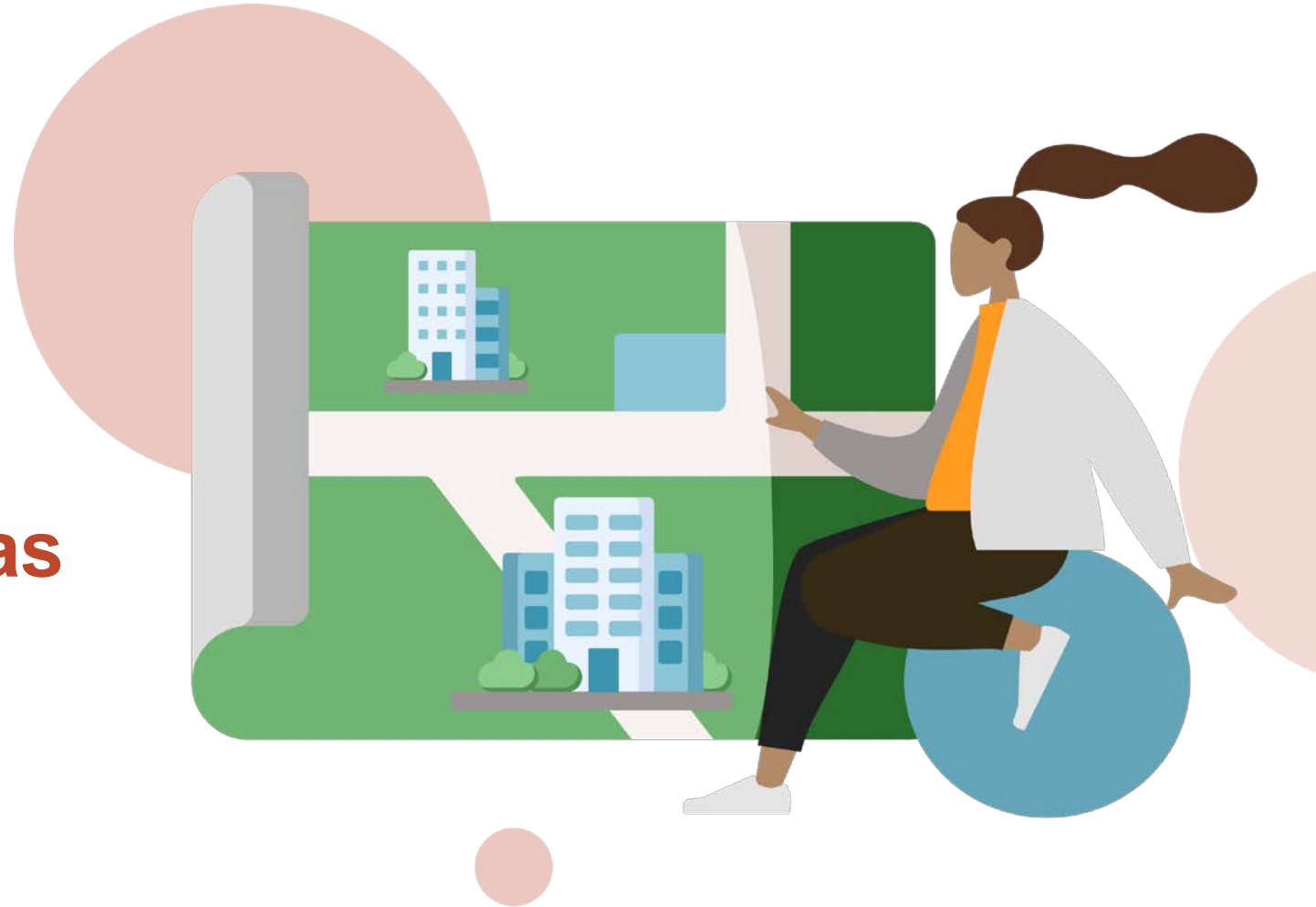


Resultados destacados

Diagnóstico de Centros de Interés de las personas inquilinas

Eduardo Díaz, Ricard Mendieta
AGINTZARI

2023



©

ALOKABIDE | Sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler

EDITA:

ALOKABIDE, Sociedad Pública de Alquiler de vivienda protegida del Gobierno Vasco

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco

Portal de Gamarra 1A, 2ª planta (Edificio el Boulevard) 01013 Vitoria-Gasteiz

araba@alokabide.eus | bizkaia@alokabide.eus | gipuzkoa@alokabide.eus

www.alokabide.eus

www.euskadi.eus/gobierno-vasco/departamento-medio-ambiente-planificacion-territorial-vivienda/

EDICIÓN:

Diciembre 2023

CONTENIDO:

Este documento ha sido elaborado por ALOKABIDE.



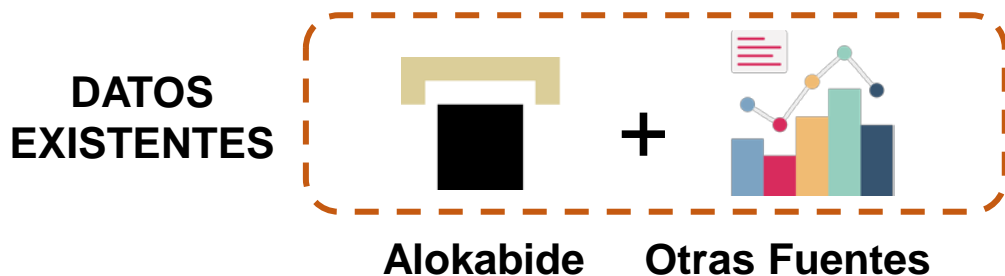
Los contenidos de este documento, en la presente edición, se publican bajo la licencia: Reconocimiento – No comercial – Sin obras derivadas 3.0 Unported de Creative Commons (más información http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/deed.es_ES)

Mapa Social de la Vivienda de Euskadi

Diagnóstico de los Centros de Interés de las personas inquilinas

OBJETIVO:

Analizar y proyectar, vía Sistemas de Información Geográfica, una completa batería de fuentes de datos (primarias y secundarias) de carácter social, habitacional, económico, demográfico y orográfico, desde un enfoque multinivel (Territorio-Promoción-Vivienda).



RESULTADO ESPERADO:

Generar un análisis del parque de vivienda gestionado por Alokabide, de y desde lo social, que contribuya a diseñar e implementar actuaciones dirigidas a mejorar la planificación y gestión del mismo y la calidad de vida de las personas inquilinas (poniendo en valor sus necesidades e intereses).

Diagnóstico de Centros de interés de las personas inquilinas

OBJETIVO:

Conocer los centros de interés y percepción de las personas inquilinas del parque público de vivienda de alquiler de la Comunidad Autónoma del País Vasco,

Metodología:

Realización de una encuesta telefónica y posterior análisis en profundidad, a partir de un muestreo estratificado proporcional representativo de las 150 promociones de estudio, integrada por 86 promociones del parque de Gobierno Vasco, y 64 promociones del parque de Alokabide hasta un total de **8044 viviendas**.

