | 13,1 | 13,5 |
| 2000 | 15,0 | 19,4 |
| 2001 | 21,3 | 15,5 |
| 2002 | 23,9 | 21,2 |
| *Batez bestekoa* / Media | 15,3 | 15,3 |

** Berariaz erantzun dutenak eta “berdin zait” erantzun dutenak barne hartuta*/Incluyendo los casos de respuesta expresa y los de “indistintamente”.
*Iturria: EAEko Etxebizitza Behar eta Eskariari buruzko Estatistika.*
Fuente: Estadística de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV.

*4.9. Grafikoa Beharra duten familien artean etorkizuneko etxebizitzarako alokairua lehen aukera bezala egin dutenen ehunekoa**

Gráfico 4.9. Evolución del porcentaje de hogares necesitados interesados por una vivienda en alquiler como primera opción para su futura vivienda*




** Berariaz erantzun dutenak eta "berdin zait" eta Ed/Ee erantzun dutenak barne hartuta/*Incluyendo tanto los casos de respuesta expresa, como los de "indistintamente" o de Ns/nc.
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).
*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*

*Etorkizuneko etxebizitzaren edukitza-erregimen bezala jabetza aukeratu duten eta alokairua erabat baztertu duten familia eta pertsonei dagokienez, 1996-2002 aldian %77 izan dira batez beste etxebizitza aldatzeko beharra dutenen kasuan eta %61,5 etxebizitza eskuratzeko beharra dutenen artean.*

En segundo lugar, centrando la atención en los hogares o personas que han optado por la propiedad como régimen de tenencia deseado para la futura vivienda y que declaran no estar interesados en ningún caso por el régimen de alquiler, en términos de promedio para el mismo periodo, 1996-2002, la proporción asciende al 77% de los hogares de cambio y el 61,5% de las personas con necesidad de acceso, lo que representa el "núcleo duro" de rechazo al alquiler.

*4.10. Koadroa LEHEN AUKERA BEZALA JABETZA EGIN DUTEN ETA ALOKAIRUA "ERABAT BAZTERTZEN DUTEN" FAMILIA ETA PERTSONEN PORTZENTAJEAREN BILAKAERA*

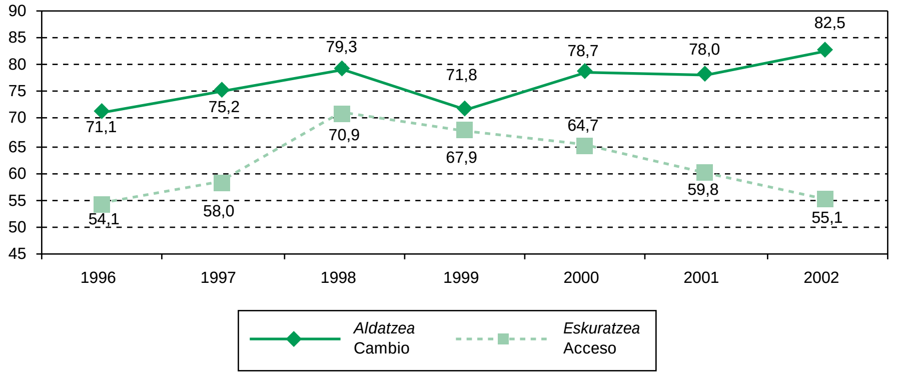
Cuadro 4.10. EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE HOGARES Y PERSONAS NECESITADAS DE VIVIENDA QUE OPTAN COMO PRIMERA OPCIÓN POR LA PROPIEDAD Y NO ESTÁN INTERESADAS "EN NINGÚN CASO" POR EL ALQUILER

| ***Urtea*** **Año** | ***Aldatzea*** **Cambio** | ***Eskuratzea*** **Acceso** |
|---|---|---|
| 1996 | 71,1 | 54,1 |
| 1997 | 75,2 | 58,0 |
| 1998 | 79,3 | 70,9 |
| 1999 | 71,8 | 67,9 |
| 2000 | 78,7 | 64,7 |
| 2001 | 78,0 | 59,8 |
| 2002 | 82,5 | 55,1 |
| ***Batez bestekoa* / Media** | **76,7** | **61,5** |

*Iturria: EAEko Etxebizitza Behar eta Eskariari buruzko Estatistika.*
Fuente: Estadística de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV.

*4.10. Grafikoa Lehen aukera bezala jabetza egin duten eta alokairua "erabat baztertzen duten" familia eta pertsonen portzentajearen bilakaera*

Gráfico 4.10. Evolución del porcentaje de hogares y personas necesitadas de vivienda que optan como primera opción por la propiedad y no están interesadas "en ningún caso" por el alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Azken urteetako bilakaerari erreparatuz gero, adierazitako beharraren arabera joera desberdinak nabarmendu dira. Etxebizitza aldatzeko beharra adierazi duten familien zati handi batek baztertu egiten du alokairua (1999tik etengabe gora doan kopurua) eta aurten lortu da interesa agertu duten familien ehuneko altuena (%82,5). Aitzitik, 1998tik gero eta gutxiago dira etxebizitza eskuratzeko beharra eduki eta alokairuaren aurka agertzen diren gazteak (%55).*

*Alokairua sustatzea ez da izan etxebizitzarekin lotutako arazoak konpontzeko euskal biztanleriak adierazitako neurri nagusia, izan ere, galdetutako familietan lurra merkeago jartzeko politikei eman zaie lehentasuna, edo etxebizitza babestuen sustapenari edo etxebizitza erosteko laguntzak ugaritzeari. Hala ere, azken biurtekoan gero eta jende gehiagok onartzen du alokairua konponbide bezala. Hain zuzen, azken urte honetan lortu dira aztertutako aldi osoko emaitza onenak: etxebizitza aldatzeko beharra duten familien %21, etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen %16 eta beharrik gabeko familien %15 alokairuaren alde agertu dira.*

A lo largo de esos años se observan dos tendencias dispares en función de la necesidad expresa. Una amplia parte de las familias con necesidad de cambiar de vivienda continúan rechazando este régimen con una evolución ascendiente desde 1999, alcanzándose el presente año la máxima proporción de familias que declaran no estar interesadas (82,5%). Por el contrario, desde 1998 cada vez es inferior el colectivo de personas jóvenes con necesidad de acceso que se posicionan en contra de esta opción (55%).

El fomento del alquiler no es la principal solución planteada por la población vasca al problema de la vivienda ya que en general los hogares consultados apuestan por políticas de abaratamiento del suelo, por el fomento de la construcción de viviendas protegidas o acciones para aumentar las ayudas a la compra de vivienda. Ahora bien, en el último bienio se ha detectado una clara tendencia al alza de los que consideran el alquiler como una vía de solución. Concretamente, el último año ha presentado los mayores resultados de todo el periodo analizado: el 21% entre las familias con necesidad de cambio, el 16% de las personas con necesidad de acceso y el 15% de los hogares sin necesidad.

*4.11. Koadroa* *ETXEBIZITZAREN ARAZOAREN KONPONBIDE BEZALA ALOKAIRUAREN SUSTAPENA ADIERAZI DUTEN FAMILIA ETA PERTSONEN PORTZENTAJEA*

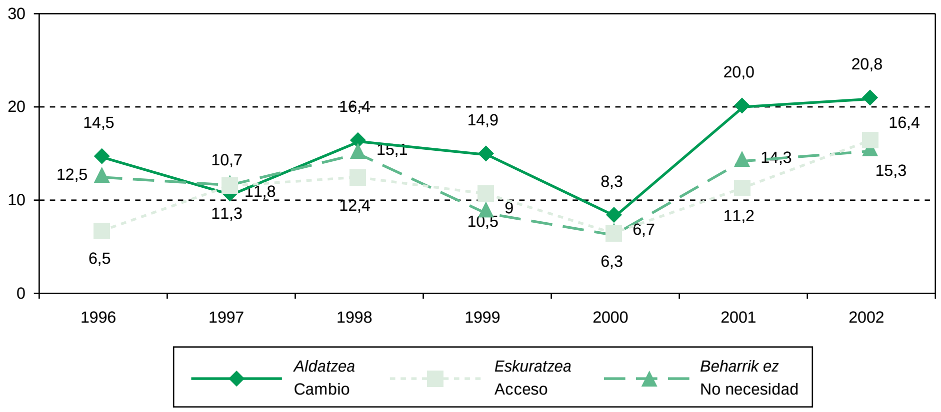
Cuadro 4.11. EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE HOGARES Y PERSONAS QUE CITAN EL FOMENTO DEL ALQUILER COMO SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

| *Urtea* Año | *Aldatzea* Cambio | *Eskuratzea* Acceso | *Beharrik ez duten familiak* Hogares sin necesidad |
|---|---|---|---|
| 1996 | 14,5 | 6,5 | 12,5 |
| 1997 | 10,7 | 11,3 | 11,8 |
| 1998 | 16,4 | 12,4 | 15,1 |
| 1999 | 14,9 | 10,5 | 9,0 |
| 2000 | 8,3 | 6,3 | 6,7 |
| 2001 | 20,0 | 11,2 | 14,3 |
| 2002 | 20,8 | 16,4 | 15,3 |
| ***Batez bestekoa* / Media** | **15,1** | **10,7** | **12,1** |

*Iturria: EAEko Etxebizitza Behar eta Eskariari buruzko Estatistika.*
Fuente: Estadística de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV.

*4.11. Grafikoa* *Etxebizitzaren arazoaren konponbide bezala alokairuaren sustapena adierazi duten familia eta pertsonen portzentajearen bilakaera*

Gráfico 4.11. Evolución del porcentaje de hogares y personas que citan el fomento del alquiler como solución al problema de la vivienda




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Azkenik, gero eta gehiago dira etxebizitza babestu gehiena alokairuan eskaintzeko neurriaren alde agertu diren familiak eta pertsonak; horrela, 2002an lortu dira puntuazioa altuenak behar-mota bakoitzari dagokionez. Etxebizitza aldatzeko beharra dutenen artean 59 puntu lortu dira batez beste eta 48 izan dira, batez beste, etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean; beharrik gabeko gainerako familietan 63 puntu lortu dira 0-100 eskalan; kopuru guztiek gainditzen dute aztertutako aldiko batez bestekoa (1997-2002).*

En último lugar, señalar que el grado de acuerdo medio con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida bajo el régimen de alquiler presenta también una reseñable tendencia al alza, alcanzando en 2002 las máximas puntuaciones en cada tipo de necesidad. Los casos de necesidad de cambio han obtenido un grado de acuerdo medio de 59 puntos, 48 puntos las personas con necesidad de acceso y el resto de hogares sin necesidad 63 puntos sobre 100, todos ellos por encima de la media del periodo analizado (1997-2002).

*4.12. Koadroa* *ETXEBIZITZA BABESTU GEHIENA ALOKATZEKO ERAIKITZEKO AUKERAREKIKO BATEZ BESTEKO ADOSTASUN-MAILAREN BILAKAERA*

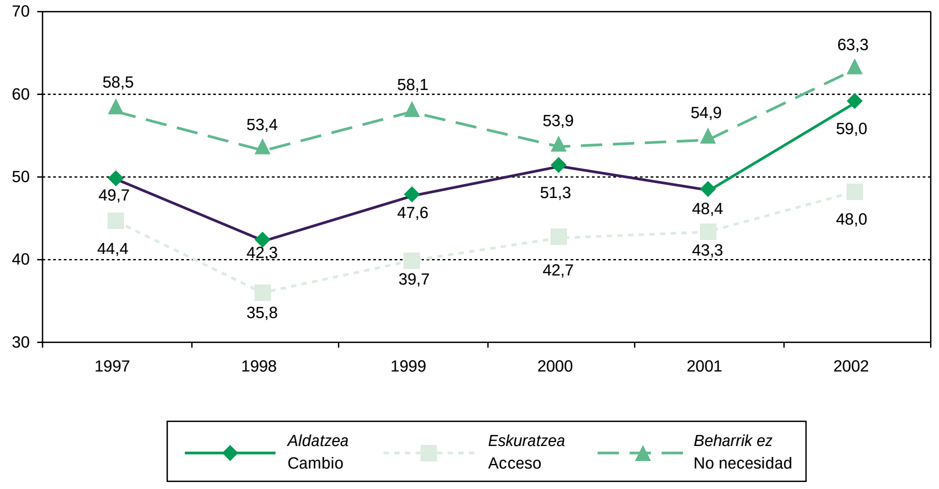
Cuadro 4.12. EVOLUCIÓN DEL GRADO DE ACUERDO MEDIO CON LA CONSTRUCCIÓN DE LA MAYORÍA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

| *Urtea*<br>Año | *Aldatzea*<br>Cambio | *Eskuratzea*<br>Acceso | *Beharrik ez duten familiak*<br>Hogares sin necesidad |
|---|---|---|---|
| 1997 | 49,7 | 44,4 | 58,5 |
| 1998 | 42,3 | 35,8 | 53,4 |
| 1999 | 47,6 | 39,7 | 58,1 |
| 2000 | 51,3 | 42,7 | 53,9 |
| 2001 | 48,4 | 43,3 | 54,9 |
| 2002 | 59,0 | 48,0 | 63,3 |
| ***Batez bestekoa* / Media** | **49,7** | **42,3** | **57,0** |

*Iturria: EAEko Etxebizitza Behar eta Eskariari buruzko Estatistika.*
Fuente: Estadística de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV.

