

13

ETXEBIZITZA

VIVIENDA

Víctor Urrutia (*)

(*) **Hiri Soziologian katedraduna. Euskal Herriko Unibertsitatea.**
Catedrático de Sociología Urbana. Universidad del País Vasco.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. EL PARQUE RESIDENCIAL
 - 2.1. Cuantificación
 - 2.2. Verticalidad. Número de viviendas por edificio
 - 2.3. Antigüedad del parque residencial
 - 2.4. Superficie de la vivienda
3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA PRINCIPAL
 - 3.1. Tamaño
 - 3.2. Calidad, instalaciones y confortabilidad
 - 3.3. Número de residentes
 - 3.4. Régimen de tenencia
4. LA VIVIENDA VACÍA
5. LA VIVIENDA SECUNDARIA
6. LAS NECESIDADES DE VIVIENDA
7. CONCLUSIONES
8. BIBLIOGRAFÍA

AURKIBIDEA

1. SARRERA
2. ETXEBIZITZEN PARKEA
 - 2.1. Kopurua
 - 2.2. Bertikaltasuna. Eraikineko etxebizitzak
 - 2.3. Etxebizitza-parkearen antzintasuna
 - 2.4. Etxebizitzaren azalera
3. ETXEBIZITZA NAGUSIAREN EZAUGARRIAK
 - 3.1. Tamaina
 - 3.2. Kalitatea, instalazioak eta erosotasuna
 - 3.3. Egoiliarren kopurua
 - 3.4. Jabetza-erregimena
4. ETXEBIZITZA HUTSAK
5. BIGARREN ETXEBIZITZA
6. ETXEBIZITZA-BEHARRAK
7. ONDORIOAK
8. BIBLIOGRAFIA

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda ha suscitado en los últimos años un profundo debate social dada su trascendencia como medio para satisfacer *necesidades básicas* de la ciudadanía. Del acceso a una vivienda depende, entre otros, el proceso de emancipación de los jóvenes y la constitución de parejas estables a partir de las cuales pueda conformarse una familia. Igualmente, de la existencia de viviendas dignas depende la acogida de familias y personas mayores que demandan una atención especial de las generaciones más jóvenes. Demanda que se ha incrementado significativamente en la última década por la confluencia de varios fenómenos sociales que hacen de la vivienda el centro de las preocupaciones de las políticas públicas. Nos referimos a la llegada del llamado *baby boom* de los años setenta al mercado de la vivienda, aportando con ello una demanda adicional a la ya preexistente. Está, además, el progresivo e intensivo envejecimiento de la población (especialmente las generaciones por encima de los setenta años) y el impacto de los nuevos contingentes de inmigrantes europeos y extraeuropeos de efectos imprevisibles en la demanda futura de vivienda. Finalmente, debe señalarse el cambio de los modelos de familia con sus repercusiones en la estructura social del país (en la solidaridad y cohesión sociales y en el estado de bienestar), así como las nuevas pautas culturales del ocio, con su incidencia en el incremento de la segunda residencia. Cuestiones todavía no evaluadas ni analizadas con precisión de cara a plantear políticas sociales que den solución a los problemas que en este campo han surgido y los que surgirán en los próximos años.

El objetivo de este trabajo no pretende dar razón ni solución a estas cuestiones y problemas de gran calado social, económico y político-cultural. Se trata, en línea con el trabajo del 2000, de presentar los grandes trazos o las características básicas de la vivienda; es decir, el establecimiento del marco de referencia desde el cual puedan interpretarse aquellas cuestiones más significativas partiendo de los indicadores cuantitativos disponibles del parque residencial de la C.A. de Euskadi.

Las fuentes utilizadas han sido los censos, tanto de EUSTAT como del INE. En el tratamiento de los datos se ha procurado establecer una perspectiva evolutivo-comparativa entre 1991 y 2001, introduciendo en algunos casos datos correspondientes al censo de 1981 con objeto de completar las series de forma más precisa. Igualmente se han manejado los estudios de opinión correspondientes a la oferta y la demanda de vivienda elaborados por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Se ha pretendido con ello atender a los objetivos trazados sobre una descripción fiel de la realidad de Euskadi incluyendo, siempre que fuera posible y que contáramos con series o datos homologables, establecer comparaciones con otras comunidades autónomas o países de la Unión Europea.

1. SARRERA

Etxebizitzak azken urteetan gizarte-eztabaida sakona sortu du, hiritarren *oinarrizko beharrak* asetzeko bitarteko bezala garrantzitsua baita. Etxea lortzearen ondorioz, besteak beste, gazteak emantzipa daitezke eta bikote egonkorak era daitezke. Horietatik abiatuta familia egitura daiteke. Era berean, etxebizitza duinak izanez gero, arreta hobea eskaintzen zaie familiei eta belaunaldi gazteenetatik laguntza berezia behar duten pertsona zaharrei. Aipatu eskaera azken hamarkadan modu esangarrrian gehitu da zenbait gizarte-fenomeno batera gertatu baitira. Ildo horri jarraiki, etxebizitza herri-politiken kezka-gune bihurtu da. Nolanahi ere, hirurogeita hamargarren hamarkadako *baby boom* izeneko etxebizitzaren merkatura iritsi da eta eskaera osagarria sortu da. Gainera, biztanleak progresiboki eta intentsiboki zahartu dira (bereziki, hirurogeita hamar urtetik gorako belaunaldiak) eta Europatik nahiz Europa kanpotik inmigrante berriak etorri dira. Ildo horri jarraiki, ezin daiteke alde aurretik jakin etorkizunean izango den etxebizitza-eskaera. Azkenik, familiaren ereduak aldatu dira eta herriko gizarte-egitura (bai elkartasunean eta gizarte-kohesioan, bai ongizatearen egoeran) ondorioak izan dituzte. Era berean, astialdirako kultur joera berriak daude eta bigarren etxebizitza gehitzeko orduan eragina dute. Hurrengo urteetan eremu honetan sortuko diren arazoei irtenbidea emateko gizarte-politikak planteatzearen, gai horiek oraindik ez dira zehatz-mehatz ebaluatu eta aztertu.

Lan honen helburua ez da gai horien arrazoia azaldu edo horiei irtenbidea ematea, eragin handia baitute bai gizartean, bai ekonomian, bai politikan eta kulturean. 2000ko lanaren ildotik jarraiki, etxebizitzaren ezaugarri nagusiak aurkeztu nahi dira, hau da, gai esangarrienak interpretatzeko erreferentzi esparrua ezartzea. Horretarako Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-parkeko zenbakizko adierazle eskuragarrietatik abiatuko gara.

Erabilitako iturriak eroldak izan dira, bai EUSTATenak, bai INErenak. Datuak tratatzeko orduan, 1991 eta 2001 bitartean ikuspegi ebolutibo konparatiboa ezartzen saiatu da eta kasu batzuetan 1981eko eroldaren datuak erantsi dira. Hala, serieak zehatzago osatu dira. Era berean, etxebizitzaren eskaera eta eskaintzari buruzko iritzi-ikerketak erabili dira. Horiek Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak egin ditu.

Helburua Euskadiko errealitate zehatza deskribatzea izan da. Nolanahi ere, ahal izanez gero eta homologa daitezkeen serieak edo datuak izanez gero, beste autonomia erkidegoekin edo Europar Batasuneko herrialdeekin alderaketak egin dira.

En líneas generales, se constata una línea de gran continuidad con las pautas residenciales señaladas en la publicación del año 2000. Por ello, mantendremos aquí los grandes apartados de entonces aunque añadiremos nuevos aspectos, fruto de los cambios sociales más relevantes.

Oro har, 2000. urteko argitalpenean aipatutako etxebizitzaren jarraibideekiko jarraipen handia egiaztatu da. Horregatik, orduko atal nagusiak mantenduko ditugu, nahiz eta alderdi berriak erantsi. Horiek gizarte-aldaketa aipagarrienen emaitza izan dira.

2. EL PARQUE RESIDENCIAL

2.1. Cuantificación

El número total de viviendas¹ que conforma el parque residencial en la C.A. de Euskadi, de acuerdo con el último censo de 2001, asciende a 877.855, incluidos 745 establecimientos colectivos². Las viviendas principales³ ocupan el 85,1% del parque de viviendas⁴; las secundarias alcanzan el 4,7% y las desocupadas se sitúan en el 10,2% (ver tabla 1).

2. ETXEBIZITZEN PARKEA

2.1. Kopurua

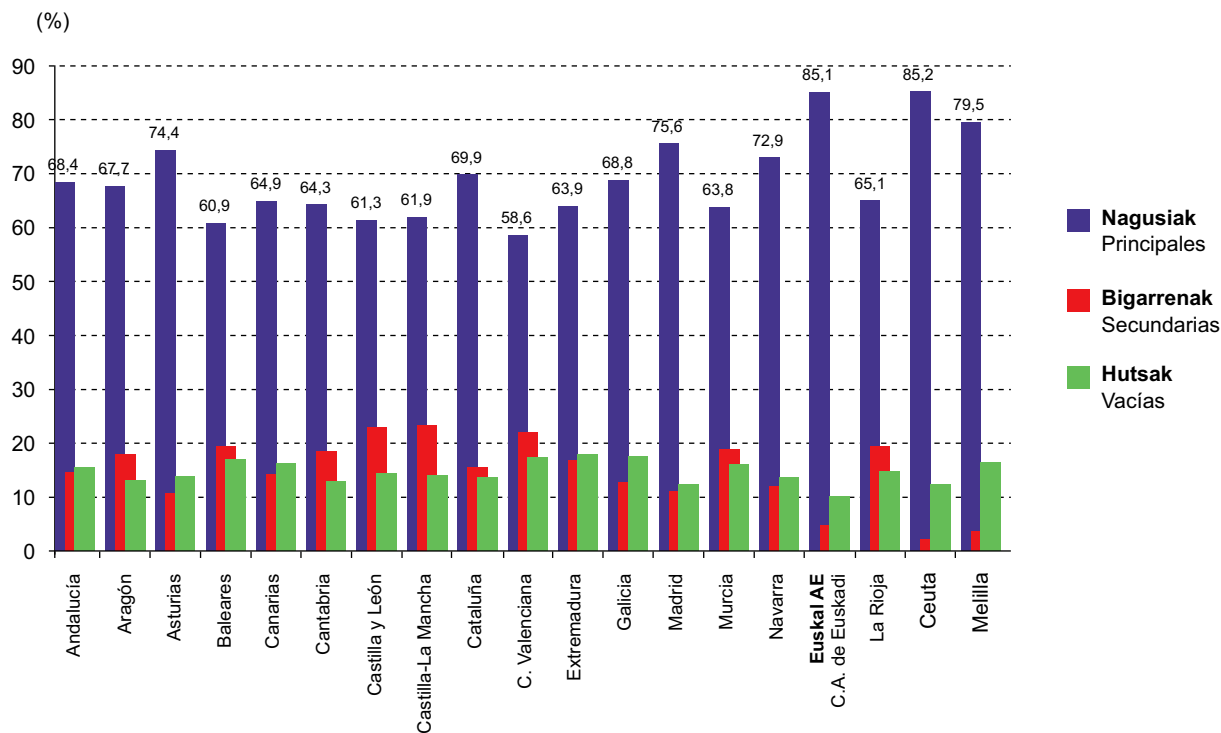
2001. urteko azken erroldarekin bat, Euskal Autonomia Erki-degoan guztira 877.855 etxebizitza¹ daude, 745 establezimendu kolektiboak² barne. Etxebizitza nagusiek³ etxebizitza-parkearen⁴ %85,1 osatzen dute, bigarrenak %4,7 eta bete gabeak %10,2 (ikusi 1. taula).

Parque residencial según tipo por CC.AA. (%)

1

Etxebizitzen parkea motaren arabera autonomia erkidegoetan. (%)

2001



Iturria / Fuente: INE

¹ **Vivienda:** recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas y no está totalmente destinado a otros usos; y aquellos otros que no cumpliendo las condiciones anteriores están efectiva y realmente habitados en la época censal. Se incluyen en este concepto los alojamientos y los establecimientos colectivos.

² **Establecimiento colectivo:** vivienda o edificio destinado a ser habitado por personas sometidas a una autoridad o régimen común, dependiente de una institución, económica o no (conventos, cuarteles, asilos, residencias de estudiantes, hoteles, pensiones, prisiones, etc.) ALOJAMIENTO: todo recinto que no responde totalmente al concepto de vivienda familiar por ser móvil semipermanente, improvisado o no concebido para ser utilizado con fines residenciales (garajes, bodegas, etc.) pero que, sin embargo, constituye la residencia principal y habitual de una o varias personas en el momento del censo.

³ Una **vivienda familiar** se considera **principal** cuando se utiliza todo el año o la mayor parte de él como residencia habitual de una o varias personas y **secundaria** si se utiliza sólo parte del año. Se considera **desocupada** cuando, sin ser ruinoso ni estar en ninguna de las situaciones anteriores, se encuentra deshabitada habitualmente.

⁴ **Parque de viviendas:** conjunto de viviendas familiares.

¹ **Etxebizitza:** egituraz bereizitako barrunbe independentea, eraikitako, berreraikitako, eraldatutako edota egokitutako moduarengatik pertsonak bizitzeko baldin bada. Halaber, ez da erabat beste erabileretara bideratzen; nahiz eta aurreko baldintzak ez bete, erroldaren garaian eraginkortasunez edo egiaz beteta daude. Kontzeptu honen barruan ostatuak eta establezimendu kolektiboak sartuta daude.

² **Establezimendu kolektiboa:** agintaritza edo erregimen komuna pairatu behar duten pertsonentzako etxebizitza edo eraikina, erakunde baten mendekoa, bai ekonomikoa ala ez (komentuak, kuartelak, asiloetxeak, ikasleen egoitzak, pentsioak, hotelak, espetxeak, etab.) OSTATUA: etxebizitza familiarren kontzeptuari erabat erantzuten ez dion barrunbe oro, noizean behin mugikorra izateagatik, bat-batean egiteagatik edo etxebizitzako helburuarekin erabiltzeko pentsatua ez izateagatik (garajeak, upategiak, etab.), baina pertsona batentzat edo batzuentzat erroldaren unean etxebizitza nagusia eta ohikoa bada.

³ **Etxebizitza familiarra nagusia** da urte osoan edo gehienez pertsona batek edo batzuek ohiko etxebizitza bezala erabiltzen badute eta **bigarrena** urtearen zati batean bakarrik erabiltzen bada. **Etxebizitza hutsa** dago aurri egoeran edo aurreko batean egon gabe, ohiz bete gabe dagoenean.

⁴ **Etxebizitzen parkea:** etxebizitza familiarren multzoa.

En un análisis comparativo, desde 1981 se aprecia una creciente evolución del parque total que aumenta en 104.240 unidades (13,47% entre los dos últimos censos 2001/1991). Los incrementos varían dependiendo del tipo de vivienda, del período intercensal y del territorio histórico considerado. Álava se manifiesta como el territorio histórico con mayor dinamismo en dos indicadores complementarios (incremento de la vivienda principal y disminución de la vacía). Así, la vivienda principal crece de forma sintomática en este territorio entre los últimos censos (2001/1991) en un 6,5% frente al 3,9% de Bizkaia y el 2,8% de Gipuzkoa. Igualmente, el descenso de la vivienda desocupada es superior en Álava (-5,1%) frente al -3,4% de Bizkaia y el -2,9% de Gipuzkoa (tabla 1).