Muestreo Representativo por Cuotas:



Perspectiva de género y ciclo vital:

Se incorpora de manera transversal al análisis el **género y edad de las personas inquilinas**

Previo a la encuesta

- Realización de un piloto de testeo de 50 encuestas
- Adecuación del lenguaje y nomenclaturas para adaptarse al contexto discursivo
- Validación de la encuesta por parte de Alokabide



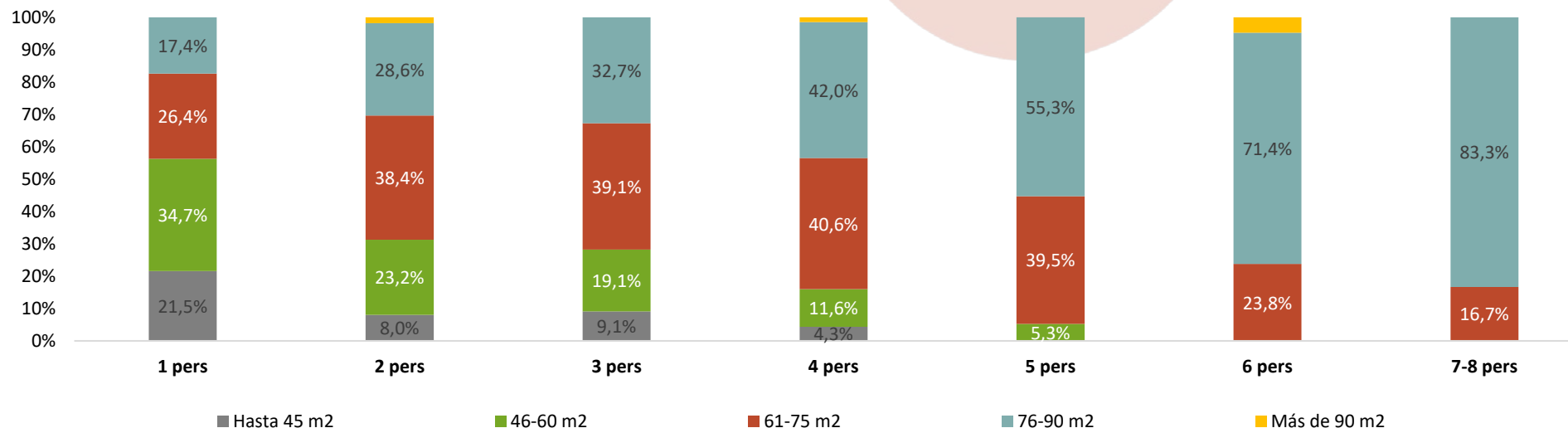
Estructura de la encuesta

- » VALORACIÓN DE LA **VIVIENDA**. FACTORES INTERNOS.
(Tamaño, habitaciones, confort, luminosidad, equipamiento, etc.)
- » VALORACIÓN DE LA **PROMOCIÓN**. FACTORES EXTERNOS.
Edificio (Relaciones vecinales, seguridad, limpieza, mantenimiento, etc) + **Entorno** (Calles/Plaza, Espacios Verdes, Equipamientos cercanos, etc.)
- » VALORACIÓN DE LA **GESTIÓN**.
Adecuación y Satisfacción - Gestión (Alokabide y Administración de Fincas)
- » PROFUNDIZACIÓN SOBRE **ASPECTOS CLAVE**.
Dificultades **económicas** / Dificultades de **convivencia** / Expectativas a **futuro** / Principales **mejoras** / **Unidad Convivencial**

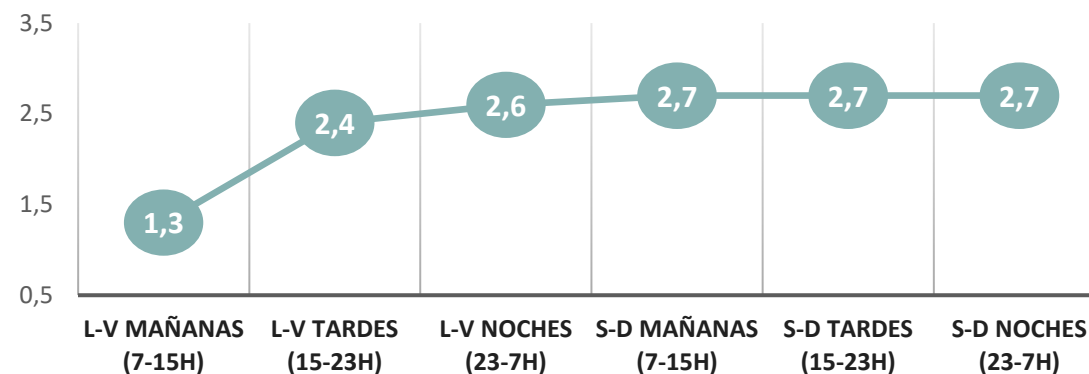
Composición de unidades convivenciales



Número de personas por m² de las viviendas



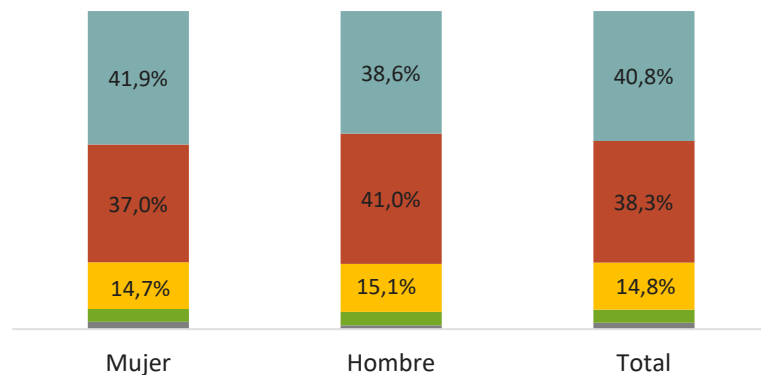
- Según lo recogido en la encuesta, la **media de la unidad convivencial es de 2,6 personas por vivienda**
- Un **81% de la muestra dispone de más de 17 m²/persona en su vivienda.**



