

01. **VIVIENDA**
ACTUALIDAD
Y PERCEPCIÓN
DE LA POBLACIÓN

EL MARCO DE REFERENCIA ACTUAL

Para comprender adecuadamente el marco de referencia actual de la vivienda somos conscientes de que se requiere una visión más holística o global, que tenga en cuenta los condicionantes económicos y sociales actuales, y el efecto que produce en la seguridad de los ciudadanos.

Desde esta perspectiva, el año 2020 y también el 2021 a priori vienen **condicionados por temas tales como el COVID-19, y sus consecuencias económicas, así como otros aspectos relacionados con el medioambiente y evolución tecnológica**, etc.

Es por ello que hemos determinado de una forma sencilla, a partir de una escala numérico-semántica el nivel de preocupación que estos fenómenos despiertan en los ciudadanos.

Unas pinceladas sobre en qué medida la población se encuentra preocupada por aspectos que, si bien no están directamente vinculados a la vivienda principal, son indicadores del nivel de confianza económica y optimismo social, condiciones que influyen en la toma de decisiones en todos los entornos y como no puede ser de otra forma también en la vivienda y todos los aspectos que giran a su alrededor.

figura #006

NIVEL DE PREOCUPACIÓN SOCIAL VS TEMAS ECONÓMICOS Y SOCIALES

	MUY PREOCUPADO (5)	BASTANTE PREOCUPADO (4)	ALGO PREOCUPADO (3)	POCO PREOCUPADO (2)	NADA PREOCUPADO (1)	TOTAL MUY-BASTANTE PREOCUPADO (5-4)
La situación económica actual derivada del COVID-19	63,4	25,6	9,2	1,4	0,4	89
La falta de oportunidades laborales provocado por la crisis	53,6	33,1	11,4	1,6	0,4	86,7
La eficiencia energética, el uso responsable de los recursos escasos (agua), el uso de energías limpias y renovables	29,2	44,5	21,8	4	0,5	73,7
La contaminación atmosférica	30,9	42,4	22,4	3,6	0,7	73,3
El reciclado, la generación masiva de residuos y la gestión de ellos	30,5	41,7	22,9	4,1	0,8	72,2
La contaminación acústica o lumínica	19,2	33,5	35,4	10,7	1,3	52,7
Uso excesivo de las tecnologías/pantallas	16,5	34,6	33,8	13,1	2	51,1

Datos porcentuales (%).

Encontramos un ranking con tres niveles de preocupación claramente diferenciados:



1º nivel: Económico/laboral.

2º nivel: Energético-medioambiental.

3º nivel: Tecnológico.

Si bien se requieren lecturas complementarias en cada uno de ellos, la **situación económica actual derivada del COVID-19**, es el aspecto que más preocupación despierta en estos momentos, resultando “Muy preocupante” para aproximadamente 2 de cada 3 individuos del target, situación que alcanza el 89% si incluimos aquellas referencias a “Bastante” preocupados. Por lo que se trata de un tema de preocupación general.

En el mismo sentido y prácticamente con la misma intensidad, hay un sentimiento global de crisis, como lo evidencia el nivel de preocupación respondiendo a la **falta de oportunidades laborales** provocado por la crisis. Más de la mitad del target considerado se declara “Muy preocupado”, y el 87% “Muy o Bastante preocupados” ante esta situación.

A pesar de ser menor el nivel de preocupación en las declaraciones de los otros aspectos planteados, es de resaltar la **sensibilidad y preocupación hacia algunos de los aspectos medioambientales**. Preocupa “Mucho o Bastante” a más del 70% de los individuos la **preservación de los recursos naturales, el uso de energías limpias o la contaminación atmosférica**.

Por otra parte, el **reciclado y la gestión de los residuos** son también temas que preocupan en igual medida “Mucho o Bastante” al conjunto de la sociedad (72%).

Menos intensidad de preocupación es la asociada a otros tipos de contaminación menos convencionales, como son la **contaminación acústica o lumínica**, o el **uso excesivo de las tecnologías y pantallas**, con niveles declarados de “Muy o Bastante preocupados”, en niveles ligeramente superiores al 50%.