Según los datos censales de 2001 ofrecidos por el INE (tabla 3 y gráfico 1), la C.A. de Euskadi es la comunidad que, exceptuando la ciudad autónoma de Melilla, cuenta con un mayor porcentaje de viviendas principales (85,1%), un porcentaje ligeramente inferior al registrado en el censo de 1991 (81,9%), pero con diferencias notables respecto de otras co-

1981az gero egindako konparaziozko analisisan parke guztia gehitzen ari da; ildo horri jarraiki, 104.240 unitate gehiago daude (%13,47 2001/1991 azken bi errolden artean). Hazkuntzak etxebizitza-motaren, errolden arteko denboraldiaren eta lurralde historikoaren arabera aldatzen dira. Bi adierazle osagarriei (etxebizitza nagusiaren hazkuntza eta hutsak murriztea) dagokienez, Arabak du dinamismorik handiena. Ildo horri jarraiki, lurralde horretan etxebizitza nagusia modu sintomatikoan hazi da azken bi erroldetan (2001/1991), hau da, %6,5 Bizkaiko %3,9ren eta Gipuzkoako %2,8ren aldean. Era berean, etxebizitza huts gutxiago dago Araban (%-5,1), Bizkaian (%-3,4) eta Gipuzkoan (%-2,9) baino (1. taula).

INEren 2001. urteko erroldaren datuen arabera (3. taula eta 1. grafikoa), Melillako autonomia erkidegoa alde batera utzita, Euskal Autonomia Erkidegoak du etxebizitza nagusien ehunekorik handiena (%85,1). Aipatu ehunekoa 1991. urteko erroldan (%81,9) izandakoa baino pixka bat txikiagoa da. Dena den, beste autonomia erkidegoekin alderatuz, desber-

Evolución del parque residencial

1

Etxebizitzaren parkearen eboluzioa

	1991		1996		2001	
	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)
Euskal AE / C.A. de Euskadi						
Nagusiak / Principales	629.054	81,2	682.496	83,1	747.491	85,1
Bigarrenak / Secundarias	39.410	5,1	7.526	0,9	41.219	4,7
Hutsak / Desocupadas	105.151	13,6	129.952	15,8	89.145	10,2
Establezimendua / Establecimiento	1.165	0,2	1.133	0,1	745	0,1
Guztira / Total	773.615	100,0	819.974	100,0	877.855	100,0
Araba / Álava						
Nagusiak / Principales	81.793	77,2	92.068	82,6	102.470	83,7
Bigarrenak / Secundarias	9.608	9,1	685	0,6	9.515	7,8
Hutsak / Desocupadas	14.246	13,5	18.455	16,6	10.325	8,4
Establezimendua / Establecimiento	236	0,2	245	0,2	154	0,1
Guztira / Total	105.647	100,0	111.208	100,0	122.310	100,0
Bizkaia						
Nagusiak / Principales	348.252	82,1	371.860	83,8	399.833	86,0
Bigarrenak / Secundarias	19.131	4,5	4.420	1,0	18.603	4,0
Hutsak / Desocupadas	56.303	13,3	66.688	15,1	45.818	9,9
Establezimendua / Establecimiento	543	0,1	485	0,1	363	0,1
Guztira / Total	423.686	100,0	442.968	100,0	464.254	100,0
Gipuzkoa						
Nagusiak / Principales	199.009	81,3	218.568	82,1	245.188	84,1
Bigarrenak / Secundarias	10.671	4,4	2.421	0,9	13.101	4,5
Hutsak / Desocupadas	34.602	14,2	44.809	16,9	33.002	11,3
Establezimendua / Establecimiento	386	0,2	403	0,2	228	0,1
Guztira / Total	244.282	100,0	265.798	100,0	291.291	100,0

Etxebizitza guztietatik kanpoan utzi dira ostatuak. *Bestelakoak* etxebizitza-mota 1991. urtean eta 2001. urtean *etxebizitza hutsetan* sartuta dago. Se han excluido del total de viviendas los alojamientos. El tipo de vivienda *Otros*, en 1991 y en 2001, está agregado a *Vivienda desocupada*.

Iturria / Fuente: EUSTAT

munidades (Madrid 75,6%, Asturias 74,4%, Navarra 72,9%). Igualmente, los indicadores de viviendas secundarias (4,7%) y viviendas vacías (9,5%) reflejan una buena posición para la C.A. de Euskadi frente al resto de las comunidades. La vivienda secundaria mantiene los porcentajes del censo anterior (4,8% en 1991) y reduce significativamente el porcentaje de vivienda vacía (11,3% en 1991, 9,5% en 2001). Como puede observarse en la tabla 3, la media para España es del 16% para la vivienda secundaria y el 14,8% para la vacía.

dintasanak nabarmenak dira: Madril, %75,6; Asturias, %74,4 eta Nafarroa, %72,9. Era berean, bigarren etxebizitzaren (%4,7) eta etxebizitzaren hutsen (%9,5) adierazleek Euskal Autonomia Erkidegoan posizio ona dute beste erkidegoetako datuekin alderatuz. Bigarren etxebizitzek aurreko erroldako datuak (%4,8 1991. urtean) mantentzen dituzte eta modu esangarrian murrizten dira etxebizitzaren hutsak (%11,3 1991. urtean eta %9,5 2001. urtean). 3. taulan ikus daitekeenez, bigarren etxebizitzari dagokienez batez bestekoa Espainian %16 da; etxebizitzaren hutsak, berriz, %14,8 dira.

Viviendas totales y secundarias

2

Etxebizitza guztiak eta bigarrenak

	1981		1991		2001	
	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)
E. guztiak / V. Totales	726.150	79,3	773.615	81,2	877.855	85,1
Δ			47.465		104.240	
Bigarren e. / V. Secundarias	33.349	4,6	39.410	5,1	42.219	4,7
Δ			6.061		1.809	

Iturria: EUSTAT. Berariaz egina
Fuente: EUSTAT. Elaboración propia

Parque residencial por CC.AA. 2001 (%)

3

Etxebizitzaren parkea autonomia erkidegoen arabera 2001 (%)

	Eraikineko etxebizitza-motak / Tipo de viviendas del edificio				
	Nagusiak Principales	Ostatuak Alojamientos	Bigarrenak Secundarias	Hutsak Vacías	Bestelakoak Otro tipo
Andalucía	68,4	0,1	14,6	15,5	1,4
Aragón	67,7	0,0	18,0	13,1	1,2
Asturias	74,4	0,0	10,6	13,9	1,1
Baleares	60,9	0,0	19,4	17,0	2,7
Canarias	64,9	0,0	14,1	16,3	4,7
Cantabria	64,3	0,0	18,5	12,8	4,4
Castilla y León	61,3	0,0	23,0	14,4	1,2
Castilla-La Mancha	61,9	0,0	23,3	14,0	0,9
Cataluña	69,9	0,0	15,5	13,7	0,9
C. Valenciana	58,6	0,0	22,1	17,5	1,8
Extremadura	63,9	0,0	16,9	18,0	1,1
Galicia	68,8	0,0	12,7	17,5	0,9
Madrid	75,6	0,0	11,1	12,4	0,9
Murcia	63,8	0,0	18,8	16,1	1,2
Navarra	72,9	0,0	12,0	13,6	1,5
Euskal AE / C.A. de Euskadi	85,1	0,0	4,7	9,5	0,6
La Rioja	65,1	0,0	19,4	14,7	0,9
Ceuta	85,2	0,0	2,2	12,4	0,2
Melilla	79,5	0,2	3,6	16,4	0,3
Batez bestekoa / Media	67,7	0,0	16,0	14,8	1,4

Iturria / Fuente: INE, EUSTAT

	Etxebizitzen parkea Parque residencial* (milakoak / miles)	Etxeb. 1.000 biztanleko Viv. por 1.000 hab.	Errolda-urtea Año censal
Francia	29.495	503	2002
Alemania	38.925	472	2002
Polonia	11.764	330	2002
Italia	26.526	441	2001
Reino Unido	25.617	430	2002
España (*)	17.585	430	2001
Euskal AE / C.A. de Euskadi (*)	836	401	2001

(*) **Espanian eta Euskal AEn bigarren etxebizitzak kanpoan gelditzen dira.**

En España y C.A. de Euskadi se excluye la 2ª residencia.

Iturria: Housing Statistics in the EU 2004, INE, Eustat, berariaz egina

Fuente: Housing Statistics in the EU 2004, INE, Eustat, elaboración propia

Desde la perspectiva europea, comparando censos realizados en fechas aproximadas y entre países de población superior o similar a España, constatamos una importante progresión en relación con los datos del censo de 1991. Entonces, tanto España como la C.A. de Euskadi registraban unos índices muy bajos en relación con los actuales. España contaba con 304 viviendas por mil habitantes y la C.A. de Euskadi con 301. Diez años más tarde la primera ha mejorado su índice en un 41% y la segunda en un 33%.

2.2. Verticalidad. Número de viviendas por edificio

Sigue descendiendo la verticalidad del parque residencial en la C.A. de Euskadi. El análisis de la serie entre 1991, 1996 y 2001 confirma un lento pero progresivo descenso de las alturas de acuerdo con las tipologías edificatorias (por un lado, aquéllas de menos de 10, y por otro, las de más de 21 viviendas por edificio). Así, mientras el número de edificios con menos de 10 viviendas se incrementa (40,4 % en 1991, 41,1% en 1996 y 42,1% en 2001), el número de edificios con más de 21 viviendas decrece en proporciones similares (29,6% en 1991, 28,6% en 1996 y 27,1% en 2001). Álava presenta el porcentaje más alto de menor densidad de vivienda por edificio (17,9%) y, a su vez, el menor porcentaje de mayor densidad (4%). Bizkaia se encuentra en el extremo opuesto (9,5% de edificios por debajo de las dos viviendas y 6,7% por encima de las 40), mientras que Gipuzkoa ocupa un lugar intermedio (11,8% de edificios de 1-2 viviendas y 4,7% por encima de las 40) (ver tabla 5).

La tabla 6 nos da una perspectiva comparativa de las distintas comunidades autónomas. La C.A. de Euskadi (27,1%) ocupa el 4º lugar de concentración de viviendas por edificio, tras la Comunidad de Madrid (44,5%), Cataluña (30,2%) y la Comunidad Valenciana (28%).

Europaren ikuspegitik, data hurbiletan egindako erroldak alderatuz eta Espainiako biztanleen antzekoak edo gehiago dituztela kontuan hartuta, progresioa garrantzitsua da, 1991. urteko erroldaren datuekin erkatuz. Orduan, bai Espainian, bai Euskal Autonomia Erkidegoan indizeak oso baxuak ziren egungoekin alderatuz. Espainiak mila biztanleko 304 etxebizitza zituen eta Euskal Autonomia Erkidegoak 301. Hamar urte geroago, lehenengoak %41 hobetu du indizea eta bigarrenak %33.

2.2. Bertikaltasuna. Eraikineko etxebizitzak

Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren parkearen bertikaltasunak beherantz egiten jarraitzen du. 1991., 1996. eta 2001. urteetako serieari jarraiki, altuerak pixkanaka eta motel jaitsiz doaz eraikuntzen tipologiekin bat (batetik, 10etik beherakoak eta, bestetik, eraikineko 21 etxebizitzatik gorakoak). Hala, 10 etxebizitzatik beherako eraikinen kopuruak gorantz egin duen neurrian (%40,4 1991. urtean, %41,1 1996. urtean eta %42,1 2001. urtean), 21 etxebizitzatik gorako eraikinak murriztu egin dira antzeko proportzioetan (%29,6 1991. urtean, %28,6 1996. urtean eta %27,1 2001. urtean). Eraikineko etxebizitza-dentsitateari dagokionez, Araban aurkitzen dugu ehunekorik handiena (%17,9). Era berean dentsitate handiko etxebizitzetan ehunekorik txikiena du (%4). Bizkaia kontrako aldean dago (%9,5 eraikin bi etxebizitzen azpitik eta %6,7 40ren gainetik); bien bitartean, Gipuzkoak bitarteko tokia betetzen du (%11,8 eraikin 1-2 etxebizitzekin eta %4,7 40ren gainetik) (ikus 5. taula).

6. taulan autonomia erkidego desberdinen konparaziozko ikuspegia azter dezakegu. Euskal Autonomia Erkidegoak (%27,1) laugarren tokia betetzen du eraikineko etxebizitzen kontzentrazioari dagokionez. Beraren aurretik Madril (%44,5), Katalunia (%30,2) eta Valentziako Erkidegoa (%28) daude.

	1991		1996		2001	
	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)
Euskal AE / C.A. de Euskadi						
1	60.626	7,8	65.630	8,0	72.889	8,3
2	22.733	2,9	23.379	2,9	27.676	3,2
3-10	229.502	29,7	247.962	30,2	268.420	30,6
11-20	231.347	29,9	248.282	30,3	270.918	30,9
21-40	172.624	22,3	177.910	21,7	188.384	21,5
> 40	56.783	7,3	56.811	6,9	49.568	5,6
Guztira / Total	773.615	100,0	819.974	100,0	877.855	100,0
Araba / Álava						
1	15.625	14,8	17.219	15,5	18.916	15,5
2	3.006	2,8	3.144	2,8	2.885	2,4
3-10	23.267	22,0	25.194	22,7	27.139	22,2
11-20	34.461	32,6	36.545	32,9	42.269	34,6
21-40	23.859	22,6	24.140	21,7	26.226	21,4
> 40	5.429	5,1	4.966	4,5	4.875	4,0
Guztira / Total	105.647	100,0	111.208	100,0	122.310	100,0
Bizkaia						
1	27.781	6,6	29.277	6,6	31.734	6,8
2	11.878	2,8	12.106	2,7	12.463	2,7
3-10	114.923	27,1	122.856	27,7	129.972	28,0
11-20	129.445	30,6	135.962	30,7	147.763	31,8
21-40	104.382	24,6	107.269	24,2	111.295	24,0
> 40	35.277	8,3	35.498	8,0	31.027	6,7
Guztira / Total	423.686	100,0	442.968	100,0	464.254	100,0
Gipuzkoa						
1	17.220	7,0	19.134	7,2	22.239	7,6
2	7.849	3,2	8.129	3,1	12.328	4,2
3-10	91.312	37,4	99.912	37,6	111.309	38,2
11-20	67.441	27,6	75.775	28,5	80.886	27,8
21-40	44.383	18,2	46.501	17,5	50.863	17,5
> 40	16.077	6,6	16.347	6,2	13.666	4,7
Guztira / Total	244.282	100,0	265.798	100,0	291.291	100,0

Iturria / Fuente: EUSTAT

	Eraikinean etxebizitza-kopurua / N° viviendas del edificio					
	1	2	3-9	10-19	20-39	≥ 40
Andalucía	41,9	7,2	15,3	15,0	12,6	8,0
Aragón	34,2	5,3	15,4	17,6	17,3	10,3
Asturias	27,7	4,2	17,9	25,3	18,8	6,1
Baleares	35,4	8,7	21,1	15,4	10,1	9,2
Canarias	34,1	10,3	20,4	11,9	8,4	14,9
Cantabria	26,6	4,3	18,6	24,4	18,4	7,7
Castilla y León	47,1	5,2	15,2	16,0	12,1	4,5
Castilla-La Mancha	61,0	7,9	12,7	10,2	6,4	1,8
Cataluña	23,3	5,5	19,0	21,9	20,9	9,3
C. Valenciana	27,4	6,0	16,9	21,8	15,7	12,3
Extremadura	61,6	9,5	12,1	8,9	5,9	1,9
Galicia	45,2	6,8	18,3	15,8	10,7	3,2
Madrid	13,8	2,8	12,8	26,0	27,9	16,6
Murcia	45,9	8,1	18,3	14,6	9,0	4,2
Navarra	29,5	6,4	20,7	20,2	16,0	7,2
Euskal AE / C.A. de Euskadi	8,3	3,2	30,6	30,9	21,5	5,6
La Rioja	27,0	5,4	22,5	23,9	17,4	3,8
Ceuta	19,6	5,3	19,7	26,0	18,6	10,8
Melilla	33,7	7,5	27,2	18,8	10,0	2,8
Batez bestekoa / Media	33,0	6,0	16,7	19,3	16,1	8,9

Iturria / Fuente: EUSTAT

2.3. Antigüedad del parque residencial

La edad media del parque residencial de la C.A. de Euskadi es, al año 2001, de 35,3 años. Un 10,2% de las viviendas familiares fueron construidas antes de 1940, mientras que el 73,6% se edificaron a partir de 1961. La mayor parte de ellas coincide con el momento de expansión demográfica y urbana de la Comunidad (1960/1975). En los veinte años comprendidos entre 1961 y 1980 se construyó el 53,2% del parque residencial. Las pautas son similares para los tres territorios históricos, aunque destaca la mayor juventud del parque residencial de Álava, donde el 31,1% de sus viviendas familiares fue construido a partir de 1981, frente al 16,9% de Bizkaia y el 21,5% de Gipuzkoa.