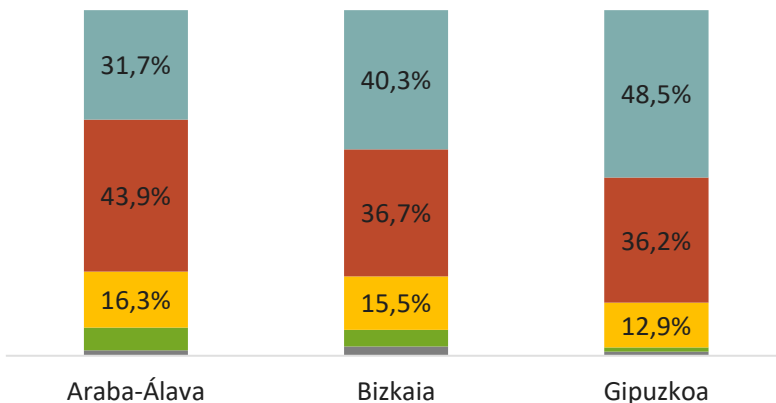
Valoración general de la vivienda

RESULTADOS DESTACADOS

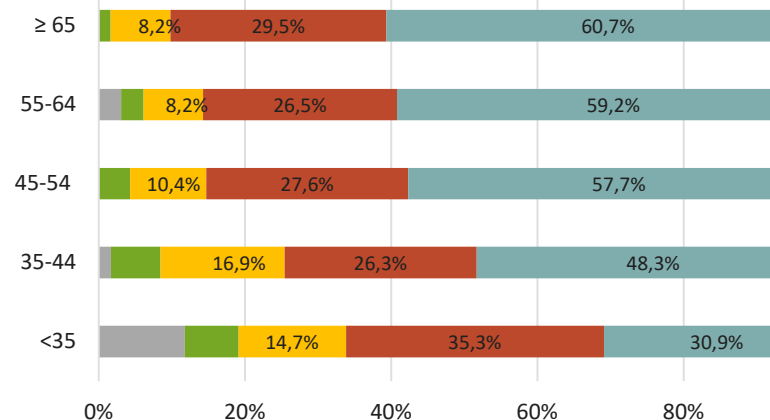
Satisfacción general elevada: **7,9 sobre 10**



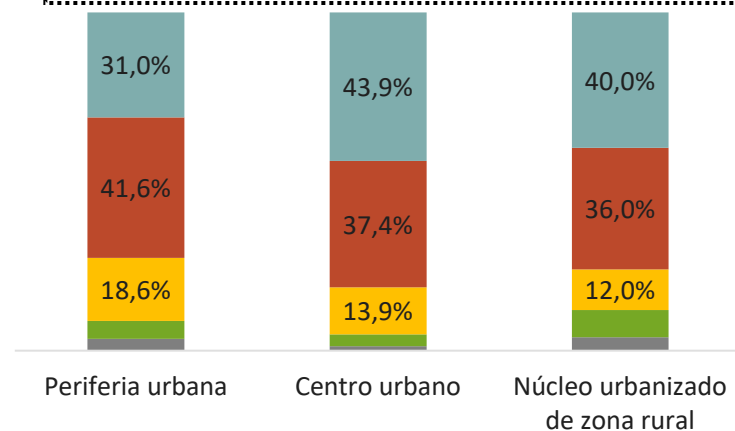
Gipuzkoa es el TTHH mejor valorado



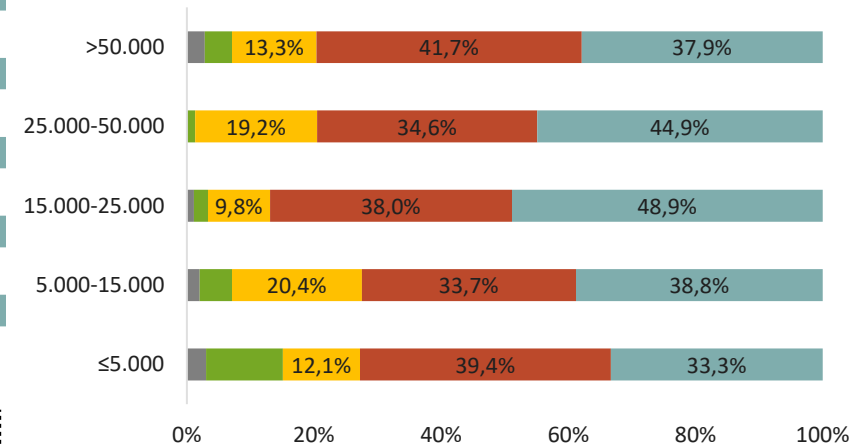
A mayor edad, mayor valoración de la vivienda



La ubicación en **Centro Urbano** y **Núcleo urbanizado de zona rural** registran mejores valoraciones



En municipios de **15.000 hasta 50.000 habitantes**, la valoración satisfactoria de la vivienda es superior a la media



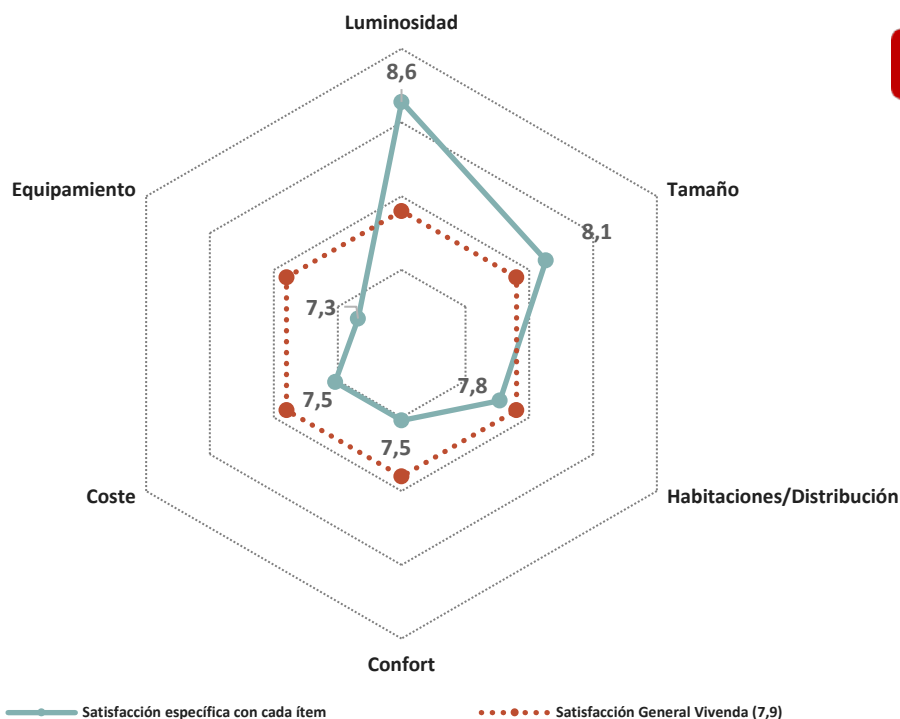
LEYENDA

- Totalmente satisfecho/a
- Bastante satisfecho/a
- Satisfecho/a
- Algo satisfecho/a
- Nada satisfecho/a