Generalizando, son todos ellos aspectos que describen las sensibilidades actuales de la población y que nos marcan directrices y líneas rojas a considerar como marco de posibles acciones y comunicaciones relacionadas con la vivienda y su entorno.

2/3

LA SITUACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DERIVADA DEL COVID-19, ES EL ASPECTO QUE MÁS PREOCUPA A 2 DE CADA 3 INDIVIDUOS.

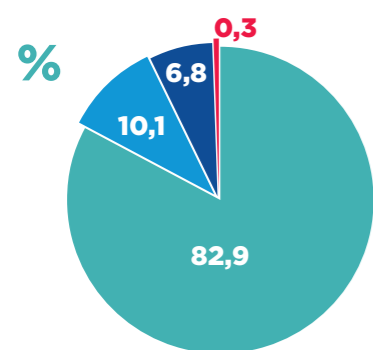
+70%

LA PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, EL USO DE ENERGÍAS LIMPIAS O LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA PREOCUPA A MÁS DEL 70% DE LOS ENCUESTADOS.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA PRINCIPAL

1. TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA

figura #007
TIPO DE VIVIENDA HABITUAL



- PISO
- CASA/CHALET ADOSADA O PAREADA
- CASA/CHALET INDEPENDIENTE
- OTROS

TOTAL DE ENCUESTADOS (1.004)

Diferenciamos dos tipos fundamentales de vivienda principal según sus características constructivas, pisos y casas o chalets. Consideramos de manera diferente estas últimas, siguiendo la clasificación habitual del mercado, dependiendo de su disposición respecto de las viviendas colindantes, es decir, aquellos que comparten una o más paredes separadoras (casa-chalet adosado o pareado) de aquellos que tienen una estructura completamente independiente de sus vecinos (casa o chalet independiente).

Como se puede apreciar en el siguiente cuadro, el tipo de **vivienda principal más frecuente son los pisos** (más de 4 de cada 5 casos), si bien convive con un grupo cuyo hogar es tipo casa o chalet (17% del total de la muestra), esta última situación es más frecuente en el entorno rural donde obtenemos que supone el 47,7% de las viviendas principales.

figura #008
TIPO DE VIVIENDA HABITUAL VS REGIÓN Y ENTORNO

TIPO DE VIVIENDA	TOTAL	MADRID	BARCELONA	SEVILLA	BILBAO	VALENCIA	RURAL	NO RURAL
Piso	82,9	90,6	97,3	83,3	93,3	92,1	52,3	83,5
Casa/chalet adosada o pareada	10,1	7,9	1,3	11,4	4	5,6	24,6	9,4
Casa/chalet independiente	6,8	1,6	1,3	5,3	1,3	1,1	23,1	6,9
Otros	0,3	0	0	0	1,3	1,1	0	0,3
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	127	75	114	75	89	130	394

Datos porcentuales (%).

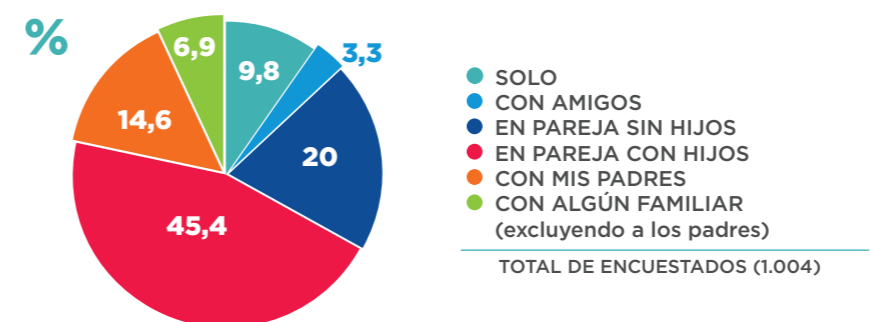
2. TIPO DE HOGAR

Definimos el tipo de hogar considerando 6 patrones que reflejan la situación en cuanto a personas que residen en la misma vivienda principal, ya exista entre ellos una relación de parentesco o sea de mera convivencia.

