



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estadistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

ENCUESTA A HOGARES EN RÉGIMEN DE ALQUILER (ENALQ)

Edición
2022

*Órgano Estadístico Específico del
Departamento de Planificación
Territorial, Vivienda y Transportes*



INDICE

1. CONTEXTO DE PARTIDA. SITUACIÓN DEL ALQUILER EN LA CAE	3
2. DIMENSIÓN DE LA DEMANDA (PERSONAS ARRENDATARIAS)	5
2.1.- Caracterización de las personas residentes en hogares en alquiler	5
2.2.- Características de la vivienda en alquiler	6
2.3.- Relación del hogar con el alquiler	9
2.4.- Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler	12
2.5.- Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria	17
3. DIMENSIÓN DE LA OFERTA (PERSONAS FÍSICAS / PARTICULARES ARRENDADORAS)	21
3.1.- Tipificación de la persona informante	21
3.2.- Relación de las personas arrendadoras con el mercado de alquiler	22
3.3.- Situación de la vivienda en cuanto a obras de rehabilitación	27
4. ANÁLISIS DE LAS VALORACIONES Y SATISFACCIÓN CON EL ALQUILER ALCANZADOS POR LAS PERSONAS ARRENDATARIAS Y ARRENDADORAS	31
5. SÍNTESIS DE RESULTADOS POR ÁMBITOS TERRITORIALES	34
5.1.- Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas	34
5.2.- Lugar de residencia de las personas arrendadoras	43
5.3.- Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias y las personas arrendadoras	49
6. SÍNTESIS DE RESULTADOS POR TIPOLOGÍA DE ALQUILER	56
6.1.- Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas	56
6.2.- Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias y las personas arrendadoras	65
ANEXO METODOLÓGICO	69

1.

CONTEXTO DE PARTIDA. SITUACIÓN DEL ALQUILER EN LA CAE

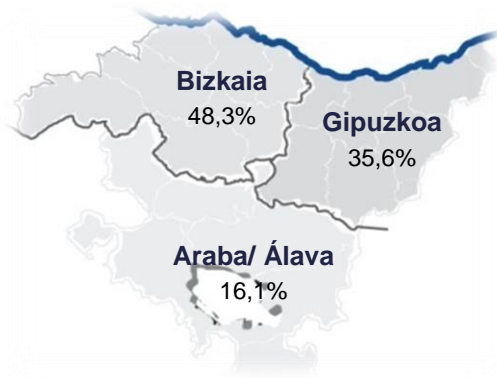
Localización de las viviendas alquiladas

La **Encuesta a Hogares en Régimen de Alquiler** de 2022¹ determina que, en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE), se contabilizan **130.688 viviendas principales en alquiler** en las que residen 343.878 personas, de la que 170.904 son hombres y 172.973 mujeres. El 53,5% de las personas residentes aparecen en el contrato de alquiler como personas **arrendatarias (184.045 personas)**, de las que 93.245 son mujeres (50,7%) y los restantes 90.799 hombres.

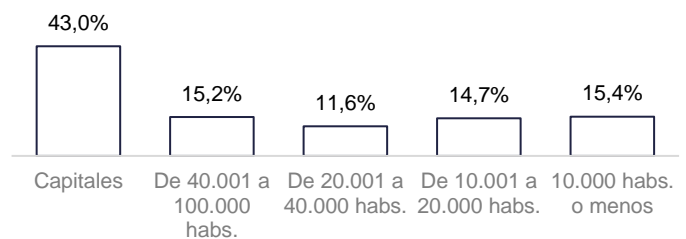
Bizkaia es el territorio donde más viviendas de alquiler se contabilizan (casi la mitad: 48,3%). En **Gipuzkoa** se localizan poco más de un tercio de estas viviendas (35,6%); mientras que **Araba/Álava** agrupa al restante 16,1%.

Las **capitales** (43,0%) y los **municipios de más de 40.000 habitantes** (15,2%) concentran casi el 60% de las viviendas en alquiler de la CAE. El restante 40% se distribuye entre los municipios de menos de diez mil habitantes (15,4%), los de diez mil a veinte mil habitantes (14,7%) y los de entre veinte mil y cuarenta mil habitantes (11,6%).

Territorio Histórico



Tamaño municipio



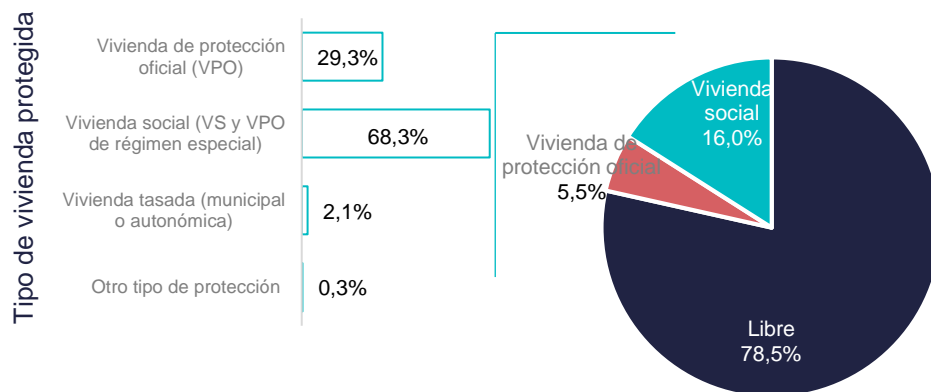
¹ Trabajo de campo ejecutado en el cuarto trimestre de 2022.

Tipología de la vivienda en alquiler

El 78,5% de las viviendas de alquiler en uso se alquilan en el mercado libre; mientras que el mercado protegido se distribuye entre la vivienda social y asimiladas² (16,0%) y la vivienda de protección oficial y asimiladas³ (5,5%).

Las viviendas sociales (VS) y las VPO de régimen especial representan el 68% de la vivienda protegida alquilada y la VPO casi el 30%.

El casi 2,5% restante hace referencia a la vivienda tasada (2,1%) u otros tipos de protección (0,3%).



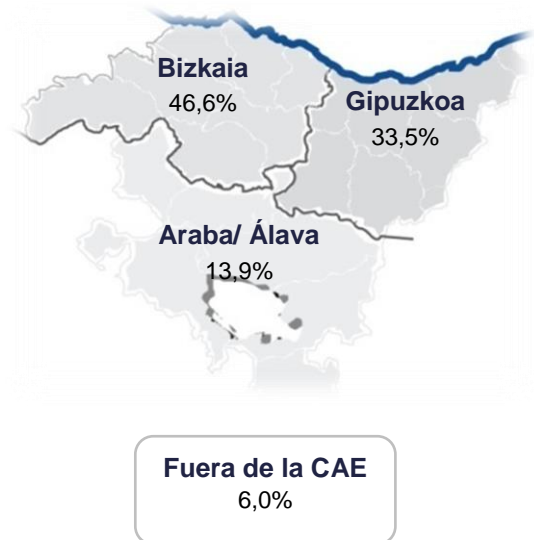
Propiedad de las viviendas alquiladas

En la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) se contabilizan 92.231 personas propietarias de las viviendas en alquiler, sin contabilizar las administraciones y empresas públicas que ofertan viviendas en alquiler.

Salvo el 2,7% que se clasifican como personas jurídicas, la gran mayoría de los casos (97,3%) hacen referencia a **personas físicas o particulares** (89.708 personas).

Las **personas físicas arrendadoras** residen, mayoritariamente, en el territorio de Bizkaia (46,6%). Gipuzkoa acoge al 33,5% y Araba/Álava al 13,9% de las personas propietarias. El restante 6% residen fuera de Euskadi.

Lugar de residencia de las personas físicas arrendadoras



² Vivienda Social y asimiladas. Además de las viviendas sociales (VS), incluye a las viviendas del programa Bizigune, los alojamientos dotacionales, las viviendas municipales gestionadas por el Gobierno Vasco y las viviendas en alquiler incluidas en los programas de fomento al arrendamiento.

³ Vivienda de Protección Oficial y asimiladas. Además de las Viviendas de Protección Oficial (VPO), incluye a las Viviendas Tasadas municipales (VTM), las viviendas libres municipales, las viviendas del programa ASAP, las viviendas de terceros gestionadas por Alokabide y las viviendas libres gestionadas por el Gobierno Vasco.

2.

DIMENSIÓN DE LA DEMANDA (PERSONAS ARRENDATARIAS)

2.1.- Caracterización de las personas arrendatarias

Las **personas arrendatarias** (personas titulares de los contratos de alquiler) tienen una media de edad de 46 años, con un ligero predominio de las mujeres (50,7%) respecto a los hombres (49,3%).

Algo más de la mitad son de origen español (53,2%) y algo más de un cuarto de ellas (26,3%) tiene nacionalidad de países que no pertenecen a la Unión Europea (UE). Casi el 9% son personas españolas nacionalizadas, el 7,2% tienen otra nacionalidad, además de la española y algo más del 4,4% proceden de otros países de la UE.

Predominan ligeramente las personas con estudios secundarios (28,3%) frente a las personas con estudios primarios (26,9%). También adquiere cierta importancia las personas con estudios superiores (21,3%) o las personas con estudios profesionales (algo más del 20%, de forma conjunta).

Sexo



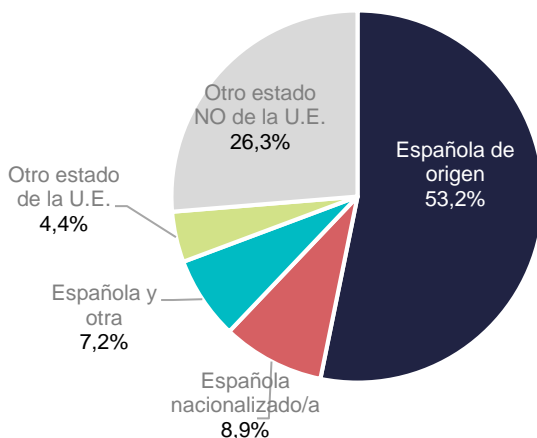
49,3%



50,7%

Edad media | 46 años

Nacionalidad

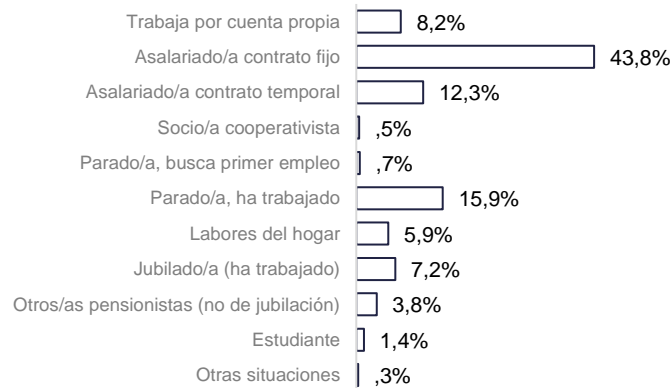


Estudios terminados



Destacan las personas que se clasifican como asalariadas fijas (cerca del 43,8%). En segundo lugar, aunque con 28 puntos porcentuales menos, aparecen las personas paradas que han trabajado (15,9%); mientras que, las personas asalariadas con contratos temporales (12,3%) ocupan la tercera plaza.

Situación en relación con la actividad



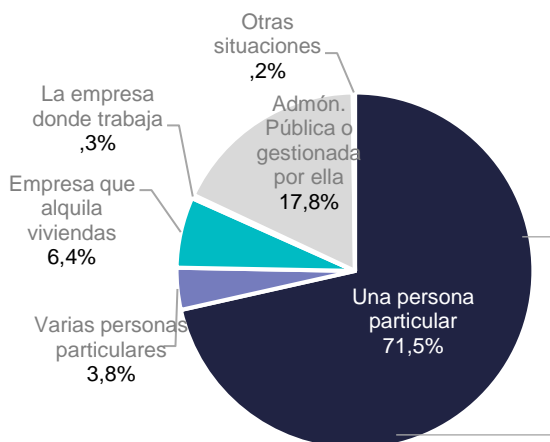
2.2.- Características de la vivienda en alquiler

Las tres cuartas partes de las 130.688 viviendas alquiladas pertenecen a personas físicas particulares: o una persona (71,5%) o a más de una (3,8%). Las viviendas alquiladas que son propiedad de la Administración Pública o están gestionadas por ella, se aproximan al 18%; mientras que, las personas jurídicas propietarias se sitúan por debajo del 7%.

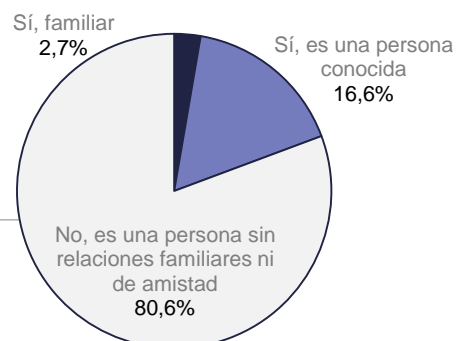
De esas viviendas que pertenecen a personas particulares (algo más de 98.400 viviendas), en el 19% de las situaciones hay algún tipo de relación entre personas arrendadoras y arrendatarias: o bien son familiares (2,7%) o son personas conocidas (16,6%).

El subarriendo parcial alcanza al 6,5% de los alquileres (5% de una habitación y 1,6% de más de una) y el subarriendo total no es significativo.

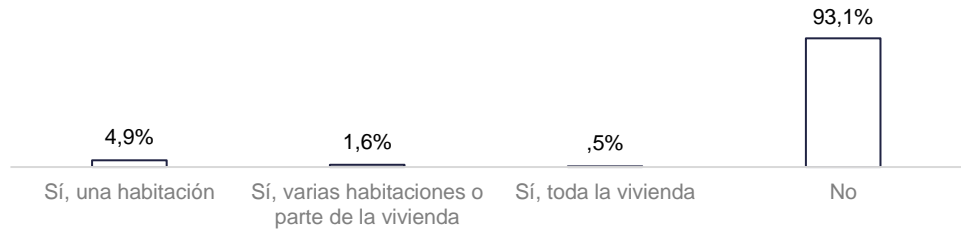
¿A quién pertenece la vivienda donde reside?



¿Es una persona con relación familiar o conocida?



¿Esta subarrendada alguna habitación o parte de la vivienda a otra/s persona/s?



Con respecto a las características de las viviendas, se trata de viviendas de 76 m² de superficie útil media que tienen, por término medio, 4,5 habitaciones (incluidas cocina y salón) y 1,3 baños.

Algo más de las tres cuartas partes de las viviendas en alquiler disponen de ascensor (76,7%). Casi el 36% cuentan con trastero (35,8%) y algo más de la cuarta parte tiene garaje (27,3%).

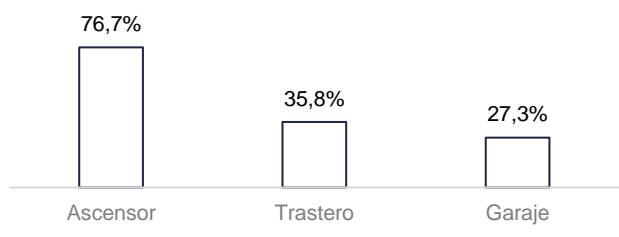
Un 91% de las viviendas disponen de gas canalizado y más de dos de cada tres tienen calefacción central individual (68,4%).

Superficie media útil de la vivienda 76,2 m²

N.º medio de habitaciones 4,5 habitaciones

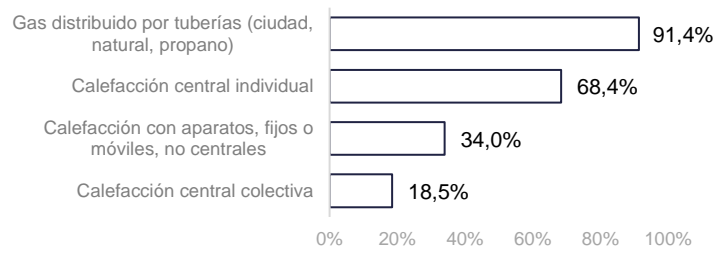
N.º medio de baños 1,3 baños

La vivienda cuenta con...



En la gran mayoría de los casos en que se dispone de trastero o garaje en la vivienda, las rentas de alquiler incluyen su disfrute: el 93% en el caso de los trasteros y el 89% en el caso de los garajes.

En cuanto al gas y la calefacción, dispone la vivienda de...