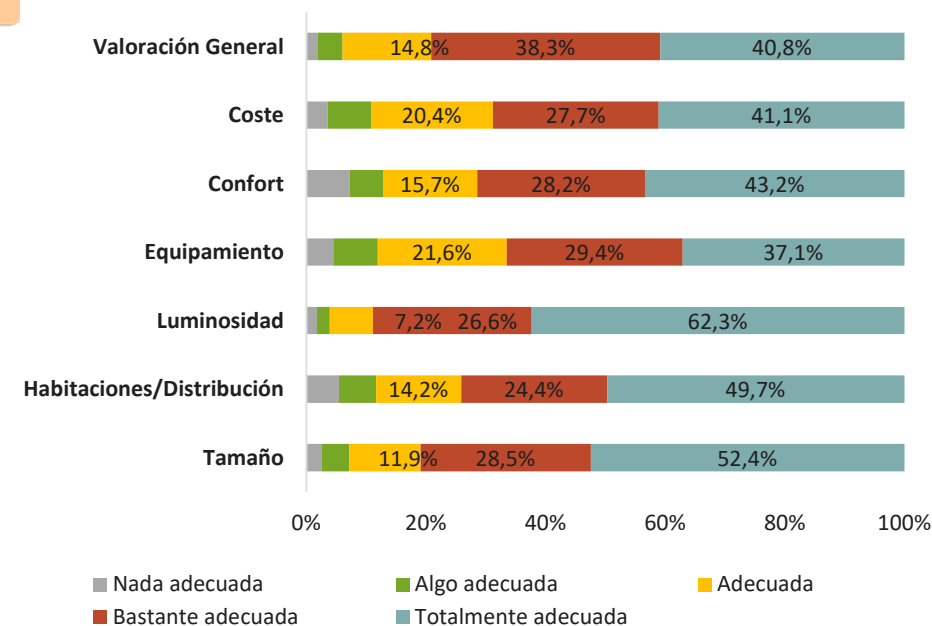


Valoración de factores asociados a la vivienda

Las personas inquilinas han valorado el estado de adecuación de factores asociados a la vivienda, así como su relevancia en general **por encima de 7 sobre 10** (y el tamaño y la luminosidad con más de 8/10)



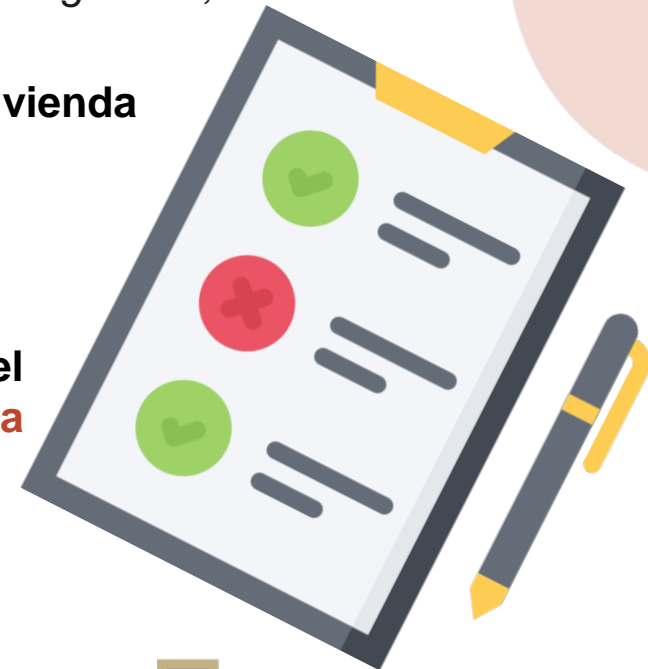
Relevancia	Factor vivienda	Valoración adecuación
1º	COSTE DE LA VIVIENDA	7,5
2º	TAMAÑO	8,1
3º	N.º HABITACIONES Y DISTRIBUCIÓN	7,8
4º	LUMINOSIDAD	8,6
5º	EQUIPAMIENTOS	7,3
6º	CONFORT	7,5



Valoración de la vivienda

Destacados

- Desarrollar un enfoque de **ciclo vital** en el diseño de viviendas nuevas, y abordar aspectos de **mejora de eficiencia energética y mantenimiento**, respecto a viviendas/promociones más antiguas, tiene un impacto positivo en la satisfacción de las personas inquilinas respecto a su vivienda.
 - » *Los diferentes grupos de edad valoran de forma diferente el parque público de vivienda*
 - » *Las características físicas de la vivienda, como el tamaño de la promoción, o la antigüedad, son las que más impactan en la valoración de la vivienda*
- El **entorno en el que se ubica una promoción** tiene incidencia en la valoración de la vivienda
 - » *La ubicación de la vivienda en sus distintas escalas geográficas de territorio, municipio y ubicación dentro del municipio, tiene una afectación en la percepción de la vivienda por parte del inquilino.*
- El tamaño, el número de habitaciones y su distribución, la luminosidad, el equipamiento, el confort y el coste del alquiler tienen una **incidencia demostrada en la valoración de la vivienda.**



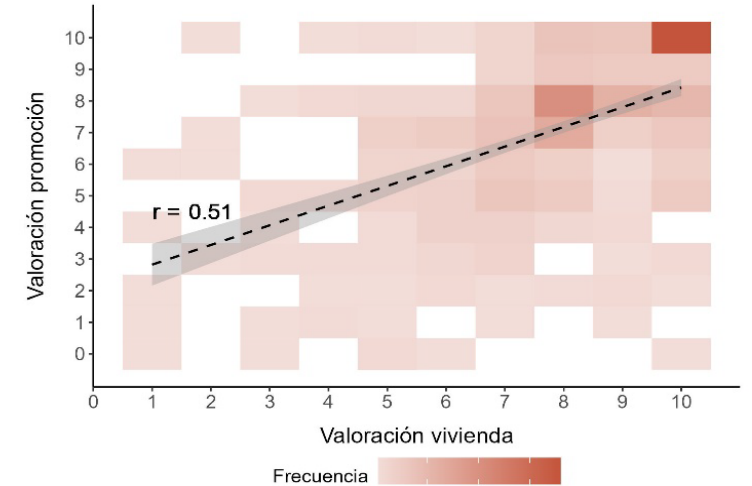
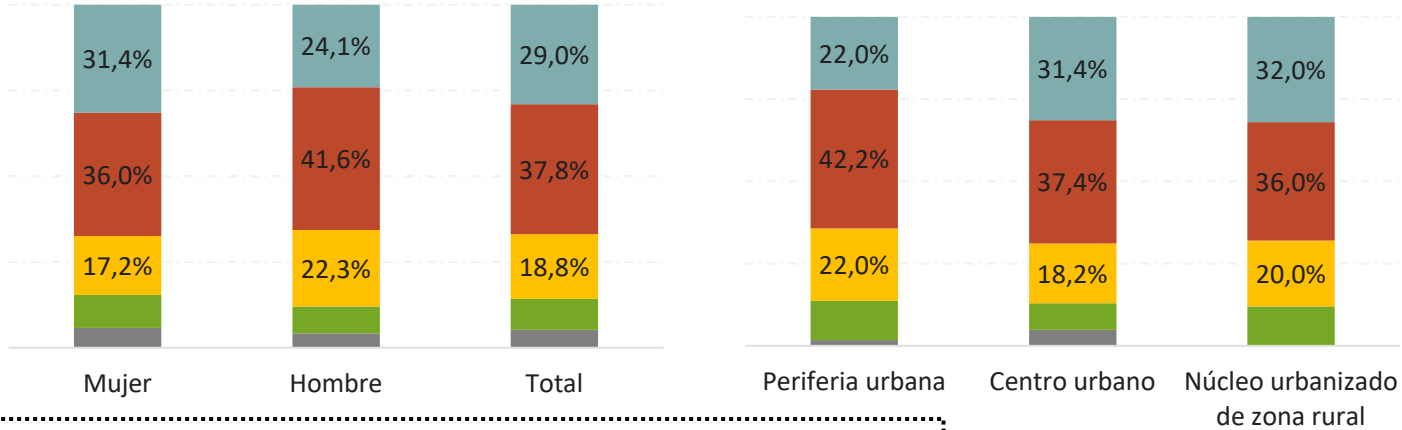
Valoración general de la promoción y entorno