*4.12. Grafikoa* *Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eraikitzeko aukerarekiko adostasun-mailaren bilakaera*

Gráfico 4.12. Evolución del grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

## *BIZTANLERIAK ALOKAIRUAREN AURREAN AGERTUTAKO JARRERAREN LABURPENA*
## SÍNTESIS DE LA ACTITUD DE LA POBLACIÓN ANTE EL RÉGIMEN DE ALQUILER

### *ALOKAIRUA ETXEBIZITZA-POLITIKAREN BITARTEKO BEZALA*
### EL ALQUILER COMO INSTRUMENTO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

| | *Aldatzea* Cambio | | | *Eskuratzea* Acceso | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *(puntu)* (puntos) | | | *(puntu)* (puntos) | | |
| *Etxebizitza babestu gehiena alokairuan eraikitzeko aukerarekiko adostasun-maila.* | *Aldatzea guztira* | 59 | Total cambio | *Eskuratzea guztira* | 48 | Total acceso | Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler. |
| | *Jabetza* | 49,5 | Propiedad | *Ezkontzea/ bikote-bizimodua* | 41 | Casarse /vivir en pareja | |
| | *Alquiler* | 81 | Alquiler | *Lan- egoera ezegonkorra* | 49 | Sit. laboral inestable | |
| | | % | | | % | | |
| *Alokairua etxebizitzaren arazoaren konponbide bezala.* | *Aldatzea guztira* | 15 | Total cambio | *Eskuratzea guztira* | 16 | Total acceso | El alquiler como solución al problema de la vivienda. |
| | *Jabetza* | 11 | Propiedad | *Ezkontzea/ bikote-bizimodua* | 11 | Casarse /vivir en pareja | |
| | *Alokairua* | 44 | Alquiler | *Lan- egoera ezegonkorra* | 17 | Sit. laboral inestable | |

- *Etxebizitza babestu gehienak alokairuan eskaintzeko aukeraren aurrean gero eta jende gehiago agertu da alde.*
- *Alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiek ere onartu dute alokairua sustatzea etxebizitzaren arazoaren konponbide nagusi bezala.*

- Incremento de la población a favor de la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler.
- Los hogares de alquiler con necesidad de cambio consideran el fomento del alquiler como principal solución al problema de la vivienda.

### *ALOKAIRUA EDUKITZA-ERREGIMEN BEZALA AUKERATZEA*
### EL ALQUILER COMO POSIBLE RÉGIMEN DE TENENCIA

| | *Aldatzea* Cambio | | | *Eskuratzea* Acceso | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | % | | | % | | |
| *Lehen aukera bezala lortu nahi den edukitza-erregimena.* | *Jabetza* | 76 | Propiedad | *Jabetza* | 79 | Propiedad | Régimen de tenencia deseado como primera opción. |
| | *Alokairua* | 10 | Alquiler | *Alokairua* | 4 | Alquiler | |
| | *Berdin zaio* | 14 | Indistinto | *Berdin zaio* | 17 | Indistinto | |
| | | % | | | % | | |
| *Alokairua baldintza jakin batzuekin.* | | 16 | | | 44 | | Alquiler bajo condicionantes. |
| *Alokairua inola ere ez.* | | 82,5 | | | 55 | | Alquiler en ningún caso |
| *Alokairua aukeratzeko arrazoi nagusia.* | | *Erosteko adinako sarrerarik ez* Falta de ingresos para la compra | | | *Aldi baterako konponbidea* Solución temporal | | Principal motivo para escoger el alquiler. |
| *Alokairuen errenta onargarria.* | | 281 € | | | 268 € | | Renta de alquiler aceptable. |
| *5 urterako alokairua.* | | 40 % | | | 14 % | | Perspectiva temporal más de 5 años. |
| *Etxebizitza erosteko aukerarekin interesgarriagoa da alokairua.* | | 82 % | | | 95 % | | Más interesante el alquiler con opción de compra. |

- *Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien %36k eta etxebizitza eskuratzeko beharra dutenen %56k ez du alokairua baztertu etorkizuneko etxebizitzaren edukitza- erregimen bezala.*

- El 36% de los hogares con necesidad de cambio y el 56% de las personas con necesidad de acceso no descartan el alquiler como régimen de tenencia para la futura vivienda.

## *5.1. Jabetzaren eta alokairuaren arteko oreka*

*Europar Batasuna bere osotasunean hartuta, politika desberdinak garatu dira etxebizitzaren esparruan herrialdeen arabera. Alokairua sustatzeko aukera egin zuten herrialdeek (Europako erdialdea eta iparraldea) eta jabetza sustatzeko egin zutenek (mediterraniarrak) aitortu dutenez, gaur egungo etxebizitza-parkeen egitura ez da egokia beharra duten familia guztiei erantzuteko, familiak oso desberdinak baitira elkarren artean.*

*Hori dela eta, argi dago edukitza-erregimeneko bi oinarrizko modalitateen arteko oreka lortzea ezinbestekoa dela: alde batetik, jabetza egonkortasun eta kontserbazioaren seinale bezala eta, bestetik, alokairua, mugikortasuna eta gizarteratzea bermatzeko.*

*Europako beste hainbat herrialdetako etxebizitza-parkearekin alderatuta, EAEn alokairuan egindako eskaintza oso baxua da, bai sektore pribatuan bai babestuan. Sektore babestuari dagokionez, betidanik jabetza-erregimena sustatu da eta azken urteetan hasi da alokairua gehiago sustatzen.*

*EAEko eta Estatuko joera ikusita, hau da, edukitza-erregimen bezala jabetza sustatzea eta, ondorioz, merkatu inmobiliarioan alokatzeko eskainitako etxebizitza gutxi direla eta, gaur egun argi ulertu da oreka handiagoa lortu nahi bada ezinbestekoa dela alokairua gehiago sustatzea eta, zentzu horretan, esparru politikoa, teknikoa eta baliteke soziala ere, ados agertu dira.*

*Zentzu horretan, sarrera ekonomiko baxuak dituzten taldeen kasuan eta familiaren etxea utzi eta etxebizitza eskuratu nahi duten gazteen kasuan alokairua ikusten da etxebizitza eskuratzeko modurik egokien bezala. Aipatutako guztia berrikien onetsi diren Etxebizitza Planetan barne hartu dira.*

## *5.2. Alokairuaren sustapena 2002-2005 etxebizitzaren plan zuzendarian*

*Eusko Jaurlaritzaren 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzendariaren helburua da* "biztanleriak etxebizitzarekin dituen beharrak asetzen direla ziurtatzea, biztanleriaren ezaugarri aldakorrak eta dinamikoak kontuan hartuta, eta, era berean, erabilgarri dauden baliabideak optimizatzea".

## 5.1. El equilibrio entre la propiedad y el alquiler

En el conjunto de la Unión Europea los países han llevado a cabo políticas divergentes en materia de vivienda. Y tanto los países que optaron por el fomento del alquiler (centro y norte de Europa), como los que lo hicieron por el acceso a la propiedad (mediterráneos) consideran en la actualidad que sus parques de viviendas no ofrecen la estructura óptima para el alojamiento de hogares con necesidades, evoluciones y características muy diversas.

Por ello, se está ante un proceso claro de convergencia, cuyo punto final sería un sistema de vivienda con el que se alcanzase un equilibrio óptimo entre las dos modalidades básicas de régimen de tenencia: por un lado, la propiedad como garantía de estabilidad, de conservación y mantenimiento de las viviendas y por otro, la del alquiler, como garantía de la movilidad, la transitoriedad y la integración social.

En comparación con el parque de viviendas de alquiler de otros países europeos, la CAPV posee todavía una escasa oferta de vivienda en alquiler tanto en el sector privado como protegido. En este último, los esfuerzos han estado centrados históricamente en la vivienda en propiedad y sólo en los últimos tiempos se han promovido vivienda protegida en alquiler.

Dada esa clara trayectoria de la CAPV y del conjunto del Estado en la promoción de la propiedad como régimen de tenencia y en consecuencia los bajos niveles de vivienda de alquiler generados en el mercado inmobiliario, en la actualidad se ha generado un amplio consenso político, técnico y, quizás en menor medida, social respecto a la necesidad de incrementar los esfuerzos para lograr un mayor equilibrio, centrando la labor en el fomento del alquiler.

En este sentido, el régimen de arrendamiento es considerado como la forma de acceso a la vivienda que puede resultar más adecuada para los segmentos de la demanda con bajos ingresos económicos, así como para las personas jóvenes en la fase de independización del hogar familiar y primera formación de hogares. Estas cuestiones son apreciables en los Planes de Vivienda más recientemente aprobados.

## 5.2. El fomento del alquiler en el plan director de vivienda 2002-2005

El Plan Director de Vivienda 2002-2005 del Gobierno Vasco presenta como misión el *"asegurar la satisfacción de las necesidades de alojamiento de la población, atendiendo a su carácter cambiante y dinámico, en especial las de los colectivos desfavorecidos, optimizando la eficacia de los recursos disponibles"*.

# 5. *ETXEBIZITZAREN POLITIKAN ALOKAIRUA SUSTATZEA*
# 5. EL FOMENTO DEL ALQUILER EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA

*Planaren arabera,* lehentasuna eman behar zaio etxebizitza eskuratzeko alokairua sustatzeari eta, *hori dela eta, ondoren sustatuko da "etxebizitza eskuratzeko beharra duten eskatzaileei erantzuteko alokairua sustatuko duten politikei garrantzi berezia emango zaie".*

*Etxebizitza-beharra eduki baina etxebizitza erosteko adina sarrerak ez dituzten taldeei begira alokairua da edukitza-erregimen egokiena eta, hori dela eta* alokatzeko etxebizitza babestuen eskaintza zabala egiteko beharra azpimarratu da, beharra duten pertsonek ordain ditzaketen erренten truke, noski.

*Gainera, alokairuari esker* ondarea laga beharrean zerbitzua eskaintzen da *eta helburu nagusia da etxebizitza babestu bat eskuratu duten pertsonek, behin etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak gainditzen dituenean, etxebizitza hori uztea eta beharra duen beste batek hartzea.*

*Helburu horiek lortzeko honako* jarduera-lerro *hauek zehaztu dira Etxebizitza Plan Zuzendarian etxebizitzen alokairuari dagokionez:*

— *Beharra duten pertsonek ordain ditzaketen errenten araberako etxebizitza babestuak eraikitzea; horretarako etxebizitza babestuak eraikitzerakoan alokairua sustatzea lortu behar da, eta etxebizitza erabiliaren merkatua dinamizatzeko neurrian hartu behar dira.*

— *Alokairu babestuagatik ordaindu beharrekoa eta beharra duten pertsonen ordainketa-ahalmena orekatu behar dira, horretarako ordaindu beharreko errenten artean tarte gehiago bereizi behar direlarik.*

— *Alokatzeko etxebizitza-parke publiko bat sortzeko ezinbestekoa da parkea kudeatzeko egitura egokia edukitzea; eta ALOKABIDE da, alokairuaren sozietate kudeatzailea, kudeaketaren arduradun nagusia.*

— *Etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen direla ziurtatuko duen ikuskapen-sistema eraginkor bat sortzea (5 urtero aplikatzeko), alokatzeko etxebizitzen onuradunen aldaketa ziurtatuz.*

— *Alokairuan eskainitako etxebizitza publikoak ondoren erosteko aukera aztertzea; edonola izanda ere, plusbalio espekulatiboak saihestu behar dira.*

— *Alokairua zabaltzeko kanpaina bat garatzeko beharra azpimarratzea.*

Este Plan considera *prioritario el impulso del alquiler como sistema de acceso a la vivienda* y por ello considera como segundo eje de actuación "el refuerzo de políticas que promuevan el alquiler, como alternativa residencial adecuada para numerosos colectivos de demandantes de vivienda".

El alquiler es considerado como el régimen de tenencia más adecuado para atender las necesidades de los colectivos con necesidad de vivienda carentes de recursos suficientes para la compra, y por ello plantea la creación de una *oferta suficiente de viviendas protegidas al alquiler con unas rentas accesibles para las personas necesitadas.*

Además el alquiler permite llevar a cabo la idea de *prestación de servicio frente a la idea de cesión de patrimonio,* relacionado con el deseo de fomentar la *rotación* de las personas necesitadas que disfrutan de una vivienda protegida, una vez que las condiciones que dieron lugar a la necesidad de protección hayan desaparecido.

Para el logro de ambos objetivos el Plan Director de Vivienda plantea las siguientes *líneas de actuación* en relación al alquiler de viviendas:

— La creación de una oferta suficiente de viviendas protegidas en alquiler con rentas accesibles a las personas necesitadas, lo que conlleva a impulsar el alquiler en la edificación de vivienda protegida y la adopción de medidas para dinamizar el mercado de alquiler de vivienda usada.

— Buscar un mayor equilibrio entre el importe del alquiler protegido con la capacidad financiera de las personas necesitadas estableciéndose una mayor tramificación de las rentas a pagar.

— La creación de un parque público de viviendas de alquiler precisará de una estructura adecuada para la gestión, siendo el principal responsable de esta gestión la sociedad operadora de alquiler, ALOKABIDE.

— Crear un sistema de inspección efectivo que garantice periódicamente (cada 5 años) el cumplimiento de las condiciones de acceso, favoreciendo en la práctica la rotación de beneficiarios en las viviendas en régimen de alquiler.

— Estudiar la posibilidad de introducir una opción de compra sobre las viviendas públicas en alquiler para su incorporación paulatina en determinadas operaciones y evitando en todo caso la obtención de plusvalías especulativas.

— Insistir en la necesidad de llevar a cabo una importante campaña de divulgación del alquiler.

# 5. *ETXEBIZITZAREN POLITIKAN ALOKAIRUA SUSTATZEA*
# 5. EL FOMENTO DEL ALQUILER EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA

*Eusko Jaurlaritzak etxebizitza berri babestuaren eskaintza areagotzea aurreikusi du, bai eta sustatzaile pribatuentzako pizgarriak dituzten laguntzak bideratzea ere. Eraikuntza-ahalegina alokatzeko etxebizitza sozialen sustapenera mugatuko da, batez ere. Horrela, mailegu kualifikatuak, interesen ordainketa eta diru-laguntza bereziak dira planteatu diren laguntzak.*

El Gobierno Vasco prevé el incremento de la oferta de vivienda nueva protegida mediante la actuación pública directa y la creación de un sistema de ayudas con suficientes incentivos para los promotores privados. El esfuerzo edificatorio se centrará sobre todo en la promoción de viviendas sociales en régimen de alquiler, concretamente se plantean ayudas en forma de préstamos cualificados, subsidiación de intereses y subvenciones especiales al respecto.