Un **80% de los encuestados reside en pareja**, de las cuales un 60% tiene hijos.

Teniendo en cuenta la distribución geográfica, destaca Barcelona como la ciudad en la que se encuentra un mayor porcentaje de hogares con un sólo ocupante (13,3%) frente a ciudades como Sevilla o Madrid donde este porcentaje baja hasta un 7% y un 8,7%, respectivamente.

figura #009
TIPO DE HOGAR



- SOLO
- CON AMIGOS
- EN PAREJA SIN HIJOS
- EN PAREJA CON HIJOS
- CON MIS PADRES
- CON ALGÚN FAMILIAR (excluyendo a los padres)

TOTAL DE ENCUESTADOS (1.004)

figura #010
TIPO DE HOGAR VS REGIÓN Y ENTORNO

TIPO DE VIVIENDA	TOTAL	MADRID	BARCELONA	SEVILLA	BILBAO	VALENCIA	RURAL	NO RURAL
Solo	9,8	8,7	13,3	7	12	10,1	9,2	9,9
Con amigos	3,3	4,7	6,7	2,6	0	2,2	3,1	3,3
En pareja sin hijos	20	19,7	18,7	21,9	18,7	16,9	19,2	21,1
En pareja con hijos	45,4	48	49,3	46,5	42,7	52,8	41,5	43,7
Con mis padres	14,6	14,2	5,3	16,7	21,3	7,9	16,9	15,5
Con algún familiar (excluyendo a los padres)	6,9	4,7	6,7	5,3	5,3	10,1	10	6,6
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	127	75	114	75	89	130	394

Datos porcentuales (%).

figura #011

TIPO DE HOGAR VS GRUPOS DE EDAD

TIPO DE HOGAR	TOTAL	18-29 AÑOS	30-44 AÑOS	45-59 AÑOS	60-70 AÑOS
Solo	9,8	4,2	10	9,9	15,6
Con amigos	3,3	11	2,1	0,9	1,3
En pareja sin hijos	20	12,6	21,8	15,2	35
En pareja con hijos	45,4	16,2	53,5	59	36,3
Con mis padres	14,6	50,8	10	5	0,6
Con algún familiar (excluyendo a los padres)	6,9	5,2	2,7	9,9	11,3
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	191	331	322	160

Datos porcentuales (%).

figura #012

TIPO DE HOGAR VS TIPO DE VIVIENDA

TIPO DE HOGAR	TOTAL	PISO	CHALET	OTROS
Solo	9,8	10,6	5,9	0
Con amigos	3,3	3,7	1,2	0
En pareja sin hijos	20	21	14,2	66,7
En pareja con hijos	45,4	43,6	54,4	33,3
Con mis padres	14,6	13,3	21,3	0
Con algún familiar (excluyendo a los padres)	6,9	7,7	3	0
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	832	169	3*

Datos porcentuales (%). * No considerado.

Se ratifica la correspondencia entre tipos de hogar y vivienda, de forma que en las casas-chalets encontramos una mayor proporción de hogares con hijos (mayor número de miembros del hogar), así mismo la presencia de personas de 18 y más años en el hogar con sus padres es mayor en el caso de las casa-chalets (podríamos pensar que permanecen los hijos más tiempo).

3. RÉGIMEN DE LA VIVIENDA

En este apartado obtenemos cuál es la situación de la persona respecto de la vivienda principal, diferenciando si se trata un régimen de propiedad o alquiler.

Como era de prever la **relación de alquiler/propiedad está muy relacionada con la edad de la persona**, pero adicionalmente se observan distintas tendencias al considerar áreas geográficas y del tipo de vivienda.