RESULTADOS DESTACADOS

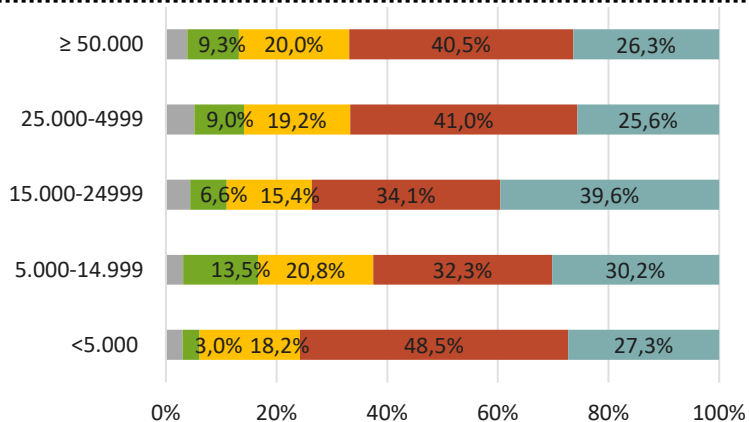
Satisfacción general: **7,1 sobre 10**

Las ubicaciones situadas en los **centros urbanos** y en **núcleos urbanos rurales** registran mejores valoraciones

A mayor grado de **satisfacción de la promoción**, mayor grado de **satisfacción de la vivienda**, y viceversa



Los municipios **más pequeños** y los **medianos** presentan mejores valoraciones medias

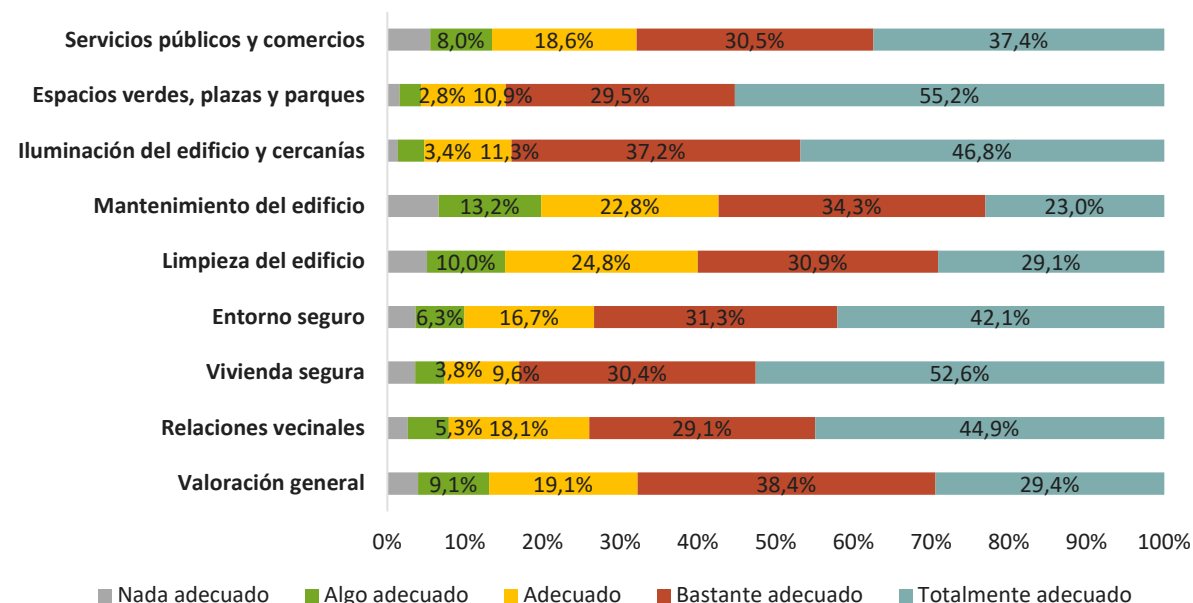
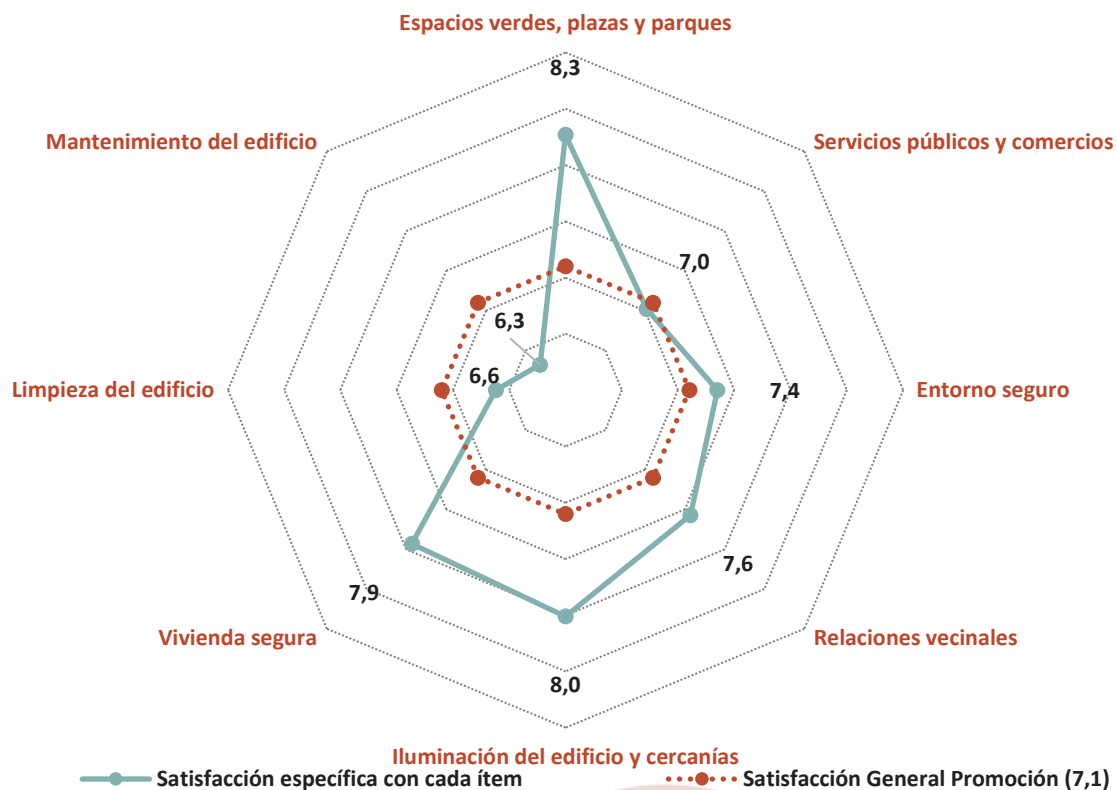


La valoración de la percepción general de la **vivienda es mayor** que la registrada respecto a la **promoción y el entorno**.