Tres cuartas partes de las viviendas estaban, total (45,9%) o parcialmente (29,3%) amuebladas en el momento de entrar a vivir.

Prácticamente todas las viviendas se ubican en edificios colectivos (98,2%) y, entre las personas residentes, hay un gran desconocimiento de su certificado energético (96,9%).

Los índices de accesibilidad de estas viviendas son importantes: un 71,5% se localizan en viales accesibles, un 64% se ubican en portales accesibles y un 62% existe accesibilidad desde el ascensor hasta la puerta de la vivienda. Dentro de las viviendas, el 18% están adaptadas por dentro.

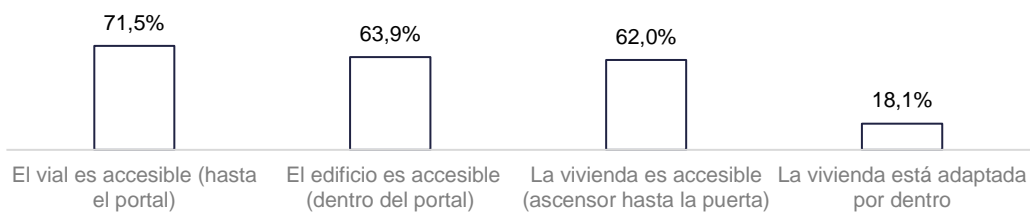
La mayoría de las personas inquilinas consideran que los edificios donde están ubicadas las viviendas tienen un estado de conservación bueno (51,9%) o aceptable (36,1%). Sólo un 12% indican que están deteriorados o ruinosos.

No conoce el certificado energético de la vivienda

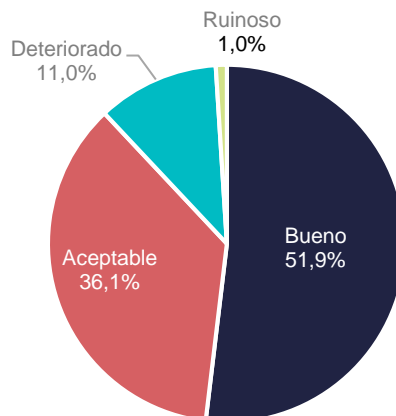
96,9%

Edificio colectivo

98,2%



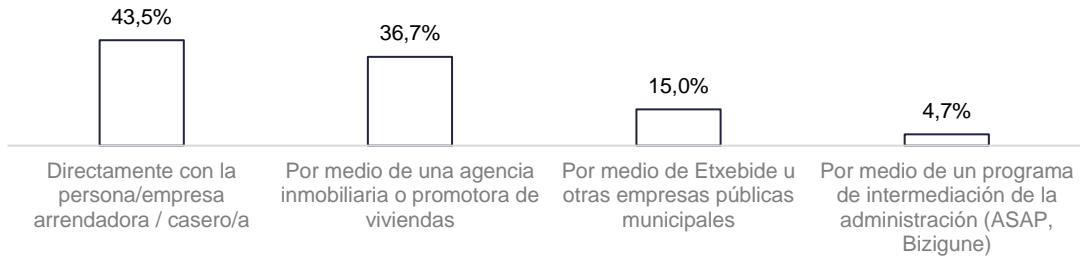
Consideración sobre el estado de conservación del edificio



En un 43,5% de las viviendas alquiladas, el alquiler se produjo tras un contacto directo con las personas propietarias y cerca del 37% recurren a empresas privadas intermediarias (36,7%).

La intermediación de la Administración se reparte entre Etxebide (15,0%) y los programas creados al efecto (4,7%).

¿Cómo alquiló esta vivienda?



El 88% de quienes optaron por alquilar la vivienda a través de una agencia o promotora tuvieron que pagar alguna comisión por la tramitación del contrato de alquiler.

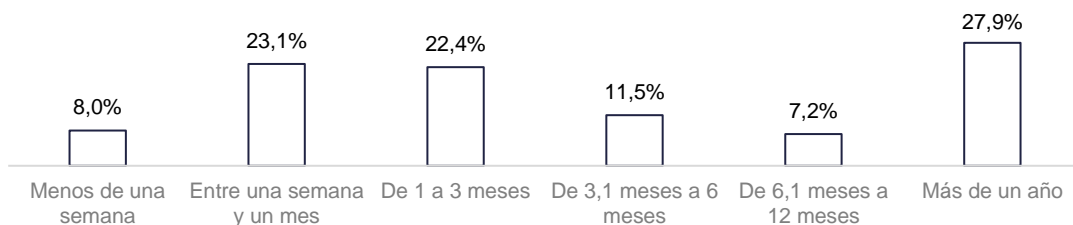
2.3.- Relación del hogar con el alquiler

El 31% de los hogares que actualmente están en alquiler accedió al alquiler en un mes (el 8% en una semana) y el 22,4% tardó entre uno y tres meses. Por el contrario, casi un 28% declara haber tardado más de un año en conseguirlo (27,9%).

Respecto a la composición de los hogares en alquiler, predominan los unipersonales (27,3%) y los hogares constituidos por el matrimonio o pareja y sus hijos/as (27,1%). Les siguen los monoparentales con hijos/as (18,2%: 11,1% con al menos una persona menor de edad y 7,1% con todas las personas mayores de edad) y los matrimonios o parejas solas (11,9%). Los hogares constituidos por personas sin relaciones familiares que comparten la vivienda representan casi una de cada diez viviendas (9,4%).

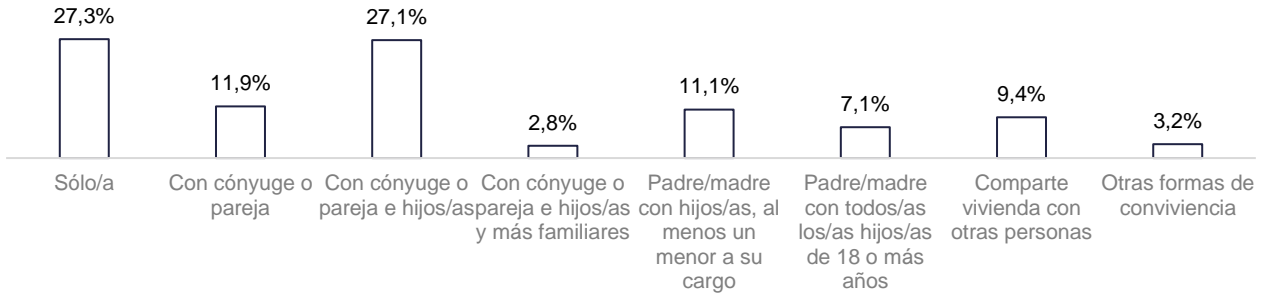
El 15% de las viviendas en alquiler en las que conviven más de una persona, disponen de título de familia numerosa.

Desde que inició la búsqueda de una vivienda en alquiler, ¿cuánto tiempo tardó en encontrar esta vivienda?





¿Con quién convive actualmente en la vivienda?



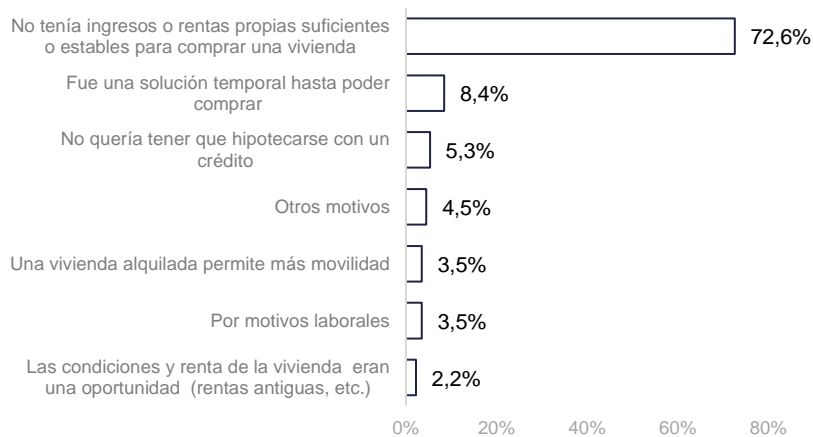
Título de familia numerosa (entre quienes conviven con alguna persona)

14,8%

La principal razón para vivir de alquiler esgrimida por los propios hogares hace referencia a la carencia de ingresos o rentas para acceder en régimen de compra (72,6%). A más de 64 puntos de distancia, le sigue la respuesta dada por aquellos hogares que indican que se trata de una solución temporal hasta poder comprar (8,4%).

En general, son hogares que llevan, por término medio, más de 14 años viviendo de alquiler. De hecho, dos de cada tres llevan 10 años o más residiendo en viviendas alquiladas (66,3%) y la quinta parte lleva entre 5 y 9 años (20,5%).

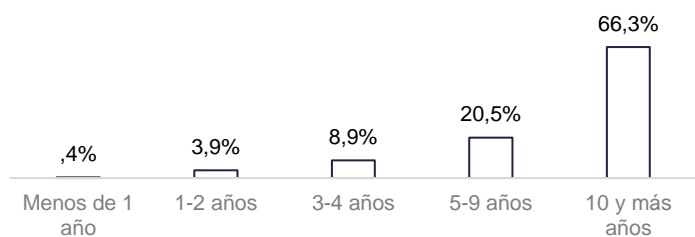
¿Cuál es la razón principal por la que eligió vivir de alquiler?



Años viviendo de alquiler

Media de años residiendo en alquiler

14,6 años

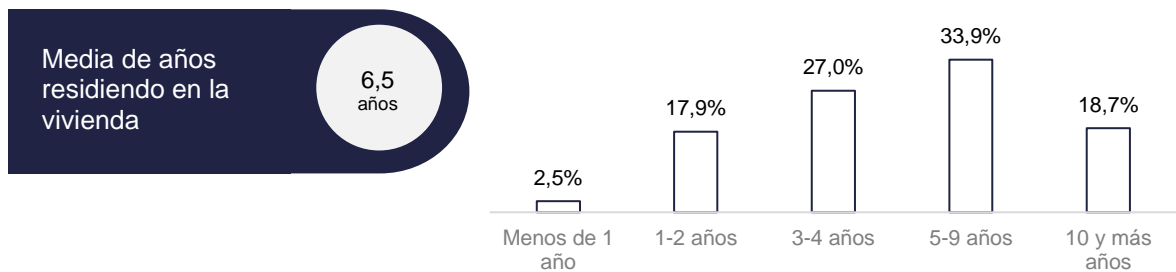


Se trata de hogares que llevan residiendo, por término medio, 6,5 años en la vivienda actual. Uno de cada tres hogares lleva viviendo entre 5 y 9 años en la vivienda alquilada (33,9%).

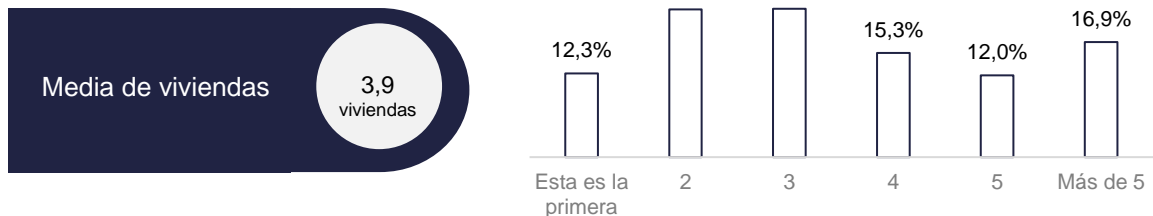
Destacan, en proporciones similares, los hogares que han vivido en dos (21,7%) o tres (21,8%) viviendas de alquiler. Casi el 17% afirma haber vivido en más de cinco viviendas. De hecho, los hogares han residido en casi 4 viviendas diferentes de media (3,9 viviendas).

Apenas el 10% de los hogares declaran que la vivienda actual que ocupan es nueva y, de las ubicadas en edificios colectivos, en dos de cada tres de las viviendas se ubican en edificios donde la mayoría de las viviendas restantes son en propiedad (66,6%).

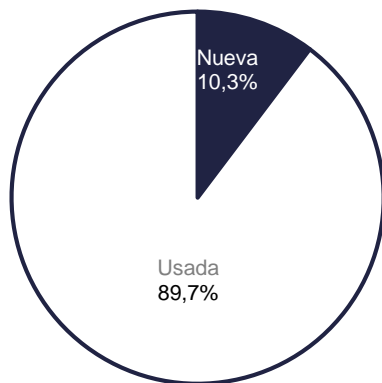
Años residiendo en la vivienda actual



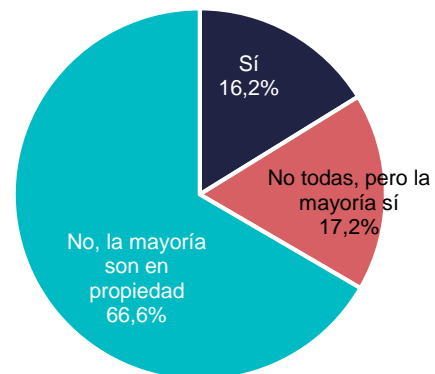
Viviendas en las que ha residido desde su emancipación



Cuando ocupó la vivienda actual, ¿era nueva o usada?



¿Las demás viviendas del edificio, son de alquiler? (Base: alquiler en vivienda colectiva).



Finalmente, hay que destacar que uno de cada diez hogares en alquiler afirma que alguna persona de ese hogar es propietaria de otra vivienda (10,7%).

Personas que residen en alquiler propietarias de otra vivienda

10,7%

El 55% de esas personas propietarias que disponen de otra vivienda, afirma que ésta se encuentra ubicada en la CAE. El 43% sitúan su vivienda fuera de la comunidad y en el 1,9% de los casos tienen viviendas en ambas localizaciones.

2.4.- Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler

A) Ingresos y prestaciones

La mayoría de los hogares que viven de alquiler en la CAE disponen de ingresos aportados por una persona (60,0%). En la tercera parte de los casos, son dos las personas que aportan ingresos (34,3%). Por término medio, estos ingresos ascienden a casi 1.850 euros al mes.

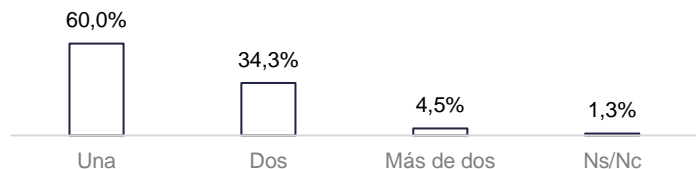
De las ayudas que ofrecen las administraciones públicas en Euskadi para el pago del alquiler, la más conocida es la prestación complementaria de vivienda (37,1%), que también es la más valorada (junto con la ayuda de emergencia social: 7,3 y 7,4 puntos, respectivamente). Cerca del 42% de los hogares en alquiler que la conocen, reciben esa ayuda.

Uno de cada diez hogares recibe ayuda de familiares y amigos para hacer frente al pago del alquiler (9,8%) y casi el 13% indican que necesitará ayuda el próximo año (12,6%).

Cuánta mensual neta de ingresos o rentas del hogar

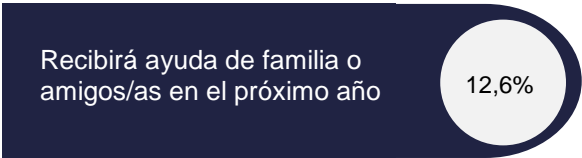
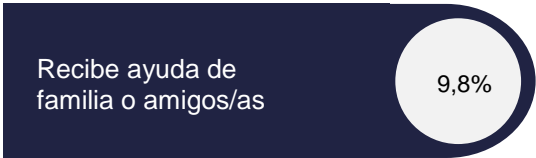
1.846,7€

¿Cuántas personas aportan ingresos o rentas propias del hogar?



Las administraciones públicas ofrecen ayudas para hacer frente al pago del alquiler. ¿Cuál es su situación con respecto a las siguientes prestaciones?