Observamos una **mayor proporción de alquileres en el caso de los pisos**, mientras que en el caso de las casas es mayor la proporción de la posesión en propiedad, ya sea del individuo o de la familia.

figura #013

RÉGIMEN DE LA VIVIENDA

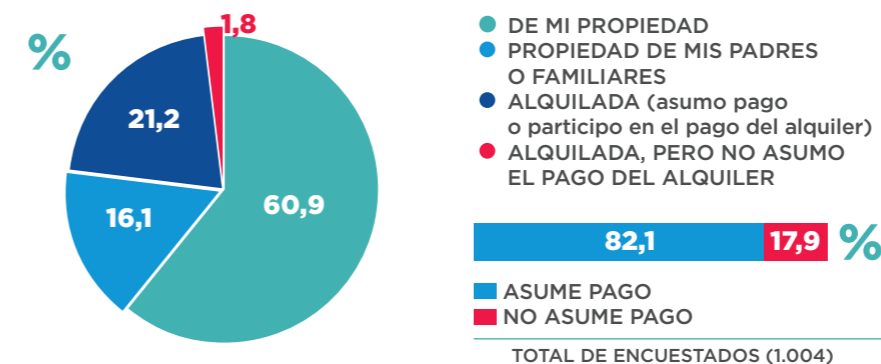


figura #014

RÉGIMEN DE LA VIVIENDA VS REGIÓN Y ENTORNO

RÉGIMEN DE LA VIVIENDA	TOTAL	MADRID	BARCELONA	SEVILLA	BILBAO	VALENCIA	RURAL	NO RURAL
De mi propiedad	60,9	58,3	64	67,5	66,7	66,3	59,2	57,4
Propiedad de mis padres o familiares	16,1	15,7	2,7	19,3	22,7	14,6	21,5	15,2
Alquilada (asumo o participo en el pago del alquiler)	21,2	23,6	29,3	11,4	10,7	16,9	19,2	25,4
Alquilada, pero no asumo el pago del alquiler	1,8	2,4	4	1,8	0	2,2	0	2
Asume pago	82,1	81,9	93,3	78,9	77,3	83,1	78,5	82,7
No asume pago	17,9	18,1	6,7	21,1	22,7	16,9	21,5	17,3
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	127	75	114	75	89	130	394

Datos porcentuales (%).

Destaca **Bilbao** como la ciudad donde los inmuebles están en régimen de propiedad (89,4% de los encuestados) y **Barcelona** donde el régimen de alquiler es mayor (33,3%). Por su parte, la propiedad también es mucho más elevada en el entorno rural (80,4%) frente al régimen de alquiler (19,2%).

figura #015

RÉGIMEN DE LA VIVIENDA VS GRUPOS DE EDAD

RÉGIMEN DE LA VIVIENDA	TOTAL	18-29 AÑOS	30-44 AÑOS	45-59 AÑOS	60-70 AÑOS
De mi propiedad	60,9	20,9	61,9	74,2	79,4
Propiedad de mis padres o familiares	16,1	49,7	13	6,5	1,9
Alquilada (asumo o participo en el pago del alquiler)	21,2	27,2	22,7	18,9	15,6
Alquilada, pero no asumo el pago del alquiler	1,8	2,1	2,4	0,3	3,1
Asume pago	82,1	48,2	84,6	93,2	95
No asume pago	17,9	51,8	15,4	6,8	5
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	191	331	322	160

Datos porcentuales (%).

figura #016

RÉGIMEN DE LA VIVIENDA VS TIPO DE VIVIENDA

RÉGIMEN DE LA VIVIENDA	TOTAL	PISO	CHALET	OTROS
De mi propiedad	60,9	59,6	66,9	66,7
Propiedad de mis padres o familiares	16,1	14,2	26	0
Alquilada (asumo o participo en el pago del alquiler)	21,2	24	7,1	33,3
Alquilada, pero no asumo el pago del alquiler	1,8	2,2	0	0
Asume pago	82,1	83,7	74	100
No asume pago	17,9	16,3	26	0
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	832	169	3*

Datos porcentuales (%). * No considerado.

4. TIEMPO DE RESIDENCIA EN LA VIVIENDA ACTUAL

Considerando la foto del conjunto, el tiempo que llevan en su actual vivienda puede servir como termómetro de la dinámica del mercado de la vivienda principal en el último año.