Tomando como referencia el censo anterior de 1991 y la edad media del parque, Álava mantiene sus diferencias respecto de Bizkaia (5,4 puntos) y de Gipuzkoa (4,7), poniendo de manifiesto su dinamismo demográfico y la potencialidad del sector de la construcción frente a la demanda de vivienda.

La comparación entre las distintas comunidades expresada mediante la tabla 9 refleja los distintos momentos o etapas del crecimiento urbano de la España contemporánea. Cataluña, Madrid y el País Vasco mantienen similares porcentajes de crecimiento en las décadas 1961/1980. La década 1971/1980 refleja el crecimiento de las áreas de mayor ex-

2.3. Etxebizitza-parkearen antzintasuna

2001. urtean Euskal Autonomia Erkidegoan batez beste etxebizitzaren parkeak 35,3 urte ditu. Etxebizitza familiarren %10,2 1940 baino lehen eraiki zen, %73,6, berriz, 1961az gero. Gehienak erkidegoko demografiaren eta hirien hedapenarekin bat datoz (1960/1975). 1961 eta 1980 bitartean kokatutako hogeitau urteetan etxebizitza-parkearen %53,2 eraiki zen. Jarraibideak antzekoak dira hiru lurralde historikoetan. Dena den, Arabako etxebizitza-parkea gazteagoa da: etxebizitza familiarren %31,1 1981az gero eraiki zen. Bizkaian, berriz, %16,9 eta Gipuzkoan %21,5.

1991eko errolda erreferentziatzen hartuta eta parkearen batez besteko adina kontuan hartuta, Arabak desberdintasunak mantentzen ditu Bizkaiarekiko (5,4 puntu) eta Gipuzkoarekiko (4,7); ildo horri jarraiki, agerian gelditzen da demografi dinamismoa eta eraikuntzaren sektorearen potentzialtasuna etxebizitzaren eskaeraren aurrean.

9. taulan erkidegoak alderatzen dira eta horri erreparatu, Espainia garaikidean izandako hiri-hazkuntzaren etapak edo uneak hauteman daitezke. Kataluniak, Madrilek eta Euskal Herriak antzeko hazkuntza-ehunekoak izan zituzten 1961/1980. hamarkadetan. 1971/1980. hamarkadan turismo-hedapeneko edo bigarren etxebizitzako eremuak hazi ziren:

pansión turística o de segunda residencia (Andalucía, Baleares, Canarias, C. Valenciana, Murcia, La Rioja). Las últimas décadas (1981/2001) conforman un nuevo escenario de crecimiento generalizado, excepto en el País Vasco que se distancia significativamente del resto de las comunidades quedando en la última posición con un 20,4% del parque residencial construido entre 1981 y 2001. La distancia se constata tanto en la década 1981/90 (8,7%) como en la de 1991/2001 (11,7%). En estos veinte últimos años, la C.A. de Murcia figura en primer término (38,4%), seguida por Castilla la Mancha (36,4%) y Andalucía (35,8%) (Tabla 9).

Andaluzia, Balearrak, Kanariak, Valentziako Erkidegoa, Murztzia eta Errioxa. Azkeneko hamarkadetan (1981/2001) hazkuntzaren agertoki berria eratu da toki guztietan Euskal Herrian izan ezik. Ildo horri jarraiki, gainerako erkidegoekiko distantzia esangarria hartu du eta azkeneko tokian gelditu da: etxebizitza-parkearen %20,4 1981 eta 2001 bitartean eraiki da. Distantzia bai 1981/90. hamarkadan (%8,7), bai 1991/2001. hamarkadan (%11,7) hauteman daiteke. Azken hogeitau urte hauetan Murziako Autonomia Erkidegoak betetzen du lehenengo tokia (%38,4) eta atzetik Gaztela-Mantxa (%36,4) eta Andaluzia (%35,8) daude (9. taula).

Evolución de la antigüedad media del parque residencial (%)

7

Etxebizitza-parkearen batez besteko antzinatasunaren eboluzioa (%)

	1991	1996	2001
Euskal AE / C.A. de Euskadi	31,3	32,4	35,3
Araba / Álava	26,9	27,7	30,9
Bizkaia	31,3	33,1	36,3
Gipuzkoa	28,6	33,1	35,6

Iturria / Fuente: EUSTAT

Evolución de las viviendas familiares por antigüedad

8

Etxebizitza familiarren eboluzioa antzinatasunaren arabera

	Euskal AE / C.A. de Euskadi		Araba / Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)
1991								
< 1900	54.450	7,0	7.646	7,2	27.264	6,4	19.540	8,0
1901 – 1940	59.795	7,7	3.413	3,2	32.075	7,6	24.307	10,0
1941 – 1950	31.124	4,0	3.440	3,3	16.897	4,0	10.787	4,4
1951 – 1960	118.247	15,3	10.895	10,3	74.631	17,6	32.721	13,4
1961 – 1970	228.863	29,6	27.439	26,0	132.855	31,4	68.569	28,1
1971 – 1980	208.226	26,9	34.317	32,5	106.607	25,2	67.302	27,6
> 1981	72.910	9,4	18.497	17,5	33.357	7,9	21.056	8,6
Guztira / Total	773.615	100,0	105.647	100,0	423.686	100,0	244.282	100,0
1996								
< 1900	37.437	4,6	5.096	4,6	18.721	4,2	13.620	5,1
1901 – 1940	54.252	6,6	2.791	2,5	29.812	6,7	21.649	8,1
1941 – 1950	30.009	3,7	3.161	2,8	16.621	3,8	10.227	3,8
1951 – 1960	112.315	13,7	9.424	8,5	70.007	15,8	32.884	12,4
1961 – 1970	239.008	29,1	27.805	25,0	139.806	31,6	71.397	26,9
1971 – 1980	219.788	26,8	35.337	31,8	111.464	25,2	72.987	27,5
1981 – 1990	74.225	9,1	18.462	16,6	33.719	7,6	22.044	8,3
> 1991	52.940	6,5	9.132	8,2	22.818	5,2	20.990	7,9
Guztira / Total	819.974	100,0	111.208	100,0	442.968	100,0	265.798	100,0
2001								
≤ 1900	38.178	4,3	5.830	4,8	18.523	4,0	13.825	4,7
1901-1940	51.563	5,9	2.634	2,2	28.487	6,1	20.442	7,0
1941-1950	29.001	3,3	2.938	2,4	15.921	3,4	10.142	3,5
1951-1960	112.910	12,9	9.313	7,6	70.039	15,1	33.558	11,5
1961-1970	242.063	27,6	28.351	23,2	139.447	30,0	74.265	25,5
1971-1980	225.166	25,6	35.251	28,8	113.483	24,4	76.432	26,2
1981-1990	76.663	8,7	19.527	16,0	33.501	7,2	23.635	8,1
≥ 1991	102.311	11,7	18.466	15,1	44.853	9,7	38.992	13,4
Guztira / Total	877.855	100,0	122.310	100,0	464.254	100,0	291.291	100,0

Iturria / Fuente: EUSTAT

	< 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
Andalucía	4,2	2,5	3,3	4,0	8,2	16,1	25,4	17,2	18,6
Aragón	11,0	3,8	4,3	5,0	10,2	16,4	19,3	14,5	15,2
Asturias	10,3	4,7	4,2	5,7	11,5	17,9	19,9	11,0	14,4
Baleares	7,1	3,8	4,1	5,5	9,5	16,3	25,1	15,7	12,3
Canarias	3,0	2,2	3,6	4,4	10,1	17,2	25,5	16,2	17,4
Cantabria	10,6	4,6	4,7	5,3	9,8	15,6	17,4	12,4	18,9
Castilla y León	8,9	4,7	5,2	6,0	10,2	15,4	19,3	14,3	15,8
Castilla-La Mancha	6,3	3,8	4,7	5,7	9,1	13,1	20,7	17,4	19,0
Cataluña	7,7	4,1	4,9	4,5	9,5	19,6	25,3	10,1	13,9
C. Valenciana	4,4	3,4	4,1	4,8	9,6	18,1	26,1	13,5	15,6
Extremadura	8,5	5,5	5,8	6,3	10,9	11,2	17,1	15,9	18,4
Galicia	9,5	4,2	4,8	5,0	8,3	14,7	21,7	14,8	16,6
Madrid	2,8	2,0	4,1	3,8	9,8	21,9	27,0	12,1	16,1
Murcia	3,4	2,4	3,4	4,1	7,9	15,6	24,3	19,2	19,2
Navarra	12,6	2,6	3,3	3,9	9,1	18,9	19,4	10,7	19,0
Euskal AE / C.A. de Euskadi	4,3	5,9	5,9	3,3	12,9	27,6	25,6	8,7	11,7
La Rioja	13,0	5,4	5,1	5,6	7,6	12,8	23,1	10,0	16,3
Ceuta	3,9	11,8	8,6	9,5	11,7	9,7	20,5	10,3	12,9
Melilla	1,1	6,5	17,5	12,0	9,9	5,2	8,8	11,2	27,2
Batez bestekoa / Media	6,3	3,5	4,3	4,7	9,5	17,6	23,8	13,8	16,2

Iturria / Fuente: INE, EUSTAT

2.4. Superficie de la vivienda

Este indicador nos da una perspectiva global de la posible mejora del conjunto del parque residencial o de su adecuación a las situaciones cambiantes de la estructura familiar o de la calidad de vida de la población. No discrimina, como veremos más adelante, la particularidad de la vivienda familiar de la secundaria. Sin embargo, refleja sus tendencias estructurales, especialmente cuando se las compara en su perspectiva temporal.

La tendencia dominante para el conjunto de la Comunidad se sitúa en torno a la franja de 61-90 m² de superficie media útil⁵. En ella se encuentra el 56,6% del parque. Sin embargo, este porcentaje viene descendiendo progresivamente a lo largo de toda la serie de referencias censales: 1981 (59,1%), 1991 (58,7%), 1996 (57,6%), 2001 (56,6%). De forma complementaria se constatan dos fenómenos de signo contrario: la pérdida de peso de las franjas de menor tamaño (menos de 60 m²) y la ganancia de todas las franjas situadas por encima de los 90 m² con especial significación de aquellas que superan los 121 y los 180 m². Tendencias que abarcan a cada uno de los territorios históricos de la C.A. de Euskadi (ver tabla 10 y gráfico 2).

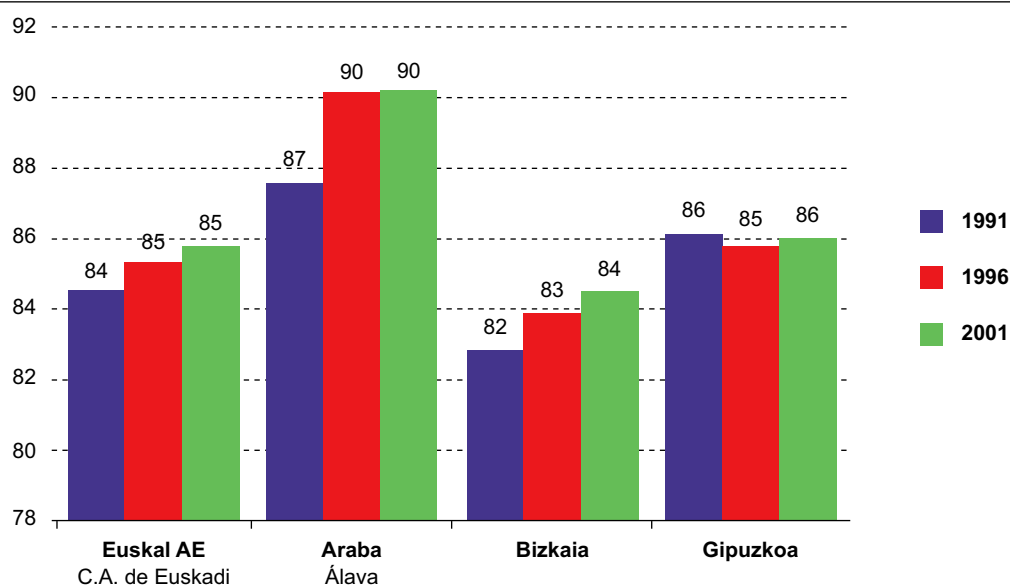
⁵ **Superficie útil** (en m²): la comprendida dentro de los muros exteriores de la vivienda. Se incluye, por tanto, no sólo la superficie destinada a habitaciones sino también la superficie de los pasillos, vestíbulos, cuartos de baño y otros espacios que no tienen la consideración de habitación.

2.4. Etxebizitzaren azalera

Adierazle honek etxebizitza-parkearen multzoa hobetzeko edo famili egituraren ala bizi-kalitatearen egoera aldakorrek egokitzeko ikuspegi orokorra eskaintzen digu. Aurrerago ikusiko dugun bezala, etxebizitza familiarrak eta bigarrenak ez ditu bereizten. Dena den, egitura-joerak adierazten ditu, bereziki, denboraren ikuspegitik alderatzen denean.

Batez besteko azalera erabilgarriari⁵ dagokionez, Erkidego guztian joera nagusia 61-90 m² tartean dago. Tarte horretan parkearen %56,6 aurkitzen da. Hala eta guztiz ere, ehuneko pixkana-pixkana jaitsiz doa errolda-erreferentzia guztietan: 1981 (%59,1), 1991 (%58,7), 1996 (%57,6), 2001 (%56,6). Modu osagarrian kontrako bi fenomeno egiazta daiteke: batetik, tamaina txikiko tarteeak (60 m² baino gutxiago) garrantzia galdu dutela eta, bestetik, 90 m²-tik gorako tarte guztiak hazi egin direla; garrantzi berezia dute 121 eta 180 m²-tik gorakoek. Joera horiek Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde historikoetan hedatzen dira (ikus 10. taula eta 2. grafikoa).

⁵ **Azalera erabilgarria** (m²-etan): etxebizitzaren kanpoko hormen barruan dagoena. Beraz, ez da bakarrik geletara bideratutako azalera, baita korridoreetako, atondoko, bainu-geletako eta beste espazioetako azalera ere, nahiz eta gelak ez izan.