	Base: Personas que conocen las ayudas			
	Conoce esta ayuda	Valoración	Recibe actualmente esta ayuda	El próximo año tienen previsto solicitarla
Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) asociada a la RGI	37,1%	7,3	41,7%	42,4%
Prestación Económica de Vivienda (PEV) asociada al Derecho Subjetivo de Vivienda (DSV)	5,4%	6,7	8,6%	19,4%
Ayuda de Emergencia social (AES)	15,0%	7,4	15,7%	25,3%
Gaztelagun	3,8%	5,9	18,9%	35,4%
Ayudas específicas municipales u otro tipo de ayudas	1,6%	5,7	41,3%	45,1%

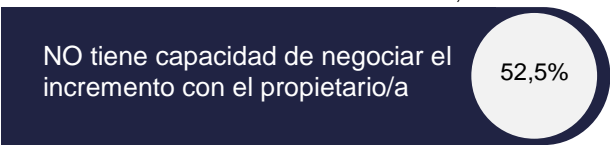
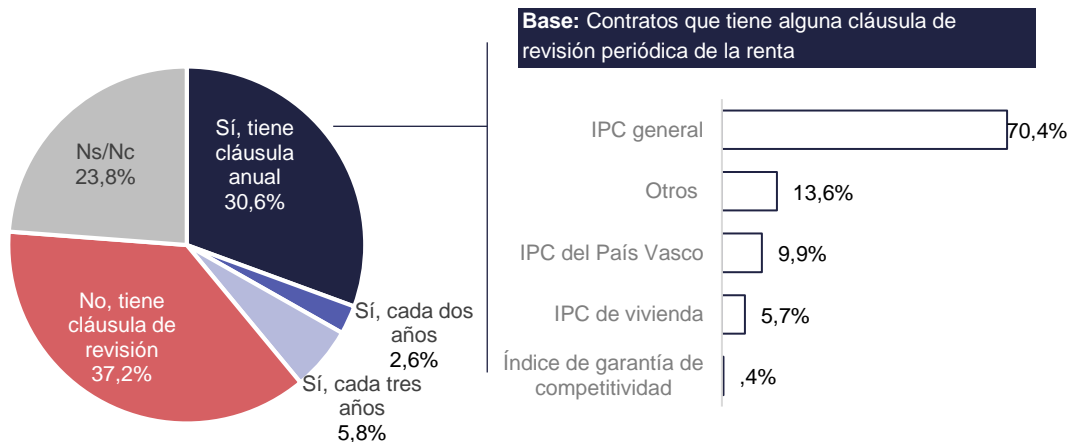


El 39,0% de los hogares en alquiler afirman que sus contratos de arrendamiento tienen cláusula de revisión periódica de la renta. La mayoría informa que esa revisión es anual (30,6%).

En los casos en los que tienen una cláusula de revisión, el índice de referencia para la actualización es, en el 70% de los casos, el IPC general. El IPC de la Comunidad únicamente actúa en una de cada diez viviendas en alquiler con la citada cláusula (9,9%).

Más de la mitad de los hogares reconocen que no tienen capacidad de negociación en esos incrementos de renta (52,5%).

¿Su contrato de arrendamiento tiene cláusula de revisión para actualizar periódicamente la renta? En caso afirmativo ¿Cuál es el índice de referencia y su capacidad para negociar con la persona propietaria?

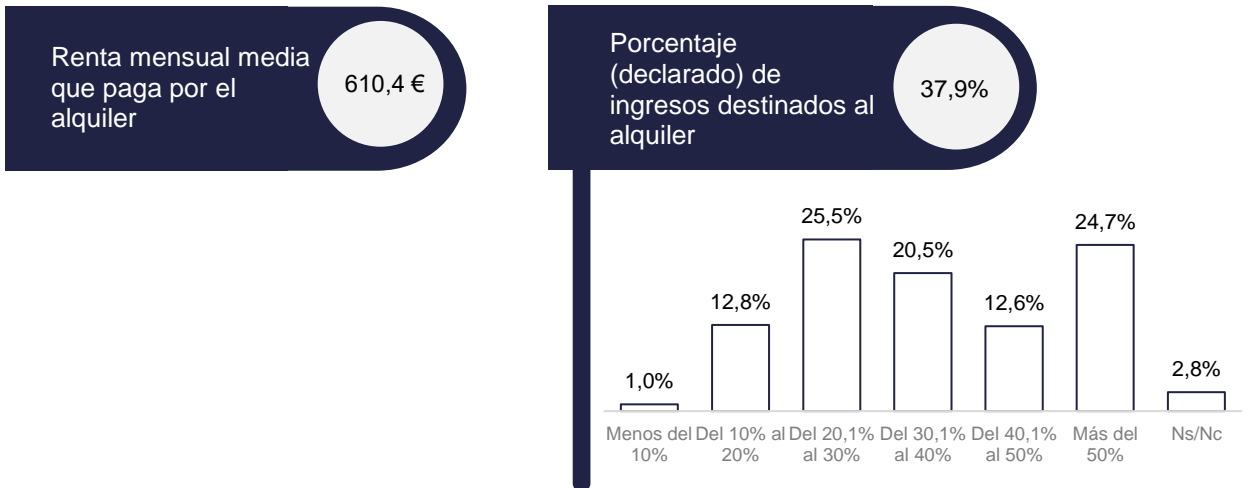


B) Renta mensual y esfuerzo económico

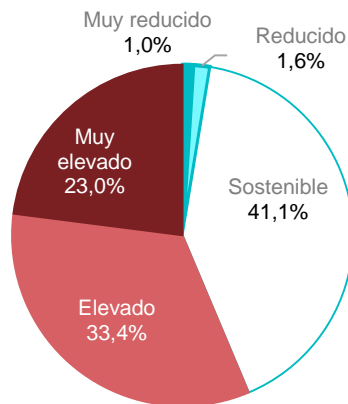
La renta mensual media que pagan los hogares por el alquiler, en la CAE, se sitúa en 610 euros.

También por término medio, los hogares declaran que casi el 38% de sus ingresos se dedican al pago del alquiler (37,9%). El 46% de los hogares dedican entre el 20% y el 40% de sus ingresos a satisfacer la renta por el alquiler de la vivienda, y uno de cada cuatro (24,7%) dedica más de la mitad de sus ingresos a ese pago.

El 56% de los hogares considera este esfuerzo económico como elevado (33,4%) o muy elevado (23,0%). No obstante, hay un 41% que lo considera como sostenible.



Valoración del esfuerzo económico



En el último año, el 11,3% de los hogares no han podido hacer frente, al menos en una mensualidad, al pago de la renta de alquiler. En los casos que las personas inquilinas han tenido que retrasar al menos el pago de una mensualidad, el número de mensualidades de impago medio es de 2,4 meses, y se valora con 7,7 puntos sobre 10 la predisposición por parte de la persona arrendadora a solucionar el problema. Cuando surge esta problemática, la solución acordada suele ser atrasar la fecha de pago (80,4%).

El 62,5% de los hogares en alquiler considera que, a un año vista, no tendrá riesgo de tener que retrasar el pago de alguna mensualidad. Aunque un 12% cree que tiene algo de riesgo (8,5%) o riesgo alto (3,6%). El riesgo es reducido en el 13,6% de los hogares.

En el último año ha tenido que retrasar el pago de al menos una mensualidad de la renta de alquiler

11,3%

Media del n.º de mensualidades de retraso

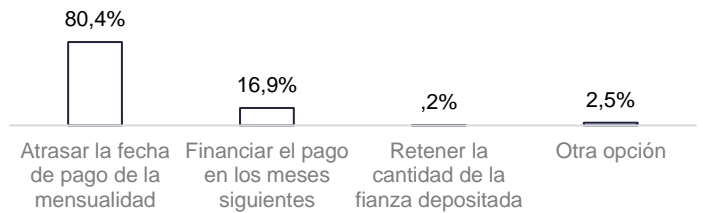
2,4

Predisposición (del 0 al 10) de la persona arrendadora para poder solucionar su problema económico

7,7

Opción acordada con la persona arrendadora para solventar la situación.

(Base: hogares con retrasos en el pago en la renta).



Pensando en los próximos 12 meses, ¿diría usted que hay un riesgo alto, algo de riesgo, no mucho riesgo o ningún riesgo de retrasarse en pagar la renta de alquiler mensual a tiempo?



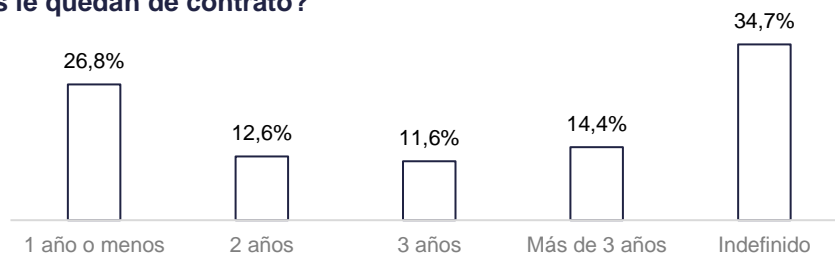
C) Características del contrato de alquiler

Algo más de un tercio de los hogares tienen un contrato de alquiler indefinido (34,7%) y algo más de uno de cada cuatro le quedan un año o menos de alquiler (26,8%).

En el último contrato, al 19,3% de hogares en alquiler le han solicitado una fianza adicional al depósito obligatorio (1,6 mensualidades de media), mientras que al 4,6% le han pedido algún tipo de aval (2.325€ de importe medio).

Así, el 5,5% de los hogares piensa que tienen algún tipo de cláusula abusiva en su contrato y a prácticamente la mitad del total de hogares en alquiler (49,8%) les exigen contratar algún seguro de responsabilidad por daños.

¿Cuántos años le quedan de contrato?



En el contrato actual le han pedido alguna fianza adicional al depósito de fianza obligatoria (1 mes).

19,3%

Media de mensualidades adicionales al depósito de fianzas obligatorio

1,6

La persona arrendadora le ha pedido algún tipo de aval (bancario u otro)

4,6%

Importe medio de la garantía o aval

2.324,7€

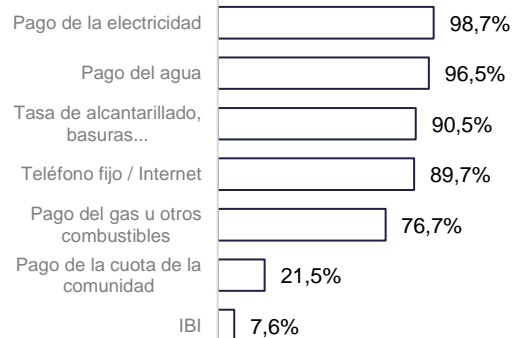
Considera que tiene algún tipo de cláusula abusiva en el contrato

5,5%

Le exigen contratar un seguro de responsabilidad por daños

49,8%

El hogar se hace cargo de los siguientes pagos...



2.5.- Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria

A) Rehabilitación de la vivienda

Más de un tercio de los hogares en alquiler consideran necesario rehabilitar la vivienda en la que residen (35,7%). De estos hogares que necesitan rehabilitar la vivienda, más de dos tercios valoran esa necesidad como alta (29,6%) o muy alta (38,9%).

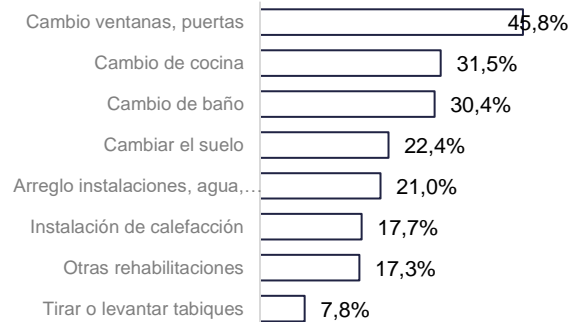
Las principales actuaciones se centrarían en el cambio de ventanas y/o puertas (45,8%) y en el cambio de la cocina (31,5%) o baño (30,4%).

Más de uno de cada dos hogares llevan con necesidad de rehabilitación desde hace más de 2 años (27,3% entre 2 y 4 años y 26,5% para el grupo de más de 4 años); mientras que el 30,8% de los hogares lleva entre uno y dos años con esa necesidad, y el restante 15,5% menos de un año.

Considera necesario rehabilitar elementos de la vivienda

35,7%

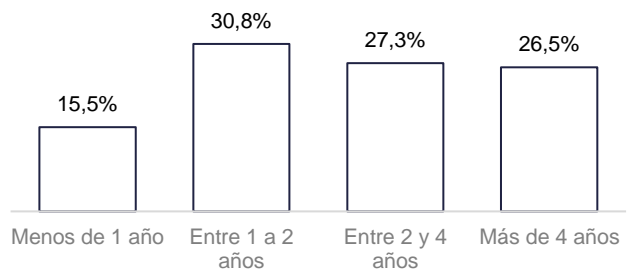
Elementos para rehabilitar



Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda



Cuánto tiempo lleva en esta situación de necesidad de rehabilitar la vivienda



B) Cambio de vivienda

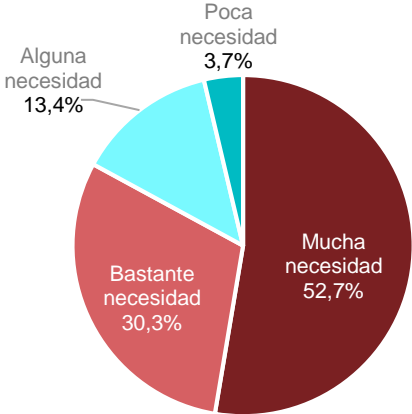
El cambio de vivienda es una necesidad que se plantea el 29,5% de los hogares en alquiler. Dentro de este grupo con necesidad, más de la mitad de los hogares considera que esa necesidad es mucha (52,7%) y casi un tercio, bastante (30,3%).

Un 59% de los hogares que necesitan cambiar de vivienda indican que llevan menos de dos años con esa necesidad (35,3% entre 1 y 2 años y 23,3% menos de un año).

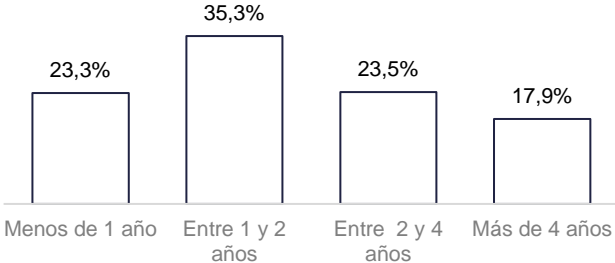
El pequeño tamaño (25,2%), el estado de la vivienda (24,5%) y el precio del alquiler (20,5%) son los principales motivos para esa necesidad.

Hoy en día, ¿necesitaría cambiar de vivienda? **29,5%**

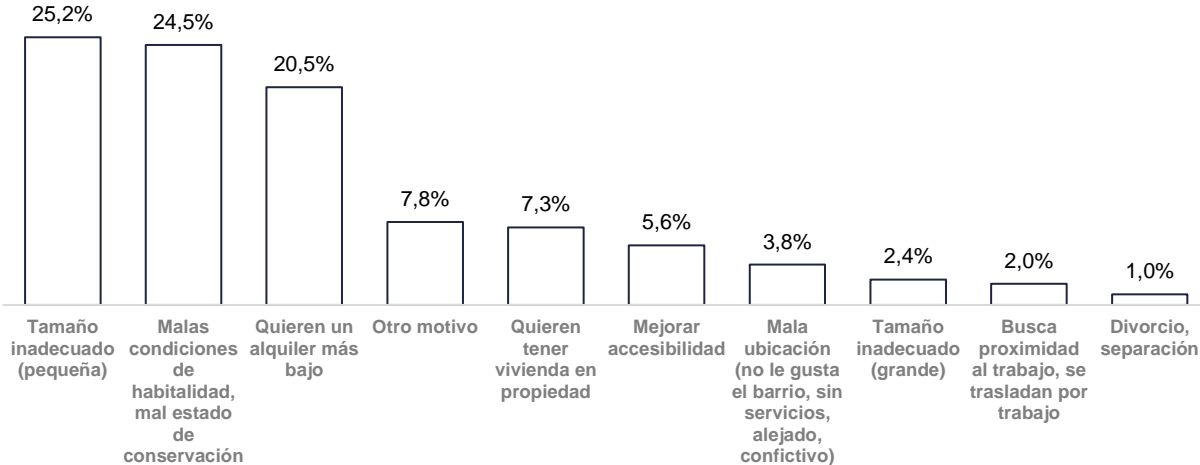
Grado de necesidad de cambio de vivienda



Cuánto tiempo lleva en esta situación de necesidad de cambio de vivienda



Motivo principal de la necesidad de cambio de vivienda

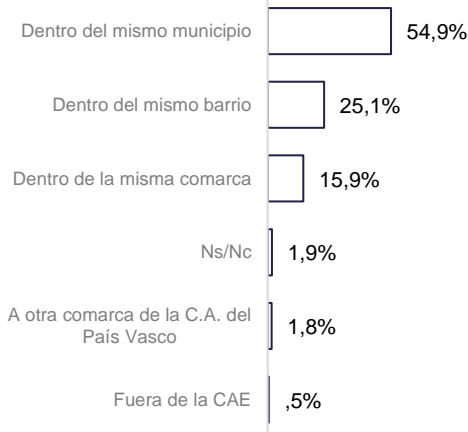


El 80% de los hogares preferirían quedarse en el mismo municipio en el que residen en la actualidad. Incluso una cuarta parte se decantarían por el mismo barrio (25,1%). Si bien es cierto, que más de la mitad estarían dispuestos a cambiar de municipio si encontrara la vivienda adecuada a sus necesidades (54,7%).