Dentro de este mercado distinguimos segmentos de temporalidad que nos vienen a indicar la velocidad de renovación (viviendas/ unidad de tiempo), independientemente de si se trata de un alquiler o compra.

La información correspondiente al periodo de los últimos 1 o 2 años, y que refleja la actividad reciente, debería poder servirnos de aproximación a la actividad esperable en condiciones similares en cuanto a dinámicas de compra-alquiler de vivienda principal en el futuro inmediato, si bien hay que tener en cuenta el efecto COVID-19 como principal elemento distorsionador de esta regla.

Si tomamos como referencia la información obtenida para evaluar la rotación residencial, encontramos que **2 de cada 3 individuos reside en el mismo hogar desde hace más de 5 años.**

En el polo opuesto, 1 de cada 10 (10,4%), hace 1 año o menos que reside en su vivienda actual, y el 20% un periodo igual o inferior a 2 años.

Esta rotación se evidencia sensiblemente inferior en Bilbao ya que un 1,3% manifiesta llevar viviendo un año o menos en su actual vivienda; y sin embargo, en Madrid este dato sube hasta el 11,8%.

figura #017

TIEMPO RESIDE EN VIVIENDA HABITUAL

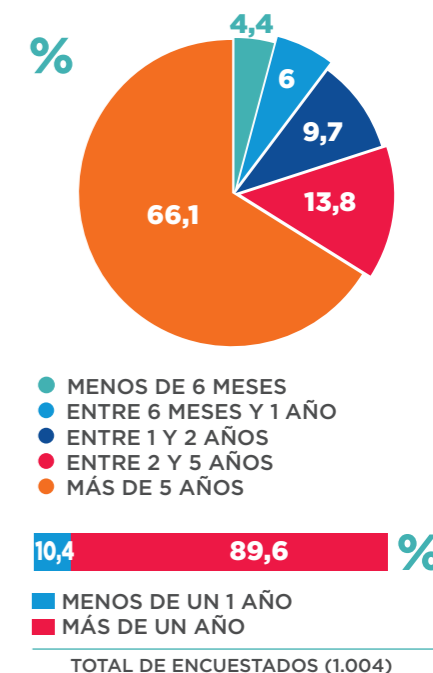


figura #018

TIEMPO RESIDE EN VIVIENDA ACTUAL VS REGIÓN Y ENTORNO

TIEMPO RESIDE EN VIVIENDA ACTUAL	TOTAL	MADRID	BARCELONA	SEVILLA	BILBAO	VALENCIA	RURAL	NO RURAL
Menos de 6 meses	4,4	3,9	4	0,9	0	1,1	2,3	7,9
Entre 6 meses y 1 año	6	7,9	8	5,3	1,3	7,9	6,9	5,3
Entre 1 y 2 años	9,7	14,2	6,7	8,8	6,7	15,7	13,1	7,1
Entre 2 y 5 años	13,8	13,4	17,3	16,7	10,7	7,9	10,8	15,5
Más de 5 años	66,1	60,6	64	68,4	81,3	67,4	66,9	64,2
Menos de 1 año	10,4	11,8	12	6,1	1,3	9	9,2	13,2
Más de 1 año	89,6	88,2	88	93,9	98,7	91	90,8	86,8
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	127	75	114	75	89	130	394

Datos porcentuales (%).

Por edades, es el grupo de edad más joven el que presenta un mayor dinamismo, duplicando la frecuencia de rotación del conjunto de los individuos que llevan hasta un año.