Valoración de factores asociados a promoción y entorno

Las personas inquilinas han valorado el estado de adecuación de factores asociados a la promoción y su entorno, **por encima de 7/10**

(y los espacios verdes, plazas y parques y la iluminación del edificio y cercanías con un 8/10 o más).



Valoración de la promoción y entorno

La valoración general de **la promoción y entorno** se ve influida principalmente por: **Relaciones vecinales, vivienda segura, entorno seguro, limpieza, mantenimiento, iluminación, entorno y confort**, y en menor medida, influida por la existencia y calidad de **espacios verdes, parque y plazas, y servicios públicos y comercios**.

Destacados

- ◉ Fomentar acciones que conlleven a una relación adecuada con el entorno cercano a la promoción, supone una **mejora en la percepción** advertida por las personas inquilinas
- ◉ Desarrollar acciones que **promuevan las relaciones vecinales** y los vínculos entre ellas permite **generar una mayor sensación de seguridad**, además de ayudar a tejer posibles **redes de apoyo** entre vecinas y vecinos.
- ◉ Tener en cuenta la **edad y ciclo vital** de las personas inquilinas es clave para prever acciones de rehabilitación y adaptación de la vivienda y promoción que ayuden a **prevenir posibles situaciones de vulnerabilidad**

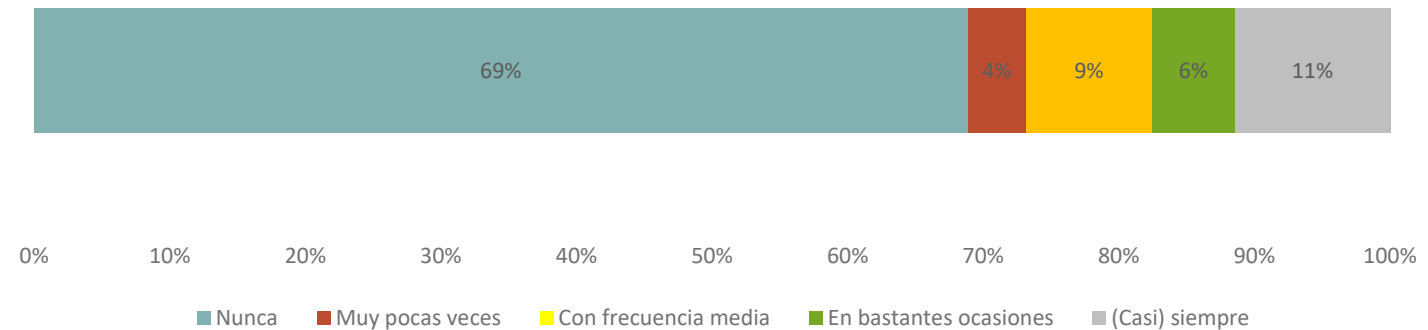


Percepción de incidencias en la comunidad y entorno

RESULTADOS DESTACADOS



Percepción de incidentes comunitarios

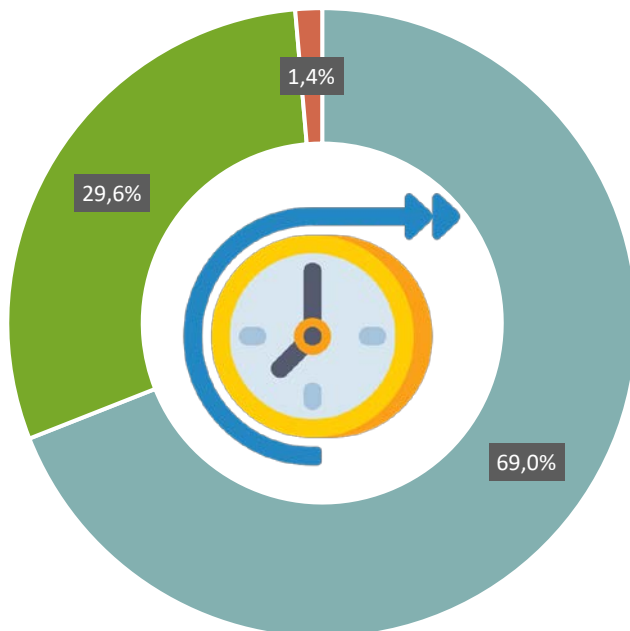


En general, se valora que la existencia de incidentes en la comunidad y/o edificio es poco frecuente.

- » La percepción de incidentes en el entorno de la promoción tiene incidencia en la percepción de incidentes en las viviendas
- » Se aprecia correlación entre los diferentes tipos de incidentes, indicando que cuanto más incidentes comunitarios de un tipo hay, mayor posibilidad de que se produzcan de otra tipología.

Las acciones vinculadas a una mejora del entorno de la promoción, así como aquellas vinculadas a la mejora convivencial, tienen un impacto positivo en relación a las incidencias comunitarias

Expectativas de futuro respecto a la vivienda



- Quiero estar en esta vivienda el máximo tiempo posible
- Me gustaría pasar a otra vivienda de Alokabide (otro barrio/ciudad)
- Me gustaría dejar mi vivienda de Alokabide (ir al mercado ordinario)

- El **98,6%** desean seguir estando en el parque público de vivienda, y en la mayoría de los casos, el deseo es el de seguir en la misma vivienda en la que se encuentran actualmente.

» Los elevados precios del parque privado de vivienda y la precarización de las condiciones laborales, entre otros, son elementos que no favorecen la voluntad de dejar el parque público de vivienda.

- El principal motivo por el que se cambiaría de vivienda es para **acceder a una de mayor tamaño**.