*Kopuru kuantitatiboetan, 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzendariak datozen 4 urteen 16.200 etxebizitza eraikitzea aurreikusi du eta* horietatik 7.300 alokairuan. *Horrela, lau urtekoan eraikiko diren alokatzeko etxebizitzak eraikuntza-programaren %45 izango dira eta aurreko planarekiko %7 gehiago izango da alokatzeko egindako eskaintza.*

En términos cuantitativos, el Plan Director de Vivienda 2002-2005 contempla la edificación de 16.200 nuevas viviendas en los 4 próximos años, de las que *7.300* serán en *régimen de alquiler.* Las viviendas de alquiler para dicho cuatrienio representarán así el 45% del programa de edificación, incrementándose la oferta de alquiler un 7% respecto al plan anterior.

*Alokatzeko eskainitako 7.300 etxebizitzen artetik 5.250 sozialak dira eta 21.100 eurotik beherako sarrerak dituzten familientzako izango dira (15.100 euro sustapen publikoa bada) eta gainerakoak babes ofizialeko etxebizitzak izango dira, baina 33.100 eurotik beherako sarrerak dituzten familia-unitateentzat.*

De las 7.300 viviendas en alquiler, 5.250 estarán calificadas como sociales y se destinarán a núcleos familiares con ingresos inferiores a 21.100 euros (15.100 si es promoción pública) y el resto tendrán la condición de vivienda de protección oficial dirigidas a unidades convivenciales con ingresos menores de 33.100 euros.

*5.1. Koadroa* *ERAIKUNTZA-PROGRAMA ETXEBIZITZAREKIKO LOTURA-MOTA ETA ETXEBIZITZA-MOTAREN ARABERA*
Cuadro 5.1. PROGRAMA DE EDIFICACIÓN POR TIPO DE ACCESO Y TIPO DE VIVIENDA

*etxeb.-kop.* / n.º viviendas

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | *GUZTIRA* / TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| *LOTURA-MOTA* / TIPO DE ACCESO | | | | | |
| *Alokairua* / Alquiler | 1.200 | 1.900 | 2.050 | 2.150 | 7.300 |
| *Azalera-eskubidea* / Derecho de superficie | 800 | 400 | 600 | 700 | 2.500 |
| *Jabetza* / Propiedad | 1.600 | 1.600 | 1.600 | 1.600 | 6.400 |
| *ETXEBIZITZA-MOTA* TIPO DE VIVIENDA | | | | | |
| *Soziala* / Social | 900 | 1.350 | 1.450 | 1.550 | 5.250 |
| *Babestua* / Protegida | 2.700 | 2.550 | 2.800 | 2.900 | 10.950 |
| ***GUZTIRA* / TOTAL** | **3.600** | **3.900** | **4.250** | **4.450** | **16.200** |

*Iturria: 2002-2005 Etxebizitza Plan Zuzendaria. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.*
Fuente: Plan Director de Vivienda 2002-2005. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

*2002-2005 aldian 2.000 etxebizitza sustatuko ditu zuzenean alokairuan eskaintzeko behar handien duen biztanleriaren artean; horrez gain, Alokabidek 1.650 etxebizitza sozial sustatuko ditu alokairuan eta guztira 700 alokatzeko etxebizitza libreren eraikuntzan lagunduko du. Era berean, VISESA Sozietate Publikoak 1.600 etxebizitza sozial egiteko konpromisoa hartu du eta Alokabide sozietatearen esku utziko du horien kudeaketa. Beste hainbat operadorek adierazitakoa kontuan hartuta, guztira 1.350 etxebizitza*

A lo largo del periodo 2002-2005, el Departamento de Vivienda destinará 2.000 viviendas de promoción directa en régimen de alquiler a las capas de población más necesitadas y Alokabide promoverá 1.650 viviendas sociales en alquiler y participará en la edificación de un total de 700 viviendas protegidas para alquiler. A su vez, la Sociedad Pública VISESA adquiere el compromiso de iniciar 1.600 viviendas calificadas como viviendas sociales y puestas en alquiler para su gestión por la Sociedad Alokabide. Las estimaciones

*egingo dira alokairuan; horietatik 700 babestuak eta 650, berriz, itunduak.*

*Etxebizitza Sailaren asmoa da alokairua sustatzea eta, era berean, errenta baxuko etxebizitza babestuak eraiki nahi dira (150-180 euro bitarteko errentak); horrez gain, denbora luzean hutsik egon diren etxebizitzak ere alokatzeko eskainiko dira merkatuan. Azken bi urteetan hutsik egon diren 27.000 etxebizitzen artetik 5.000 alokairuan eskaini nahi dira. Horretarako, jabe diren pertsonei diru-laguntzak eskainiko zaizkie, edo errentak ez ordaintzeagatik sortutako arazoak estaltzeko aseguruak eta etxebizitzak birgaitzeko laguntzak, beharrezkoak diren kasuetan, baldin eta pertsona jabeak 5 urtez etxebizitza alokatzeko konpromisoa hartzen badu.*

## *5.3. Alokairuaren sustapenaren konparaziozko taula: EAE vs. Estatua*

*Jarraian ageri diren konparaziozko koadroak lantzeko orduan Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Plan Zuzendariaren eta 2002an onetsitako Estatuko Planaren arabera jokatu da.*

***a) Etxebizitzen baldintza nagusiak, maizterrak eta alokairuarekiko lotura***

*Honako taula honetan alokatzeko etxebizitza babestuen ezaugarri nagusiak laburbildu dira; bertan zehaztu dira, besteak beste, batez besteko azalera, etxebizitzak alokatuta daramatzan urteak eta alokatzeko etxebizitza babestuen onuradunak izango diren pertsonen sarrera-mailen baldintzak.*

***b) Babes daitezkeen jarduerak eta laguntzak.***

*Alokairuaren esparruan babes daitezkeen jarduerei dagokienez, jarraian Etxebizitza Planean barne hartutako hainbat programa aipatzen dira; gainera, "alokairuaren esparruan etxebizitza babestura bideratutako laguntzen" konparazioa ere egin da, EAE eta Estatua bilduz. Ondoren Etxebizitza Plan bakoitzean berariaz barne hartutako programak laburbildu dira.*

para otros operadores se elevan a un total de 1.350 viviendas de alquiler, de las que 700 serán protegidas y 650 concertadas.

Dado el fuerte impulso que el Departamento de Vivienda pretende dar al alquiler, junto a la construcción de pisos nuevos protegidos ofrecidos a rentas bajas (entre 150 y 180 euros), también se sacarán al mercado de alquiler los pisos usados que están vacíos desde hace tiempo. Su objetivo consiste en alquilar 5.000 de las 27.000 viviendas no ocupadas durante los dos últimos años. Para ello, ofrecerá a las personas propietarias subvenciones, seguros que cubran el impago de la renta o el arreglo de desperfectos y ayudas a la rehabilitación si necesitan ser acondicionadas, bajo el condicionante de que la persona propietaria se comprometa a alquilar su piso como mínimo durante 5 años.

## 5.3. Cuadro comparativo del fomento del alquiler: CAPV vs. Estado

A continuación se presentan una serie de cuadros comparativos realizados en base a la normativa vigente derivada del Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco y del Plan de Vivienda Estatal aprobado en el 2002.

**a) Principales condiciones de las viviendas, las personas arrendatarias y la vinculación al alquiler**

El presente cuadro trata de sintetizar las principales características de las viviendas protegidas de alquiler en cuanto a superficie máxima, la vinculación de dicha vivienda al régimen de alquiler en número de años y las condiciones de nivel de ingresos de las personas a beneficiarse de una vivienda protegida de alquiler.

**b) Actuaciones protegibles y ayudas existentes.**

En cuanto a las actuaciones protegibles en materia de alquiler se expone a continuación los diversos programas estipulados por cada Plan de vivienda, y se ofrece una comparativa de las "ayudas a la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler" dado que se contempla tanto en la CAPV como a nivel estatal. Posteriormente se presenta de forma resumida otros programas específicos de cada Plan de Vivienda.

*5.2. Koadroa* *ETXEBIZITZEN BALDINTZA NAGUSIAK, MAIZTERRAK ETA ALOKAIRUAREKIKO LOTURA: EAE vs. ESTATUA*
Cuadro 5.2. PRINCIPALES CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS, LAS PERSONAS ARRENDATARIAS Y LA VINCULACIÓN AL ALQUILER: CAPV vs. ESTADO

| | ***EAE ETXEBIZITZA-PLAN ZUZENDARIA 2002-2005***<br>**PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA CAPV 2002-2005** | ***ESTATUKO ETXEBIZITZA-PLANA 2002-2005***<br>**PLAN DE VIVIENDA ESTATAL 2002-2005** |
|---|---|---|
| ***ETXEBIZITZAK***<br>**VIVIENDAS** | *GEHIENEZKO AZALERA*<br>SUPERFICIE MÁXIMA<br>• *Etxebizitza: 90 $m^2$ erabilgarri (120 $m^2$ 5 kide edo gehiago edo familia ugariak eta birgaitzeagatiko sustapena).*<br>• Vivienda: 90 $m^2$ útiles (120 $m^2$ unidades 5 o más miembros o familias numerosas y promoción por rehabilitación).<br>• *Trastelekua: 13,5 $m^2$ eta garajea: 30 $m^2$ (20 $m^2$ sarrera eta erabilera indibiduala).*<br>• Trastero: 13,5 $m^2$ y garaje: 30 $m^2$ (20 $m^2$ si acceso y uso individual). | *ETXEBIZITZA BABESTUEN GEHIENEZKO AZALERA*<br>SUPERFICIES MÁXIMAS VIVIENDAS PROTEGIDAS<br>*Etxebizitza: 90 $m^2$, orokorrean eta 120 $m^2$ familia ugarien kasuan; trastelekua: 8 $m^2$; garajea: 25 $m^2$.*<br>Viviendas: 90 $m^2$, con carácter general y 120 $m^2$ cuando se trate de familias numerosas; trastero: 8 $m^2$; garajes: 25 $m^2$.<br>*BERARIAZKO GEHIENEZKO AZALERA*<br>SUPERFICIES MÁXIMAS ESPECÍFICAS<br>• *<70 $m^2$ estatuko diru-laguntzen kasuan.*<br>• <70 $m^2$ para subvención estatal.<br>• *<70 $m^2$ alokatzeko kofinantzaketaren kasuan (90 $m^2$ > 3 kidetako familiak).*<br>• <70 $m^2$ para cofinanciación para cesión en arrendamiento (90 $m^2$ para familias > 3 miembros). |
| ***FAMILIA MAIZTERREN SARRERAK***<br>**INGRESOS FAMILIARES ARRENDATARIOS** | *GEHIENEZKO SARRERAK*<br>INGRESOS MÁXIMOS<br>• *Erregimen orokorreko BOE: 33.100 €.*<br>• VPO de régimen general: 33.100 €.<br>• *Sustapen publikoko etxebizitza soziala: 15.100 €.*<br>• Vivienda social de promoción pública: 15.100 €.<br>• *Sustapen pribatuko etxebizitza soziala: 21.100 €.*<br>• Vivienda social de promoción privada: 21.100 €.<br>*GUTXIENEKO SARRERAK*<br>INGRESOS MÍNIMOS<br>• *3.000 € alokairuan, erosteko aukera gabe.*<br>• 3.000 € en arrendamiento sin opción de compra.<br>• *9.000 € alokairuan, erosteko aukerarekin.*<br>• 9.000 € en arrendamiento con opción de compra.<br>• *Minusbaliatuak, mugikortasun mugatua: alokatzeko gutxieneko gabe.*<br>• Discapacitados con movilidad reducida: sin mínimo para alquiler. | *GEHIENEZKO SARRERAK SUSTAPENERAKO JASOTAKO LAGUNTZAREN ARABERA*<br>INGRESOS MÁXIMOS EN FUNCIÓN DE LA AYUDA RECIBIDA PARA LA PROMOCIÓN<br>• *Mailegu kualifikaturako: 5,5 LAGS.*<br>• Para préstamo cualificado: 5,5 SMI.<br>• *Kuotari laguntzeko: 4,5 LAGS.*<br>• Para subsidiación de la cuota: 4,5 SMI.<br>• *Etxebizitzak alokatzeko uzteko laguntzak: 2,5 LAGS.*<br>• Para cofinanciación de viviendas para cesión en arrendamiento: 2,5 SMI. |
| ***ALOKAIRUAREKIKO LOTURA***<br>**VINCULACIÓN AL ALQUILER** | *15 urte (10 urte alokatzeko birgaitzearen kasuan).*<br>15 años (10 años en caso de rehabilitación para arrendamiento). | *10 edo 25 urte maileguaren amortizazio-epearen arabera.*<br>10 ó 25 años, según período de amortización del préstamo. |

*Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Bertan landua.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Elaboración propia.

*5.3. Koadroa ALOKAIRUA SUSTATZEKO BABES DAITEZKEEN JARDUERAK: EAE vs. ESTATUA*
Cuadro 5.3. ACTUACIONES PROTEGIBLES PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER: CAPV vs. ESTADO

| | ***2002-2005 ETXEBIZITZA-PLAN ZUZENDARIA EAE***<br>**PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA CAPV 2002-2005** | ***ESTATUKO ETXEBIZITZA-PLANA 2002-2005***<br>**PLAN DE VIVIENDA ESTATAL 2002-2005** |
|---|---|---|
| ***BABES DAITEZKEEN JARDUERAK***<br>**ACTUACIONES PROTEGIBLES** | • *Etxebizitza babestuen sustapena alokairuan eskaintzeko.*<br>• Promoción de vivienda protegida para arrendamiento.<br>• *Etxebizitza librea sustatzea alokairu babestuan eskaintzeko.*<br>• Promoción de vivienda libre para arrendamiento protegido.<br>• *Etxebizitza babestua eta librea eskuratzea alokairu babestuan eskaintzeko.*<br>• Adquisición de vivienda protegida y vivienda libre para arrendamiento protegido.<br>• *Etxebizitza sozialak lagatzea alokatzeko.*<br>• Cesión de vivienda social para arrendamiento.<br>• *Etxebizitzen birgaitzea alokairuan jartzeko.*<br>• Rehabilitación de vivienda para arrendamiento.<br>• *Etxebizitza hutsak alokatzeko eskaintzea.*<br>• Puesta en alquiler de viviendas vacías. | • *Babes publikoko erregimenetara lotutako etxebizitza sustatzea, alokairuan eskaintzeko.*<br>• Promoción de vivienda sujeta a regímenes de protección pública en alquiler.<br>• *Sustapen publikoko etxebizitzei laguntzea alokairuan eskaintzeko.*<br>• Cofinanciación de viviendas de promoción pública con destino el alquiler. |

*Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Bertan landua.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Elaboración propia.