Iturria / Fuente: EUSTAT

Parque residencial por tamaño
y superficie media útil (m²)

10

Etxebizitzen parkea tamainaren eta batez besteko
azalera erabilgarriaren arabera (m²)

	Euskal AE / C.A. de Euskadi		Araba / Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)
1991								
≤30	2.085	0,3	148	0,1	1.316	0,3	621	0,3
31-60	140.118	18,1	12.583	11,9	87.951	20,8	39.584	16,2
61-90	453.885	58,7	66.586	63,0	241.691	57,0	145.608	59,6
91-120	123.532	16,0	18.034	17,1	64.638	15,3	40.860	16,7
121-150	27.633	3,6	4.601	4,4	14.517	3,4	8.515	3,5
151-180	9.770	1,3	1.517	1,4	5.176	1,2	3.077	1,3
≥181	16.592	2,1	2.178	2,1	8.397	2,0	6.017	2,5
Guztira / Total	773.615	100,0	105.647	100,0	423.686	100,0	244.282	100,0
Batez besteko azal. / Sup. media	84,5		87,5		82,8		86,1	
1996								
≤30	1.950	0,2	142	0,1	1.141	0,3	667	0,3
31-60	147.941	18,0	12.400	11,2	91.314	20,6	44.227	16,6
61-90	472.349	57,6	68.225	61,3	250.152	56,5	153.972	57,9
91-120	135.436	16,5	19.709	17,7	68.434	15,4	47.293	17,8
121-150	31.004	3,8	5.432	4,9	15.815	3,6	9.757	3,7
151-180	11.632	1,4	2.172	2,0	5.627	1,3	3.833	1,4
≥181	19.662	2,4	3.128	2,8	10.485	2,4	6.049	2,3
Guztira / Total	819.974	100,0	111.208	100,0	442.968	100,0	265.798	100,0
Batez besteko azal. / Sup. media	85,3		90,1		83,8		85,7	
2001								
≤30	1.925	0,2	170	0,1	1.066	0,2	689	0,2
31-60	153.536	17,5	13.726	11,2	92.689	20,0	47.121	16,2
61-90	497.161	56,6	73.641	60,2	256.474	55,2	167.046	57,3
91-120	156.154	17,8	22.738	18,6	79.365	17,1	54.051	18,6
121-150	33.929	3,9	5.994	4,9	16.701	3,6	11.234	3,9
151-180	13.411	1,5	2.437	2,0	6.490	1,4	4.484	1,5
≥181	21.739	2,5	3.604	2,9	11.469	2,5	6.666	2,3
Guztira / Total	877.855	100,0	122.310	100,0	464.254	100,0	291.291	100,0
Batez besteko azal. / Sup. media	85,7		90,1		84,4		86,0	

Iturria / Fuente: EUSTAT

	Urtea / Año	M ²
Dinamarca	2002	109,1
Austria	2003	93,9*
Francia	2002	89,6*
Alemania	2002	89,7
Reino Unido	2001	86,9**
Finlandia	2002	77,0
Grecia	1994	82,7
Portugal	2001	83,0*
España	2001	90,0*
Euskal AE / C.A. de Euskadi	2001	85,7

(*) **Etxebizitza nagusiak** / Viviendas principales.

(**) **Bakarrik Ingalaterra, ez EB guztia** / Sólo Inglaterra, no el conjunto del RU.

Iturria / Fuente: National Board of Housing, Building and Planning. Sweden (2004) Housing Statistics in the EU 2004 / EUSTAT

3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA PRINCIPAL

3.1. Tamaño

La evolución del tamaño de la vivienda principal sigue las pautas del conjunto del parque residencial y mantiene las tendencias ya observadas desde el censo de 1981: la progresiva reducción del peso de las viviendas menores de 60 m² y las comprendidas en el segmento de 61 a 90 m² y el crecimiento de las situadas por encima del resto de segmentos (91-120, 121-150, 151-180, ≥181 m²) (tabla 11). Álava es el territorio histórico que mejor refuerza estos datos en sintonía con lo descrito en el apartado anterior.

En otras palabras, a pesar de que la gran mayoría de estas viviendas (74,9%) se encuentra por debajo de los 90 m², mejora el parque de la vivienda principal en este indicador tanto para el conjunto de la Comunidad como para cada uno de sus territorios. Como puede observarse en la tabla 12, en esta tipología el censo de 1991 registraba el 77,8% de la vivienda principal.

3. ETXEBIZITZA NAGUSIAREN EZAUGARRIAK

3.1. Tamaina

Etxebizitza nagusiaren tamainaren eboluzioak etxebizitza-parkearen jarraibide berdinak ditu eta 1981eko erroldaz gero ikusitako joerak mantentzen ditu: pixkana 60 m²-tik beherako etxebizitzek geroz eta garrantzi txikiagoa dute, baita 61 eta 90 m² bitartean daudenek ere eta tarte horien gainekoak (91-120, 121-150, 151-180, ≥181 m²) hazi egin dira (11. taula). Lurralde historikoei erreparatuz, Arabak indartzen du datu hori, aurreko atalean deskribatutakoarekin bat.

Beste hitzetan esanda, nahiz eta etxebizitza gehienak (%74,9) 90 m²-tik beherakoak izan, etxebizitza nagusien parkea hobetzen ari da, bai Autonomia Erkidegoan, bai lurralde historiko bakoitzean. 12. taulan ikus daitekeenez, tipologia horren barruan 1991eko erroldan etxebizitza nagusiaren %77,8 zegoen sartuta.

Viviendas familiares por tamaño y superficie media útil (m²)

12

Etxebizitza familiarrak tamainaren eta batez besteko azalera erabilgarriaren arabera (m²)

	Euskal AE / C.A. de Euskadi		Araba / Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%
1991								
≤30	1.490	0,2	70	0,1	959	0,3	461	0,2
31-60	113.759	18,1	8.963	11,0	72.994	21,0	31.802	16,0
61-90	374.080	59,5	53.341	65,2	199.948	57,4	120.791	60,7
91-120	96.906	15,4	13.254	16,2	51.651	14,8	32.001	16,1
121-150	21.648	3,4	3.371	4,1	11.709	3,4	6.568	3,3
151-180	7.823	1,2	1.123	1,4	4.256	1,2	2.444	1,2
≥181	13.348	2,1	1.671	2,0	6.735	1,9	4.942	2,5
Guztira / Total	629.054	100,0	81.793	100,0	348.252	100,0	199.009	100,0
2001								
≤30	1.280	0,2	116	0,1	712	0,2	452	0,2
31-60	127.972	17,1	11.068	10,8	78.547	19,6	38.357	15,6
61-90	430.299	57,6	63.690	62,2	223.279	55,8	143.330	58,5
91-120	131.741	17,6	18.555	18,1	68.306	17,1	44.880	18,3
121-150	27.962	3,7	4.621	4,5	14.157	3,5	9.184	3,7
151-180	10.952	1,5	1.780	1,7	5.512	1,4	3.660	1,5
≥181	17.285	2,3	2.640	2,6	9.320	2,3	5.325	2,2
Guztira / Total	747.491	100,0	102.470	100,0	399.833	100,0	245.188	100,0

Iturria / Fuente: EUSTAT

Comparando estas tendencias en el último censo de 2001 con las apuntadas en otras comunidades, se constatan diferencias significativas en varios aspectos: en primer lugar, respecto de la franja de viviendas de tamaño «pequeño» (menores de 60 m²), Euskadi (17,3%) ocupa el tercer lugar

2001. urteko azken erroldaren arabera, joera horiek gainerako erkidegoetan izandakoekin alderatuz, zenbait alderditan desberdintasun esangarriak daude: lehenik eta behin, etxebizitza «txikiei» (60 m²-tik beherakoei) dagokienez, Euskadik (%17,3) hirugarren tokia betetzen du Madrilén (%23,6) eta

por detrás de Madrid (23,6%), Asturias (20,2%) y muy por encima de la media española (13,8%); en segundo lugar, en las franjas de vivienda de tamaño «grande» (superiores a 91 m²) o «muy grande» (superiores a 121 m²) los índices de la C.A. de Euskadi están por debajo del conjunto nacional (17,6% frente al 25,3% para la primera modalidad y el 7,5% frente al 12,5% para la segunda); finalmente, en la franja «media» (entre 61 y 90 m²) Euskadi ocupa el primer lugar (57,6%), muy por encima de la media nacional (48,1%).

Todo ello pone de manifiesto la presión que ejercen los precios de la vivienda en los potenciales compradores debido a su carestía (las tres capitales de Euskadi ocupan los puestos más altos en los listados de precios de las ciudades españolas). La repercusión se hace notar en el tamaño de la vivienda, que resulta ser menor para reducir el precio de la misma y previsiblemente en el retraso de la emancipación de los jóvenes que tienen dificultades económicas para su adquisición.

En resumen, la estructura resultante del parque de viviendas principales refleja una polarización en las tipologías definidas por este indicador:

1. En las comunidades con fuerte presión turística (Baleares) o de atracción por la centralidad de Madrid (Castilla-La Mancha), las tipologías de las viviendas «grandes» o «muy grandes» tienden a aumentar.

Asturiasen (%20,2) atzetik eta Espainiako batez bestekoarekiko (%13,8) oso gainean dago; bigarrenaz, etxe «handien» (91 m²-tik gorakoak) eta «oso handien» (121 m²-tik gorakoak) tartean Euskal Autonomia Erkidegoko indizeak Espainiako batez bestekoaren azpitik daude: lehenengo modalitateari dagokionez, %17,6 %25,3ren aldean eta bigarrenaz %7,5 %12,5en aldean; azkenik, tarte «ertainean» (61 eta 90 m² bitartean) Euskadik (%57,6) lehenengo tokiak betetzen du, Espainiako batez bestekoaren gainetik (%48,1).

Horrek guztiak honakoa azalarazten du: etxebizitzaren prezioek erosle izan daitezkeenengan presioa ezartzen dutela, garestiak baitira (Euskadiko hiru hiriburuek Espainiako hirien prezio-zerrendetan gailurrean daude). Ondorioa etxebizitzaren tamainan nabaritzen da, prezioa jaisteko txikiagoak egiten baitira. Gainera, gazteak geroz eta beranduago emantzipatzen dira, etxebizitza erosteko zailtasunak baitituzte.

Laburbilduz, etxebizitza nagusien parkeak duen egituraren arabera, adierazleak azaldutako tipologiak polarizatuta daude:

1. Turismoak presioa egiten duen erkidegoetan (Balearrak) edo Madrilen zentralitateak erakartzen dituenetan (Gaztela-Mantxa), etxebizitza «handien» edo «oso handien» tipologia gorantz egiten ari da.

Viviendas principales según superficie útil por CC.AA. Censo 2001 (%)

13

Etxebizitza nagusiak azalera erabilgarriaren arabera autonomia erkidegoetan. Errolda 2001 (%)

	Etxebizitzaren azalera (m ²) / Superficie vivienda (m ²)						
	≤ 30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	≥ 181
Andalucía	0,5	12,6	48,2	26,0	6,8	2,7	3,1
Aragón	0,1	14,8	51,4	22,5	6,1	2,2	2,8
Asturias	0,4	19,8	56,9	16,8	3,2	1,2	1,6
Baleares	0,5	8,2	34,0	36,6	10,9	4,1	5,6
Canarias	0,9	14,6	44,3	27,3	6,4	2,7	3,8
Cantabria	0,2	16,3	47,9	24,0	5,8	2,6	3,3
Castilla y León	0,2	11,6	49,1	26,5	6,8	2,7	3,1
Castilla-La Mancha	0,2	7,3	40,5	33,2	10,3	3,8	4,7
Cataluña	0,3	16,8	50,4	21,4	5,5	2,3	3,3
C. Valenciana	0,1	6,6	46,7	31,7	8,5	3,0	3,3
Extremadura	0,3	9,4	47,9	29,3	7,1	2,5	3,4
Galicia	0,3	10,6	43,0	32,0	7,3	2,9	3,9
Madrid	0,8	22,8	46,6	18,5	4,9	2,3	4,1
Murcia	0,2	5,3	48,1	33,9	7,4	2,6	2,5
Navarra	0,1	6,2	54,0	26,0	6,7	2,7	4,3
Euskal AE / C.A. de Euskadi	0,2	17,1	57,6	17,6	3,7	1,5	2,3
La Rioja	0,1	8,9	54,8	26,6	5,6	1,9	2,0
Ceuta	7,3	27,5	41,4	18,2	3,1	1,2	1,3
Melilla	1,9	28,0	41,9	19,3	4,2	1,7	3,0
Batez bestekoa / Media	0,4	13,8	48,1	25,3	6,5	2,6	3,4

Iturria / Fuente: INE, EUSTAT

2. En las comunidades con fuerte centralidad metropolitana (Madrid, Barcelona) o polinuclearidad urbana (Euskadi, Asturias), la tipología de la vivienda «pequeña» tiene un peso superior al de otras comunidades.
3. En líneas generales, en el conjunto de las comunidades, la tipología de viviendas «medias» (61-90 m²), que es la mayoritaria, tiende a decrecer ligeramente en favor de la comprendida entre los 91-120 m², poniendo de manifiesto la mejora de la calidad residencial española (ver tabla 13).

3.2. Calidad, instalaciones y confortabilidad

Número de habitaciones

Junto con la superficie de la vivienda, hemos considerado para valorar su grado de calidad, el número de habitaciones que disponen, así como distintas dotaciones de confortabilidad como son el agua caliente, los baños, la calefacción, el gas y el teléfono.

Respecto del número de habitaciones, se constata que en la C.A. de Euskadi, el número medio de habitaciones de las viviendas principales se encuentra entre 4 y 5 (75,1% en el último censo de 2001, 3 puntos menos que en el censo anterior), con una tendencia creciente en el tramo de 1 a tres (1981: 4,8%; 1991: 5,4%; 1996: 6,7%; 2001: 7,1%) (tabla 14).

En comparación con otras comunidades españolas, Euskadi reduce los porcentajes de las categorías extremas (entre 1 y 3 habitaciones y más de seis), concentrando el peso mayor en las franjas de 4 y cinco habitaciones (tabla 15). Todo ello en consonancia con las franjas de superficies útiles de las viviendas principales reseñadas anteriormente.

Dotaciones de confortabilidad

Según puede observarse en las tablas 16 y 17, las viviendas principales tienen un extendido grado de confortabilidad: agua caliente, teléfono y calefacción (central o individual) son instalaciones generalizadas, aunque esta última alcanza al 65,5% de los casos, casi el doble que en 1991. En cuanto a la instalación de gas por tubería, es altamente significativo el cambio experimentado a lo largo de la década intercensal. En 1991 el número de viviendas principales que poseían esta instalación era del 14%. En el 2001 esa cifra llegaba al 67,1%. A pesar de que la distribución territorial es homogénea en el conjunto de estos indicadores, Gipuzkoa experimenta el porcentaje más alto respecto de la instalación de gas por tubería (74,2%) mientras que Álava lo tiene en calefacción (90%).

Es también muy significativa la evolución de las viviendas con dos baños. En la década que venimos analizando, el porcentaje de instalación del segundo baño ha crecido diez puntos (16,6% en 1991, 26,6% en 2001) (tabla 14).

2. Metropoli zentralitate handia duten erkidegoetan (Madrid, Bartzelona) edo hirigune asko dituztenetan (Euskadi, Asturias), etxebizitza «txikiaren» tipologiak beste erkidegoetan baino garrantzi handiagoa du.
3. Oro har, erkidego guztietan etxebizitza «ertainen» tipologia (61-90 m²) ugariena da eta beheranzko joera du, arinki izan arren, 91-120 m² tartean kokatutako alde. Beraz, Espainiako etxebizitzaren kalitatea hobetu egin da (ikus 13. taula).

3.2. Kalitatea, instalazioak eta erosotasuna

Gela-kopurua

Etxebizitzaren azalerarekin batera, kalitatea balioztatzeko, gela kopurua kontuan hartu dugu. Halaber, ez ditugu erosotasun-hornidurak alde batera utzi, besteak beste, ur beroa, bainuak, berogailuak, gasa eta telefonoa.

Gelen kopuruari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza nagusiak batez beste 4 eta 5 gela (%75,1 2001. urteko azken erroldan, aurreko erroldan baino 3 puntu gutxiago) ditu eta goranzko joera 1etik 3ra izatekoa da: 1981: %4,8; 1991: %5,4; 1996: %6,7; 2001: %7,1 (14. taula).

Espainiako bestelako erkidegoekin alderatuz, muturreko kategorien ehunekoa (1 eta 3 gela eta sei baino gehiago) Euskadin murrizten ari da eta gehienak 4 eta bost gelen tartean kontzentratzen dira (15. taula). Hori guztia arestian aipatu den etxebizitza nagusietako azalera erabilgarriekin bat dator.