» Importancia de los ciclos de vida: El cambio en la composición del hogar, respecto a cuándo se tuvo acceso a la misma, puede ser un factor relevante

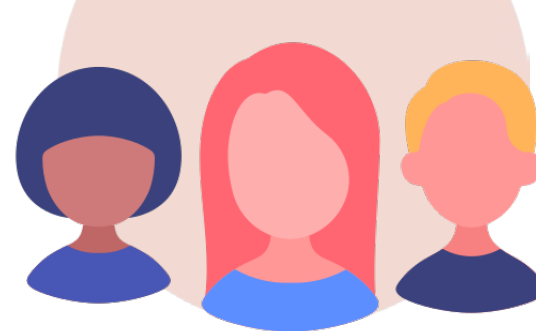
- A **mayor valoración de la vivienda y promoción, mayor voluntad de permanecer en la vivienda actual**

Propuestas de mejora propuestas por las personas inquilinas

	 VIVIENDA	 PROMOCIÓN	 ENTORNO
Destacadas	Distribución del hogar: Más huecos y de mayor tamaño	Portal y escalera: Suciedad, luz, pintura, desperfectos ascensor	Cercanía de equipamientos (colegios, ambulatorio, autobús)
	Cambio de electrodomésticos y mobiliario, caldera y radiadores	Relaciones vecinales	Aumento de la seguridad (por robos y actos vandálicos)
	Humedades y frío	Fachadas: Aislamientos, grietas y humedades del edificio	Limpieza y aumento de papeleras, contenedores
	Aislamiento (ventanas y suelo de la vivienda)	Garajes: Goteras, suciedad y falta de luz	Incremento de zonas verdes y de juego
	Arreglo de desperfectos (suelo), acabados, pintura	Seguridad: instalación de cámaras o videoporteros	Aumento de comercios (supermercados, bares)
	Accesibilidad y luminosidad	Trasteros: Aumento de luz, pintura y humedades	

VARIABLES POBLACIONALES

Perspectiva de género



LAS MUJERES:

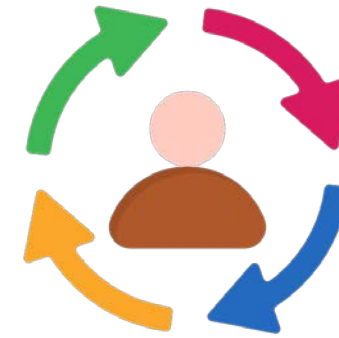
- ◉ Son quienes **perciben una mayor frecuencia de incidentes** dentro de su comunidad y promoción
 - » *En especial, destacan las mujeres jóvenes*
- ◉ Refieren **más dificultades económicas que los hombres**
 - » *Las mayores dificultades expresadas por mujeres podrían estar ligadas a sus mayores niveles de precariedad y pobreza*
- ◉ Desean, en mayor grado, moverse a otra vivienda de Alokabide **ubicada en otro barrio o ciudad.**
- ◉ Solamente las mujeres indican dentro de los motivos para el cambio de vivienda aquellos relacionado con **aspectos comunitarios, de seguridad y de accesibilidad**
- ◉ Registran mayor necesidad de disponer de **más habitaciones y superficie en la vivienda**
- ◉ En líneas generales, **tienden a valorar más positivamente** que los hombres, y también de manera más polarizada.

Estos datos son relevantes para **incorporar la perspectiva de género** tanto en el presente como en el futuro en los que respecta a la planificación y desarrollo del parque público de vivienda de alquiler social de Euskadi.

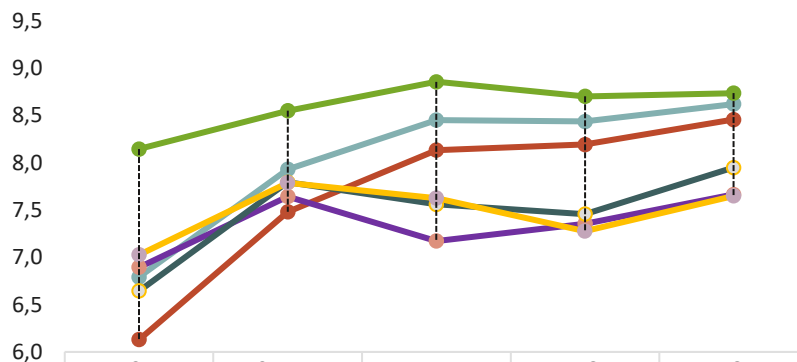
Para ello, será necesario **aumentar la participación de las mujeres** tanto a **nivel técnico como a nivel de usuarias del parque**, en áreas de creación, rehabilitación y desarrollo relacionados con la gestión del parque público de vivienda.

Variables poblacionales

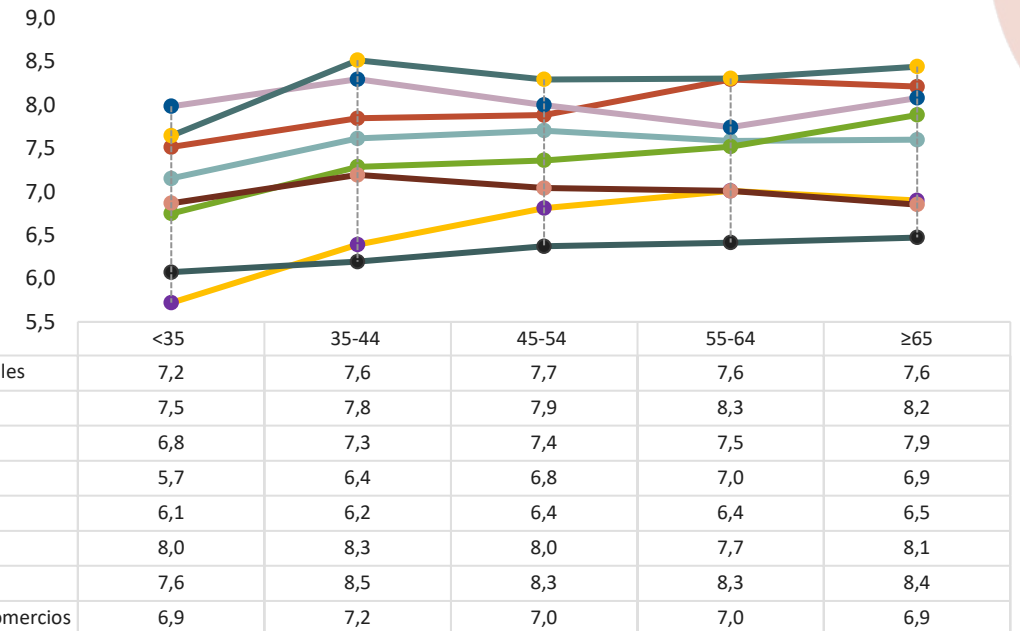
Ciclo vital - Perspectiva por grupos de edad



- A mayor edad, mejor valoración de la vivienda y sus factores asociados**
 - » Las personas que superan los 55 años son las que mejor valoran su vivienda y promoción
 - » Las mayores diferencias se registran entre el colectivo joven, por debajo de los 35 años (7,1) y el grupo de mayor edad, de más de 65 (8,2)
- Respecto a la promoción, los grupos centrales de edad (35 a 64 años) valoran mejor que las y los jóvenes y el grupo de personas de más edad**
 - » El sub-grupo de 80 años, aunque pequeño en la muestra, se aprecia que tiene valoraciones muy diferenciadas respecto al resto.