Por el contrario, únicamente un porcentaje muy reducido de los mayores de 60 años se encuentra en esta situación, es decir el 90% lleva más de 5 años en la vivienda actual.

figura #019

TIEMPO RESIDE EN VIVIENDA ACTUAL VS GRUPOS DE EDAD

TIEMPO RESIDE EN VIVIENDA ACTUAL	TOTAL	18-29 AÑOS	30-44 AÑOS	45-59 AÑOS	60-70 AÑOS
Menos de 6 meses	4,4	10,5	3,3	3,7	0,6
Entre 6 meses y 1 año	6	10,5	6,3	4,7	2,5
Entre 1 y 2 años	9,7	14,1	13	6,8	3,1
Entre 2 y 5 años	13,8	17,3	21,8	8,4	4,4
Más de 5 años	66,1	47,6	55,6	76,4	89,4
Menos de 1 año	10,4	20,9	9,7	8,4	3,1
Más de 1 año	89,6	79,1	90,3	91,6	96,9
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	191	331	322	160

Datos porcentuales (%).

El tipo de vivienda es un factor directamente asociable con esta movilidad, siendo muy inferior la proporción de individuos que residen en casa-chalet, que se hayan "movido" en el último año.

figura #020

TIEMPO RESIDE EN VIVIENDA ACTUAL VS TIPO DE VIVIENDA

TIEMPO RESIDE EN VIVIENDA ACTUAL	TOTAL	PISO	CHALET	OTROS
Menos de 6 meses	4,4	5,2	0,6	0
Entre 6 meses y 1 año	6	6,4	4,1	0
Entre 1 y 2 años	9,7	9,1	12,4	0
Entre 2 y 5 años	13,8	13,8	14,2	0
Más de 5 años	66,1	65,5	68,6	100
Menos de 1 año	10,4	11,5	4,7	0
Más de 1 año	89,6	88,5	95,3	100
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	832	169	3*

Datos porcentuales (%). * No considerado.

Todas estas características detalladas son causas y efectos entrelazados, que deben ayudar a comprender la dinámica actual del mercado español de la vivienda principal.

5. AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA ACTUAL

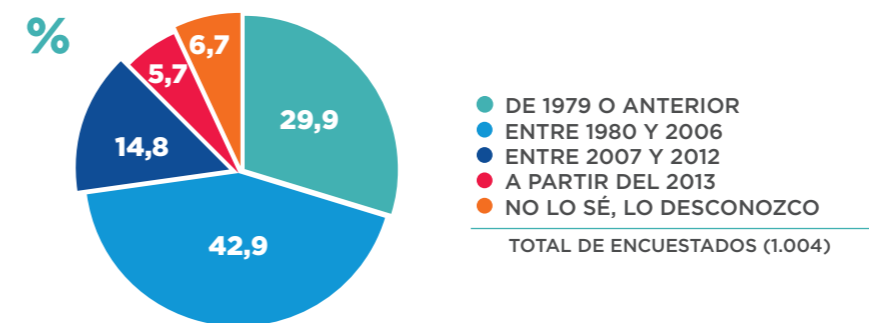
El año de construcción de la vivienda determina la necesidad de realizar labores de mantenimiento, modernización o rehabilitación de la misma.

A continuación se ha valorado el año de construcción de la vivienda basándonos en los años en los que se han producido cambios normativos que afectan a los requisitos constructivos de la edificación.

En función de estas agrupaciones se ha segmentado el parque edificatorio en viviendas anteriores a 1979 (viviendas con más de 40 años), del 1980 al 2006 (viviendas con una antigüedad entre 16 y 40 años), del 2007 al 2012 (entre 8 y 15 años de antigüedad), y aquellas que son de construcción reciente, es decir posteriores 2013 (antigüedad inferior a 8 años).

figura #021

AÑO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA



Obtenemos la respuesta de un parque de viviendas equilibrado en cuanto a su antigüedad, siendo la mayor proporción de respuestas (43%) correspondiente a viviendas de entre 16 y 40 años, y un 30% de viviendas con una antigüedad superior a los 40 años (el 72% de estas tiene una antigüedad igual o superior a los 16 años).

Bilbao es el parque de viviendas más antiguas del conjunto, con un porcentaje del 60% de viviendas con una antigüedad superior a los 40 años, seguido de Barcelona con el 49% de viviendas en este mismo grupo de edad.

60%
BILBAO CUENTA CON EL PARQUE DE VIVIENDAS MÁS ANTIGUAS DEL CONJUNTO, DONDE UN 60% TIENE UNA ANTIGÜEDAD SUPERIOR A LOS 40 AÑOS.