*5.4. Koadroa BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK ALOKAIRUAN SUSTATZEKO LAGUNTZAK: EAE vs. ESTATUA*

Cuadro 5.4. AYUDAS A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL PARA ARRENDAMIENTO: CAPV vs. ESTADO

| | ***EAE ETXEBIZITZA-PLAN ZUZENDARIA 2002-2005***<br>**PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA CAPV 2002-2005** | ***ESTATUKO ETXEBIZITZA-PLANA 2002-2005***<br>**PLAN DE VIVIENDA ESTATAL 2002-2005** |
|---|---|---|
| ***MAILEGU KUALIFIKATUAK***<br>**PRÉSTAMOS CUALIFICADOS** | • *Gehienezko kantitatea: etxebizitza eta eraitxikien gehienezko salmenta-prezioaren %100.*<br>• Cuantía máxima: 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos.<br>• *Amortizazioepea: 20 urte + 3 urte gehiago aukerako gabeziagatik.*<br>• Plazo de amortización: 20 años + 3 años adicionales de carencia opcional. | • *Gehienezko kantitatea: salmenta-prezioaren gehienezko kantitatearen %80 (%70 alokatzeko badira eta azalera-eskubideko erregimena duen lurrean eraikita badaude).*<br>• Cuantía máxima: 80% del precio máximo de venta (70% si fueran destinadas al alquiler y edificada sobre suelo en régimen de cesión del derecho de superficie).<br>• *Amortizazio-epea: 10 edo 25 urte + 3 urteko gehienezko gabezia.*<br>• Plazo de amortización: 10 ó 25 años, + carencia máxima de 3 años. |
| ***BANKUKO BEHERAPENA***<br>**DESCUENTO BANCARIO** | • *Maileguaren gehienezko kantitate berdina eta 3 urteko gehienezko epea.*<br>• Misma cuantía máxima que préstamo y plazo máximo de duración de 3 años.<br>• *Eraikuntza-lanak amaitzea hipoteka-mailegua formalizatzea.*<br>• Formalización de préstamo hipotecario a la finalización de la obra de edificación. | |
| ***LAGUNTZA***<br>**SUBSIDIACIÓN** | • *INTERES-TASEN LAGUNTZA:*<br>• SUBSIDIACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS:<br>– *Erregimen orokorreko BOE: %2ko laguntza.*<br>– VPO de régimen general: subsidiación del 2%.<br>– *Etxebizitza soziala: %0ko laguntza.*<br>– Vivienda social: subsidiación del 0%. | • *KUOTAREN LAGUNTZA:*<br>• *SUBSIDIACIÓN DE LA CUOTA:*<br>– *10 urteko amortizazioarekin egindako mailegua: %30 lehen 5 urteetan + %20ko gabezia eta 6. urtetik 10.era.*<br>– Préstamo a 10 años de amortización: 30% durante los 5 primeros años + carencia; 20% del 6º al 10º año.<br>– *25 urteko amortizazioarekin egindako mailegua: %50 lehen 5 urteetan + %40 gabezia 6. urtetik 20. urtera.*<br>– Préstamo a 25 años de amortización: 50% los 5 primeros años + carencia; 40% del 6º al 20º año. |
| ***DIRU-LAGUNTZAK***<br>**SUBVENCIONES** | • *BOE eta etxebizitza sozialak alokatzeko sustapen itunduko urbanizazioa. Kostuen %100 bitartean.*<br>• Urbanización, para promoción concertada de VPO en arrendamiento y viviendas sociales en arrendamiento. Hasta el 100% de los costes.<br>• *Laguntza teknikoko gastuak, alokatzeko BOE eta etxebizitza sozialak sustatzeko eta alokatzeko sustapen itunduko BOE sustatzeko. Kostuaren %100 bitartean.*<br>• Gastos de asistencia técnica, para promoción de VPO y viviendas sociales en arrendamiento y para promoción concertada de VPO en arrendamiento. Hasta el 100% del coste total.<br>• *Sustapen-gastuak, alokatzeko etxebizitza sozialak sustatzeko. Kostuen %10 bitartean.*<br>• Gastos de promoción, para la promoción de viviendas sociales en arrendamiento. Hasta el 10% del coste total.<br>• *Alokairuaren pizgarriak: erregimen orokorreko BOE: gehienezko salmenta-prezioaren %10 bitartean eta %15 bitartean birgaitzea dela eta egindako sustapena bada. Etxebizitza sozialak: gehienezko salmenta-prezioaren %15 bitartean eta %20 bitartean birgaitzea dela eta egindako sustapena bada.*<br>• Incentivos al arrendamiento: VPO de régimen general: hasta el 10% del precio máximo de venta y el 15% si es promoción mediante rehabilitación. Viviendas sociales: hasta el 15% del precio máximo de venta y 20% en el caso de promoción mediante rehabilitación. | • *Etxebizitzaren gehienezko prezio legalaren ehuneko baten diru-laguntza, ≤ 70 $m^2$ eta garajea eta/edo trastelekuaren gehienezko prezioa.*<br>• Subvención de un porcentaje del precio máximo legal de la vivienda ≤ 70 $m^2$ y del precio máximo del garaje y/o trastero.<br>– *10 urteko amortizazioarekin egindako mailegua: %15.*<br>– Préstamo a 10 años de amortización: 15%.<br>– *25 urteko amortizazioarekin egindako mailegua: %20.*<br>– Préstamo a 25 años de amortización: 20%. |

*Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Bertan landua.*

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Elaboración propia.

*5.5. Koadroa ALOKAIRUA SUSTATZEKO BESTE HAINBAT BERARIAZKO PROGRAMA*
Cuadro 5.5. OTROS PROGRAMAS ESPECÍFICOS PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER

| | |
|---|---|
| | ***EAEko ETXEBIZITZA-PLAN ZUZENDARIA* / PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA DE LA CAPV** |
| | ***ETXEBIZITZA LIBREAK SUSTATEKO LAGUNTZAK, ONDOREN ALOKAIRUAN ESKAINTZEKO***<br>**AYUDAS A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS LIBRE PARA ARRENDAMIENTO** |
| ***MAILEGU KUALIFIKATUAK***<br>**PRÉSTAMOS CUALIFICADOS** | • *Gehienezko kopurua: etxebizitza eta eraitxikien gehienezko salmenta-prezioaren %100.*<br>• Cuantía máxima: 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos.<br>• *Amortizazio-epea: 20 urte + 3 urte gehiago aukerako gabeziagatik.*<br>• Plazo de amortización: 20 años + 3 años adicionales de carencia opcional |
| ***LAGUNTZA***<br>**SUBSIDIACIÓN** | • *INTERES-TASEN LAGUNTZA* / SUBSIDIACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS<br>– *Erregimen orokorreko BOE: %2ko laguntza.*<br>– VPO de régimen general: subsidiación del 2%.<br>– *Etxebizitza soziala: %0ko laguntza.*<br>– Vivienda social: subsidiación del 0%. |
| ***DIRU-LAGUNTZAK***<br>**SUBVENCIONES** | • *Laguntza teknikoaren gastuak: kostuaren %100 bitartean.*<br>• Gastos de asistencia técnica: hasta el 100% del coste total.<br>• *Alokairuaren pizgarriak: erregimen orokorreko alokairu babestua: gehienezko salmenta-prezioaren %10 bitartean. Etxebizitza sozialak: gehienezko salmenta-prezioaren %15 bitartean.*<br>• Incentivos al arrendamiento: arrendamiento protegido de régimen general: hasta el 10% del precio máximo de venta. Arrendamiento protegido en régimen de viviendas sociales: hasta el 15% del precio máximo de venta. |
| | ***ETXEBIZITZA ESKURATZEA ONDOREN ALOKAIRUAN ESKAINTZEKO***<br>**ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PARA SU PUESTA EN ARRENDAMIENTO** |
| ***MAILEGU KUALIFIKATUAK***<br>**PRÉSTAMOS CUALIFICADOS** | • *Gehienezko kopurua: etxebizitza eta eraitxikien gehienezko salmenta-prezioaren %100.*<br>• Cuantía máxima: 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos.<br>• *Amortizazio-epea: 20 urte + 3 urte gehiago aukerako gabeziagatik.*<br>• Plazo de amortización: 20 años + 3 años adicionales de carencia opcional. |
| ***LAGUNTZA***<br>**SUBSIDIACIÓN** | • *INTERESTASAREN LAGUNTZA* / SUBSIDIACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS<br>– *Erregimen orokorreko BOE: %2ko laguntza.*<br>– VPO de régimen general: subsidiación del 2%.<br>– *Etxebizitza soziala: %0ko laguntza.*<br>– Vivienda social: subsidiación del 0%. |
| ***DIRU-LAGUNTZAK***<br>**SUBVENCIONES** | – *Etxebizitza eskuratzeko pizgarriak, ondoren alokairu babestuan eskaintzeko: erregimen orokorreko alokairu babestua (%15). Etxebizitza sozialen alokairu babestua: gehienezko salmenta-prezioaren %15 bitartean (%20).*<br>– Incentivos a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido: arrendamiento protegido de régimen general: hasta el 10% del precio máximo de venta (15% en ARIs). Arrendamiento protegido de viviendas sociales: hasta el 15% del precio máximo de venta (20% en ARIs). |
| | ***ETXEBIZITZA SOZIALAK LAGATZEA ONDOREN ALOKAIRUAN ESKAINTZEKO***<br>**CESIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES PARA SU PUESTA EN ARRENDAMIENTO** |
| ***MAILEGU KUALIFIKATUAK***<br>**PRÉSTAMOS CUALIFICADOS** | • *Gehienezko kopurua: etxebizitza eta eraitxikien gehienezko salmenta-prezioaren %100.*<br>• Cuantía máxima: 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos.<br>• *Amortizazio-epea: 20 urte + 3 urte gehiago aukerako gabeziagatik.*<br>• Plazo de amortización: 20 años + 3 años adicionales de carencia opcional. |
| ***LAGUNTZA***<br>**SUBSIDIACIÓN** | • *Etxebizitza sozialak: interes-tasaren %0ko laguntza.*<br>• Viviendas sociales: subsidiación del 0% del tipo de interés. |

| | |
|---|---|
| *DIRU-LAGUNTZAK*<br>SUBVENCIONES | • *Urbanizazioa: kostuen %100 bitartean.*<br>• Urbanización. Hasta el 100% de los costes.<br>• *Laguntza teknikoaren gastuak: kostuaren %100 bitartean.*<br>• Gastos de asistencia técnica. Hasta el 100% del coste total.<br>• *Alokairuaren pizgarriak: etxebizitza sozialen gehienezko salmenta-prezioaren %20 bitartean eta %25 bitartean birgaitzea dela eta egindako sustapenen kasuan.*<br>• Incentivos al arrendamiento: Hasta el 20% del precio máximo de venta de las viviendas sociales y el 25% si es promoción mediante rehabilitación. |
| | ***ETXEBIZITZAK BIRGAITZEA ONDOREN ALOKAIRU BABESTUAN ESKAINTZEKO***<br>***REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA SU PUESTA EN ARRENDAMIENTO PROTEGIDO*** |
| *BALDINTZAK*<br>CONDICIONES | • *Laguntzaren eskatzaileak ohiko etxebizitza bezala erabiltzen ez duen etxebizitzaren elementu pribatiboak birgaitzea.*<br>• Rehabilitación de elementos privativos de viviendas que no se destinan a domicilio habitual del solicitante de la ayuda.<br>• *Alokairuaren epea: 10 urte. Epe horretan ezingo zaio etxebizitzari beste erabilerarik eman.*<br>*Babes daitekeen aurrekontua: 18.000 €-tik gora.*<br>• Plazo arrendamiento: 10 años. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.<br>Presupuesto protegible: superior a 18.000 €. |
| *DIRU-LAGUNTZAK*<br>SUBVENCIONES | • *Gehienezko kantitateak: Birgaitze integratua: 5.400 €. Birgaitze isolatua: 3.800 €.*<br>• Cuantías máximas: Rehabilitación integrada: 5.400 €. Rehabilitación aislada: 3.800 €.<br>• *Gutxieneko kantitatea: 60 €.*<br>• Cuantía mínima: 60 €.<br>• *Babes daitekeen lanen kasuan, eta birgaitzerako laguntzen atalean zehaztu denaren arabera, honakoak izango dira diru-laguntzen kopuruak:*<br>• En el caso de obras de rehabilitación protegibles según lo establecido en el apartado de ayudas a la rehabilitación, las cuantías serán las siguientes:<br>*– 10 urterako alokairua: birgaitze integratua: %35. Birgaitze isolatua: %25.*<br>– Arrendamiento a 10 años: rehabilitación integrada: 35%. Rehabilitación aislada: 25%.<br>*– 15 urterako alokairua: birgaitze integratua: %40. Birgaitze isolatua: %30.*<br>– Arrendamiento a 15 años: rehabilitación integrada: 40%. Rehabilitación aislada: 30%.<br>• *Etxebizitza birgaitzeko laguntzekin osagarriak.*<br>• Complementarias con ayudas para rehabilitación de vivienda. |
| | ***ETXEBIZITZA HUTSEN PROGRAMA***<br>**PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA** |
| *ETXEBIZITZEN BALDINTZAK*<br>CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS | • *Gehienezko azalera erabilgarria: 120 m².*<br>• Superficie útil máxima: 120 m².<br>• *VISESAk tasatutako merkatuko gehienezko errenta: 660 €/hilean.*<br>• Renta de mercado tasada por VISESA con máximo de 660 €/mes.<br>• *Hutsik/alokatu gabe aurreko 12 hilabeteetan.*<br>• Sin ocupar/arrendar los 12 meses anteriores.<br>• *Erabiltzeko libre dagoen etxebizitza (Babes Ofizialeko Etxebizitza bezala sailkatu gabea).*<br>• Vivienda libre disponible para su uso (no calificada como Vivienda de Protección Oficial).<br>• *Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eskaintzen ditu (birgaitzeko aukera barne hartuta).*<br>• Reúnen las condiciones esenciales de habitabilidad (incluyendo posibilidades de reforma).<br>*– VISESAren ustez, alokatzeko eskari nahikoa dagoen udalerrietan edo eskualdeetan daude kokatuta etxebizitzak.*<br>– Ubicadas en términos municipales o comarcas en las que, a criterio de VISESA, exista demanda suficiente de alquiler. |
| *LAGATZEAREN EZAUGARRIAK*<br>CARACTERÍSTICAS DE LA CESIÓN | • *Etxebizitza hutsa VISESAri lagatzea gutxienez 5 urteko epean, etxebizitza alokairuan jartzeko. Baldintzen arabera erabakiko da etxebizitza lagatzen duen pertsonaren eta onuradunaren artean zuzenean egin ala ez.*<br>• Cesión de la vivienda vacía a VISESA por plazo no inferior a 5 años al objeto de que posteriormente sea ofrecida en arrendamiento. Cuando las circunstancias así lo aconsejen el arrendamiento podrá ser directamente concertado entre el titular cedente y el beneficiario. |