En el hipotético cambio, un 57,3% de los hogares manifiestan explícitamente su preferencia por el alquiler (frente al 15,3% que preferiría la propiedad). La preferencia por la propiedad alcanzaría uno de cada tres hogares, si se añaden los hogares que se inclinan al alquiler con opción a compra (19,6%).

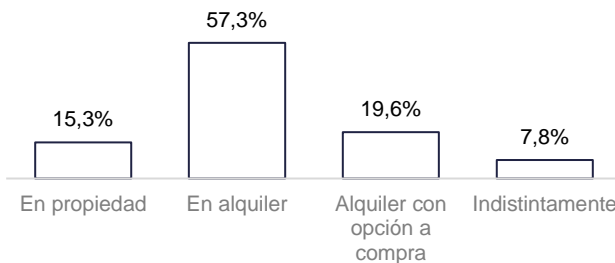
La razón principal por decantarse por el alquiler es la no disponibilidad de ingresos suficientes o estables para poder comprar (83,5%).

¿Dónde les gustaría trasladarse? (Base: personas con necesidad de cambio de vivienda)



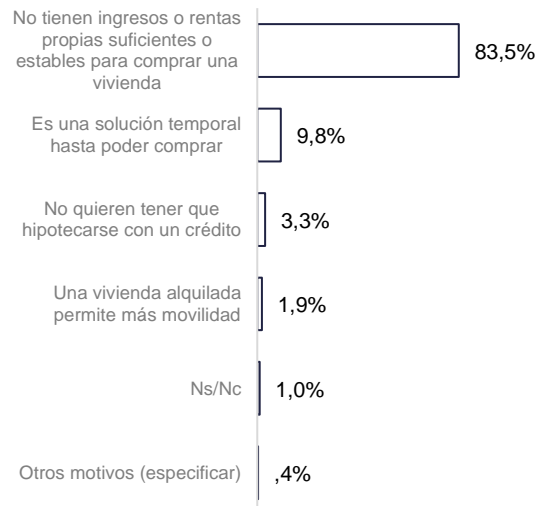
Cambiaría de municipio si encontrara la vivienda adecuada a sus necesidades **54,7%**

Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda (Base: personas con necesidad de cambio de vivienda)



El 56,5% de quienes cambiarían a una vivienda en propiedad, seguirían de alquiler si mejoraran las condiciones de renta y estado de las viviendas.

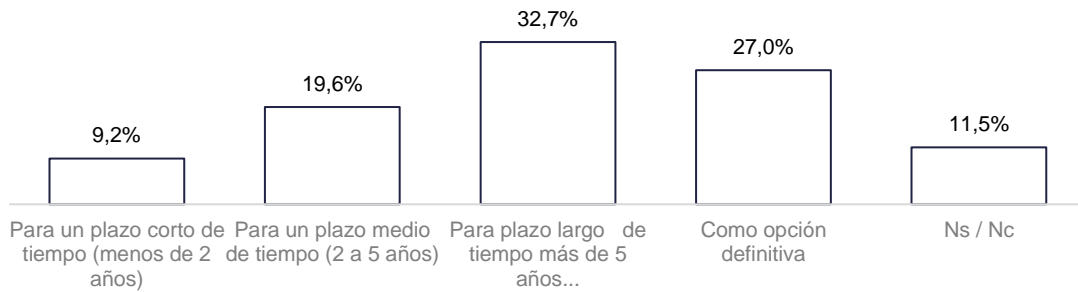
¿Por qué continuaría en una vivienda en alquiler? (Base: personas que se plantean seguir en alquiler)



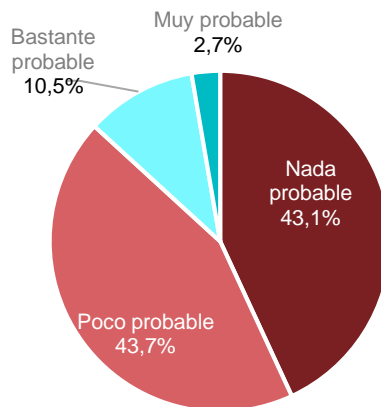
La perspectiva del alquiler, para los hogares que se plantean seguir en ese régimen, es definitiva en el 27,0% de los hogares y con un plazo largo de tiempo (más de 5 años) para un tercio (32,7%).

Sin embargo, estos hogares se muestran pesimistas ante la probabilidad de encontrar la vivienda en alquiler libre que se ajuste a sus necesidades a un precio asequible: casi el 87% cree que es o nada (43,1%) o poco (43,7%) probable.

¿Con qué perspectiva temporal se plantearía continuar residiendo en alquiler? (Base: personas que se plantean seguir en alquiler)



Probabilidad de encontrar una vivienda en alquiler libre que responda a sus necesidades a un precio asequible (Base: personas que se plantean seguir en alquiler)



3. DIMENSIÓN DE LA OFERTA (PERSONAS FÍSICAS / PARTICULARES ARRENDADORAS)

3.1.- Tipificación de la persona informante

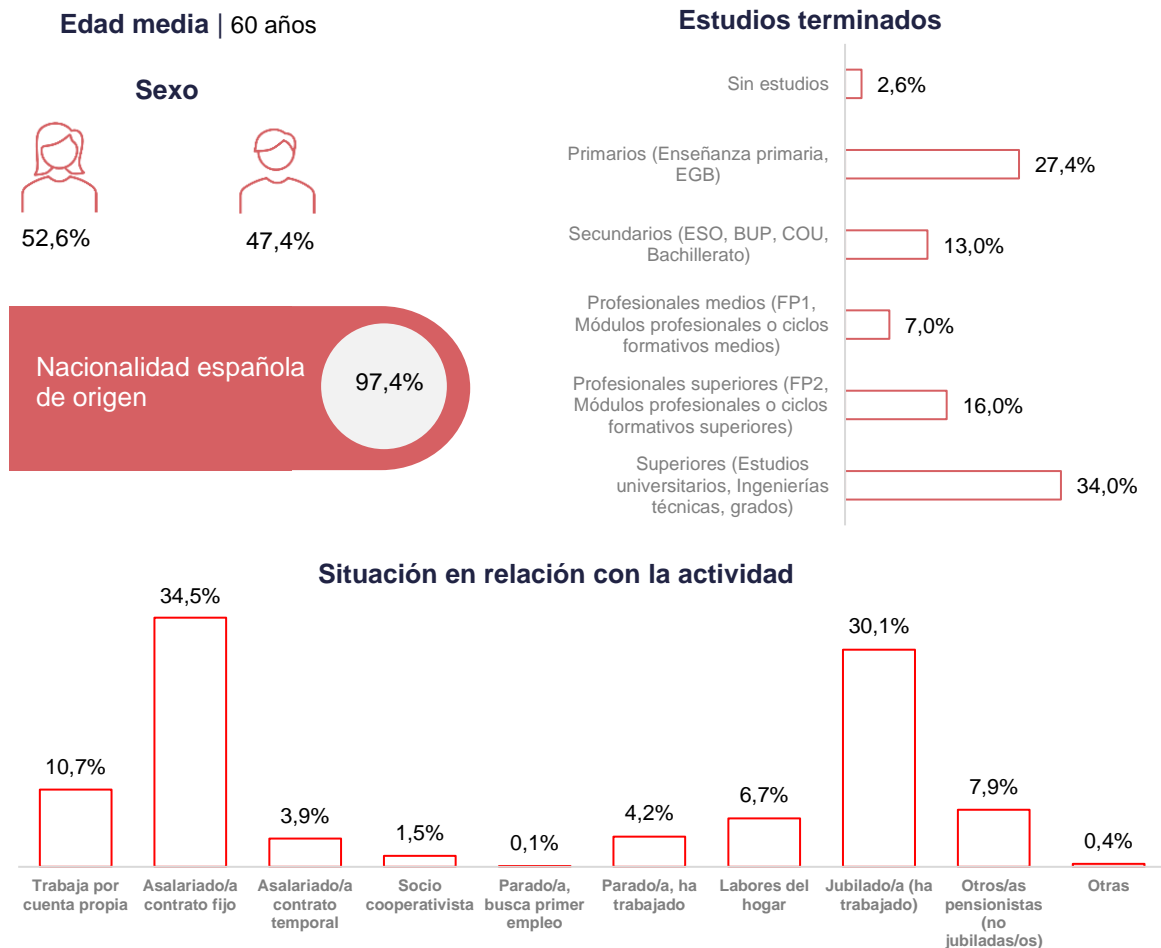
En la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) se contabilizan **92.231 personas propietarias** de las viviendas en alquiler, excluidas administraciones y empresas públicas.

Las **personas físicas** que arriendan viviendas en la CAE (el 97,3% de las personas propietarias de viviendas en alquiler sin considerar a las administraciones ni a las empresas públicas) tienen una media de edad de 60 años y hay más mujeres (52,6%) que hombres (47,4%).

Prácticamente todas estas personas son de nacionalidad española de origen (97,4%).

Destacan las personas con estudios superiores (34,0%) y quienes declaran tener estudios básicos (27,4%).

Respecto a la relación con la actividad, las personas asalariadas fijas (34,5%) y las jubiladas (30,1%) son las más numerosas.

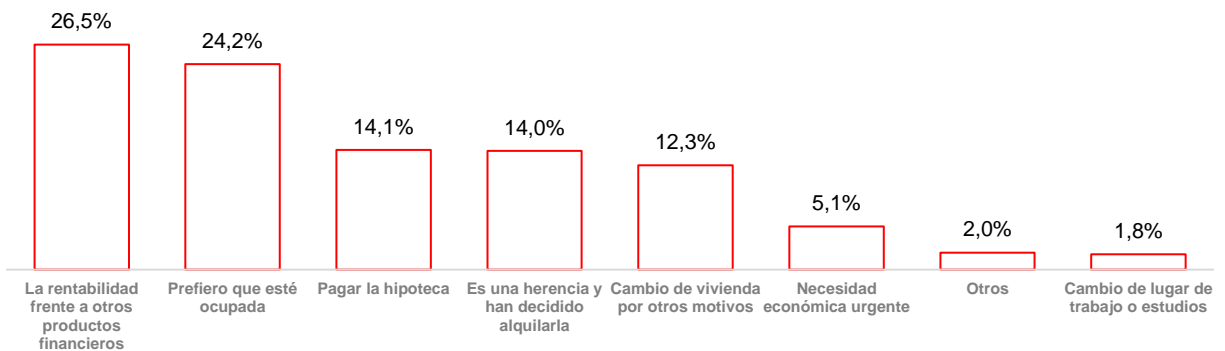


Los principales motivos que les mueven a alquilar la vivienda son la búsqueda de rentabilidad (26,5%) y la preferencia de no tener esa vivienda en desuso (24,2%).

Otros motivos con cierta relevancia son la necesidad de hacer frente a pagos hipotecarios (14,1%) y la decisión de alquilar una vivienda heredada (14,0%).

Por término medio, la cuarta parte del total de los ingresos mensuales de estas personas proceden del alquiler de la vivienda (o viviendas) que poseen y alquilan (25,2%).

Motivo principal de alquilar la vivienda



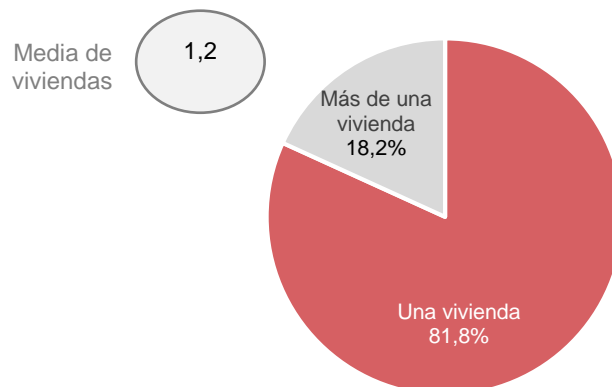
Porcentaje medio declarado de ingresos asociados al alquiler

25,2%

3.2.- Relación de las personas arrendadoras con el mercado de alquiler

Las personas físicas arrendadoras de vivienda en la CAE tienen por término medio 1,2 viviendas, debido a que la gran mayoría solo dispone de una vivienda en el este mercado (81,8%).

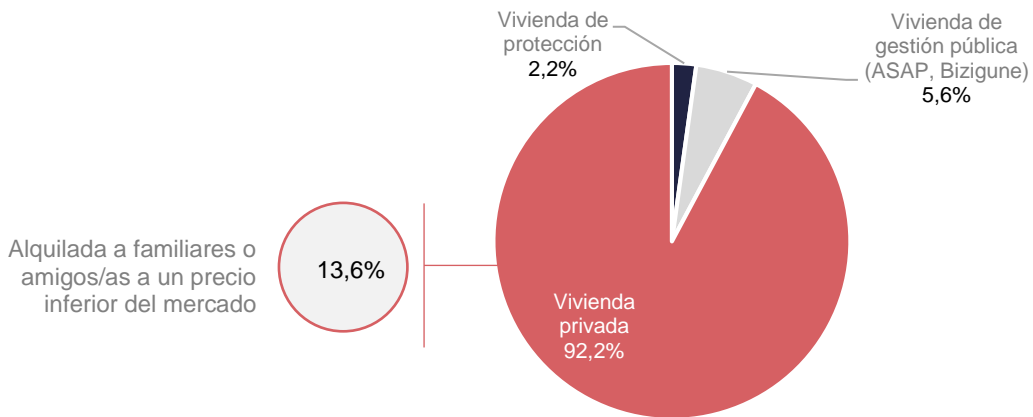
N.º de viviendas en el mercado de alquiler



A) Situación de la vivienda con respecto al alquiler

Apenas un 8% son viviendas de protección (2,2%) o de gestión pública (5,6%); son manifiestamente mayoritarias las viviendas privadas (92,2%) de las cuales casi el 14% se alquilan a familiares o amistades a un precio por debajo del mercado (13,6%).

Tipo de contrato de alquiler de la vivienda objetivo



Las viviendas en alquiler en la CAE llevan una media de 8 años en el mercado de alquiler y han tenido casi tres contratos (2,8 contratos de media) desde que se incorporaron a dicho mercado.

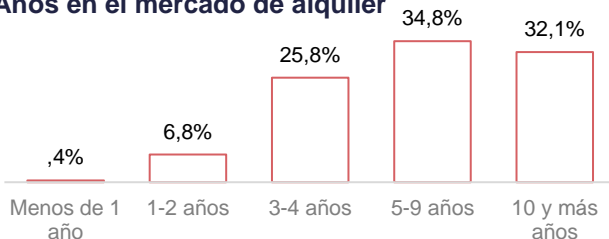
Casi el 67% de las viviendas llevan cinco o más años en este mercado. Mientras que, un 7% llevan menos de tres años.

Cerca del 30% de las viviendas alquiladas está en su primer contrato (29,7%) y se aproxima a la mitad (46,0%) las que llevan 2 o 3 contratos.

Desde la perspectiva de las personas físicas arrendadoras, la materialización del alquiler es prácticamente inmediata: el 72% tarda menos de un mes en encontrar a las personas arrendatarias (el 30,4% lo consigue en menos de una semana).

Nueve de cada diez viviendas continuarán en el mercado de alquiler en el corto plazo (90,6%).