Erosotasun-hornidurak

16. eta 17. tauletan ikus daitekeenez, etxebizitza nagusiak oso erosoa dira: ur beroa, telefonoa eta berogailua (zentrala edo banan-banakakoa) instalazio hedatuak dira, nahiz eta azkenekoa %65,5 izan, hau da, 1991. urtean izandakoaren ia bikoitza. Hoditik eramandako gas-instalazioari dagokionez, errolden arteko hamarkadan aldaketa esangarria gertatu da. 1991. urtean %14 etxebizitza nagusik zuen instalazio hori eta 2001. urtean %67,1ek. Lurraldeetan banaketa homogenea izan arren, Gipuzkoak du ehunekorik altuena hoditik eramandako gas-instalazioei dagokionez (%74,2). Bien bitartean, Araba berogailuari dagokionez gailentzen da (%90).

Halaber, oso esangarria da bi bainuz hornitutako etxebizitzaren eboluzioa. Aztertzen ari garen hamarkadan, bigarren bainua instalatzaren ehunekoa hamar puntu hazi da (%16,6 1991. urtean eta %26,6 2001. urtean) (14. taula).

	Euskal AE / C.A. de Euskadi		Araba / Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%
1991								
Gelak / Habitaciones								
1-3	33.683	5,4	3.323	4,1	18.385	5,3	11.975	6,0
4	176.108	28,0	17.077	20,9	102.273	29,4	56.758	28,5
5	315.750	50,2	45.559	55,7	171.096	49,1	99.095	49,8
6	73.751	11,7	11.542	14,1	39.742	11,4	22.467	11,3
≥7	29.762	4,7	4.292	5,2	16.756	4,8	8.714	4,4
Bainugelak / Baños								
No	11.960	1,9	1.408	1,7	6.744	1,9	3.808	1,9
1	500.127	79,5	62.919	76,9	275.548	79,1	161.660	81,2
2	104.518	16,6	16.301	19,9	57.846	16,6	30.371	15,3
≥3	12.449	2,0	1.165	1,4	8.114	2,3	3.170	1,6
Guztira / Total	629.054	100,0	81.793	100,0	348.252	100,0	199.009	100,0
1996								
Gelak / Habitaciones								
1-3	45.578	6,7	7.987	8,7	24.000	6,5	13.591	6,2
4	199.225	29,2	26.202	28,5	105.833	28,5	67.190	30,7
5	334.000	48,9	44.325	48,1	183.329	49,3	106.346	48,7
6	73.057	10,7	9.074	9,9	41.268	11,1	22.715	10,4
≥7	30.636	4,5	4.480	4,9	17.430	4,7	8.726	4,0
Bainugelak / Baños								
No	6.926	1,0	796	0,9	3.893	1,0	2.237	1,0
1	487.620	71,4	59.664	64,8	269.894	72,6	158.062	72,3
2	170.464	25,0	29.768	32,3	87.001	23,4	53.695	24,6
≥3	17.486	2,6	1.840	2,0	11.072	3,0	4.574	2,1
Guztira / Total	682.496	100,0	92.068	100,0	371.860	100,0	218.568	100,0
2001								
Gelak / Habitaciones								
1-3	53.130	7,1	7.498	7,3	28.916	7,2	16.716	6,8
4	185.430	24,8	20.573	20,1	103.585	25,9	61.272	25,0
5	376.261	50,3	53.614	52,3	196.213	49,1	126.434	51,6
6	92.871	12,4	14.586	14,2	48.940	12,2	29.345	12,0
≥7	39.799	5,3	6.199	6,0	22.179	5,5	11.421	4,7
Bainugelak / Baños								
No	8.151	1,1	1.109	1,1	4.661	1,2	2.381	1,0
1	520.755	69,7	64.451	62,9	283.048	70,8	173.256	70,7
2	198.524	26,6	34.671	33,8	99.518	24,9	64.335	26,2
≥3	20.061	2,7	2.239	2,2	12.606	3,2	5.216	2,1
Guztira / Total	747.491	100,0	102.470	100,0	399.833	100,0	245.188	100,0

	1-3	4	5	6	≥ 7
Andalucía	11,3	19,0	38,5	20,7	10,5
Aragón	5,7	18,4	39,9	23,7	12,3
Asturias	10,8	24,2	46,2	12,8	5,9
Baleares	17,9	19,0	34,0	18,8	10,3
Canarias	30,7	24,0	27,5	11,4	6,5
Cantabria	8,6	21,1	44,3	16,3	9,7
Castilla y León	5,8	16,2	42,8	23,0	12,1
Castilla-La Mancha	5,8	15,4	36,7	27,0	15,3
Cataluña	18,6	22,1	31,2	20,0	8,2
C. Valenciana	12,2	19,7	38,1	22,9	7,2
Extremadura	9,1	17,3	36,1	25,0	12,5
Galicia	8,6	17,7	36,3	23,3	14,0
Madrid	15,3	22,1	39,9	14,7	8,1
Murcia	7,4	15,6	43,1	25,8	8,1
Navarra	5,6	13,5	47,0	21,9	12,0
Euskal AE / C.A. de Euskadi	7,1	24,8	50,3	12,4	5,3
La Rioja	5,1	16,5	50,6	19,8	8,0
Ceuta	27,4	24,4	29,7	12,5	5,9
Melilla	21,4	23,5	29,3	17,5	8,3
Batez bestekoa / Media	12,6	20,0	38,2	19,8	9,4

Iturria / Fuente: INE, EUSTAT

	1991	1996	2001
Euskal AE / C.A. de Euskadi			
Ur beroa / Agua caliente	93,5	97,1	–
Bainugelak / Baños	98,1	98,9	98,9
Berok. zentrala / Calef. central	14,9	14,8	14,3
Banakako berok. / Calef. individual	18,1	29,1	51,2
Telefonoa / Teléfono	89,2	90,8	99,2
Gasa - hodia / Gas - tubería	14,0	25,9	67,1
Araba / Álava			
Ur beroa / Agua caliente	93,8	95,9	–
Bainugelak / Baños	98,2	99,1	98,9
Berok. zentrala / Calef. central	32,6	29,2	27,1
Banakako berok. / Calef. individual	39,1	53,4	62,9
Telefonoa / Teléfono	97,4	88,8	98,1
Gasa - hodia / Gas - tubería	27,0	41,9	68,8
Bizkaia			
Ur beroa / Agua caliente	90,9	96,5	–
Bainugelak / Baños	98,0	98,9	98,8
Berok. zentrala / Calef. central	14,0	14,4	14,6
Banakako berok. / Calef. individual	12,3	22,0	46,0
Telefonoa / Teléfono	89,7	91,2	99,1
Gasa - hodia / Gas - tubería	7,5	15,3	62,4
Gipuzkoa			
Ur beroa / Agua caliente	97,9	98,7	–
Bainugelak / Baños	98,0	98,9	99,0
Berok. zentrala / Calef. central	9,2	9,5	8,4
Banakako berok. / Calef. individual	19,6	31,0	54,9
Telefonoa / Teléfono	89,1	91,0	99,6
Gasa - hodia / Gas - tubería	20,2	37,3	74,2

Iturria / Fuente: EUSTAT

Los datos comparativos por comunidades ponen de manifiesto la amplia utilización del teléfono fijo instalado en el 93,8% de las viviendas principales españolas. La calefacción, dada la diversidad climática de la península, presenta una desigual instalación dependiendo de la ubicación geográfica de cada comunidad. Se constatan porcentajes comprendidos entre el 60% y el 87% en aquellas comunidades del Norte, Noroeste y centro peninsular mientras que en la cornisa mediterránea, el Sur, el Oeste e islas no llega al 25%. La C.A. de Euskadi ocupa el cuarto lugar (67,1%) en instalación de gas por tubería, tras Madrid (81,8%), Cantabria (73,7%) y Cataluña (68,2%) (tabla 17).

3.3. Número de residentes

El número de residentes por vivienda explica, junto con los metros útiles y el número de habitaciones, el grado de ha-

Erkidegoen arabera datuak alderatuz gero, telefono finkoa asko erabiltzen da, Espainiako etxebizitza nagusien %93,8 etxebizitzetan instalatuta baitago. Penintsulan klima oso desberdina denez, berogailuak instalazio desberdina du erkidego bakoitzaren kokapen geografikoaren arabera. Ehunekoak %60 eta %87 bitartean aldatzen dira iparraldeko, ipar-mendebaldeko eta penintsularen erdialdeko erkidegoetan; bien bitartean, mediterraneoan, hegoaldean, mendebaldean eta uharteetan %25era ez da iristen. Euskal Autonomia Erkidegoak laugarren tokoa betetzen du (%67,1) hodiz egindako gas-instalazioen zerrendan, Madrilen (%81,8), Kantabriaren (%73,7) eta Kataluniaren (%68,2) atzetik (17. taula).

3.3. Egoiliarren kopurua

Etxebizitzako egoiliarren kopuruak, metro erabilgarriekin eta gela-kopuruarekin batera, pilaketa-maila adierazten du, baita

	Berok. zentrala Calefacción central	Banakako berok. Calefacción individual	Telefonoa eraikinean Teléfono edificio	Gasa - hodia Gas - tubería
Andalucía	2,3	12,3	90,9	23,7
Aragón	24,7	51,4	94,4	42,2
Asturias	13,2	53,8	94,9	56,6
Baleares	1,6	25,5	94,5	32,9
Canarias	0,2	1,5	91,9	26,9
Cantabria	5,9	51,6	94,9	73,7
Castilla y León	19,9	57,7	93,6	40,1
Castilla-La Mancha	11,3	54,2	90,4	30,5
Cataluña	4,0	52,9	96,0	68,2
C. Valenciana	1,6	22,5	92,6	32,0
Extremadura	3,0	17,7	87,4	21,0
Galicia	10,6	39,9	92,1	23,9
Madrid	23,7	58,8	98,0	81,8
Murcia	2,2	19,4	91,9	31,6
Navarra	28,2	59,3	96,5	53,8
Euskal AE / C.A. de Euskadi	14,3	51,2	99,2	67,1
Rioja (La)	24,4	58,7	91,1	40,6
Ceuta	0,6	3,3	81,9	46,3
Melilla	0,4	6,7	82,5	29,9
Batez bestekoa / Media	9,4	38,6	93,8	46,0

Iturria / Fuente: INE, EUSTAT

cinamiento existente, así como el tamaño medio de los hogares. De manera sintética y de acuerdo con los datos de las tablas 18 y 19, podemos extraer las siguientes observaciones:

- Según el último censo de 2001, el número medio por vivienda principal en la C.A. de Euskadi es de 2,7 personas (3 en 1996). En los últimos diez años se ha descendido un 16,6%, lo cual indica la progresiva reducción del tamaño del hogar debido a los cambios de los modelos de familia así como a los tipos de vivienda (m²) ofertados en el mercado.
- En consonancia con este dato, se constata el incremento porcentual registrado en el número de residentes por vivienda en su grado mínimo (una persona). En 1991, el porcentaje de viviendas principales con un sólo residente era del 12%. En 2001 este porcentaje llega al 20,3% (un 69% de crecimiento). Aunque con menor intensidad, lo mismo ocurre con las viviendas con dos personas: tienen un incremento del 24,5% (20,8% en 1991, 25,9% en 2001). Lógicamente, la categoría que decrece es la de 3-5 personas por vivienda que registra un descenso intercensal de 8,6 puntos. En resumen, podemos intuir unos cambios profundos en los modelos de ocupación residencial en favor de tipos de familia monoparentales, unifamiliares y nucleares sin hijos.
- 2001. urteko azken erroldaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoan batez beste etxebizitza nagusian 2,7 pertsona daude (3 ziren 1996. urtean). Azken hamar urteetan %16,6 murriztu da, beraz, pixkana-pixkana etxebizitzaren tamaina murrizten ari da, familiaren ereduak eta merkatuak eskaintako etxebizitza-motak (m²) aldatu baitira.
- Datu honekin bat, etxebizitzako egoiliarren kopuruan gutxieneko kopurua (pertsona bat) hazi egin da. 1991. urtean, etxebizitza nagusien ehuneko egoiliar batekin %12 zen. 2001. urtean zifra hori %20,3ra iritsi da (%69ko hazkuntza). Nahiz eta hain biziki ez gertatu, gauza berdina gertatzen da bi pertsonetako etxebizitzekin: %24,5 hazi da (%20,8 1991. urtean, %25,9 2001. urtean). Noski, etxebizitzako 3-5 pertsonetako kategoría murriztu egin da, bi errolden artean, hain zuzen ere, 8,6 puntu. Laburbilduz, etxebizitzetako okupazio-eruedetan aldaketa sakonak izan dira guraso bakarreko, familiaren kide bateko eta seme-alabarik gabeko familien alde.

- Las tendencias son comunes en todos los territorios de la C.A. de Euskadi. No obstante, Gipuzkoa apunta los porcentajes más elevados en la categoría de «una persona por vivienda principal» (el 22% de las viviendas principales poseen un solo ocupante y un 49,6% tienen entre 3 y 5).
- Para el conjunto de las comunidades autónomas, en el censo de 2001 se mantiene la tendencia que ya apuntaba el de 1991. Las cifras que podemos observar en la tabla 19 corroboran tal tendencia, situándose la C.A. de Euskadi en la media resultante para toda España.
- Joerak berdinak dira Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde guztietan. Hala eta guztiz ere, Gipuzkoak ehuneko handiagoa du «etxebizitza nagusiko pertsona bakarraren» kategoriaren barruan (etxebizitza nagusien %22k egoiliar bakarra du eta %49,6k 3 eta 5 bitartean).
- Autonomia erkidegoei dagokienez, 2001. urteko erroldan jada 1991. urtean azaldutako joera mantentzen da. 19. taulan ikus ditzakegun zifrek joera hori egiaztatzen dute. Nolanahi ere, Euskal Autonomia Erkidegoa Espainia guztian ateratako batez bestekoan dago.

Evolución de las viviendas principales según número de residentes

18

Etxebizitza nagusien eboluzioa egoiliarren kopuruaren arabera

	Euskal AE / C.A. de Euskadi		Araba / Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%
1991								
1	75.498	12,0	10.053	12,3	41.326	11,9	24.119	12,1
2	131.145	20,8	16.747	20,5	74.089	21,3	40.309	20,3
3 - 5	377.239	60,0	49.316	60,3	208.903	60,0	119.020	59,8
6 - 9	44.318	7,0	5.567	6,8	23.502	6,7	15.249	7,7
≥ 10	854	0,1	110	0,1	432	0,1	312	0,2
Batez bestekoa / Media	3,3		3,3		3,2		3,3	
Guztira / Total	629.054	100,0	81.793	100,0	348.252	100,0	199.009	100,0
1996								
1	105.692	15,5	15.008	16,3	55.982	15,1	34.702	15,9
2	157.750	23,1	21.187	23,0	86.734	23,3	49.829	22,8
3 - 5	388.623	56,9	51.890	56,4	212.866	57,2	123.867	56,7
6 - 9	29.879	4,4	3.901	4,2	16.001	4,3	9.977	4,6
≥ 10	552	0,1	82	0,1	277	0,1	193	0,1
Batez bestekoa / Media	3,0		3,0		3,0		3,0	
Guztira / Total	682.496	100,0	92.068	100,0	371.860	100,0	218.568	100,0
2001								
1	151.851	20,3	21.006	20,5	76.920	19,2	53.925	22,0
2	193.243	25,9	26.255	25,6	103.280	25,8	63.708	26,0
3 - 5	384.071	51,4	52.665	51,4	209.760	52,5	121.646	49,6
6 - 9	17.897	2,4	2.494	2,4	9.660	2,4	5.743	2,3
≥ 10	429	0,1	50	0,0	213	0,1	166	0,1
Batez bestekoa / Media	2,7	100,0	2,7	100,0	2,7	100,0	2,7	100,0
Guztira / Total	747.491		102.470		399.833		245.188	

Iturria / Fuente: EUSTAT.