| | |
|---|---|
| ***LAGATZEAREN EZAUGARRIAK*** **CARACTERÍSTICAS DE LA CESIÓN** | • *Merkatuko prezioaren arabera kalkulatuko den aldiroko kanon edo errentaz gain, titularrak etxebizitza birgaitzeko laguntza lortu dezake ordainean, gehienez 18.000 € etxebizitza bakoitzagatik.*<br>• Además del canon o renta periódica calculado en función del precio de mercado, en contraprestación, el titular podrá obtener la reforma de la vivienda para hacer posible su habitabilidad con un coste máximo de 18.000 € por vivienda.<br>• *VISESAk eskainiko ditu alokatzeko etxebizitzak xede horrekin Etxebideren erregistroan izena emandako pertsona fisikoen edo familia-unitateen artean.*<br>• Las viviendas serán ofrecidas en arrendamiento por VISESA a las personas físicas o unidades convivenciales inscritas a tal efecto en el registro Etxebide. |

| ***ESTATUKO ETXEBIZITZA-PLANA*** / **PLAN DE VIVIENDA ESTATAL** | |
|---|---|
| ***SUSTAPEN PUBLIKOKO ETXEBIZITZEI LAGANTZEA ONDOREN ALOKAIRUAN ESKAINTZEKO*** **COFINANCIACIÓN DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA CON DESTINO AL ARRENDAMIENTO** | |
| ***BALDINTZAK*** **CONDICIONES** | • *Hartzaileen gehienezko sarrerak: ≤ 2,5 LAGS.*<br>• Ingresos máximos destinatarios: ≤ 2,5 SMI.<br>• *Etxebizitzen gehienezko azalera: 70 edo 90 $m^2$ familia-unitateak 4 kide edo gehiago baditu.*<br>• Superficie máxima de las viviendas: 70 ó 90 $m^2$ si la unidad familiar consta de 4 o más miembros.<br>• *Gutxienez 10 urtez alokairuan bizitzea.*<br>• Permanencia en régimen de alquiler durante un mínimo de 10 años. |
| ***KOFINANTZAKETA*** **COFINANCIACIÓN** | • *Kofinantzaketaren gehienezko kopurua: sustapenaren kostuaren %30.*<br>• Cuantía máxima de la cofinanciación: 30% del coste de promoción.<br>• *Kostu konputagarria (azalera erabilgarriko $m^2$ bakoitzagatik): nazio-mailan oinarrizko prezioaren %85.*<br>• Coste computable (por $m^2$ de superficie útil): 85% del precio básico a nivel nacional. |

*Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Bertan landua.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Elaboración propia.

### *c) Alokairu babestuaren gehienezko salmenta-prezioak eta errentak: EAE vs. Estatua*

*Jarraian, etxebizitza-plan bakoitzean aipatzen diren etxebizitza babestuaren gehienezko salmenta-prezioak aztertuko ditugu lehenik eta behin; horietatik lortuko dira alokairu babestuaren errentak eta horiek kalkulatzeko erabili beharreko ehunekoak.*

*Horrez gain,* alokairu babestuaren hileko errentak *alderatzeko, jarraian ageri den taula landu da, adibide moduan erabiltzeko. Hau da,* 90 $m^2$-ko etxebizitza baterako, eraitxikirik gabe, *dagokion araudiaren arabera aplikatutako gehienezko prezioen oinarritik lortutako errentak kalkulatu dira.*

*Aipatutako taula ulertzeko kontuan hartu behar da, Estatu-mailan etxebizitzaren gehienezko prezio jakin bat ezartzen bada ere, Autonomia Erkidegoek %25 areagotu ahal dute prezio hori etxebizitza alokatzeko eskaintzen badute eta, horrez gain, udalerri bakoitzaren ezaugarrien arabera izan daitekeen gorakada ere kontuan hartu behar da. EAEri dagokionez, sustapen-motaren arabera prezio desberdinak aurkituko ditugu (erregimen berezia eta erregimen orokorra); prezioan eragina duten beste hainbat alderdi honakoak dira: sustapena kokatzen den esparru geografikoa (hiriburua, berariazko udalerriak eta beste hainbat udalerri).*

### c) Precios máximos de venta y rentas de alquiler protegido: CAPV vs. Estado

A continuación se exponen en primer lugar los precios máximos de venta de vivienda protegida recogidos en cada plan de vivienda, de los que se derivan las rentas de alquiler protegido y los porcentajes a utilizar para el cálculo de las mismas.

Además, en un intento de comparar las *rentas mensuales de alquiler* protegido derivadas, se ha calculado en el cuadro siguiente, a modo de ejemplo, las rentas resultantes sobre la base de los precios máximos de venta aplicados en cada normativa para una *vivienda protegida de 90 $m^2$ sin anejos.*

Para la comprensión del cuadro hay que tener en cuenta, que a nivel estatal se establece un precio básico de vivienda, del que las Comunidades Autónomas pueden incrementar en el caso del alquiler un máximo de un 25%, más el posible aumento derivado de ser un municipio singular. En el caso de la CAPV, el precio varía según tipo de promoción (régimen especial y régimen general) y otros aspectos como el área geográfica de la promoción (capital, municipios específicos y otros municipios).

*5.6. Koadroa GEHIENEZKO SALMENTA-PREZIOAK ETA URTEKO GEHIENEZKO ERRENTAREN KALKULUA: EAE vs. ESTATUA*
Cuadro 5.6. PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y CÁLCULO DE LA RENTA MÁXIMA ANUAL: CAPV vs. ESTADO

| | | ***EAEko 2002-2005 ETXEBIZITZA-PLAM ZUZENDARIA*** **PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA CAPV 2002-2005** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Gehienezko salmenta-prezioak (euro m²)*** **Precios máximos de venta (euros m²)** | | ***Urteko gehienezko errenta**** **Renta máxima anual*** | | | |
| | | ***Sarrerak* / Ingresos** | ***Etxebizitza soziala*[8]/ Vivienda social[8]** | | **BOE / VPO** |
| ***Erregimen orokorreko BOE* / PO Régimen general** | | **Euro** | ***Publikoa* / Pública (%)** | ***Pribatua* / Privada (%)** | **(%)** |
| *Hiriburuak* / Capitales | 1.145 € | < 3.000 € | 2 | 2 | — |
| *Berariazko udalerriak* / Municipios específicos | 1.082 € | (3.001 € -9.000 €) | 2,5 | 2,5 | — |
| *Gainerako udalerriak* / Resto municipios | 955 € | (9.001 € - 15.100 €) | 3 | 3 | 2 |
| *Etxebizitza soziala* / Vivienda social | | (15.101 € - 21.100 €) | — | 5 | 4 |
| *Sustapen publikoa* / Promoción pública | 526 € | (21.101 € - 27.100 €) | — | — | 5 |
| *Sustapen pribatua* / Promoción privada | 700 € | (27.101 € - 33.100 €) | — | — | 6 |

| | | ***ESTATUKO 2002-2005 ETXEBIZITZA-PLANA*** **PLAN DE VIVIENDA ESTATAL 2002-2005** | |
|---|---|---|---|
| ***Gehienezko salmenta-prezioak (euro m²)*** **Precios máximos de venta (euros m²)** | | ***Urteko gehienezko errenta**** **Renta máxima anual*** | |
| *Oinarrizko prezioa* / Precio básico | 636 € | *Mailegu kualifikatuaren amortizazio-epea* Plazo de amortización del préstamo cualificado | *Salmenta-prezioaren portzentajea (%)* Porcentaje del precio de venta (%) |
| *Erregimen berezia*** / Régimen especial** | 716 € | | |
| *Alokairua (AE*1,25)* / Alquiler (CC AA*1,25) | 795 € | *25 urte* / 25 años | 4 |
| *Udalerriak* / Municipios | | | |
| - *A Taldea* / Grupo A | 1.113 € | *10 urte* / 10 años | 7 |
| - *B Taldea* / Grupo B | 954 € | | |
| - *C Taldea* / Grupo C | 875 € | | |

* *Errenta kalkulatzeko, etxebizitzaren eta eraitxikien salmentaren balioaren gainean aplikatu behar dira portzentajeak hauek*/Porcentajes a aplicar sobre el valor imputable en venta de la vivienda y anejos para el cálculo de la renta.
** *Autonomia Erkidegoetan erabilitako irudia*/Figura aplicada por las CC AA.
*Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Bertan landua.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Elaboración propia.

*Zentzu horretan, zehaztutako oinarrizko prezioen arabera egindako kalkuluak kontuan hartuta, Estatuko Etxebizitza Planean barne hartutako 90 m² eta eraitxikirik gabeko etxebizitza-ereduagatik ordaindu beharreko* gutxieneko *errenta* 190,9 euro hilean *izango litzateke, 25 urterako alokairu babestuan eskainiz, eta* gehienezko *errenta* 459,3 euro hilean *izango litzateke, C taldeko udalerri berezi batean kokatuta badago; gainera, Autonomia Erkidegoak egin dezakeen gehienezko gorakada aplikatu da eta, ondorioz, etxebizitza babestuaren sailkapena izango du 10 urtez.*

En este sentido, según los cálculos realizados en base a los precios básicos estipulados, la renta de alquiler de una vivienda modelo de 90 m² sin anejos derivada del Plan de Vivienda Estatal se situaría entre el *mínimo* de *190,9 euros mensuales* con una vinculación al alquiler protegido durante 25 años, al *máximo* de *459,3 euros* mensuales si está localizada en un municipio singular del grupo C y se le ha aplicado el máximo incremento posible por la Comunidad Autónoma, quedando sujeta a la calificación de vivienda protegida durante 10 años.

[8] *Ehunekoek gora egiten dute etxebizitza sozialaren onuradunak baldintzen azterketan baimendutako gehienezko sarrerak gainditzen baditu; honakoak kontuan hartu beharreko kopuruak: %5 21.100 euro bitarteko sarrerekin, %10 27.100 euro bitarteko sarrerekin eta %12 33.100 euro bitarteko sarrerekin.*

[8] Los porcentajes se incrementan si la persona beneficiaria de vivienda social excede los ingresos máximos permitidos en la revisión de las condiciones, siendo el 5% con ingresos hasta 21.100 euros, el 10% hasta 27.100 euros y 12% hasta 33.100 euros.

*EAEko Etxebizitza Plan Zuzendarian, eraitxikirik ez duen 90 $m^2$-ko etxebizitzak eta 15 urtez alokairu babestuaren erregimenarekin lotuta daudenak (10 urte birgaitze-lanak egin badira ondoren etxebizitza alokatzeko), hileko* 78,9 euroko *errenta dute* sustapen publikoko etxebizitza sozialak *badira, hain zuzen, 15.100 eurotik beherako urteko sarrerak; eta* 515,3 euro *ordaintzen dira hilean* babes ofizialeko etxebizitza *batengatik, hau da, urteko gehienezko sarrerak 33.100 eurokoak dituzten familia-unitateak.*

En el Plan Director de Vivienda de la CAPV, una vivienda también de 90 $m^2$ sin anejos con vinculación al régimen de alquiler protegido durante 15 años (10 años en caso de rehabilitación para arrendamiento) la renta mensual oscilaría entre los *78,9 euros* de una *vivienda social de promoción pública* para unos ingresos anuales inferiores a 15.100 euros, hasta los *515,3 euros* mensuales de una *vivienda de protección oficial* para una unidad familiar con ingresos máximos de 33.100 euros anuales.