En el polo opuesto, es en el entorno rural en el que obtenemos una mayor proporción de viviendas más recientes, posteriores a 2007 (30%).

figura #022

AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA VS REGIÓN Y ENTORNO

AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA ACTUAL	TOTAL	MADRID	BARCELONA	SEVILLA	BILBAO	VALENCIA	RURAL	NO RURAL
De 1979 o anterior	29,9	38,6	49,3	24,6	60	29,2	18,5	23,1
Entre 1980 y 2006	42,9	33,9	25,3	49,1	24	46,1	46,9	49
Entre 2007 y 2012	14,8	16,5	8	14	6,7	12,4	23,8	15
A partir del 2013	5,7	7,1	6,7	6,1	2,7	4,5	6,2	5,6
No lo sé, lo desconozco	6,7	3,9	10,7	6,1	6,7	7,9	4,6	7,4
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	127	75	114	75	89	130	394

Datos porcentuales (%).

Encontramos una correspondencia razonable entre la edad de la vivienda y de sus propietarios /inquilinos, de forma que el 46% de las personas de 60 y más años residen en viviendas con más de 40 años de antigüedad.

figura #023

AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA VS GRUPOS DE EDAD

AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA ACTUAL	TOTAL	18-29 AÑOS	30-44 AÑOS	45-59 AÑOS	60-70 AÑOS
De 1979 o anterior	29,9	16,8	23,6	36	46,3
Entre 1980 y 2006	42,9	52,4	37,5	43,8	41,3
Entre 2007 y 2012	14,8	13,6	23,9	10,6	6,3
A partir del 2013	5,7	4,2	10	4,3	1,3
No lo sé, lo desconozco	6,7	13,1	5,1	5,3	5
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	191	331	322	160

Datos porcentuales (%).

Por orden de antigüedad predomina la proporción de los pisos respecto de las viviendas unifamiliares entre las viviendas más antiguas, si bien se refleja el peso de este tipo de construcción especialmente en el periodo 2007-2012.

figura #024

AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA VS TIPO DE VIVIENDA

AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA ACTUAL	TOTAL	PISO	CHALET	OTROS
De 1979 o anterior	29,9	32,3	17,8	33,3
Entre 1980 y 2006	42,9	42,1	47,9	0
Entre 2007 y 2012	14,8	13,7	20,1	33,3
A partir del 2013	5,7	4,7	10,7	0
No lo sé, lo desconozco	6,7	7,2	3,6	33,3
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	832	169	3*

Datos porcentuales (%). * No considerado.

El cuadro siguiente nos evidencia que hay movimiento, sea de compra-venta, o alquiler, en el conjunto de las viviendas independientemente del año de construcción, y en concordancia con la diversidad del mercado de base.

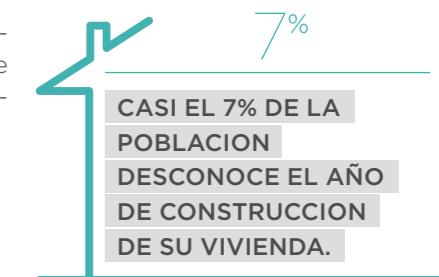


figura #025

AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA VS TIEMPO DE RESIDENCIA

AÑO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA ACTUAL	TOTAL	MENOS DE 1 AÑO	MÁS DE 1 AÑO
De 1979 o anterior	29,9	23,1	30,7
Entre 1980 y 2006	42,9	38,5	43,4
Entre 2007 y 2012	14,8	17,3	14,6
A partir del 2013	5,7	5,8	5,7
No lo sé, lo desconozco	6,7	15,4	5,7
TOTAL DE ENCUESTADOS	1.004	104	900

Datos porcentuales (%).

Por otro lado, casi el 7% de la población de la encuesta desconoce el año de construcción de su vivienda, bajando este porcentaje al 3,9% en el caso de Madrid y ascendiendo a más del 10% en la ciudad de Barcelona.