	Egoiliarren kopurua / Número de residentes				
	1	2	3 - 5	6 - 9	≥ 10
Andalucía	18,4	22,8	53,6	5,1	0,1
Aragón	22,5	27,3	47,6	2,5	0,1
Asturias	21,5	27,0	48,4	3,0	0,1
Baleares	24,2	25,3	46,6	3,7	0,2
Canarias	21,4	20,9	50,3	7,1	0,3
Cantabria	20,1	23,9	51,2	4,7	0,1
Castilla y León	23,1	26,0	47,8	3,0	0,1
Castilla-La Mancha	20,4	25,8	49,9	3,7	0,1
Cataluña	20,9	28,0	48,4	2,6	0,1
C. Valenciana	20,9	26,5	49,5	2,9	0,1
Extremadura	21,0	24,8	50,2	3,8	0,1
Galicia	19,7	23,4	50,5	6,3	0,1
Madrid	19,4	25,5	51,3	3,6	0,2
Murcia	16,4	22,5	54,5	6,2	0,3
Navarra	20,0	24,1	51,5	4,1	0,2
Euskal AE / C.A. de Euskadi	19,7	25,9	51,9	2,5	0,1
Rioja (La)	22,6	26,9	47,8	2,6	0,1
Ceuta	17,5	15,7	50,7	14,3	1,8
Melilla	16,3	17,9	49,8	14,4	1,7
Batez bestekoa / Media	20,3	25,3	50,4	3,9	0,2

Iturria / Fuente: INE, EUSTAT

3.4. Régimen de tenencia

Según el censo de 2001, cerca del 90% de las viviendas principales en la C.A. de Euskadi están en régimen de propiedad (62% pagadas y 22% con pagos pendientes). Respecto del censo de 1991 este régimen de propiedad ha crecido en 3 puntos. El régimen de alquiler supone tan sólo el 7% y en el resto de situaciones se encuentra el 3,5%. La distribución territorial de estas cifras es homogénea destacando el 7,7% de vivienda en alquiler de Gipuzkoa. Es sintomático el fuerte crecimiento en seis puntos porcentuales de las viviendas con pagos pendientes a lo largo del período intercensal (del 16,1% de 1991 se ha pasado al 22,5% en 2001). Igualmente hay que apuntar la tendencia decreciente de la vivienda en alquiler que ha pasado del 9,9% al 7% para ese mismo período (tabla 20).

De acuerdo con la tabla 21, la C.A. de Euskadi en el censo de 2001, es la Comunidad con mayor porcentaje de vivienda en propiedad (89,6%) y menor en vivienda de alquiler (junto con Castilla la Mancha), manteniendo ambas tendencias ya apuntadas en el censo de 1991. Respecto de la propiedad, siguen por detrás de nuestra Comunidad, Navarra (87,6%), la C. Valenciana (86,6%), La Rioja y Castilla-La Mancha (86,5%). Respecto de la vivienda en alquiler, la C.A. de Euskadi ocupa los últimos puestos con Castilla-La Mancha

3.4. Jabetza-erregimena

2001. urteko erroldaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza nagusien %90 inguru jabetzaren erregimenean daude: %62 ordainduak eta %22 ordaintzeke. 1991. urteko erroldarekin alderatuz, jabetzaren erregimena 3 puntu hazi da. Alokairuaren erregimena bakarrik %7 da eta gainerako egoeretan %3,5 aurkitzen dira. Lurraldean arabera, zifra hori homogenea da. Gipuzkoan etxebizitzaren %7,7 alokatuta daudela azpimarra daiteke. Sintomatikoa da ordaintzeke dauden etxebizitzaren kopurua errolden arteko aldiari sei puntu ehuneko haztea: %16,1 1991. urtean eta %22,5 2001. urtean. Era berean, etxebizitzak alokairuan beherantz doaz: %9,9tik %7ra arestian aipatu den denboraldi berdinean (20. taula).

21. taularekin bat, 2001. urteko erroldan jabetzan etxebizitza-ehunekorik handiena Euskal Autonomia Erkidegoak du (%89,6), baita Gaztela-Mantxarekin batera txikiena alokairuan ere. 1991. urteko erroldan jada hautematen ziren joerak mantendu egin dira. Jabetzari dagokionez, gure Erkidegoaren atzetik jarraitzen dute Nafarroak (%87,6), Valentziako Erkidegoak (%86,6), Errioxak eta Gaztela-Mantxak (%86,5). Alokairuan izandako etxebizitzari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoak azkeneko postuak mantentzen ditu Gaztela-

(6,8%), por detrás de Navarra (7,7%), Cantabria y la C. Valenciana (8,3%). Las tasas más altas se encuentran en Baleares (19,9%), Canarias (16,85%), Cataluña (16,6%) y Madrid (13,6%), es decir, en aquellos lugares determinados por su especialización turística o por su peso metropolitano.

Mantxarekin batera (%6,8), Nafarroaren (%7,7), Kantabriaren eta Valentziako Erkidegoaren (%8,3) atzetik. Tasarik altuenak Balearretan (%19,9), Kanarietan (%16,85), Katalunian (%16,6) eta Madrilan (%13,6) aurkitzen dira, hau da, turismoan espezializatuta dauden tokietan edo metropoliak garrantzi handia duenetan.

Viviendas principales por régimen de tenencia (%)

20

Etxebizitza nagusiak jabetzaren erregimenaren arabera lurralde historikoetan (%)

	1991	2001
Euskal AE / C.A. de Euskadi		
Jabetzan / En propiedad	86,5	89,5
Ordainduta / Pagada	66,2	62,0
Ordaintzeke / Con pagos pendientes	16,1	22,5
Herentziaz/dohaintzaz / Por herencia/donación	4,2	4,9
Alokairuan / En alquiler	9,9	7,0
Doan lagata / Cedida gratis	2,5	1,5
Bestelako modua / Otra forma	1,0	1,9
Araba / Álava		
Jabetzan / En propiedad	89,0	90,2
Ordainduta / Pagada	59,8	58,9
Ordaintzeke / Con pagos pendientes	23,9	25,7
Herentziaz/dohaintzaz / Por herencia/donación	5,2	5,4
Alokairuan / En alquiler	7,6	6,1
Doan lagata / Cedida gratis	2,4	1,4
Bestelako modua / Otra forma	0,9	2,2
Bizkaia		
Jabetzan / En propiedad	87,1	89,7
Ordainduta / Pagada	67,0	62,9
Ordaintzeke / Con pagos pendientes	16,0	22,0
Herentziaz/dohaintzaz / Por herencia/donación	4,0	4,7
Alokairuan / En alquiler	9,2	6,7
Doan lagata / Cedida gratis	2,4	1,4
Bestelako modua / Otra forma	1,1	1,9
Gipuzkoa		
Jabetzan / En propiedad	84,5	88,7
Ordainduta / Pagada	67,3	61,9
Ordaintzeke / Con pagos pendientes	13,0	21,8
Herentziaz/dohaintzaz / Por herencia/donación	4,1	4,9
Alokairuan / En alquiler	12,0	7,7
Doan lagata / Cedida gratis	2,6	1,6
Bestelako modua / Otra forma	0,8	1,8

Iturria / Fuente: EUSTAT

	Jabetzan / En propiedad			Alokairuan En alquiler	Doan lagata Cedida gratis	Beste moduak Otra forma
	Ordainduta Pagada	Ordaintzeke Pagos pendientes	Herentzia edo dohaintza Herencia o donación			
Andalucía	53,4	22,2	7,1	9,2	3,8	4,3
Aragón	51,2	21,8	11,6	10,1	2,6	2,6
Asturias	52,2	18,4	10,6	12,5	3,0	3,3
Baleares	43,0	19,7	11,7	19,9	2,7	3,0
Canarias	42,3	17,8	9,6	16,8	3,4	10,1
Cantabria	54,0	22,0	8,9	8,3	2,8	4,0
Castilla y León	54,6	18,5	11,9	8,7	2,9	3,5
Castilla-La Mancha	54,0	18,9	13,6	6,8	3,4	3,4
Cataluña	45,9	27,6	5,5	16,6	1,6	2,7
C. Valenciana	52,9	24,2	9,5	8,3	2,3	2,9
Extremadura	50,5	17,6	13,7	8,8	5,4	4,0
Galicia	43,5	12,6	21,4	10,5	2,8	9,2
Madrid	50,5	28,9	2,6	13,6	1,9	2,5
Murcia	53,2	22,4	9,3	9,2	2,8	3,1
Navarra	51,9	25,2	10,5	7,7	2,1	2,6
Euskal EA / C.A. de Euskadi	62,1	22,5	5,0	7,0	1,5	2,0
Rioja (La)	55,1	23,6	7,8	8,4	2,8	2,3
Ceuta	32,7	25,4	3,9	20,3	8,1	9,5
Melilla	29,6	28,2	4,3	27,9	4,2	5,9
Batez bestekoa / Media	50,7	22,8	8,6	11,4	2,6	3,8

Iturria / Fuente: INE, EUSTAT

	Errolda Censo	Alokairua Alquiler	Jabetza Propiedad	Beste moduak Otra forma	Guztira Total
Austria	2003	39	58	3	100
Dinamarca	2003	40	53	7	100
Finlandia	2003	34	63	3	100
Francia	2002	38	56	6	100
Alemania	2002	55	45	–	100
Grecia	2001	20	74	6	100
Portugal	2001	21	75	4	100
Reino Unido	2001	31	69	–	100
Eslovenia	2003	9	84	7	100
España	2001	11	82	7	100
Euskal AE / C.A. de Euskadi	2001	7	90	3	100

Iturria / Fuente: National Board of Housing, Building and Planning, Sweden (2004), Housing Statistics in the European Union 2004, EUSTAT

Desde la perspectiva más amplia de la Unión Europea, constatamos el alejamiento de la C.A. de Euskadi cuando comparamos estos índices que definen no sólo la estructura básica del parque residencial sino también las estrategias de las políticas de vivienda. Índices que en la UE, desde décadas precedentes, son menores para el régimen de propiedad y más elevados para el alquiler.

Como puede observarse en la tabla 22, la C.A. de Euskadi se sitúa en los dos extremos de la lista de países: posee el menor porcentaje de todos en lo que a vivienda en alquiler se refiere (7%) y el mayor en vivienda en propiedad (90%). El país que más se le aproxima en ambos indicadores es Eslovenia (9% en alquiler y 84% en propiedad). En general, tanto los países nórdicos como los centroeuropeos tienen cifras más equilibradas respecto del régimen de tenencia de las viviendas (porcentajes en alquiler comprendidos entre el 30% y el 40% y entre el 50% y el 65% en propiedad), mientras que los del Sur reducen el peso del alquiler (alrededor del 20%) e incrementan el de la propiedad (alrededor del 75%).

Etxebizitza buruzko oinarriko egitura definitu eta etxebizitza buruzko politiken estrategiak neurtzeko indizeak alderatzen ditugunean, Europar Batasuneko ikuspuntu zabalenetik, Euskal Autonomia Erkidegoa urruntzen ari da. Aurreko hamarkadetatik indize horiek EBean txikiagoak dira jabetzaren erregimenari dagokionez eta handiagoak alokairuari dagokionez.

22. taulan ikus daitekeenez, Euskal Autonomia Erkidegoa herrialdeen zerrendan bi muturretan kokatzen da: batetik, etxebizitza alokairua aztertuz gero, ehunekorik txikiena (%7) du, ehunekorik handiena, berriz, jabetzan (%90). Bi adierazleetan gehien hurbiltzen zaiona da: %9 alokairuan eta %84 jabetzan. Oro har, bai iparraldeko herrialdeek, bai Europa erdikoek zifra orekatuagoak dituzte etxebizitzaren jabetza-erregimenari dagokionez: %30 eta %40 bitartean alokairuan eta %50 eta %65 bitartean jabetzan. Bien bitartean, hegoaldean alokairuak garrantzi txikiagoa du eta jabetza gehitu egiten da: gutxi gorabehera %20 alokairuan eta %75 inguru jabetzan.

4. LA VIVIENDA VACÍA

Desde 1996, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco viene tratando de determinar la incidencia de la denominada vivienda vacía, con el fin, entre otros, de calibrar este fenómeno «en la C.A. de Euskadi para ámbitos geográficos más concretos, respondiendo al doble objetivo de cuantificar y cualificar el “stock” de vivienda vacía en la Comunidad.» El estudio bianual correspondiente a 2005, combinado con la cifras censales de 2001, arroja los siguientes resultados (tabla 23):

Viviendas ocupadas y vacías según censo 2001 y según estudio 2005 para secciones urbanas

23

4. ETXEBIZITZA HUTSAK

1996az gero, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak etxebizitza hutsen eragina zehaztu nahi du, guztion artean, besteak beste, «Euskal Autonomia Erkidegoan, hain zuzen ere, eremu geografiko zehatzagoetan» fenomeno hori neurtzeko. Hala, «helburu bikoitza bete nahi da: Erkidegoan etxebizitza hutsen “stocka” kuantifikatu eta kualifikatzea». Bi urtez behingo ikerketa 2005. urtekoa da eta 2001eko erroldaren zifrekin konbinatuz, hurrengo emaitzak suertatzen dira (23. taula):

Etxebizitza okupatuak eta hutsak 2001. urteko erroldaren eta 2005. urteko ikerketaren arabera hiri-sekzioetan

	2001eko errolda / Censo 2001		Hiri-sekzioak ⁶ 2005 / Secciones ⁶ urbanas 2005	
	Kop. / N°	(%)	Kop. / N°	(%)
Euskal AE / C.A. de Euskadi				
Okupatuak / Ocupadas	788.710	89,8	743.505	93,2
Hutsak / Vacías	89.145	10,2	54.445	6,8
Denbora batez / Temporada			20.198	
Hutsak aldi oro / Deshabitadas			34.247	
Guztira / Total	877.855	100,0	797.950	100,0
Araba / Álava				
Okupatuak / Ocupadas	111.985	91,6	113.434	93,4
Hutsak / Vacías	10.325	8,4	8.006	6,6
Denbora batez / Temporada			4.852	
Hutsak aldi oro / Deshabitadas			3.154	
Guztira / Total	122.310	100,0	121.440	100,0
Bizkaia				
Okupatuak / Ocupadas	258.289	88,7	402.460	94,9
Hutsak / Vacías	33.002	11,3	21.612	5,1
Denbora batez / Temporada			7.105	
Hutsak aldi oro / Deshabitadas			14.507	
Guztira / Total	291.291	100,0	424.072	100,0
Gipuzkoa				
Okupatuak / Ocupadas	418.436	90,1	227.611	90,1
Hutsak / Vacías	45.818	9,9	24.827	9,9
Denbora batez / Temporada			8.241	
Hutsak aldi oro / Deshabitadas			16.586	
Guztira / Total	464.254	100,0	252.438	100,0

Iturria: EUSTAT eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila
Fuente: EUSTAT y Dpto. Vivienda y Asuntos Sociales

⁶ «Los datos de referencia del estudio reflejaban, para la C.A. de Euskadi, un total de 896.090 viviendas repartidas en 797.950 en las secciones censales urbanas (89%) y 98.140 entre las secciones rurales o no urbanas (10%). Para este segundo colectivo, el número de viviendas ocupadas y vacías, según datos del Instituto Vasco de Estadística, era de 70.315 ocupadas y 27.825 vacías (28%) no disponiendo de información sobre cuántas de las catalogadas como vacías son, en realidad, de segunda residencia.»

⁶ «Ikerketaren erreferentzia datuak Euskal Autonomia Erkidegoan honako hauek dira: guztira 896.090 etxebizitza daude, 797.950 (%89) erroldako hiri-sekzioetan eta 98.140 (%10) landa-sekzioetan edo hirikoak ez diren banatuta. Euskal Estatistika Erakundeak emandako datuen arabera, bigarren taldean 70.315 etxebizitza okupatuta daude eta 27.825 hutsak (%28. Ez dago daturik hutsen artean zenbat diren egiaz bigarren etxebizitzak.»