*5.7. Koadroa ETXEBIZITZA BABESTUAREN HILEKO ERRENTEN ADIBIDEAK*
Cuadro 5.7. EJEMPLOS DE RENTAS MENSUALES DE VIVIENDA PROTEGIDA

<table>
<tr><td></td><td colspan="6">ALOKAIRU BABESTUAREN HILEKO ERRENTA: 90 m²-KO ETXEBIZITZA ERAITXIKIRIK GABE<br>RENTA MENSUAL DE ALQUILER PROTEGIDO: VIVIENDA 90 m² SIN ANEJOS</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">EAE / CAPV</td></tr>
<tr><td>Erregimen orokorreko BOE<br>VPO régimen general</td><td colspan="2">Hiriburuak<br>Capitales</td><td colspan="2">Berariazko udalerriak<br>Municipios específicos</td><td colspan="2">Gainerako udalerriak<br>Resto municipios</td></tr>
<tr><td>< 15.100 €</td><td colspan="2">171,8</td><td colspan="2">162,3</td><td colspan="2">143,3</td></tr>
<tr><td>(15.100 €-21.100 €)</td><td colspan="2">343,5</td><td colspan="2">324,6</td><td colspan="2">286,5</td></tr>
<tr><td>(21.100 €-27.100 €)</td><td colspan="2">429,4</td><td colspan="2">405,8</td><td colspan="2">358,1</td></tr>
<tr><td>(27.100 €-33.100 €)</td><td colspan="2">515,3</td><td colspan="2">486,9</td><td colspan="2">429,8</td></tr>
<tr><td>Erregimen bereziko BE<br>VP régimen especial</td><td colspan="3">Sustapen publikoa<br>Promoción pública</td><td colspan="3">Sustapen pribatua<br>Promoción privada</td></tr>
<tr><td>< 15.100 €</td><td colspan="3">78,9</td><td colspan="3">105</td></tr>
<tr><td>(15.100 €-21.100 €)</td><td colspan="3">98,6</td><td colspan="3">131,3</td></tr>
<tr><td>(21.100 €-27.100 €)</td><td colspan="3">118,4</td><td colspan="3">157,5</td></tr>
<tr><td>(27.100 €-33.100 €)</td><td colspan="3">—</td><td colspan="3">262,5</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">ESTATUA / ESTADO</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">Mailegu kualifikatuaren amortizazio-epea<br>Plazo de amortización de préstamo cualificado</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">25 urte / 25 años</td><td colspan="3">10 urte / 10 años</td></tr>
<tr><td>Oinarrizko prezioaren kalkulatutako errenta</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Erregimen bereziko BOE errenta</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Renta calculada con precio básico</td><td colspan="3">190,9</td><td colspan="3">334,0</td></tr>
<tr><td>Renta VPO régimen especial</td><td colspan="3">214,7</td><td colspan="3">375,8</td></tr>
<tr><td>O. errenta + AEko gehienezko gorakada</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>R. básica + Incremento máximo CC AA</td><td colspan="3">238,6</td><td colspan="3">417,5</td></tr>
<tr><td>- A taldeko udalerri berezia / Municipio singular Grupo A</td><td colspan="3">334,0</td><td colspan="3">584,6</td></tr>
<tr><td>- B taldeko udalerri berezia / Municipio singular Grupo B</td><td colspan="3">286,3</td><td colspan="3">501,0</td></tr>
<tr><td>- C taldeko udalerri berezia / Municipio singular Grupo C</td><td colspan="3">262,5</td><td colspan="3">459,3</td></tr>
</table>

*Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Bertan landua.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. Elaboración propia.

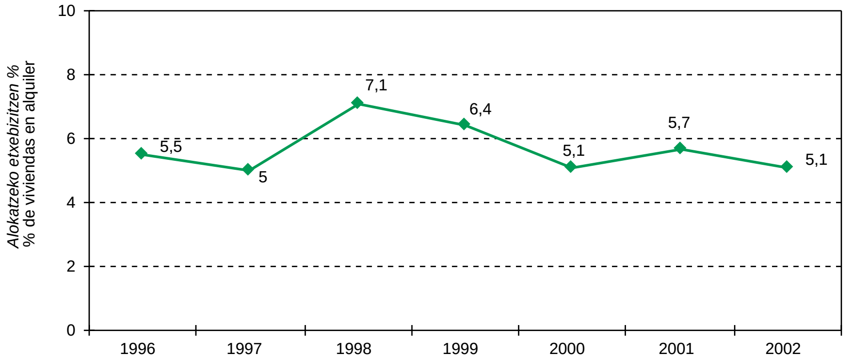
### *Alokatzeko etxebizitzen eskaintzak beherakada txikia izan du EAEn*

*EAEko alokatzeko etxebizitzen parkea eta Estatukoa txikiak dira Europako gainerako herrialdeekin alderatuz gero; gainera, badirudi alokairuan bizi diren familiak zertxobait gutxitzen ari direla guztiarekiko. Inkesta honen arabera, 2002an euskal familien %5,1 bizi zen alokairuan; Estatuan %10,5 ziren eta Europan, azkenik, %31.*

### Descenso moderado del índice de vivienda de alquiler en la CAPV

El parque de viviendas de alquiler en la CAPV y en el conjunto del Estado sigue siendo reducido en comparación con el resto de países europeos y además el número de hogares que viven en alquiler parece continuar experimentando un descenso moderado de su participación en el total. Según la presente encuesta, el 5,1% de los hogares vascos en 2002 residía en una vivienda alquilada, porcentaje del 10,5% en el conjunto del Estado y del 31% a nivel europeo.

*6.1. Grafikoa Alokatzeko etxebizitzaren indizearen bilakaera EAEn*
Gráfico 6.1. Evolución del índice de vivienda en alquiler en la CAPV




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

### *Alokatzeko etxebizitza gutxi eskaini da euskal higiezinen merkatuan*

*EAEn alokairuak izandako indize baxuaren eragileetako bat da, besteak beste, higiezinen merkatuan alokatzeko etxebizitza gutxi eskaini izana da. Eusko Jaurlaritzaren Eskaintza Inmobiliarioa txostenean bildutako datuen arabera, 2002an 980 etxebizitza eskaini ziren, batez beste, hiruhileko bakoitzean , (552 babestuak eta 428 alokairu librean); horrek islatzen duenez, %37 gutxiago eskaini da 1997tik, hain zuzen, alokatzeko etxebizitza gehien eskaini ziren urtea.*

### Escasa oferta de vivienda en alquiler en el mercado inmobiliario vasco

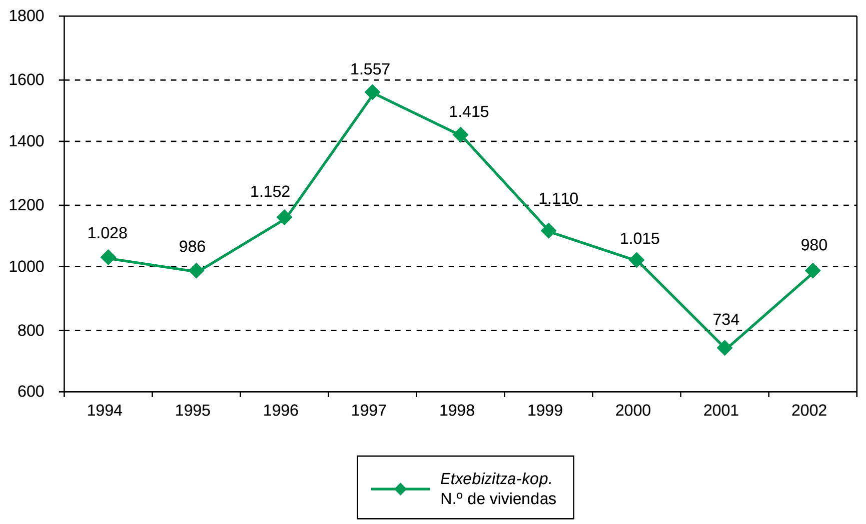
El bajo índice de alquiler de la CAPV es consecuencia entre otros factores de la escasa oferta de vivienda en alquiler existente en el mercado inmobiliario. Atendiendo a los datos extraídos del informe de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, a lo largo de 2002 se ofertaron 980 viviendas trimestralmente por término medio[9], (552 protegidas y 428 de alquiler libre) lo que ha supuesto un descenso del 37% desde 1997, año en el que se registró el mayor número de viviendas bajo este régimen en la CAPV.

---

[9] *Gogoan izan, orain azaldutako eskaintza Higiezinen Ajenteek eskainitako etxebizitza babestuari buruzkoa dela; ez dira kontuan hartu partikularrek kudeatutako alokatzeko etxebizitzak.*

[9] Recordar que esta oferta es la que ha tenido lugar a través de Agentes Inmobiliarios y la Vivienda Protegida, no recogidas aquellas viviendas de alquiler gestionadas entre particulares.

*6.2. Grafikoa Alokatzeko etxebizitzaren eskaintzaren bilakaera. EAE*
Gráfico 6.2. Evolución de la oferta de vivienda en alquiler. CAPV




*Iturria: Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistika. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.*
Fuente: Estadística de oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

***Alokatzeko eskaintza babestuaren gorakada handia eta eskaintza librearen beherakada nabarmendu dira azken urteetan***

*Horrenbestez, alokatzeko etxebizitzaren eskaintzak beherakada handia izan badu, merkatu libreko alokatzeko etxebizitzen eskaintzak ere behera egin duelako gertatu da nagusiki, izan ere, alokatzeko etxebizitza babestuaren kasuan gorakada handia ezagutu da azken urteetan. Horrela, etxebizitza babestuak alokatzeko eskainitako etxebizitza guztien gainean duen pisua edo eragina areagotu egin da, eta 1997an alokatzeko eskaintzaren %17 bazen, 2002an %56 izatera iritsi da.*

*Etxebizitza babestuaren eskaintzari dagokionez, alokairuak pisu handiagoa lortu du eta, zentzu horretan, 2002. urtean eskainitako etxebizitza babestuaren %16 alokatzeko izan da, 1996-2002 aldiko batez bestekoa (%10) gaindituz. Horrela, argi islatzen da Etxebizitzaren Politikaren bitartez alokairua sustatu nahi dela eta sustatzen ari dela, izan ere, etxebizitza-beharra duten biztanleria-talde askori erantzuteko edukitza-erregimen egokia dela uste da.*

***Euskal familiek alokairuagatik ordaindu beharreko errenta altuak***

*Alokairuan bizi diren euskal familiek gero eta errenta altuagoak ordaintzen dituzte; horrek argi uzten du errenta zaharrak gero eta gutxiago direla, bai eta hilean 600 euro baino gehiago ordaintzen duten familiak gero eta gehiago direla ere. Hain zuzen, 2002an alokairuan bizi ziren euskal familiek ordaindu beharreko batez besteko*

**Fuerte incremento de la oferta protegida en alquiler frente al descenso de la oferta libre en los últimos años**

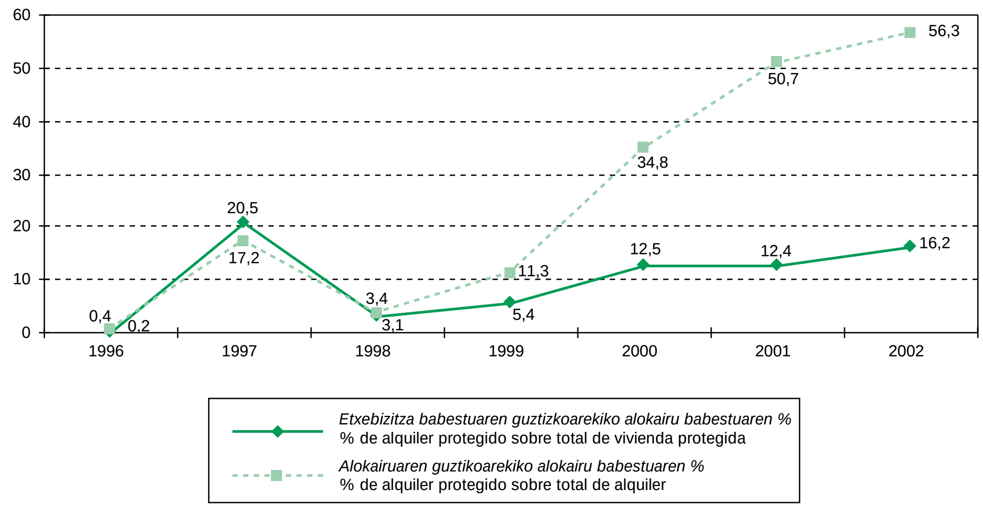
Ahora bien, esta reducción de la oferta de vivienda de alquiler se debe a la fuerte caída de la vivienda de alquiler del mercado libre, ya que la vivienda protegida en este régimen se ha incrementado sustancialmente los últimos años. De este modo, el peso de la vivienda protegida sobre el total de vivienda de alquiler ofertada se ha visto ampliado, pasando de representar el 17% de la oferta de alquiler en 1997, a suponer el 56% en 2002.

Entre la oferta de vivienda protegida, el alquiler ha incrementado sustancialmente su peso, en este sentido a lo largo de 2002, el 16% de la oferta de vivienda protegida ofertada durante este año fue en régimen de alquiler, superando el promedio del periodo 1996-2002 (10%), lo que indica el cada vez mayor impulso que desde la Política de Vivienda se está dando al fomento del alquiler, como régimen de tenencia adecuado para cubrir importantes segmentos de población con necesidad de vivienda.

**Alto nivel de rentas de alquiler pagadas por los hogares vascos**

Los hogares vascos que residen de alquiler deben hacer frente a unas rentas cada vez más elevadas, lo que evidencia la importante desaparición de las rentas antiguas y el aumento de los hogares que declaran pagar más de 600 euros mensuales. Concretamente, en el 2002, las familias vascas de alquiler afirman pagar una renta media de

*6.3. Grafikoa Alokairu babestuko etxebizitzaren eskaintzaren bilakaera EAEn*
Gráfico 6.3. Evolución de la oferta de vivienda en alquiler protegido en la CAPV




*Iturria: Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistika. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.*
Fuente: Estadística de oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

*errenta 314,5 euro zen, hots, 1996-2002 aldia bere osotasunean hartuta, %64ko gorakada izan da, aldi berean familien soldatek izandako gorakada bikoiztuz (%32).*

*Horrez gain, alokairuan bizi eta etxebizitza aldatzeko beharra aitortu duten familiak ere kontuan hartu behar dira. Batez beste 400 euroko errenta ordaindu behar izaten dute hilean, beharrik ez duten familiek 275 ordaintzen dituzten bitartean. Errenta altu horrek eragiten du, askotan, etxebizitza aldatzeko beharra, soldataren %30,5 errenta ordaintzeko erabili behar baitute; kopuru hori orain bi urte etxebizitza erosi dutenek ordaindu beharrekoaren antzekoa da (%30).*

***Alokairuaren errenten arteko desberdintasunak, etxebizitzaren antzinatasunaren eta kontratazio-urtearen arabera***

*Bestalde, errentak aldatu egiten dira etxebizitzaren ezaugarri jakin batzuen arabera, hala nola, etxebizitzaren antzinatasuna eta alokairua kontratatu den urtea.*

*Zentzu horretan, 2002an alokairuagatik ordaindu beharreko batez besteko erretan 314,5 eurokoa izan zen, baina 60 urtetik gorako etxebizitzena, berriz, 228,6 eurokoa izan zen eta, azkenik, duela urtebete edo gutxiago alokairuaren kontratua sinatu duten familiek 476 euro ordaindu behar zituzten. Azken datu hori 2002an Higiezinen Agenteek kudeatutako Etxebizitzaren Eskaintzan barne hartutako etxebizitza librearen alokairuan baino baxuagoak dira.*

314,5 euros mensuales, lo que ha supuesto un incremento del 64% en el periodo 1996-2002, el doble del aumento experimentado por los salarios de estos hogares en el mismo periodo (32%).