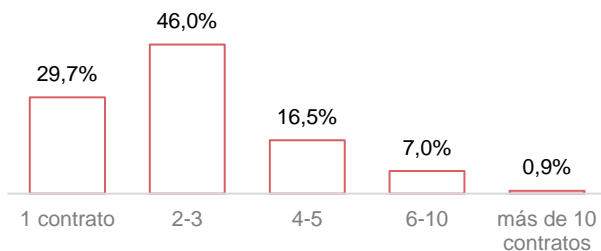
Años en el mercado de alquiler



Media de años que lleva la vivienda en el mercado de alquiler

8,0

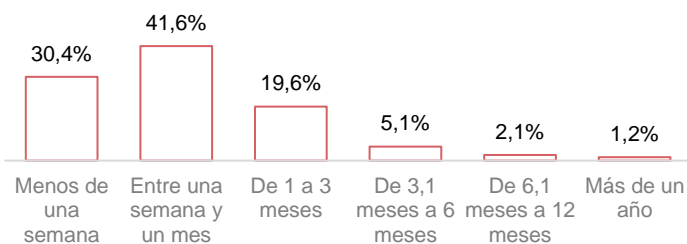
N.º de contratos desde que está en alquiler



Media contratos desde que está en alquiler

2,8

Tiempo que tardó en encontrar a actuales personas arrendatarias



No prevé cambiar la situación de alquiler de la vivienda próximamente

90,6%

Entre quienes cambiarían la situación de su vivienda (9,4%) la nueva situación elegida sería mayoritariamente su puesta en venta (74,5%).

B) Características del contrato actual de alquiler de la vivienda

El ingreso medio mensual que reciben las personas físicas arrendadoras por los alquileres asciende a 669 euros.

Renta media actual del contrato

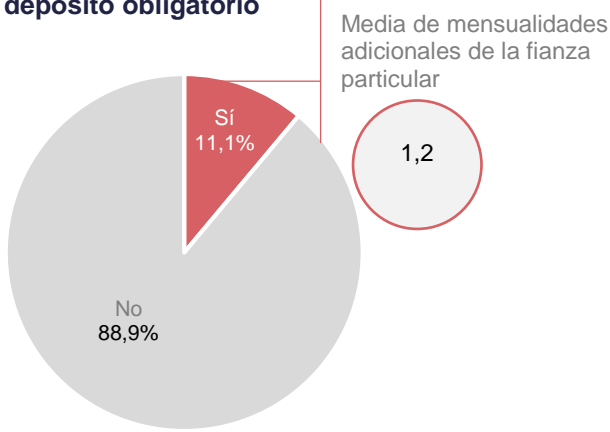
669,0 €

El 11% de estas personas piden alguna fianza adicional a la del depósito obligatorio. La media de mensualidades que solicitan es de algo más de un mes (1,2 meses). Por otro lado, solo un 4% piden algún tipo de aval a las personas inquilinas con un importe medio de 1.612 euros.

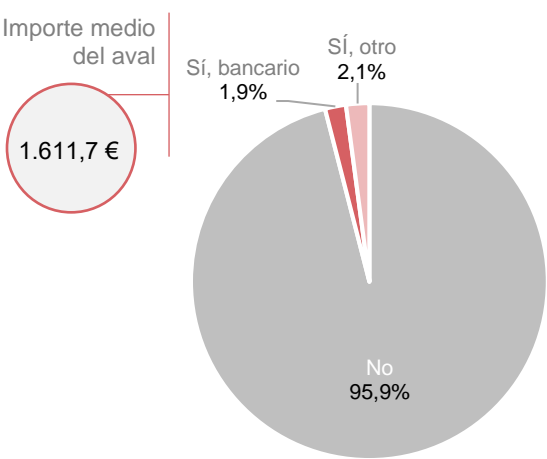
Algo menos de la mitad de las personas físicas arrendadoras exigen un seguro de responsabilidad por daños (44,4%).

Prácticamente la mitad de los alquileres se gestionan a través de agencias (48,8%) pero también tiene cierta importancia la gestión directa a través de conocidos/as o familiares (34,4%).

Pide alguna fianza particular además del depósito obligatorio



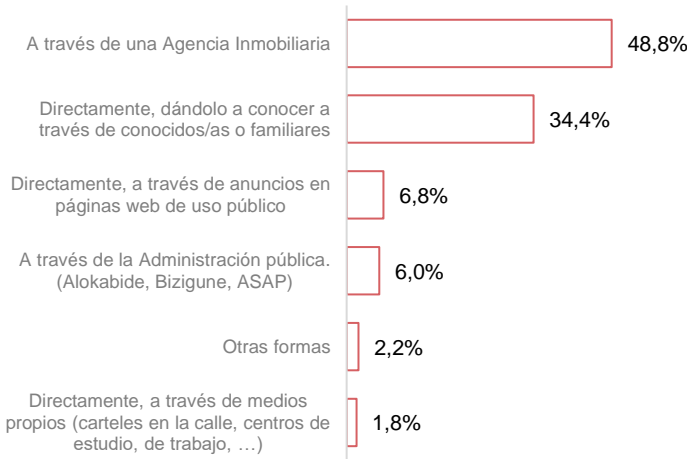
Pide avales a sus inquilinos/as



Exige seguro de responsabilidad por daños a sus inquilinos/as

44,4%

¿Cómo realizó la gestión de la puesta de la vivienda en alquiler?



C) Situaciones de impago y seguros de la vivienda

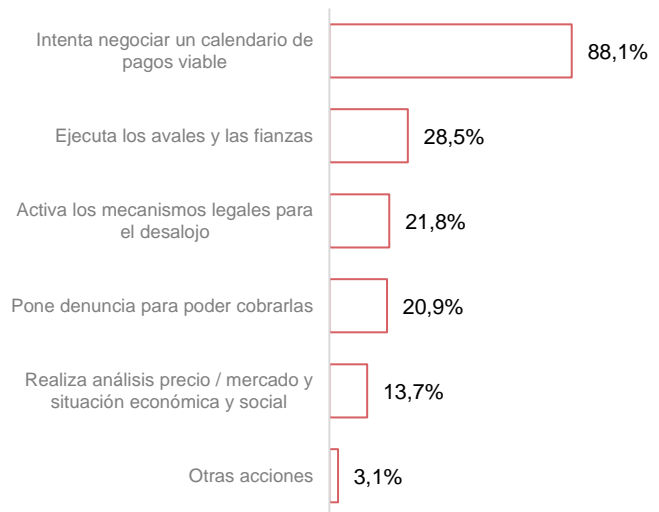
El 19% de las personas físicas arrendadoras declara haber experimentado situaciones de impago del alquiler en algún momento de la vida de las viviendas en este mercado. Por término medio, supera el medio año el tiempo que dura esa situación (6,6 meses).

La principal solución que se plantea para resolver la situación es la negociación de calendarios de pago viables (88,1%); aunque un 28,5% ejecuta los avales y fianzas, un 21,8% activa los mecanismos legales para el desalojo y el 20,9% denuncia el impago para poder efectuar el cobro.

Para protegerse de estas situaciones, el 10,5% de estas personas arrendadoras tienen seguros de impagos del alquiler. Prácticamente la totalidad (97,6%) manifiestan que tienen la vivienda con un seguro del hogar.



¿Qué tipo de acciones ha tomado en el caso de impagos de mensualidades?



3.3.- Situación de la vivienda en cuanto a obras de rehabilitación

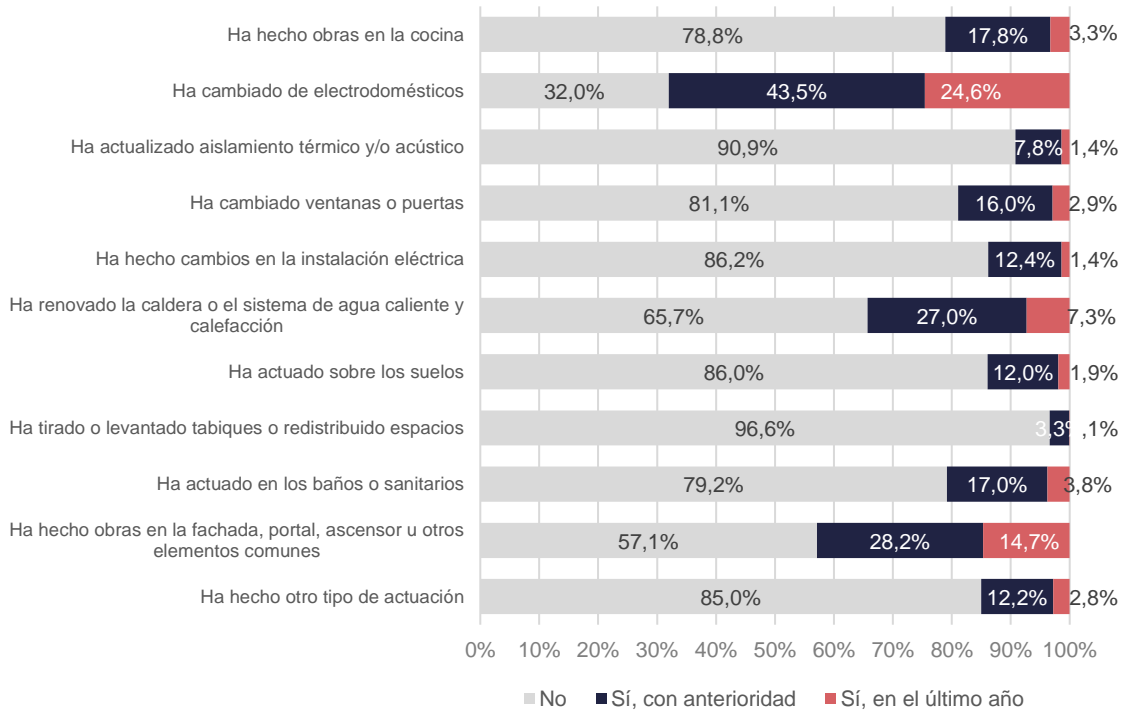
A) Actuaciones en la vivienda desde su puesta en el mercado de alquiler

Las personas físicas arrendadoras destacan el **cambio de electrodomésticos** de la vivienda alquilada como la renovación más realizada en ella desde que está en el mercado: la cuarta parte los ha renovado en el último año (24,6%) y cerca de la mitad (43,5%), con anterioridad.

Un tercio afirma haber renovado el **sistema de calefacción y/o agua caliente**: 7,3% en el último año y un 27,0% con anterioridad. Las actuaciones sobre las **cocinas** o los **baños** han afectado al 21% de las viviendas arrendadas (en el caso de las cocinas 3,3% en el último año y 17,8% con anterioridad, y los baños del 3,8% en el último año 17% con anterioridad).

Por otro lado, tienen una cierta importancia las actuaciones sobre **elementos comunes de los edificios**: casi el 15% han hecho obras en alguno de ellos en el último año (14,7%) y cerca del 30% con anterioridad (28,2%).

Ha realizado obras de renovación o rehabilitación en la vivienda desde que fue puesta en el mercado de alquiler hasta la actualidad referidas a alguna de las siguientes actuaciones:



B) Necesidades de rehabilitación en la vivienda

Según consideran las propias personas físicas arrendadoras, en la actualidad, algo más del 10% de las viviendas necesitan ser rehabilitadas.

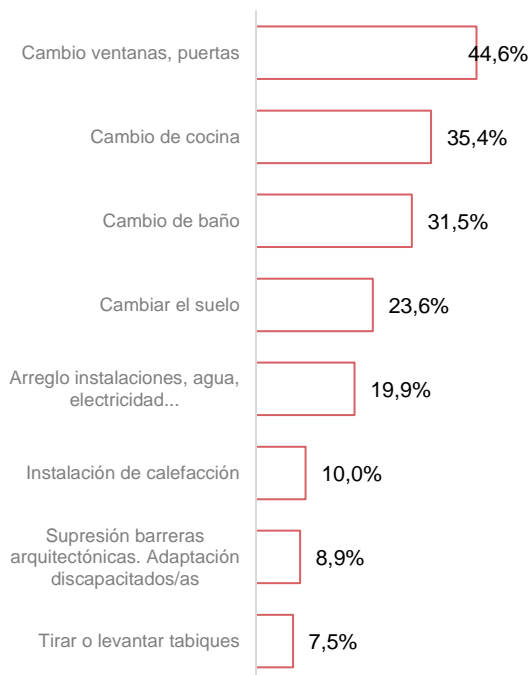
Las obras de rehabilitación afectarían, principalmente, al cambio de ventanas o puertas (44,6%). También toman cierta relevancia las actuaciones en las cocinas (35,4%) y en los baños (31,5%).

El coste medio de la inversión en rehabilitación se estima en algo más de 13.300 euros.

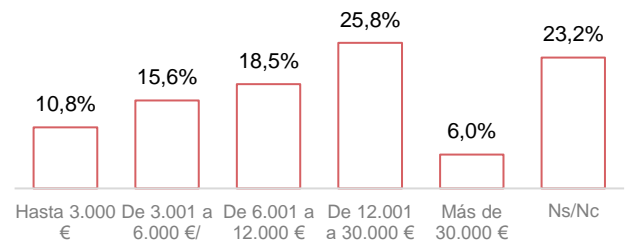
La tercera parte de las viviendas que necesitan rehabilitar llevan menos de un año con esa necesidad (32,3%) aunque casi la mitad llevan dos años o más con necesidad (entre 2 y 4 años el 22,3% y más de 4 años el 27,4%).

Necesidad de rehabilitar la vivienda

10,4%



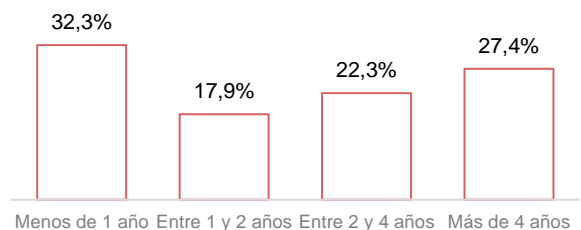
Coste previsto de la rehabilitación



Coste medio previsto de la rehabilitación

13.336,7€

Tiempo de necesidad de la rehabilitación

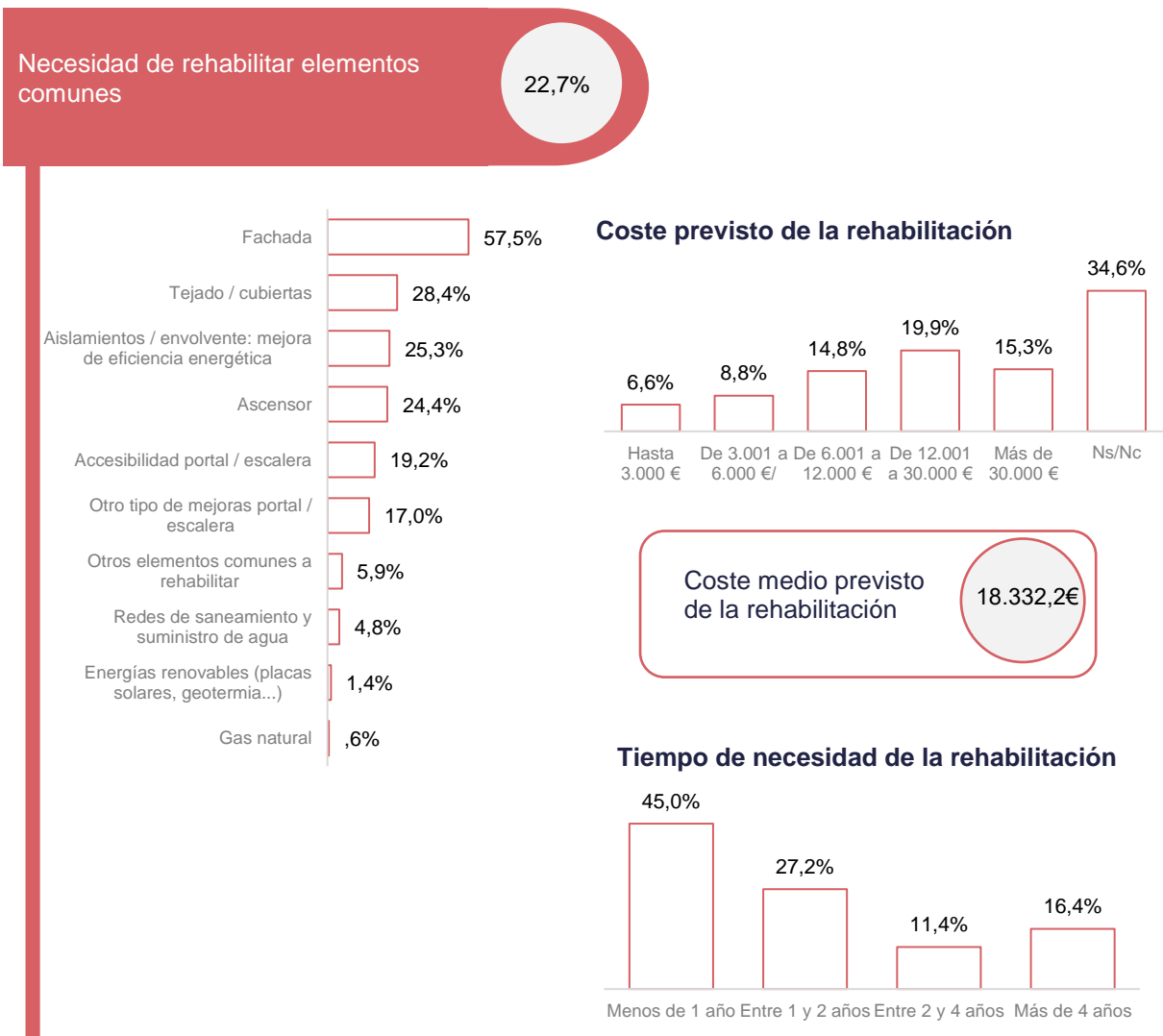


C) Necesidades de rehabilitación de elementos comunes del edificio

Casi el 23% de las viviendas requieren rehabilitar elementos comunes de los edificios donde se ubican.