El porcentaje de vivienda vacía en el conjunto de la C.A. de Euskadi era en el censo de 2001 del 10,2%. Bizkaia quedaba en un punto porcentual más (11,3%), mientras que en Álava (8,4%) se observaba una disminución de 2 puntos aproximadamente. Gipuzkoa se situaba muy cerca del conjunto de Euskadi (9,9%).

Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza hutsen ehunekoa 2001. urteko erroldan %10,2 zen. Bizkaiak ehuneko puntu bat gehiago zuen (%11,3), bien bitartean, Arabak (%8,4) gutxi gorabehera 2 puntu gutxiago. Gipuzkoa Euskadiko batez bestekotik oso hurbil zegoen (%9,9).

Evolución de la vivienda vacía/desocupada en la C.A. de Euskadi

24

Etxebizitza huts/utziaren eboluzioa Euskal AEn

	Etxebizitza huts/utziak Viviendas vacías/desocupadas	% Etxebizitza guztien gainean % Sobre el total de vivienda
1981	116.735	16,1
1991	102.887	13,3
1996	129.952	15,8
2001	89.145	10,2

Iturria: EUSTAT/INE erroldak
Fuente: Censos EUSTAT/INE

Desde el censo de 1981, este tipo de vivienda viene descendiendo progresivamente, tal como puede apreciarse en la tabla 24. Si consideramos los datos aportados por el estudio del año 2005 del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, con todas las reservas de su limitación a las secciones urbanas, la reducción de la vivienda vacía llega a la mitad del porcentaje existente en el último censo de 1991 (6,8%) (tabla 23). Cabe destacar los datos sintomáticos de Gipuzkoa donde, junto con el más elevado porcentaje de vivienda vacía existente, las calificadas como deshabitadas duplican en cifras absolutas a las de temporada.

1981eko erroldaz gero, etxebizitza-mota hori pixkana jaisten ari da eta hala ikus daiteke 24. taulan. 2005. urteko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko ikerketaren datuak kontuan hartuta –hiri-sekzioetara mugatzen da–, etxebizitza hutsaren ehunekoa erdira murriztu da 1991. urteko azken erroldatik (%6,8) (23. taula). Gipuzkoako datu sintomatikoak azpimarra daitezke: etxebizitza hutsen ehunekoa oso altua da eta, gainera, denboraldikoekiko une oro hutsak daudenen kopurua bikoiztu egin da zifra absolutuetan.

5. LA VIVIENDA SECUNDARIA

Según el censo de 2001, el número de viviendas secundarias en la C.A. de Euskadi es de 39.410, lo que significa que casi 5 de cada 100 viviendas pertenecían a dicha categoría. Si nos atenemos a las referencias del estudio citado anteriormente, dicha relación sería de 7 a 8 viviendas por cada cien en 2005. En todo caso, y según el censo de 2001, las principales características de la vivienda secundaria pueden observarse en la tabla 25.

5. BIGARREN ETXEBIZITZA

2001. urteko erroldaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoan 39.410 bigarren etxebizitza dauden, hau da, 100 etxebizitzetatik ia 5 kategoria horren barruan sartuta daude. Arestian aipatu den ikerketaren aipamenei erreparatuz, 2005. urtean erlazioa ehun etxebizitzetatik 7 edo 8koa litzateke. Nolanahi ere, eta 2001. urteko erroldaren datuen arabera, bigarren etxebizitzaren ezaugarri nagusiak 25. taulan ikusten dira.

Viviendas secundarias
según sus características. Censo 2001 (%)

25

Bigarren etxebizitzak ezaugarrien arabera.
2001 urteko errolda (%)

	Euskal AE C.A. de Euskadi	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Azalera erabilgarria / Superficie útil (m²)				
Guztira / Total	100,0	100,0	100,0	100,0
≤ 30	0,5	0,3	0,6	0,5
31 – 60	21,0	15,2	23,7	18,8
61 – 90	52,2	52,8	51,7	52,7
91 – 120	17,5	19,2	15,9	19,4
121 – 150	4,1	6,0	3,7	4,0
151 – 180	1,6	2,5	1,5	1,6
≥ 181	3,1	4,0	2,9	3,0
Batez bestekoa / Media	86,30	92,28	84,36	87,27
Eraikitze-data / Fecha de construcción				
Guztira / Total	100,0	100,0	100,0	100,0
≤ 1900	8,8	11,2	8,7	8,2
1901-1940	9,6	4,6	10,1	10,4
1941-1950	4,5	3,5	4,4	4,9
1951-1960	13,1	8,4	15,3	11,3
1961-1970	24,3	22,9	26,5	21,4
1971-1980	20,1	22,3	18,2	22,1
1981-1990	7,7	12,8	6,5	7,9
≥ 1991	12,0	14,3	10,2	13,8
Batez besteko antzintasuna / Antigüedad media	41,62	39,47	42,75	40,67
Instalazioak eta zerbitzuak / Instalaciones y servicios				
Guztira / Total	100,0	100,0	100,0	100,0
U.A. publikoa / A.C. pública	95,7	98,5	96,4	94,0
Pribatua / Privada	2,7	0,3	1,7	4,7
Ur bero zentrala / Agua caliente central	27,1	39,6	25,4	25,8
Bainugela / Cuarto de baño	94,4	94,0	94,1	94,8
B. zentrala / C. central	11,1	20,4	11,7	7,3
Banakako b. / C. individual	47,4	60,9	42,8	49,8
Telefonia / Teléfono	92,6	86,5	92,5	94,7
Gasa hoditik eraikinean / Gas por tubería edificio	53,4	52,8	48,8	60,3

Iturria: EUSTAT. Biztanleei eta etxebizitzetzi buruzko erroldak. 2001
Fuente: EUSTAT. Censos de población y viviendas. 2001

El tamaño medio de la vivienda secundaria se sitúa en los 86,3 m² y la antigüedad es de 41,6 años, coincidiendo su construcción con los años del desarrollismo, la transición y la consolidación democrática. La mayoría (92,6%) dispone de instalación telefónica, gas por tubería (53,4%) así como calefacción, central o individual (58,5%) (tabla 25).

Respecto de los motivos para la adquisición de segunda residencia (gráfico 3), el 43,5% de las viviendas así calificadas tiene como fin primordial ese uso. Un 17,3% están destinadas como reserva para los hijos, un 19,3% como inversión, compra-venta o generación de rentas y el 19,8% tiene «otros» fines, según el citado informe del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

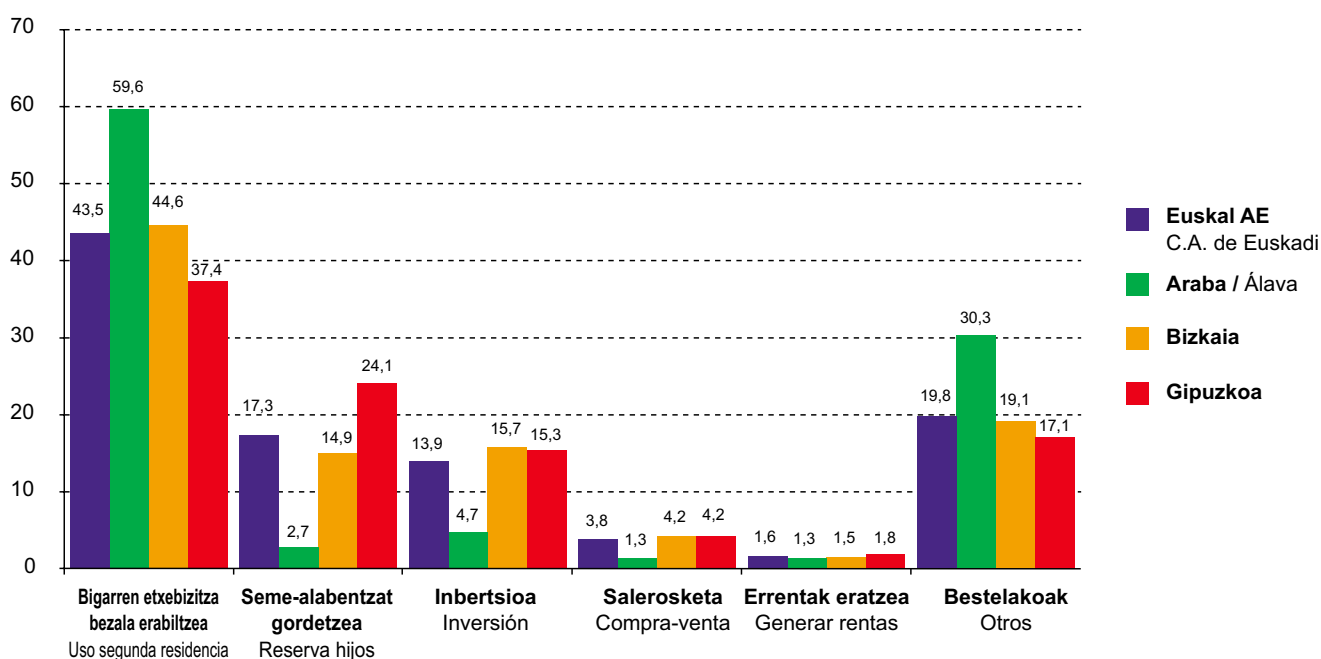
Bigarren etxebizitzak batez beste 86,3 m² neurtzen ditu eta antzinatasuna 41,6 urtekoa da. Eraikuntzan garapen-garaiarekin, trantsizioarekin eta finkapen demokratikoarekin bat dator. Gehienek (%92,6) instalazio telefonikoa, gasa hoditik (%53,4), baita berogailu zentrala edo banan-banakakoa (%58,5) ere badute (25. taula).

Bigarren etxebizitza erosteko arrazoiei dagokienez (3. grafiko), etxebizitza horien %43,5 xede nagusizat erabiler hori du. %17,3 seme-alabentzat gordetzeko erabiltzen da, %19,3 inbertsio bezala, salerosketarako edo errentak sortzeko, eta %19,8 «beste» gauzetarako. Hala aipatzen du Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko txostenak.

Motivos para la adquisición de la segunda vivienda (%)

3

Bigarren etxebizitza erosteko arrazoiak (%)



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6. LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

De las diversas perspectivas desde las que se enfoca la estimación de necesidades de vivienda en los informes de *Necesidad y demanda de vivienda en la C.A. de Euskadi*, hemos seleccionado para esta ocasión la relativa a la primera vivienda. Es decir, la que afecta a los jóvenes que desean casarse, formar pareja o, simplemente, adquirir un estatus de independencia plena respecto del hogar familiar.

Según el último estudio, en el que se recoge la serie de datos sobre el *acceso a la primera vivienda* (1996-2004), «se aprecia un descenso en el porcentaje de hogares con jóvenes que manifiestan esta necesidad: un 11,3% frente al 12,4% de hace un año. Este resultado vendría a confirmar la línea de estabilización identificada en 2003, probablemente como reflejo de la ralentización demográfica en el ritmo de entrada de jóvenes en las cohortes de 18 años en adelante. Con todo, en el contexto de toda la serie estadística desde 1996, este porcentaje sigue siendo alto (media del 9%)»⁷.

En cifras absolutas estos porcentajes se traducen en las siguientes estimaciones para el conjunto de la C.A. de Euskadi para 2004: 80.176 viviendas como *necesidad global de acceso*, de las cuales 16.316 se demandan en el plazo de un año. Cifras que, contemplada la serie en su totalidad, indican una tendencia descendente (tabla 26).

6. ETXEBIZITZA-BEHARRAK

Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren beharra eta eskaera izeneko txostenak etxebizitza-beharra estimatzen du ikuspuntu desberdinetatik eta guk oraingoan lehenengo etxebizitzari buruzkoa hautatu dugu, hau da, ezkondu, bikotea eratu edo, familiaren etxebizitzarekiko independente izan nahi duten gazteei eragiten diena.

Azkeneko ikerketan *lehenengo etxebizitza lortzeko* zenbait datu (1996-2004) eskaintzen dira eta horren arabera, «behar hori azaltzen duten gazteen ehunekoa etxebizitzetan murriztu egin da: %11,3 %12,4ren aldean urtebete lehenago. Datu honetatik 2003. urteko egonkortze-ildoak baieztatzen da, agian, gazteak 18 urtetik aurrerako kohortean sartzeko erritmoa demografiaren ikuspegitik moteldu baita. Dena delakoa, 1996. urtetik hasita, serie estatistikoaren testuinguru osoan, oraindik ehuneko hori altua da (%9 batez beste)»⁷.

2004. urtean Euskal Autonomia Erkidegoan zifra absolutuetan ehunekoak hurrengo estimazioen arabera interpreta daitezke: 80.176 etxebizitza, *lortzeko behar orokor bezala*; horietatik 16.316 urtebeteko epean eskatzen dira. Serie osoa aztertuta, zifrek beheranzko joera adierazten dute (26. taula).

Necesidad⁸ y demanda a un año de acceso a la primera vivienda

26

Beharra⁸ eta eskaera urtebetetera lehenengo etxebizitza lortzeko

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Lortzeko behar-indizea / Índice de necesidad de acceso									
Euskal AE / C.A. de Euskadi	5,23	6,81	7,24	8,27	7,69	10,24	12,64	12,4	11,28
Araba / Álava	7,46	8,79	9,34	11,12	10,14	9,01	14,01	14,12	11,86
Bizkaia	4,49	5,58	5,92	7,87	6,64	10,33	12,76	12,42	11,01
Gipuzkoa	5,54	8,18	8,52	7,73	8,44	10,61	11,86	11,63	11,46
Beharrak asetzeko etxebizitzaren kop. / N° viviendas necesidad acceso									
Euskal AE / C.A. de Euskadi	30.321	44.209	44.099	54.232	49.026	70.952	86.094	90.714	80.176
Araba / Álava	5.647	6.863	6.812	8.567	8.716	8.422	12.868	14.105	11.515
Bizkaia	14.470	21.784	21.916	28.882	23.078	38.997	47.366	48.541	41.789
Gipuzkoa	10.203	15.562	15.371	16.783	17.232	23.533	25.859	28.068	26.872
Urtebetean etxebizitzaren eskaera / N° viviendas demanda 1 año									
Euskal AE / C.A. de Euskadi	8.521	12.205	14.772	18.077	17.134	19.561	21.420	25.962	16.316
Araba / Álava	1.587	1.897	2.282	2.856	3.046	2.322	3.202	4.037	2.343
Bizkaia	4.066	6.012	7.341	9.627	8.066	10.751	11.785	13.838	8.504
Gipuzkoa	2.867	4.300	5.149	5.594	6.022	6.488	6.434	8.033	5.468

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

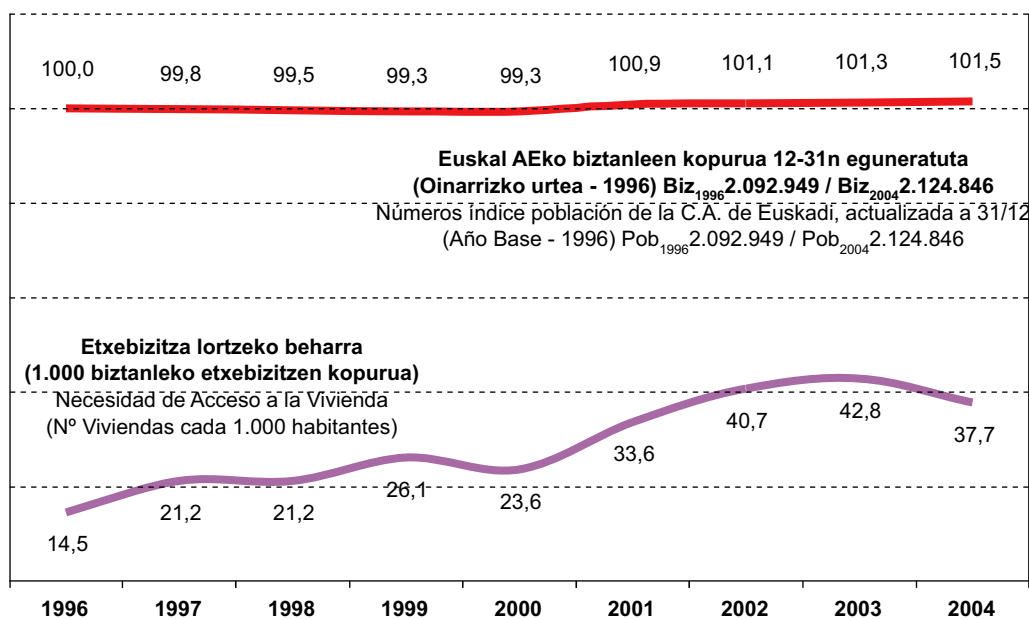
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

⁷ Cfr. Informe citado p. 12

⁸ **Índices de necesidad de acceso.** Las necesidades individuales se definen como necesidades de acceso a una nueva vivienda existentes en los hogares. Es decir, necesidades correspondientes a miembros residentes en el hogar (mayoritariamente hijos), mayores de 18 años que quieran independizarse de la unidad familiar

⁷ Aipatu txostenaren 12. or.