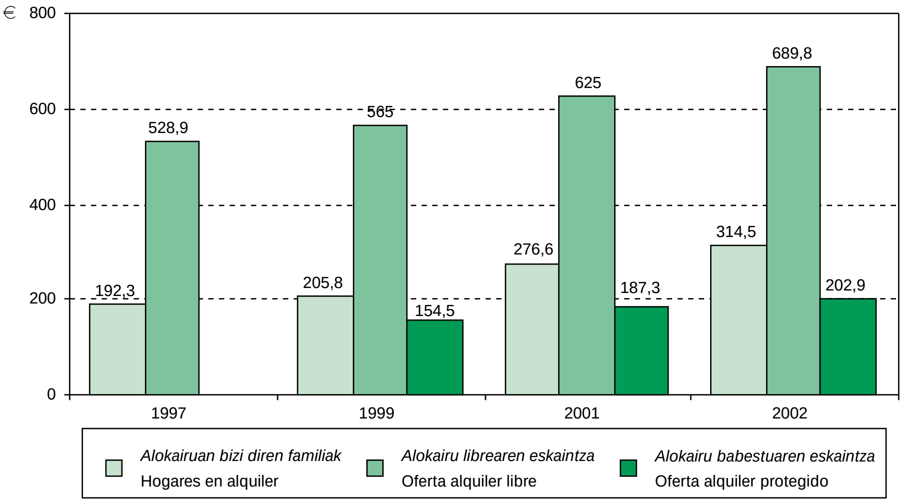
Además destacar el caso de los hogares de alquiler que declaran tener necesidad de cambio, quienes afirman hacer frente a una renta media de 400 euros, frente a los 275 euros mensuales de las familias sin necesidad. Esta elevada renta de los primeros puede ser la principal explicación de la necesidad sentida, ya que supone un esfuerzo financiero del 30,5% de su salario, similar a los hogares que han comprado vivienda en los últimos dos años (30%).

**Disparidades en las rentas de alquiler en función de la antigüedad de la vivienda y año de contratación**

Adicionalmente, se siguen detectando importantes diferencias entre las rentas en función de algunos aspectos relacionados con la vivienda ocupada, tales como la antigüedad de la vivienda y el año de contratación del alquiler.

En este sentido, si la renta media de alquiler en 2002 fue de 314,5 euros por hogar, las rentas de las viviendas de más de 60 años presentan un promedio bastante inferior, 228,6 euros y las de aquellas familias que han firmado el contrato de alquiler hace un año o menos deben hacer frente a una renta de 476 euros, dato este último todavía inferior al registrado en los actuales alquileres de vivienda libre recogidos en la Oferta de Vivienda gestionada por los Agentes inmobiliarios a lo largo del 2002.

*6.4. Grafikoa Alokairuaren batez besteko errenta: alokairuan bizi diren familiak eta alokatzeko eskainitako etxebizitza*
Gráfico 6.4. Renta media de alquiler: hogares en alquiler y vivienda en alquiler ofertada




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III) eta Eskaintza Inmobiliarioa.*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002) y Oferta Inmobiliaria.

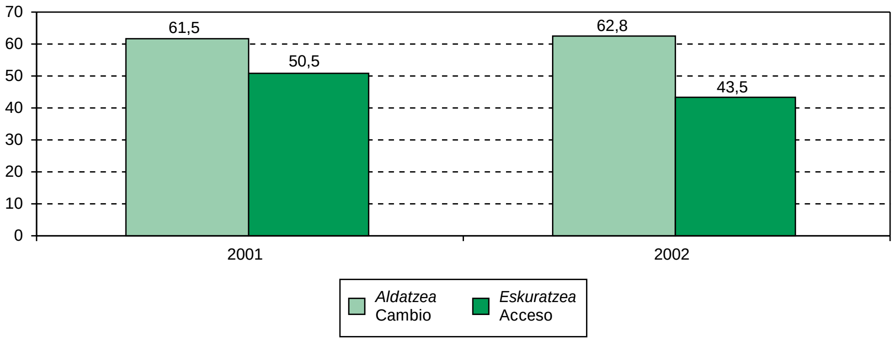
## *Gero eta pertsona gehiagok agertzen du alokairuagatiko interesa eta gero eta gutxiagok baztertzen du*

*Gero eta gutxiago dira alokairua edukitza-erregimen bezala baztertzen dutenak, bai etxebizitza aldatzeko beharra duten familien kasuan bai lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteen artean. Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien %36k eta etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen %56k onartu du alokairua etorkizuneko etxebizitzaren edukitza-erregimen bezala.*

## Tendencia al alza de las personas interesadas en el alquiler y descenso del núcleo duro de rechazo de este régimen

Cada vez es menor el volumen de población que rechaza el alquiler como posible régimen de tenencia tanto entre los hogares con necesidad de cambiar de vivienda, como entre las personas jóvenes que desean acceder a su primera vivienda. El 36% de los hogares con necesidad de cambio y el 56% de las personas con necesidad de acceso aceptarían el alquiler como régimen de tenencia de la futura vivienda.

*6.5. Grafikoa Etorkizuneko etxebizitzaren edukitza-erregimen bezala alokairua erabat baztertzen duen taldearen bilakaera*
Gráfico 6.5. Evolución del núcleo duro de rechazo del alquiler como régimen de tenencia de la futura vivienda




*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*Lehen jabetza bakarrik aukeratzen zutenak gutxiago dira eta orain jabetza eta alokairua, biak, onartuko lituzkete etxebizitzaren beharrari erantzuteko. Alokairua lehen aukera bezala egin dutenak ere gehiago izan dira edo baldintza jakin batzuen eta errenta egoki baten arabera onartuko zuketenak.*

Este descenso se debe principalmente al trasvase de personas que antes se decantaban por la propiedad y ahora se plantean ambos regímenes de tenencia como alternativas a su necesidad de vivienda. También se han producido ligeros incrementos en el colectivo de los que escogen como primera opción el alquiler o lo aceptan bajo condicionantes como las rentas más asequibles.

*Hala, alokairua erabat baztertzen duen taldea gutxitu egin da; etxebizitza aldatzeko beharra duten familien %63 eta etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteen %43,5 dira alokairua erabat baztertu dutenak.*

De este modo, el núcleo duro de rechazo del alquiler desciende, representando el 63% de los hogares con necesidad de cambio y al 43,5% entre las personas jóvenes con necesidad de acceso los que en ningún caso se plantearían el alquiler.

***Etxebizitza eskuratzeko lehentasun bezala alokairua sustatzea***

**El fomento del alquiler como eje prioritario para el acceso a la vivienda**

*Herri Administrazio, Estatu, Autonomia Erkidego eta Udalerriek partekatzen duten helburua da alokatzeko etxebizitzen parkea ugaritzea. Ildo horretan, EAEko Etxebizitza Plan Zuzendariak alokatzeko etxebizitza babestu gehiago eskaintzea erabaki du, bai eta etxebizitza hutsak alokatzeko jartzea ere, eta, xede horrekin, etxebizitzen sustatzaile eta jabeengana zuzendutako laguntzak emango dira, hala nola, mailegu kualifikatuak, interesen ordainketa eta fondo galdura emandako diru-laguntzak.*

La ampliación del parque de viviendas en alquiler es uno de los objetivos comunes de las diferentes Administraciones Públicas, Estado, Comunidades Autónomas y Municipios. En este sentido el Plan Director de Vivienda de la CAPV se plantea el incremento sustancial de la vivienda protegida en alquiler y el fomento del alquiler de la vivienda vacía, todo ello a través de ayudas a promotores y propietarios de las viviendas, en forma de préstamos cualificados, subsidiación de intereses y subvenciones a fondo perdido.

# A ERANSKINA: METODOLOGIA
# ANEXO A: METODOLOGÍA

*2002 Oinarrizko Inkesta egiteko erabilitako metodologiak, aurrekoetan (1996-97-98-99-2000-2001-2002) erabilitako elementu guztiak mantentzen ditu: bai laginaren tamaina eta banaketa, bai erabilitako inkesta-metodoa, galdera-sorta eta zenbatespen-irizpideak, aldaketa eta hobekuntza txiki batzuk salbu, orduko berberak dira.*

## *A.1. Laginaren ezaugarriak eta inkesta-metodoa*

***a) Unibertsoa***

– *Etxebizitza-beharren eta -eskariaren analisian, azterketaren xede den populazioa EAEn bizi diren 18 urtetik gorako pertsona guztiek osatzen dute. Hala ere, etxebizitza eskuratzeko behar indibidualen kasuan, gurasoen etxean bizi diren 18 urtetik gorakoek osatzen duten kolektiboak (beren bizitzaren uneagatik beragatik guztiek etxebizitza-beharra adieraz dezaketela kontuan izanik) duen etxebizitza-beharrari buruzko informazio zehatzagoa lortzearren, unibertsoa diru-sarreraren bat duten pertsonetara murriztu da. Halaber, gehieneko adina 44 urtera mugatu da.*

***b) Laginaren tamaina***

– *Unibertso honetatik abiatuta, EAE osoko 3.199 etxeko lagin bat atera da. Lagin honek, emaitzen analisia ±%1,8ko errore-marjinarekin egitea ahalbidetzen du (konfiantza-maila %95,5ekoa izanik). Lurralde historikoen arabera ondoko gorabeherak agertzen dira: ±%2,6koa Bizkaian, ±% 3,0koa Gipuzkoan eta ±%,4,0koa Araban.*

***c) Laginaren banaketa***

– *Lagina aukeratzeko orduan garrantzi handia eman zaio esparru geografiko bakoitzari buruzko datuak barne hartzeko beharrari; honakoak dira esparru geografikoak:*

- Eskualde-egiturak: *eskualde-egituretan etxebizitzarekin lotuta dagoen beharra ezagutzeko, eskualde-egitura bakoitzean gutxienez 100 inkesta egin behar izan dira; hortaz, laginaren errorea ±%10 da eta konfiantza-maila, berriz, % 95,5%.*
- *Inkestan barne hartuko zen* udalerri-kopurua *udalerriaren tamainaren araberako sailkapenarekiko proportzionala izan da. Azkenik erabiliko ziren udalerriak ausaz aukeratu dira multzo bakoitzaren baitan.*
- 40.000 biztanletik gorako hiriburuak eta udalerriak: *etxebizitzaren beharrak eta eskaria ezagutzeko hiriburuek eta udalerri*

La metodología empleada para la realización de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2002 mantiene completamente los elementos utilizados en las anteriores (1996-97-98-99-00-01-02): tanto el tamaño y distribución de la muestra, como el método de encuestación, el cuestionario y los criterios de estimación empleados son los mismos que entonces, con pequeñas variaciones y mejoras.

## A.1. Características de la muestra y método de encuestación

**a) Universo**

– El análisis de las necesidades y demanda de vivienda tiene como población objeto de estudio al conjunto de personas mayores de 18 años residentes en la CAPV. Sin embargo, en el caso de las necesidades individuales de acceso, con objeto de conseguir una información más ajustada acerca de la necesidad de vivienda en un colectivo en el que, por el propio momento vital en que se encuentra (mayores de 18 años residentes en el hogar paterno), todos sus componentes serían susceptibles de expresar necesidad, el universo ha quedado restringido a individuos que disponen de algún tipo de ingreso, limitando la edad máxima a los 44 años.

**b) Tamaño muestral**

– Partiendo de este universo, se ha extraído una muestra de 3.199 hogares para el conjunto de la CAPV, que permite un análisis de los resultados con un margen de error de ±1,8% (con un nivel de confianza de 95,5%), oscilando según territorios históricos entre el ±2,6% de Bizkaia, ±3,0% de Gipuzkoa y el ±4,0% de Álava.

**c) Distribución de la muestra**

– La selección de la muestra se ha realizado buscando la representatividad de los datos en cada uno de los siguientes ámbitos geográficos:

- *Áreas funcionales:* la cuantificación de las necesidades de vivienda a nivel de área funcional, ha exigido la realización de un mínimo de 100 encuestas en cada una de ellas, lo que supone un error muestral ±10%, siendo el nivel de confianza del 95,5%.
- La fijación del número de *municipios* a encuestar se ha realizado de forma proporcional a la clasificación de los mismos en base a su tamaño. La selección última de los municipios se ha efectuado de forma aleatoria dentro de cada estrato.
- *Capitales y municipios mayores de 40.000 habitantes:* la relevancia de las capitales y grandes municipios en la configuración

*handiek garrantzi handia dutela eta, lagin osagarriak ere sartu dira laginketaren baitan, ahalik eta azterketa zehatzena egin ahal izateko. Horrela, hiru euskal hiriburuetan, bakoitzean, 333 inkesta egin dira (E=±%5,5) eta EAEko udalerri handienen artetik zazpitan 100 egin dira (Barakaldo, Getxo, Portugalete, Santurtzi, Basauri, Irun eta Errenteria)[10].*

de las necesidades y demanda de vivienda, ha aconsejado la inclusión de muestras complementarias que otorgarán una mejor representatividad a estos ámbitos. De esta manera, cada una de las tres capitales vascas cuenta con unas 333 encuestas (E=±5,5%) y con 100 cada uno de los siete municipios mayores de la CAPV (Barakaldo, Getxo, Portugalete, Santurtzi, Basauri, Irún y Rentería)[10].