Sobre todo, las obras afectarían a las fachadas (57,5%). El tejado o cubiertas (28,4%), el aislamiento o envolvente (25,3%) o las actuaciones referidas al ascensor (24,4%) son otras necesidades destacadas por las personas físicas arrendadoras.

El coste medio previsto para esa rehabilitación de elementos comunes supera los 18.300 euros; y se trata de una necesidad relativamente reciente: el 72% de las viviendas la han detectado en los dos últimos años (el 45,0% en el último año).

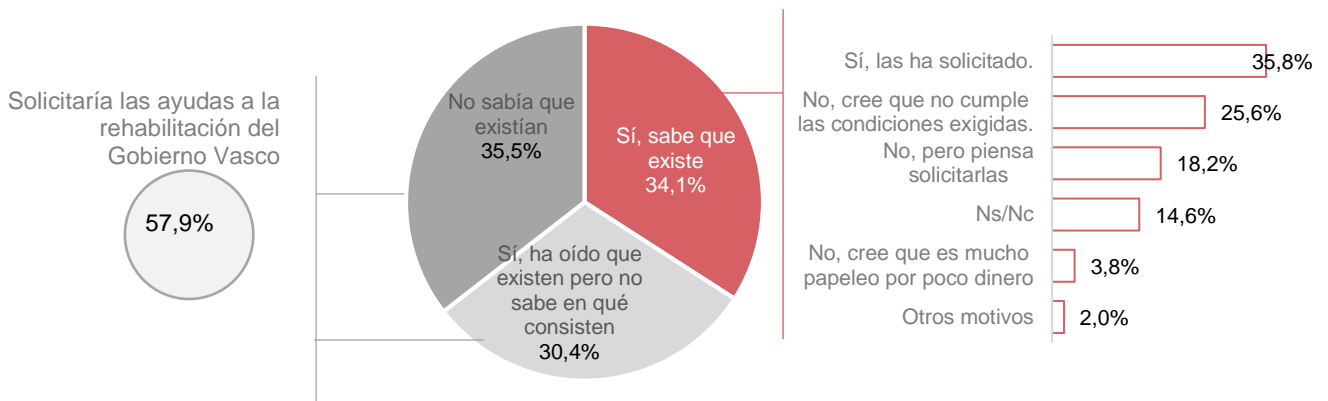


D) Ayudas a la rehabilitación

El 34% de las personas físicas arrendadoras afirman conocer las ayudas que proporciona el Gobierno Vasco a la rehabilitación. De ellas, el 35,5% las ha solicitado y el 18,2%, aunque no las ha solicitado, piensa hacerlo. Hay una cuarta parte de estas personas que no las solicita porque considera que no cumple los requisitos que exige el Gobierno Vasco (25,6%).

Sin embargo, el 66% restante o bien no sabía que existían (35,5%) o bien no saben en qué consisten (30,4%). Y de ellos, algo menos del 60% sí las solicitaría (57,9%).

Conoce las ayudas a la rehabilitación del Gobierno Vasco



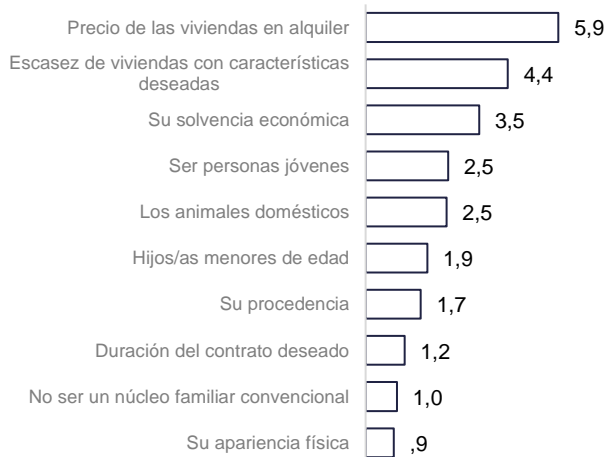
4. ANÁLISIS DE LAS VALORACIONES Y SATISFACCIÓN CON EL ALQUILER ALCANZADOS POR LAS PERSONAS ARRENDATARIAS Y ARRENDADORAS

A) Perspectivas y opiniones de las personas arrendatarias

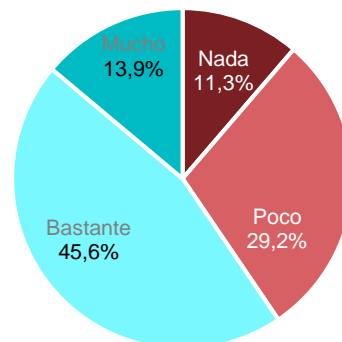
La principal dificultad de las **personas arrendatarias** (o inquilinas) en su búsqueda de una vivienda para alquilar es el precio de las propias viviendas en alquiler: en una escala de 0 puntos a 10 puntos este ítem se valora, por término medio, con 5,9 puntos. La escasez de viviendas que se ajustan a las deseadas se sitúa en segundo lugar con 4,4 puntos de valoración media.

Casi el 60% de las personas inquilinas se sienten bastante (45,6%) o muy (13,9%) satisfechas con el hecho de vivir en alquiler. Los aspectos más valorados por parte de las personas arrendatarias son la localización de la vivienda (8,1 puntos), el trato con las personas arrendadoras (7,9 puntos), el modo de pago (7,8 puntos) y condiciones del contrato (7,6 puntos).

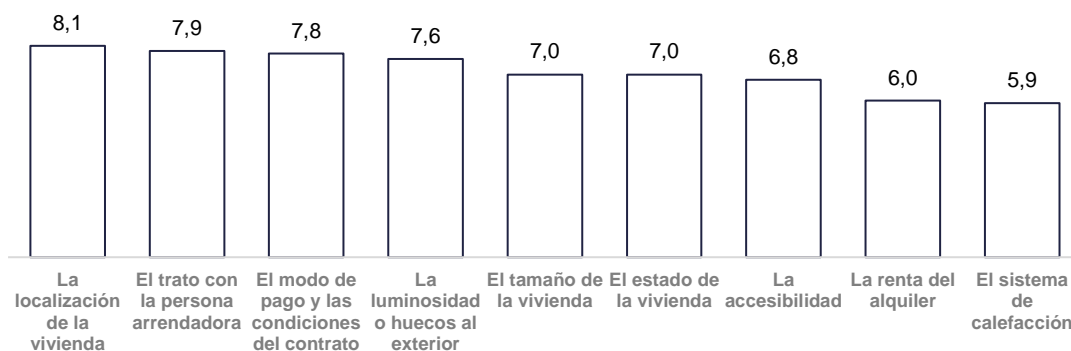
Valoración media en relación con la dificultad debida a...



¿Está satisfecho/a con el hecho de vivir en alquiler?



Valoración media en relación con el grado de satisfacción con los siguientes aspectos relacionados con la vivienda...

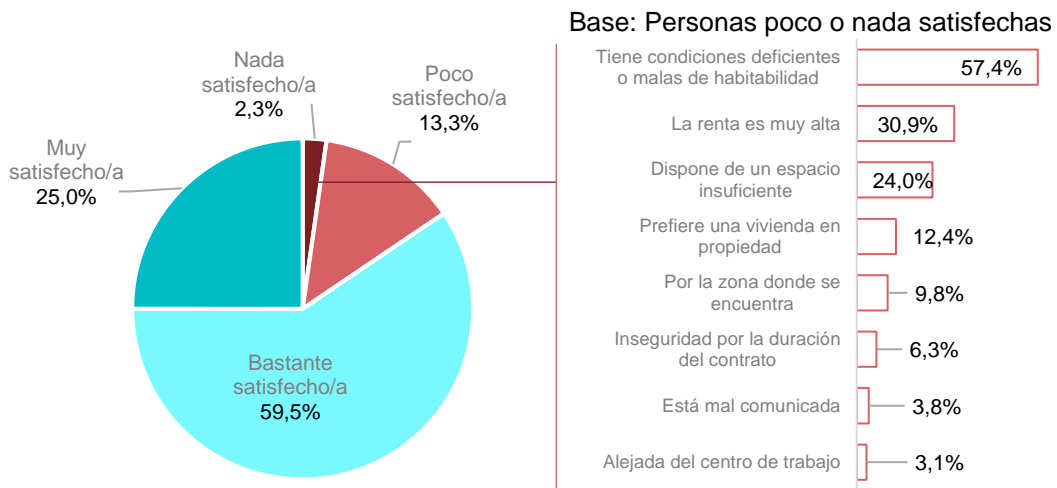


Casi el 85% de las personas inquilinas se sienten bastante (59,5%) o muy (25,0%) satisfechas con la vivienda en la que residen. Queda un 15% restante que se clasifican entre poco (13,3%) o nada (2,3%) satisfechas. Entre ellas, el principal motivo de insatisfacción se debe a las condiciones deficientes o malas de habitabilidad de la vivienda (57,4%). A cierta distancia, como segundo motivo, destaca la elevada renta (30,9%) que deben pagar por el alquiler.

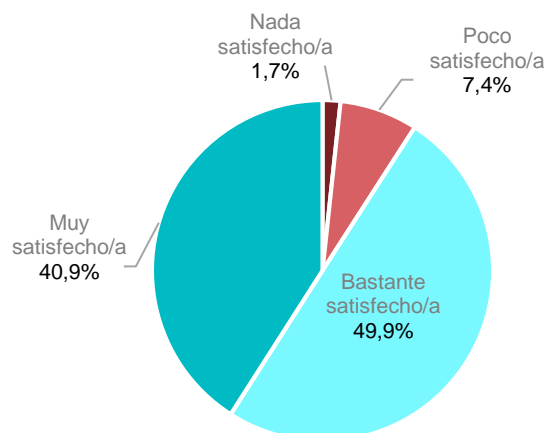
En lo que se refiere al entorno o el barrio en el que se localiza la vivienda, la satisfacción positiva se detecta en casi el 91% de las personas arrendatarias: prácticamente la mitad (49,9%) se siente bastante satisfechas y el 40,9% se declaran muy satisfechas.

En el polo opuesto, no llega al 2% las personas que manifiestan estar nada satisfechas (1,7%) algo más del 7% se sienten poco satisfechas (7,4%).

Grado de satisfacción general con la vivienda y en el caso de las personas poco o nada satisfechas, cual es el motivo



Grado de satisfacción con el entorno/barrio en el que se encuentra su vivienda habitual



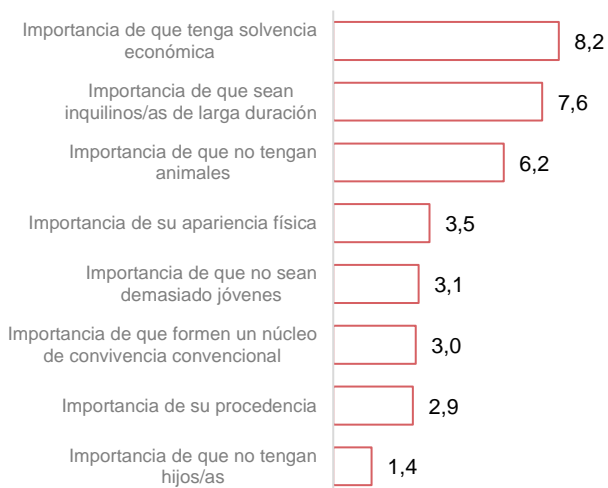
B) Perspectivas y opiniones de las personas arrendadoras

Respecto a los aspectos mejor valorados a la hora de elegir inquilinos/as, las **personas físicas arrendadoras** se decantan por personas que tengan solvencia económica (8,2 puntos, en una escala del 0 al 10), prefieren que la duración del alquiler sea larga (7,6 puntos) y que no se acompañen de mascotas (6,2 puntos).

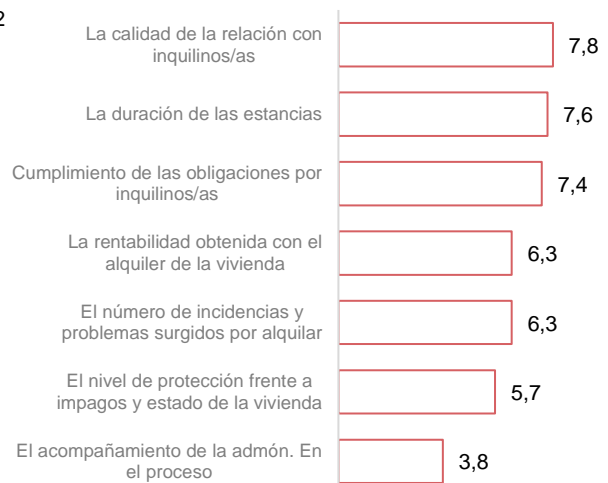
Los principales elementos que les satisface son la relación con sus inquilinos/as (7,8 puntos), la duración de las estancias (7,6 puntos) y el cumplimiento de las obligaciones por parte de las propias personas arrendatarias (7,4 puntos).

Con respecto a los problemas que han sufrido en la vivienda, destacan el mal uso de las instalaciones por parte de las personas inquilinas ha provocado la necesidad de pintar la casa o arreglar paredes (23,7%) y la renovación de electrodomésticos (22,3%) o mobiliario (21,7%).

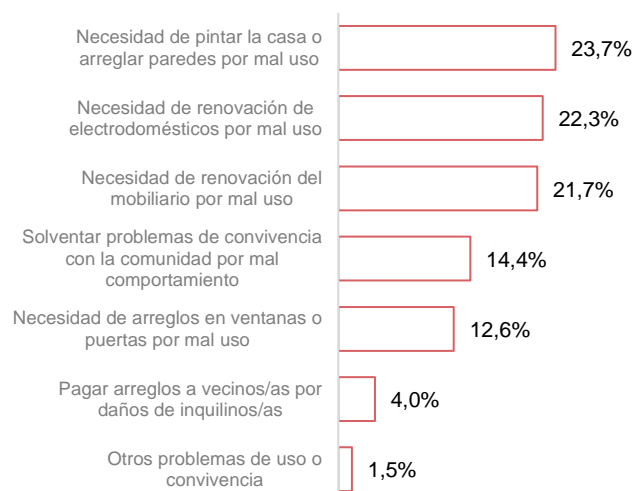
En el momento de elegir a sus inquilinos/as, ¿cuánto de importante es...?



Grado de comodidad y satisfacción que tiene con el alquiler de esta vivienda con respecto a...



Desde que está alquilada la vivienda, ¿ha sufrido alguno de los siguientes problemas?



5. SÍNTESIS DE RESULTADOS POR ÁMBITOS TERRITORIALES

5.1.- Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas



Caracterización de las personas residentes en hogares en alquiler

Araba/Álava es el territorio donde las **personas titulares del contrato de alquiler** son más jóvenes (44 años de media). Tanto Bizkaia como Gipuzkoa se sitúan en la media de la CAE (46 años).