⁸ **Lortzeko behar-indizea.** Banan-banakako beharrak hurrengo moduan definitzen dira: etxebizitza berria lortzeko beharra. Hau da, etxean bizi den egoiliarak (nagusiki, seme-alabek), 18 urtetik gorakoak, familia unitatetik independizatu eta bere etxebizitza eratze-ko beharra. Pertsona interesatuek beren diru-sarrerak izan behar



Iturria: EUSTAT. Geuk egina kopuru orokorrak aintzat hartuta.
Fuente: EUSTAT. Estimación propia a partir de cifras globales.

En el gráfico (núm. 4) puede observarse, cómo a pesar de la ligera evolución experimentada por la población, la necesidad de acceso a la vivienda crece con mayor intensidad debido a la llegada de las cohortes más extensas de jóvenes procedentes del *baby boom* de los años setenta, en edad de emancipación en los primeros años del 2000.

Hurrengo grafikoan (4) honakoa ikus daiteke: nahiz eta biztanleen eboluzioa arina izan, etxebizitza lortzeko beharra bi-ziago hazten da, hirurogeita hamargarren hamarkadako *baby boomaren* ondorioz, 2000. urtean eta ondorengoetan eman-tzipatzeko adinean gazteen kohorte zabalagoak iritsi baitira.

y constituir su propio hogar. Se establece el requisito de que las personas interesadas cuenten con ingresos propios y tengan entre 18 y 44 años (Cfr. Dpto. de Vivienda y AA. Sociales, Necesidad y demanda de vivienda en la CAPV 2004, pp. 149 y siguientes «Metodología», Vitoria-Gasteiz 2005).

Estimación de la demanda a un 1 año. A partir de los índices de necesidad, la demanda se ha obtenido aplicando los indicadores de nivel de la C.A. de Euzkadi respecto a la probabilidad de satisfacer la necesidad en un determinado plazo según la apreciación de los afectados, cuando contestan como muy o bastante probable satisfacer su necesidad en ese plazo de tiempo, y además están buscando ya la futura vivienda.

La cuantificación de las necesidades y la demanda en 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 para cada año.

dituzte eta 18tik 44 urtera bitartean izango dituzte (Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila, 2004. urtean EAEn etxebizitzaren beharra eta eskaera, 149. or. eta hurrengoak «Metodologia», Gasteiz 2005).

Eskaeraren estimazioa urtebetera. Behar-indizeetatik abiatuta, eskaera lortzen da epe jakinean beharrak asetzeko aukerei dago-kienez EAEko adierazleak aplikatuz. Horretarako, interesatuen iri-tziei erreparatzen zaie: denbora horretan beharrak asetzeko auke-rak handiak edo oso handiak dira eta, gainera, jada etorkizunerako etxebizitza bilatzen ari dira.

Kuantifikatzea. Zifra absolutuetan beharrak eta eskaerak kuantifi-katzeko indizeak eremu geografiko bakoitzean dauden etxebizitza nagusien zifrei (etxebizitzei) aplikatu zaizkie. Urte bakoitza kontuan hartzen da.

7. CONCLUSIONES

El periodo central analizado en este trabajo (1991/2001), se ha caracterizado por un importante auge inmobiliario respecto de otras épocas y, tal como indicábamos en la introducción, por varios factores de carácter demográfico que han inducido la demanda de vivienda. En otras palabras, la dinámica de la población explica una parte importante del *boom* inmobiliario: la demanda de la vivienda principal está relacionada con el aumento de la población y más específicamente con el tramo comprendido entre los 35 y los 44 años. La emergencia de la generación del *baby boom* de los años sesenta y setenta se ha dejado sentir en el auge citado. Igualmente han intervenido otros factores socioculturales relacionados con la constitución de nuevos hogares y formas de vida. Nos referimos, entre otros, al incremento de la esperanza de vida, el retraso de la edad de emancipación (vinculada a la demanda potencial de vivienda) y al aumento de los hogares monoparentales y unipersonales. Como ya se ha visto (tabla 18), las tendencias a la disminución de personas por hogar en la C.A. de Euskadi se situaban por debajo de 3 en 2001, con un sintomático salto de las viviendas con un residente del 12% en 1991 al 20% en 2001. Las previsiones, vistas las tendencias en otras zonas de España y la todavía escasa demanda de los contingentes de inmigración (que se verá reflejada en los próximos datos censales), apuntan a un auge inmobiliario todavía intenso.

El parque residencial de la C.A. de Euskadi viene registrando desde 1981 una evolución creciente que se hace más intensa a partir de 1991. El mayor porcentaje de crecimiento corresponde a las viviendas principales, que en el último censo de 2001 alcanzaba el 85,1% del parque total, el más elevado de las Comunidades Autónomas, tras la ciudad de Ceuta (85,2%). En la posición opuesta se encuentra la vivienda secundaria que registra tan sólo un 4,7% del parque, superando tan sólo a Ceuta y Melilla. La vivienda vacía (9,5%) registra el porcentaje más bajo de todas las Comunidades. Estos tres indicadores ponen de relieve cómo a lo largo de la última década, la C.A. de Euskadi ha incrementado significativamente su parque residencial respecto del conjunto de España, reduciendo el número de viviendas vacías y mejorando su índice de viviendas por 1.000 habitantes respecto del conjunto de los países de la UE.

En sintonía con la expansión demográfica de la Comunidad y con su historia urbana, la mayor antigüedad del parque se sitúa entre las décadas de los años sesenta y setenta, en las que se construyó el 53% de las viviendas existentes hasta 2001. Las edificaciones posteriores a esas fechas, y especialmente las de la década más reciente, han fijado en 35 años la antigüedad media del parque para toda la C.A. de Euskadi. No obstante, y en comparación con la evolución residencial del resto de comunidades, el dinamismo desarrollado a partir de 1991 no ha sido suficiente para alcanzar los valores medios de construcción registrados en el conjunto de España y, en consecuencia, para afrontar el déficit edificatorio arrastrado de años atrás, con excepción de Álava que registra una expansión superior a Gipuzkoa y Bizkaia.

Se constata una mejora generalizada en el conjunto de la C.A. de Euskadi y en cada uno de sus Territorios Históricos, tanto en la calidad de las instalaciones del parque residencial como en el aumento de la superficie media útil de las viviendas.

7. ONDORIOAK

Lanean aztertu den denboraldian (1991/2001) higiezinaren gorakada nabarmena izan da beste garaiekin erkatuz gero eta sarreran adierazten genuen bezala, zenbait faktore demografikok eragin du etxebizitzaren eskaera handiagoa izatea. Beste hitzetan esanda, populazioaren dinamikak azaltzen du neurri handian higiezinaren *boom* garrantzitsua: etxebizitza nagusiaren eskaerak biztanle-kopurua gehitzearekin zerikusia du eta, bereziki esanda, 35 eta 44 urte bitarteko hazkuntzarekin. Hirurogeigarren eta hirurogeita hamargarren hamarkaden *baby boom* belaunaldia azaleratu da eta gorakada hauteman da. Era berean, beste faktore soziokulturalek eragin dute eta horiek etxebizitza berriak eta bizimodu berriak egitearekin zerikusia dute. Besteak beste, honako hauek aipatu nahi ditugu: bizi-itxaropena gehitzea, emantzipatzeko adina atzeratzea (etxebizitzaren eskaera potentzialarekin lotuta) eta guraso bakarreko etxebizitzak edo egoiliar bakarrekoak gehitzea. Jada aipatu den bezala (18. taula), Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzako kideen kopurua jaisteko joera dago. Ildo horri jarraiki, 2001. urtean 3 kideren azpitik kokatzen zen eta egoiliar bakarreko etxebizitzaren ehuneko asko hazi da: 1991. urtean %12 eta 2001. urtean %20. Espainiako beste zonetan joerak ikusirik eta oraindik inmigranteen eskaera urria kontuan hartuta (hurrengo eroldaren datuetan islatuko da), aurreikuspenen arabera, higiezinaren gorakada oraindik bizia izango da.

Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren parkeak 1981az gero goranzko eboluzioa du eta 1991az gero biziagoa egiten da. Ehunekoari dagokionez, etxebizitza nagusiak hazi dira gehien; 2001. urteko eroldan parke guztiaren %85,1 zen, hain zuzen ere, autonomia erkidego guztietatik altuena Ceutaren atzetik (%85,2). Kontrako tokian dago bigarren etxebizitza: parkearen %4,7 besterik ez da. Bakarrik Ceuta eta Melilla gainditzen ditu. Etxebizitza hutsak (%9,5) erkidego guztietako ehunekorik txikiena adierazten du. Hiru adierazle horiei jarraiki, honakoa azpimarra daiteke: azken hamarkadan Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren parkea nabarmenki gehitu dela Espainiarekin alderatuz. Ildo horri jarraiki, etxebizitza hutsen kopurua murriztu egin da eta 1.000 biztanleko etxebizitzaren indizea hobetu egin da, EBeko gainerrako herrialdeekin erkatuz gero.

Erkidegoko hedapen demografikoarekin eta hiri-historiarekin bat, parkearen antzinatasun handiena hirurogeigarren eta hirurogeita hamargarren hamarkadetan kokatzen da. Orduan etxebizitzaren %53 eraiki zen 2001era arte. Data horrez gero egindako eraikinek eta, bereziki, hamarkada berrienetakoek parkearen batez besteko antzinatasuna 35 urtetan finkatu dute Euskal Autonomia Erkidego osoan. Hala eta guztiz ere, eta gainerako erkidegoetako etxebizitzaren eboluzioarekin alderatuz, 1991az gero garatutako dinamismoa ez da nahikoa izan Espainiako eraikuntzako batez bestekoak lortzeko. Ondorioz, aurreko urteetako eraikuntza-defizitari aurre egiteko, Arabaren kasuan izan ezik, Gipuzkoan eta Bizkaian hedapena handiagoa da.

Bai Euskal Autonomia Erkidegoan, bai lurralde historikoetan hobekuntza orokorra izan da etxebizitzaren parkeari dagozkion instalazioen kalitatean eta etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarrian. Azkenekoa hazi egin da.

Crece el régimen de tenencia en propiedad (90%), el más alto de la UE, frente al de alquiler (7%), el más bajo de la UE. Igualmente, desciende el porcentaje de la vivienda pagada, en cada uno de los Territorios y en el conjunto de la C.A. de Euskadi, poniéndose de manifiesto el creciente endeudamiento de los hogares para hacer frente a los pagos por la compra de vivienda. No obstante, la C.A. de Euskadi está a la cabeza de las comunidades con mayores porcentajes de pago de vivienda principal (62,1%, media de la comunidad, frente al 50,7%, media española).

La vivienda vacía ha registrado un descenso constante desde 1981, afectando en el censo de 2001 a una de cada diez viviendas existentes. La vivienda secundaria ha tenido una variación escasa a lo largo de ese tiempo no llegando al 5% del parque residencial, el más bajo de España. De forma primordial, se destina a este uso de residencias secundarias, el 43,5% de ellas.

De acuerdo con los índices establecidos por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para estimar las necesidades de vivienda, y específicamente la de acceso, ésta refleja una progresividad desde 1996 hasta 2003. A partir de ese año, la serie sufre un pequeño descenso que debe confirmarse, o no, en fechas venideras. Es previsible que tales índices no desciendan si nos atenemos a la potencial demanda emergente de la inmigración y del crecimiento esperable de los hogares unifamiliares y monoparentales.

Jabetza-erregimena (%90) hazi egin da eta EBeko altuena da. Alokairua (%7), berriz, EBeko txikiena da. Era berean, etxebizitza ordainduaren ehunekoak jaitsi egin da lurralde historiko bakoitzean eta Euskal Autonomia Erkidegoan. Beraz, etxebizitzaren erosketari aurre egiteko etxebizitzetan zorra geroz eta handiagoa da. Dena den, Euskal Autonomia Erkidegoa etxebizitza nagusiaren ordainketari dagokionez, buroan dago: %62,1 da erkidegoan batez bestekoa Espainiako %50,7 batez bestekoaren aldean.

Etxebizitza hutsa 1981az gero etengabe jaitsi da eta 2001. urteko erroldan hamar etxebizitzetatik bat hutsik dago. Bigarren etxebizitzari dagokionez, denboraldi honetan aldaketa handirik ez da. Ildo horri jarraiki, etxebizitzaren parkearen %5era ez da iritsi. Izan ere, ehuneko hori Espainiako txikiena da. Nagusiki, erabilera hori ematen zaie bigarren etxeei (%43,5).

Etxebizitzaren beharrak eta, bereziki, lortzeko modua kalkulatzeko, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak ezarritako indizeei jarraiki, 1996tik 2003. urtera bitartean gorantz egin du. Urte horretatik aurrera, seriea pixka bat jaisten da eta joera etorkizunean baieztatu edo ezeztatuko da. Indizeak ez jaistea aurrez ikusita dago, inmigrazioaren eskaera berriari eta egoiliar bakarreko nahiz guraso bakarreko etxebizitzaren hazkuntzari erreparatuz.

8. BIBLIOGRAFÍA

Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente (2000) / Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (2001-2002), «El Régimen de Alquileres». Estadística de necesidades y demanda de vivienda.

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, «Estadística Bianual 2005 sobre vivienda vacía en la C.A. de Euskadi». Presentación de principales resultados.

— (Diciembre 2003), «Estadística sobre necesidades y demanda de vivienda». Encuesta Base 2003.

Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente (1994-2002), «Oferta inmobiliaria».

Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente (1996-2000)/ Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (2001-2004), «Necesidades y demanda de vivienda en la CAPV». Encuesta de coyuntura, informe de resultados (1996-2002)

EUSTAT, «Censos de población y viviendas», 2001.

INE, «Censos de población y viviendas», 2001.

National Board of Housing, Building and Planning, Sweden / Ministry for Regional Development of the Czech Republic, «Housing Statistics in the European Union 2004».

8. BIBLIOGRAFIA

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Saila (2000) / Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2001-2002), «Alokairuen Erregimena». Etxebizitzaren behar eta eskaerei buruzko estatistika.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila, «Euskal Autonomia Erkidegoan Etxebizitza hutsei buruzko bi urtez behingo 2005.eko Estatistika». Emaita nagusiak aurkeztea.

— (2003ko abendua), «Etxebizitzaren behar eta eskaerari buruzko estatistika». 2003ko oinarrizko galdeketa.

Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Saila (1994-2002), «Higiezinaren eskaintza».

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Saila (1996-2000)/ Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2001-2004), «EAEn etxebizitzaren beharrak eta eskaera». Egiturazko galdeketa, emaitzen txostena (1996-2002)

EUSTAT, «Biztanleei eta etxebizitzari buruzko erroldak», 2001.

INE, «Biztanleei eta etxebizitzari buruzko erroldak», 2001.

National Board of Housing, Building and Planning, Sweden / Ministry for Regional Development of the Czech Republic, «Housing Statistics in the European Union 2004».