*A.1. Koadroa LAGINAREN BANAKETA ESKUALDE-EGITUREN ARABERA*
Cuadro A.1. DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA POR ÁREAS FUNCIONALES

| *ESKUALDE-EGITURA*<br>ÁREA FUNCIONAL | *INKESTA KOPURUA*<br>N.º ENCUESTAS | *LAGINAREN ERROREA*<br>ERROR MUESTRA (±%) |
|---|---|---|
| *1 Balmaseda-Zalla* | 100 | 10 |
| *2 Beasain-Zumarraga* | 100 | 10 |
| ***3 BILBAO*** | **933** | **3,3** |
| ***4 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN*** | **633** | **4,0** |
| *5 Durango* | 100 | 10,0 |
| *6 Eibar* | 100 | 10,0 |
| *7 Gernika-Markina* | 100 | 10,0 |
| *8 Igorre* | 100 | 10,0 |
| *9 Laguardia* | 100 | 10,0 |
| *10 Llodio* | 100 | 10,0 |
| *11 Mondragón-Bergara* | 100 | 10,0 |
| *12 Mungia* | 100 | 10,0 |
| *13 Tolosa* | 100 | 10,0 |
| ***14 - VITORIA-GASTEIZ*** | **433** | **2,3** |
| *15 Zarautz-Azpeitia* | 100 | 10,0 |
| ***GUZTIRA EAE* / TOTAL CAPV** | **3.199** | **1,8** |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*A.2. Koadroa LAGINAREN BANAKETA LURRALDEEN ARABERA*
Cuadro A.2. DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA POR TERRITORIOS

| | *INKESTA-KOPURUA*<br>N.º ENCUESTAS | *LAGINAREN ERROREA*<br>ERROR MUESTRA (±%) |
|---|---|---|
| *ARABA* / ÁLAVA | 633 | 3,9 |
| *BIZKAIA* | 1.433 | 2,6 |
| *GIPUZKOA* | 1.133 | 3,0 |

*Iturria: EAEko Etxebizitzen Behar eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta (2002-III).*
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002).

*[10] "Biztanleria eta Etxebizitza Estatistika 1996" lanean Errenteriako udalerriak 40.000 baino biztanle gutxiago bazituen ere (zuzenbideko biztanleria = 39.663), azterlan honi dagokionez beste udalerriekiko aldea oso txikia denez, "udalerri handien" taldean sailkatuta dago.*

[10] Aunque en la "Estadística de Población y Vivienda 1996", la población del municipio de Rentería resulta ligeramente inferior a 40.000 habitantes (población de derecho = 39.663), el estrecho margen de diferencia hace que a efectos de este estudio se siga considerando como parte del grupo de "grandes municipios".

***d) Emaitzen haztapena***

– *Ondoren, EAE osoko datuak eskualde-egituren populazio-pisuan oinarrituta aztertu dira. Halaber, hiriburua eta udalerri handiak barne hartzen dituzten eskualde-egituretan koefiziente zuzentzaileak barne hartu dira batzuek eta besteek duten pisua ezartzeko.*

***e) Inkesta-metodoa***

– *Inkesta-metodoari dagokionez, galdera itxietan oinarrituta egituratutako galdera-sorta bat erabili da. Galdera hauek betetzeko bi metodo osagarri erabili dira: telefono bidezko elkarrizketak eta etxean bertan egindako elkarrizketa pertsonalak.*

– *Familia guztiekin izandako lehenengo harremanak telefonoz egin dira. Lehenengo elkarrizketan familiaren ezaugarriak zehazten ziren eta etxebizitzarekin erlazioan izan zitezkeen behar guztiak antzematen ziren, bai familia-unitatearen beharrak bai lehenengo etxebizitza eskuratu nahi duten pertsonen beharrak.*

– *Familia-unitateak etxebizitzaren beharrik adierazten ez bazuen edo etxebizitza birgaitzeko beharra bazuen, eta etxebizitza eskuratzeko banakako beharrik antzematen ez bazen, inkesta telefonoz egiten zen, osorik.*

– *Etxebizitza aldatzeko beharra edo eskuratzeko beharra antzemanez gero, telefono bidezko elkarrizketa elkarrizketa pertsonalarekin osatzen zen, etxean bertan egiten zena, eta elkarrizketa pertsonalaren bitartez zehazten zen familiaren edo banakakoaren behar-mota.*

## *A.2. Behar- eta eskari-indizeen zenbatespena*

### *A.2.1 Behar-indizeen zenbatespena*

***a) Behar-mota***

– *Azterketaren helburuen arabera, familiarekin, unitate bat eta banakako beharrak bezala ulertuta, lotutako hainbat behar zehaztu dira:*

- Familiak berak dituen beharrak:
  - *Etxebizitza aldatzeko beharra.*
  - *Bizi den etxebizitza birgaitzeko beharra.*
  - *Etxebizitza aldatzeko edo birgaitzeko beharrik ez duten familiak.*

**d) Ponderación de resultados**

– Posteriormente, los datos para el conjunto de la CAPV han sido ponderados en base al peso poblacional de las diferentes áreas funcionales. Asimismo, en aquellas áreas que incluyen también la capital y grandes municipios, se han incluido coeficientes correctores que restablecen el peso de unos y otros a nivel interno.

**e) Método de encuestación**

– En relación al método de encuestación, se ha utilizado un cuestionario estructurado en base a preguntas cerradas, que se han cumplimentado por dos métodos complementarios: entrevistas telefónicas y entrevistas personales en el propio domicilio.

– Todos los hogares han sido contactados inicialmente vía teléfono. En esta primera entrevista se realizaba la caracterización del hogar y se detectaban posibles necesidades relacionadas con la vivienda, tanto de la unidad familiar en su conjunto como de personas que quisiera acceder a su primera vivienda.

– Si la unidad familiar no presentaba necesidad de vivienda, o esa necesidad era de rehabilitación, y tampoco existían necesidades individuales de acceso, la encuesta se terminaba de cumplimentar vía telefónica.

– En caso de que se detectara, bien necesidad de cambio, bien necesidad de acceso, la entrevista telefónica daba paso a otra entrevista personal realizada en el propio domicilio, en la que se profundizaba y se caracterizaba el tipo de necesidad declarado por esa unidad familiar o individuo.

## A.2. Estimación de índices de necesidad y demanda y elevación de resultados

### A.2.1. Estimación de índices de necesidad

**a) Tipo de necesidad**

– De acuerdo a los objetivos del estudio se han determinado necesidades relativas al hogar considerado como una unidad y necesidades individuales:

- Las *necesidades del propio hogar* se concretan en:
  - Necesidades de cambiar de vivienda.
  - Necesidades de rehabilitar la vivienda ocupada.
  - Hogares sin ninguna necesidad de cambiar o rehabilitar.

- Banakako beharrak, *familiaren baitan*, lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharrak dira. *Hau da, familiaren etxebizitzan bizi eta 18 urte baino gehiago dituzten gizabanakoek etxebizitza eskuratzeko duten beharra (normalean seme-alabak izaten dira), beren familia osatu nahi dutelako.*

***b) Premiadun izateko baldintzak (eskuratzea eta birgaitzea)***

– *Etxebizitza eskuratzeko beharren kasuan, beharra dutenek sarrera propioak edukitzeko baldintza eta 18-44 urte bitartean edukitzeko baldintza ezarri dira.*

– *Birgaitzeko beharren kasuan berriz, aurreikusitako birgaitzeak 3.000 eurotik gorako aurrekontua izateko baldintza ezarri da etxebizitzaren berezko elementuei soilik dagokienean (baldintza hau ez da elementu komunen birgaitzeetan aplikatu).*

***c) Etxebizitza aldatzeko, birgaitzeko eta eskuratzeko beharraren indizeak***

– *Behar-indizeak, mota bakoitzeko etxebizitza-beharra dutenen portzentaje gisa kalkulatu dira (inkestatutako etxe guztiekiko).*

– *Erkidego-mailan ez bezala, maila txikiagoko esparru geografikoetarako (Lurralde Historikoak, Eskualde Egiturak, hiriburuak, udalerri nagusiak) indizeak kasu bakoitzean zuzenean lortutako indizearen eta dagokion esparru osoko (EAE Lurralde Historikoen eta Eskualde Egituren kasuan; hiru hiriburuen guztizkoa, hala badagokio; udalerri handien guztizkoa, hala badagokio) beharraren batez besteko indizearen arteko batez besteko gisa kalkulatu dira.*

***d) Eskariaren zenbatespena 4 urte, 2 urte eta urtebeteren buruan***

– *Esparru bakoitzeko behar-indizeetatik abiatuta, eskaria zehazteko EAEko maila-adierazleak aplikatu dira, beharra duten pertsonek beharrari erantzuteko kalkulatutako aukerak kontuan hartuta:*

- *Eskaria 4 urtera: epe horretan bere beharrari erantzuteko aukera handia dutela adierazi duten pertsonak edo familiak behar-mota bakoitzaren % (aldatzea, birgaikuntza eta eskuratzea).*
- *Eskaria 2 urtera: epe horretan bere beharrari erantzuteko aukera handia dutela adierazi duten pertsonak edo familiak behar-mota bakoitzaren % (aldatzea, birgaitzea eta eskuratzea).*

- *Las necesidades individuales se definen como necesidades de acceso a una nueva vivienda* existentes en esos mismos hogares. Es decir, necesidades correspondientes a miembros residentes en el hogar (mayoritariamente hijos), mayores de 18 años que quieran independizarse de la unidad familiar y constituir su propio hogar.

***b) Requisitos para ser considerados hogares necesitados (acceso y rehabilitación)***

– En el caso de las necesidades de acceso, se ha establecido el requisito de que los interesados cuenten con ingresos propios para dar carta de naturaleza a las mismas y tengan entre 18 y 44 años.

– En el caso de las necesidades de rehabilitación, se ha establecido el requisito de que la rehabilitación prevista tenga un presupuesto superior a los 3.000 euros cuando se refiera únicamente a elementos propios de la vivienda (el requisito no se aplica a la rehabilitación referidas a elementos comunes).

***c) Índices de necesidad de cambio, rehabilitación y acceso***

– Los índices de necesidad se han calculado como el tanto por ciento de hogares necesitados de vivienda de cada tipo en relación al total de hogares encuestados.

– Excepto a nivel de Comunidad Autónoma, los índices presentados para los ámbitos geográficos inferiores (Territorios Históricos, Áreas Funcionales, capitales, principales municipios) se han calculado como medias del índice directamente obtenido en cada caso y el índice medio de necesidad en el conjunto del ámbito de que se trate (CAPV para los Territorios y Áreas Funcionales; total de las tres capitales en su caso; total de grandes municipios en su caso).

***d) Estimación de la demanda a 4 años, 2 años y 1 año***

– A partir de los índices de necesidad de cada ámbito espacial, la demanda se ha obtenido aplicando los indicadores de nivel CAPV respecto a la probabilidad de satisfacer la necesidad en un determinado plazo según la apreciación de los afectados:

- Demanda a 4 años: % de hogares necesitados de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que han contestado muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.
- Demanda a 2 años: % de hogares necesitados de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que han contestado muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo.

- *Eskaria urte batera: datozen bi urteetan bere beharrari erantzuteko aukera handia dutela eta jada etorkizuneko etxebizitzaren bila ari diren edo birgaikuntza egiteko aurrekontua eskatu dutela adierazi duten pertsonak edo familiak behar-mota bakoitzaren % (aldatzea, birgaitzea eta eskuratzea).*

### *A.2.2. Emaitzak zehaztea: beharraren eta eskariaren kuantifikazioa*

– *Beharraren eta eskariaren kopuru absolutuak kuantifikatzeko etxebizitza nagusien kopuruei dagozkien indizeak aplikatu dira, kontuan hartutako esparru geografikoaren arabera eta 1996 Biztanleria Erroldako Biztanleria eta Etxebizitza Estatistikaren arabera.*

– *Etxebizitza eskuratzeko beharren kasuan, beharraren eta eskariaren kopuruak zehazteko zuzenean aplikatu da familia bakoitzari dagokion indizea; hala ere, hainbat aldaketa egin dira jarraian aipatutako ezaugarrien arabera:*

- Familia bakoitzean batez beste etxebizitza eskuratzeko beharra duen kide-kopurua, *kontuan hartu behar baita zenbait familietan kide batek baino gehiagok izan ohi duela beharra.*

- Beharraren arrazoia. *Ezkontza dela eta edo bikotearekin bizitzera joateagatik etxebizitza eskuratzeko beharra dagoenean kasuen erdia bakarrik hartu da kontuan, eskuratutako etxebizitzetan bi pertsona biziko baitira. Horrez gain, beharra duten bikoteen sarrerak ere kontuan hartu dira.*

- Demanda a 1 año: definida como % de hogares necesitados de cada tipo (cambio, rehabilitación y acceso) que han contestado muy o bastante probable satisfacer su necesidad en los próximos dos años y además están buscando ya la futura vivienda o han pedido presupuestos de obra en el caso de rehabilitación.

### A.2.2. Elevación de los resultados: cuantificación de las necesidades y la demanda

– La elevación de los resultados, es decir, la cuantificación de las cifras absolutas de necesidad y demanda se ha realizado aplicando los correspondientes índices a las cifras de viviendas principales (entendidas como hogares) existentes en cada ámbito geográfico considerado, de acuerdo con los resultados definitivos de la Estadística de Población y Vivienda del Padrón de Habitantes de 1996.

– En el caso de las necesidades de acceso, las cifras de necesidades y de demanda resultantes de la aplicación directa del índice por hogar se han corregido teniendo en cuenta:

- *El número medio de casos de necesidad de acceso por hogar,* ya que hay que tener en cuenta que hay hogares en los que hay más de una persona con necesidad.

- *El motivo de la necesidad.* Concretamente cuando se trata de accesos debidos a matrimonio o convivencia en pareja se ha procedido a contabilizar únicamente la mitad de estos casos, ya que las viviendas van a ser compartidas por dos hogares necesitados. Adicionalmente, se han tenido en cuenta las proporciones de disposición o no de ingresos propios por las parejas de los hogares necesitados.