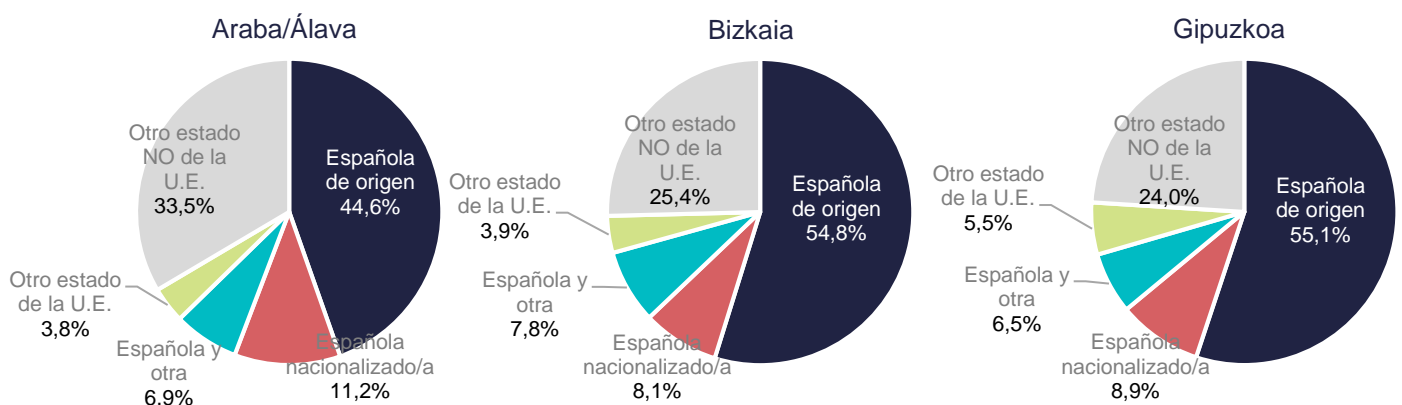
Las mujeres propietarias de esos contratos destacan en Bizkaia (51,7%, un punto porcentual por encima de la media de la Comunidad). Los hombres, como propietarios, son más numerosos en Araba/Álava (51,6%: algo más de dos puntos porcentuales de su peso en la CAE). En Gipuzkoa, la distribución por sexo es la que más se aproxima al conjunto de la CAE.

En Gipuzkoa (55,1%) y Bizkaia (54,8%) predominan las personas titulares de nacionalidad española de origen, que llegan superar en casi dos puntos porcentuales el dato medio de Euskadi (53,2%). Por el contrario, en estos dos territorios tienen menos peso las personas de nacionalidad extranjera no UE (24,0% en Gipuzkoa y 25,4% en Bizkaia). Este colectivo destaca más en Araba/Álava donde la tercera parte de las personas titulares tienen nacionalidad de otro estado no UE (33,5%).

Sexo y edad

			Edad media
Araba/Álava	48,4%	51,6%	44 años
Bizkaia	51,7%	48,3%	46 años
Gipuzkoa	50,2%	49,8%	46 años

Nacionalidad

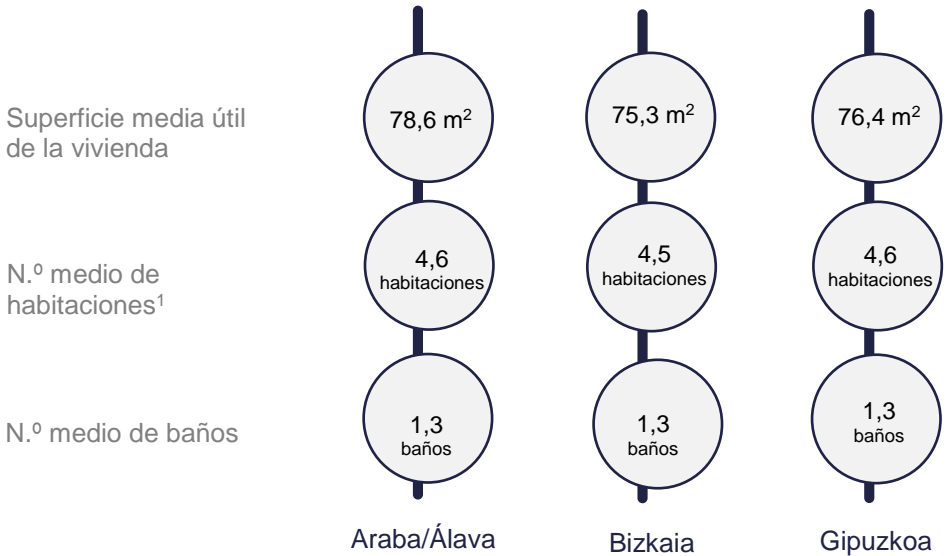
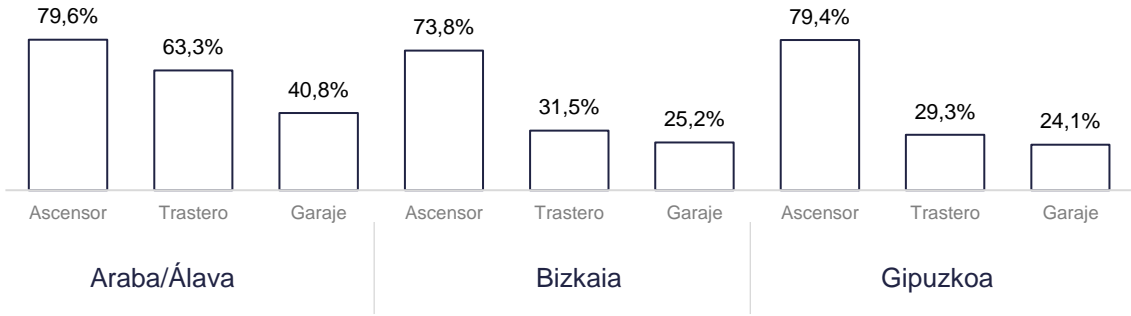


Características de la vivienda en alquiler

En cuanto a las viviendas alquiladas, Araba/Álava es el territorio donde más peso relativo tienen los elementos anexos como ascensor (79,6%), trastero (63,3%) o garaje (40,8%), superando ampliamente los datos medios de la CAE (76,7%, 35,8% y 27,3%, respectivamente). Estos elementos se sitúan por debajo de la media en los tres casos en Bizkaia (73,8%, 31,5% y 25,2%, respectivamente). En Gipuzkoa, la presencia del ascensor (79,4%) es parecida al caso de Araba/Álava, aunque los otros dos elementos también presentan datos relativos bajos (29,3% en el caso de los trasteros y 24,1% en el de los garajes).

Las viviendas más amplias se localizan en Araba/Álava (78,6 m²) y las más pequeñas en Bizkaia (75,3 m²). Gipuzkoa (76,4 m²), en cambio, se aproxima más a la media de la CAE (76,2 m²).

La vivienda cuenta con...



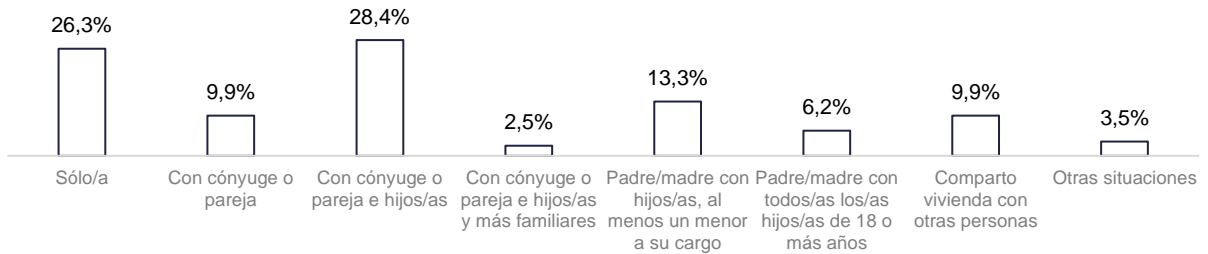
¹ en el número de habitaciones se incluye el salón y la cocina.

Relación del hogar con el alquiler

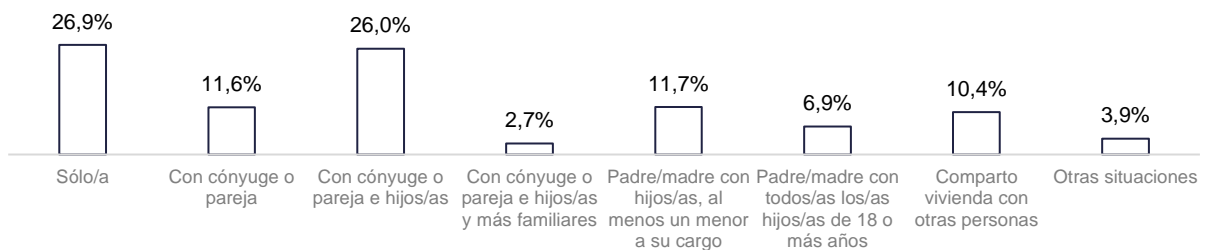
Las viviendas alquiladas por una sola persona tienen mayor peso porcentual en Gipuzkoa (28,3%: un punto porcentual más que en la CAE). También destacan, en este territorio, las viviendas alquiladas por hogares constituidos por cónyuges o parejas con hijos/as (28,0%), aunque este tipo de hogar en alquiler donde más destaca es en Araba/Álava (28,4%, cifra que supera en 1,3 puntos porcentuales a la media de la CAE). También en Gipuzkoa alcanza un cierto peso los hogares en alquiler constituidos por dos personas con relación de cónyuge o pareja (13,3%, frente al 11,9% de la CAE).

¿Con quién convive actualmente en la vivienda?

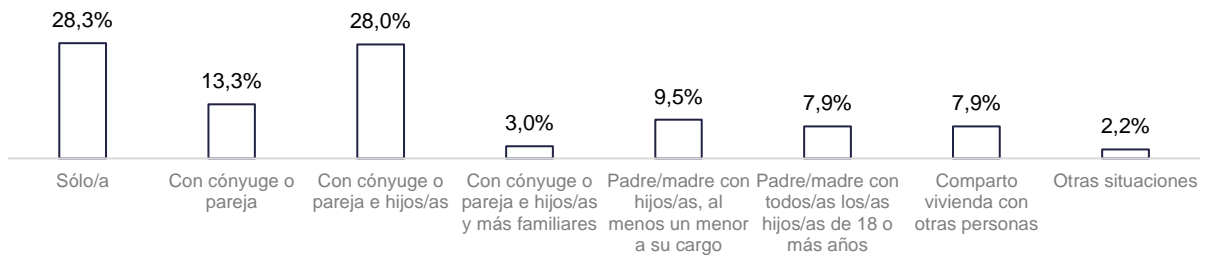
Araba/Álava



Bizkaia



Gipuzkoa



En Gipuzkoa, los hogares en alquiler llevan residiendo en la misma vivienda una media de casi siete años (6,9 años), cifra que supera a los otros dos territorios (En Araba/Álava 5,8 años y en Bizkaia 6,4 años) y a la media de la CAE (6,5 años). Del mismo modo, estos hogares de Gipuzkoa también son los que más años de media llevan viviendo de alquiler (15,0 años frente a los 14,6 años de media de la CAE).

Araba/Álava es el territorio donde los hogares en alquiler han residido en más viviendas diferentes (4,1 viviendas; 3,9 viviendas es la media de la CAE) y donde menos años llevan viviendo en la vivienda actual (5,8 años). También son hogares que llevan un poco menos años que la media viviendo en alquiler (14,3 años), cifra similar a la que ofrece Bizkaia (14,4 años).



Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler

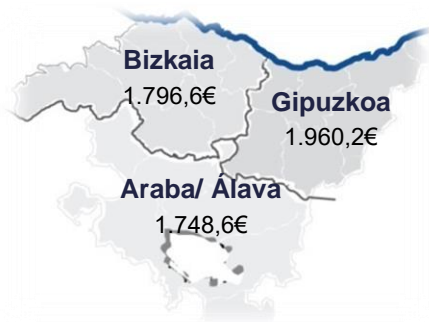
En términos de nivel de ingresos y renta mensual, los hogares en alquiler de Gipuzkoa presentan los datos más altos: 1.960,2 euros de ingresos mensuales netos (en la CAE la media es de 1.846,7 €) y 646,0 euros de renta mensual que pagan por el alquiler (610,4 € de media en la CAE). Tanto Bizkaia (1.796,6 € de ingresos y 602,5 € de renta de alquiler) como Araba/Álava (1.748,6 € de ingresos medios y 555,7 € de renta de alquiler) presentan valores muy por debajo de Gipuzkoa.

Bizkaia es el territorio donde mayor es el porcentaje de ingresos que van destinados a pagar la renta del alquiler (38,4%), medio punto porcentual que la media de la CAE (37,9%), siete décimas más que en Gipuzkoa (37,7%) y punto y medio por encima de Araba/Álava (36,9%).

Gipuzkoa destaca como el territorio donde menos hogares han tenido problemas de pago del alquiler: el 9,3% declaran haber tenido que retrasar alguna mensualidad (11,3% de media en los hogares de la CAE). En Bizkaia, por su parte, se da el caso contrario: el 12,7% de sus hogares en alquiler señalan que han tenido este problema. Araba/Álava (11,6%) ofrece cifras más próximas a la media de Euskadi.

Ingresos y prestaciones

Cuantía mensual neta de ingresos o rentas del hogar



Renta mensual y esfuerzo económico

Renta mensual media que paga por el alquiler

555,7 €

602,5 €

646,0 €

Porcentaje declarado de ingresos destinados al alquiler

36,9%

38,4%

37,7%

En el último año ha tenido que retrasar el pago de al menos una mensualidad de la renta de alquiler

11,6%

12,7%

9,3%

Araba/Álava

Bizkaia

Gipuzkoa

Características del contrato de alquiler

El 23,6% de los hogares en alquiler de Gipuzkoa señalan que en su contrato de alquiler le piden alguna fianza adicional al depósito obligatorio, superando a los otros dos territorios (21,7% en Araba/Álava y 15,4% en Bizkaia) y a la media de la CAE (19,3%).

Los avales son más habituales en Araba/Álava (6,1% de los hogares en alquiler) y, algo menos, en Gipuzkoa (5,8%); en ambos casos muy por encima de la media de la CAE (4,6%) y de Bizkaia (3,2%).

Por su parte, a más de la mitad de los hogares en alquiler de Bizkaia les exigen contratar un seguro por daños (55,2%), 5,4 puntos porcentuales por encima de la media de la CAE (49,8%). Mientras que, en Gipuzkoa (47,2%) y, especialmente, en Araba/Álava (39,1%) se sitúan por debajo de la media.

En el contrato actual le han pedido alguna fianza adicional al depósito de fianza obligatoria (1 mes).

La persona arrendadora le ha pedido algún tipo de aval (bancario u otro)

Le exigen contratar un seguro de responsabilidad por daños



Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria

Rehabilitación de la vivienda

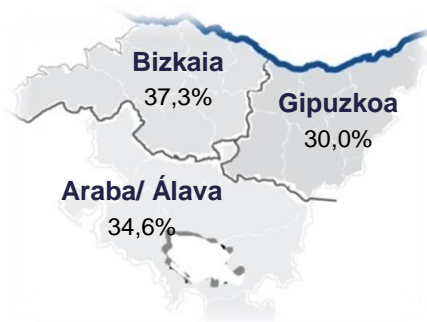
Algo más del 37% de los hogares en alquiler de Bizkaia (37,3%) consideran necesario **rehabilitar algún elemento de la vivienda**; son casi tres puntos porcentuales más que en Araba/Álava (34,6%) y más de siete puntos por encima de los hogares de Gipuzkoa (30,0%). También se sitúa por encima de la media de la CAE (35,7%).

Tanto en la CAE como en cada uno de los tres territorios, los tres elementos que mayor rehabilitación requieren son los mismos y en el mismo orden, aunque se aprecian ligeras diferencias entre los distintos territorios. En el conjunto de la CAE predomina la necesidad de cambio de ventanas y puertas (45,8%), seguido por el cambio de la cocina (31,5%) y el cambio del baño (30,4%).