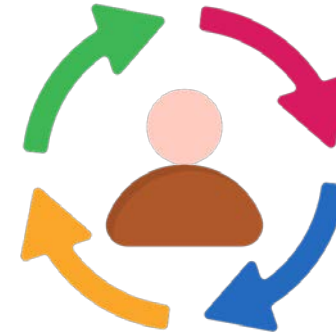
Factor	<35	35-44	45-54	55-64	≥ 65
Tamaño	6,8	7,9	8,5	8,4	8,6
Habitaciones/Distribución	6,1	7,5	8,1	8,2	8,5
Luminosidad	8,1	8,6	8,9	8,7	8,7
Equipamiento	6,9	7,6	7,2	7,4	7,7
Confort	6,6	7,8	7,6	7,5	8,0
Coste	7,0	7,8	7,6	7,3	7,7



Factor	<35	35-44	45-54	55-64	≥ 65
Relaciones vecinales	7,2	7,6	7,7	7,6	7,6
Vivienda segura	7,5	7,8	7,9	8,3	8,2
Entorno seguro	6,8	7,3	7,4	7,5	7,9
Limpieza	5,7	6,4	6,8	7,0	6,9
Mantenimiento	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5
Iluminación	8,0	8,3	8,0	7,7	8,1
Espacios verdes	7,6	8,5	8,3	8,3	8,4
Serv.Públicos y comercios	6,9	7,2	7,0	7,0	6,9

Variables poblacionales

Ciclo vital - Perspectiva por grupos de edad



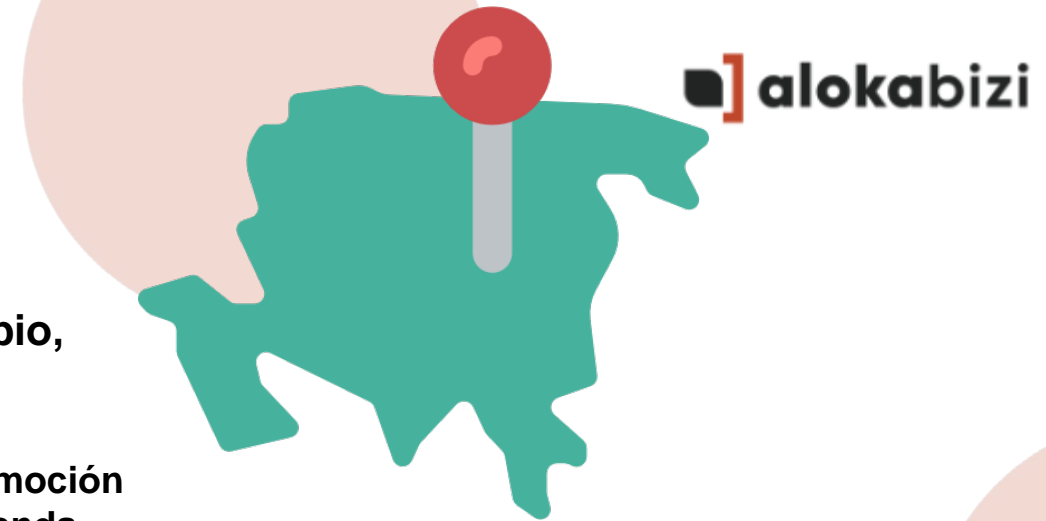
- ◉ **A mayor edad, menor percepción** de aspectos relativos a seguridad y convivencia
- ◉ Los grupos de **edades más bajas**, hasta 44 años, indican **mayor dificultad para el pago** de la renta y la cuota comunitaria
- ◉ **A más edad**, el porcentaje de personas que **quieren dejar la vivienda es menor**
- ◉ Las **personas jóvenes** son el grupo que más cambiaría de vivienda para **acceder a una de mayor tamaño**

Tener en cuenta los **ciclos vitales** de las personas inquilinas en su estancia en el parque es esencial para diseñar y actuar con antelación y preventivamente

Las dinámicas cambiantes a lo largo de la vida y estancia en el parque son constantes: Cambios en la unidad convivencial -pareja, hijos, fallecimientos-, cambios en los usos por aspectos laborales, la **necesidad de disponer de espacios adecuados** para el desarrollo personal de los menores de edad convivientes, en su transición a las distintas etapas de crecimiento, o la adecuada accesibilidad en relación al progresivo envejecimiento de las personas inquilinas, son factores a tener en cuenta en las fases de diseño de acciones.

VARIABLES DE SEGMENTACIÓN

Geográficas



El **territorio histórico**, el **tamaño**, y la **ubicación** dentro del municipio, tienen influencia en la valoración de la vivienda y la promoción

- En aquello referente al **Territorio histórico** en el que se encuentra la promoción
 - » Gipuzkoa obtiene las valoraciones más altas de valoración de vivienda
 - » Las personas encuestadas de Bizkaia han indicado tener una situación ligeramente más positiva para el pago de renta, comunidad y consumos
 - » Araba-Álava es el territorio que más demanda un cambio de vivienda hacia una más grande
- En aquello referente al **tamaño del municipio**
 - » Las viviendas mejor valoradas se encuentran en municipios medianos, de 15.000 a 25.000 habitantes
 - » Cuanto mayor es el municipio, mayor percepción de aspectos relativos a incidentes comunitarios
- En aquello referente a la **ubicación de la promoción** dentro del municipio
 - » La **ubicación** es la variable geográfica de mayor relevancia estadística
 - » las promociones ubicadas en los **centros urbanos** obtienen **valoraciones por encima de la media**
 - » Las promociones ubicadas en **zonas rurales** refieren **menores dificultades** para hacer frente a **renta, cuota y consumos**, y desean en mayor grado mantenerse en su vivienda actual.

Los criterios asociados a las **variables geográficas** resultan **más relevantes** que las **estructurales** a la hora de valorar la promoción y sus factores asociados

VARIABLES DE SEGMENTACIÓN

Estructurales

En aquello referente a la **antigüedad de la promoción**

- » La antigüedad de la vivienda influye levemente en la valoración de la vivienda
- » Cuanto más nueva es la promoción, **mejor se valora en relación a su confort y su equipamiento**
- » Las **promociones de 11-15 años** son las mejor valoradas, **seguidas por las de 0-5 años**
- » En las **promociones de menor antigüedad**, de 0 hasta 10 años, es donde se registra **mayor diferencia** entre la **valoración de la vivienda y la valoración de la promoción**, siendo esta última significativamente menor.
- » Se observa una leve relación que muestra que las **promociones más antiguas muestran mayores dificultades para afrontar el alquiler, cuota comunitaria y consumos**
- » La **antigüedad de la vivienda** es un factor estadísticamente significativo en relación a **las expectativas de futuro de la vivienda**



En aquello referente al **tamaño de la promoción**

- » En **promociones pequeñas**, la **total satisfacción** de la vivienda registrada es algo mayor.
- » En las **promociones de >160 viviendas**, se registra una variabilidad significativa entre la **valoración de la vivienda y de la promoción**, siendo esta última significativamente menor.
- » El **tamaño de la promoción** es una variable **relevante** en cuanto a **percepción de incidencias comunitarias**
- » A menor tamaño de la promoción, **mayor dificultad para afrontar el alquiler, cuota comunitaria y consumos**