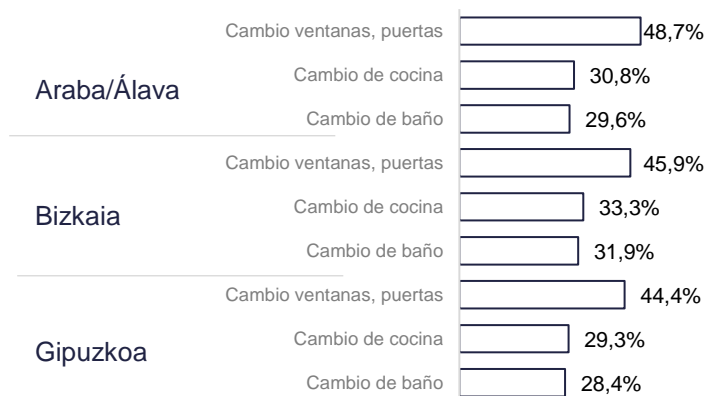
El cambio de ventanas y puertas es más demandado en Araba/Álava (48,7%) que en Bizkaia (45,9%) o Gipuzkoa (44,4%). En Bizkaia, entre sus hogares en alquiler, la tercera parte se decanta por necesitar cambiar de cocina (33,3%), superando a los hogares de Araba/Álava (30,8%) y Gipuzkoa (29,3%). En el territorio de Bizkaia también es ligeramente superior a la media el porcentaje de hogares en alquiler que señalan necesitar cambiar de baño (31,9%).

En Gipuzkoa, estas tres necesidades alcanzan los valores relativos más bajos de los territorios históricos analizados.

Considera necesario rehabilitar elementos de la vivienda



Tres principales elementos que rehabilitar



El 70% de los hogares en alquiler ubicados en el territorio de Bizkaia, señalan que su grado de necesidad de rehabilitación de la vivienda alquilada es muy necesaria (41,6%) o bastante necesaria (28,4%); superando la media de la CAE (el 68,5% indican esa necesidad de rehabilitar la vivienda en ambos grados), así como a los hogares de Gipuzkoa (67,8%) y a los hogares de Araba/Álava (65,5%).

Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda



Cambio de vivienda

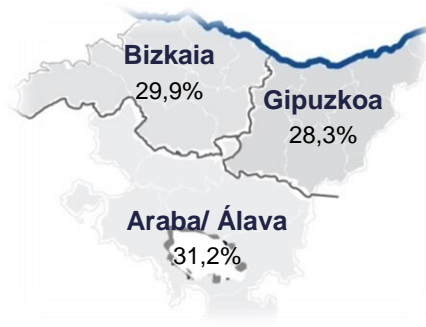
En lo que se refiere al **cambio de vivienda**, los hogares alaveses en alquiler son los que mayor necesidad indican (el 31,2%). Por otro lado, los hogares en alquiler de Bizkaia (29,9%) muestran una necesidad de cambio similares a la media de la Comunidad Autónoma (29,5%) y el territorio de Gipuzkoa es que menos necesidad de este tipo declara (28,3%).

En Araba/Álava, en casi el 86% de los hogares con necesidad de cambio el grado de necesidad es alto (58,5%) o importante (27,4%). Son tres puntos porcentuales más que la cifra de la media de la CAE (83,0%: 52,7% *mucha necesidad* y 30,3% *bastante necesidad*).

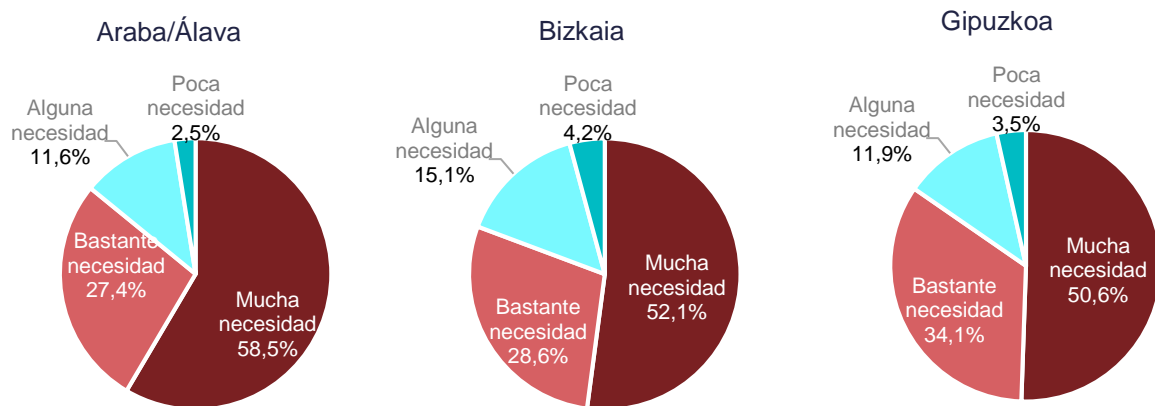
También el territorio de Gipuzkoa presenta valores por encima de la media entre los hogares que han declarado necesitar cambiar de vivienda: casi el 85% indican un grado alto (50,6%) o importante (34,1%) de necesidad de cambio.

A algo más de dos puntos porcentuales por debajo de la media se sitúa el territorio de Bizkaia, donde el 80,7% de los hogares con necesidad de cambio indican que esa necesidad es mucha (52,1%) o bastante (28,6%).

Necesidad de cambiar de vivienda



Grado de necesidad de cambio de vivienda



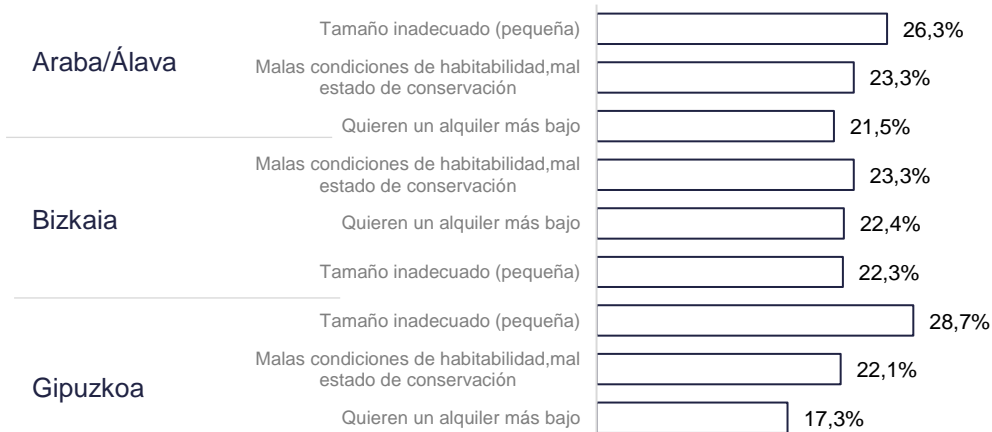
Tres principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda

En el conjunto de la Comunidad Autónoma de Euskadi, los motivos de la necesidad del cambio, por orden de importancia relativa, son las siguientes: el tamaño pequeño de la vivienda (25,2%), las malas condiciones o estado de conservación (24,5%) y la necesidad de un alquiler más bajo (20,5%).

Estos tres motivos también se reproducen a nivel territorial, aunque en el caso de Bizkaia con otro orden de importancia.

Mientras que el pequeño tamaño de las viviendas es el primer motivo en Araba/Álava (26,3%) y Gipuzkoa (28,7%); en Bizkaia esa primera posición la alcanza las malas condiciones de habitabilidad o el mal estado de conservación (23,3%). Aunque hay que señalar que, en este último territorio, los valores de los tres motivos son similares: 22,4% quieren un alquiler más bajo y 22,3% consideran que el tamaño de la vivienda es pequeño.

La necesidad de un alquiler más barato alcanza su valor más bajo en el territorio de Gipuzkoa: el 17,3% de los hogares con necesidad de cambio indican este motivo.



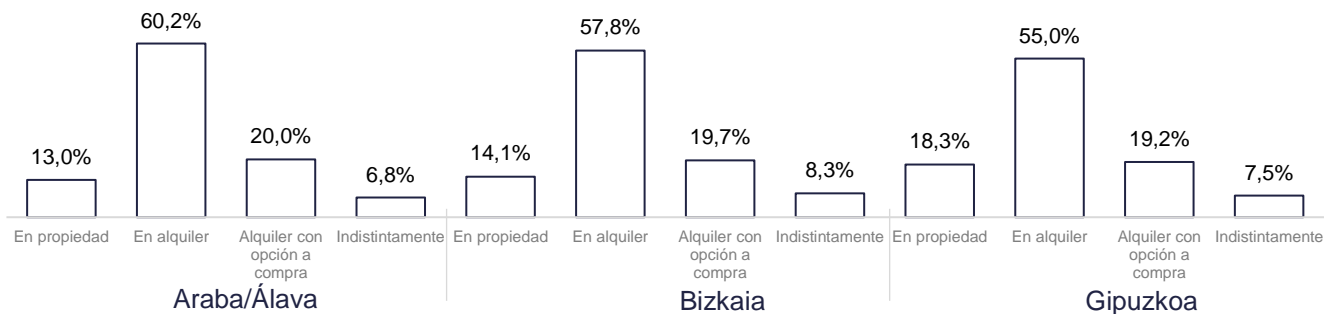
Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda

En los tres territorios, el régimen de tenencia preferido para la futura vivienda sigue siendo el alquiler.

En el caso de Araba/Álava el 60,2% de los hogares se decantan por esta fórmula y el 20,0% por el alquiler con opción a compra; en ambos casos superando la media de la Comunidad (57,3% y 19,6%, respectivamente).

En Gipuzkoa, la preferencia por el alquiler también es mayoritaria (55,0%), pero por debajo de la media de la CAE (57,3%); mientras que el 19,2% se decanta por el alquiler con opción a compra.

En el caso de Bizkaia, los valores son los más parecidos a la media de la CAE: el 57,8% de los hogares piensan en una futura vivienda en régimen de alquiler y el 19,7% preferiría que el alquiler fuese con opción a compra.

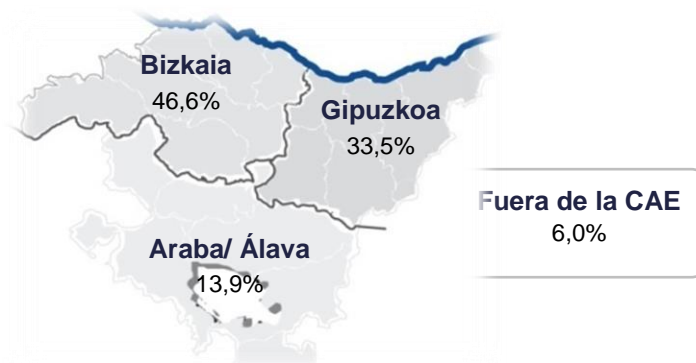


5.2.- Lugar de residencia de las personas arrendadoras

El análisis de este apartado se centrará en el lugar de residencia de las **personas físicas que son propietarias de las viviendas en alquiler** de la Comunidad autónoma de Euskadi. Se van a diferenciar los tres territorios históricos y se agrupan en una única categoría las que residen fuera de la CAE.

En base a este marco, el 6% reside fuera de la Comunidad Autónoma y el 94% en la Comunidad Autónoma de Euskadi: el 46,6% en Bizkaia, el 33,5% en Gipuzkoa y el 13,9% en Araba/Álava.

Territorio Histórico de residencia de las personas físicas arrendadoras



Tipificación de la persona informante (personas físicas)

Las personas físicas propietarias de alguna vivienda en alquiler (personas arrendadoras) que residen en Araba/Álava son las de mayor media de edad (60,8 años). Las más jóvenes (57,9 años) residen fuera de la CAE. La edad de las personas que residen en Bizkaia (60,1 años de media) o Gipuzkoa (59,9 años) se aproxima a la media de edad global (60,0 años).

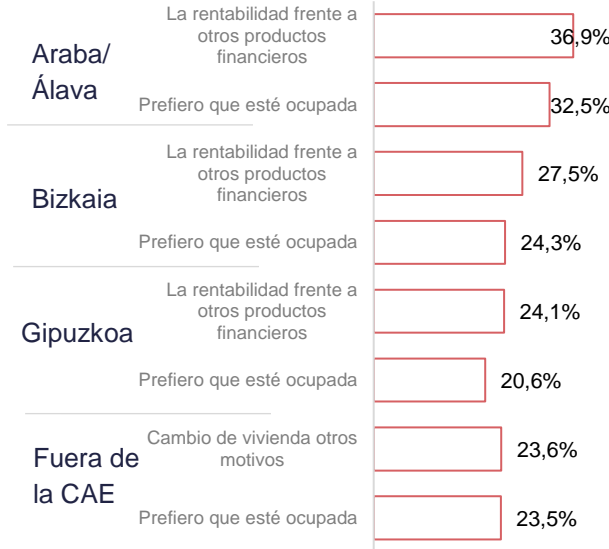
Las personas arrendadoras residentes en cualquiera de los territorios históricos manifiestan que el principal motivo para alquilar la vivienda es *la rentabilidad frente a otros productos financieros* (36,9% en Araba/Álava; 27,5% en Bizkaia y 24,1% en Gipuzkoa). El segundo motivo también coincide: *prefieren que la vivienda está ocupada* (32,5% en Araba/Álava; 24,3% en Bizkaia y 20,6% en Gipuzkoa).

En el caso de las personas arrendadoras que residen fuera de la CAE, los dos primeros argumentos para alquilar la vivienda tienen porcentajes muy similares: el *cambio de vivienda por otros motivos* (23,6%) y *prefieren que la vivienda está ocupada* (23,5%); mientras que la rentabilidad frente a otros productos financieros es la opción más indicada en las personas que residen en la CAE, solo representa el 8,4% entre las que residen fuera.

Las personas que viven fuera de la CAE señalan que el 32,7% de sus ingresos provienen del alquiler de la vivienda. Las que residen en la CAE declaran porcentajes más pequeños: 25,7% en Bizkaia, 24,3% en Gipuzkoa y 23,1% en Araba/Álava.



Principales motivos para alquilar la vivienda



Porcentaje medio de ingresos asociados al alquiler



Fuera de la CAE
32,7%

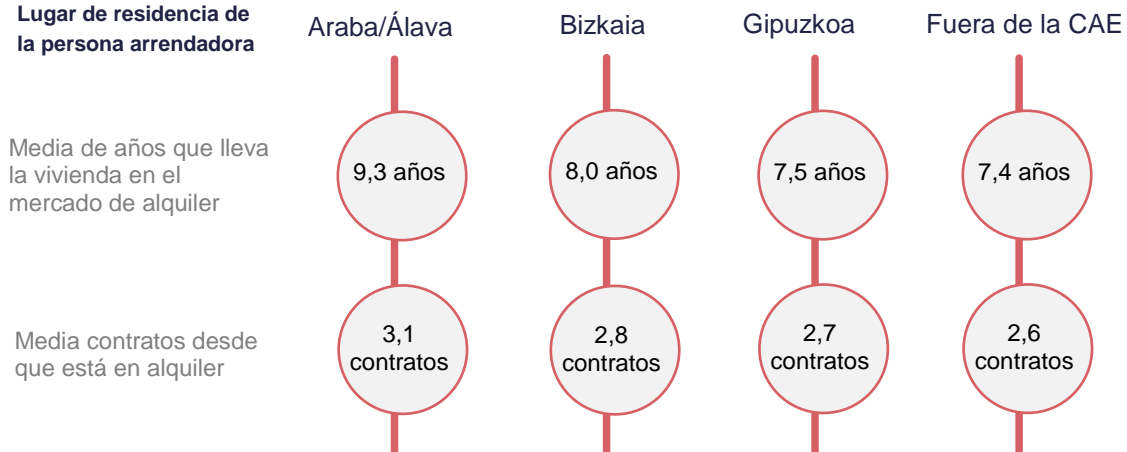
Situación de la vivienda con respecto al alquiler

Las viviendas de las personas que residen en Araba/Álava llevan más años de media en el mercado de alquiler (9,3 años de media). Mientras que, las que menos año de media llevan en el mercado de alquiler son de personas que residen en Gipuzkoa (7,5 años) y fuera de la CAE (7,4 años).

Igualmente, las viviendas de las personas residentes en Araba/Álava son las que más contratos han tenido desde que están en el mercado (3,1 contratos de media). En el caso contrario se encuentran las viviendas de las personas que residen en Gipuzkoa (2,7 contratos) o fuera de la CAE (2,6 contratos).

Las personas que residen en Bizkaia declaran que sus viviendas llevan 8,0 años en el mercado de alquiler y han tenido 2,8 contratos de alquiler, cifras próximas a la media de la CAE.

Lugar de residencia de la persona arrendadora





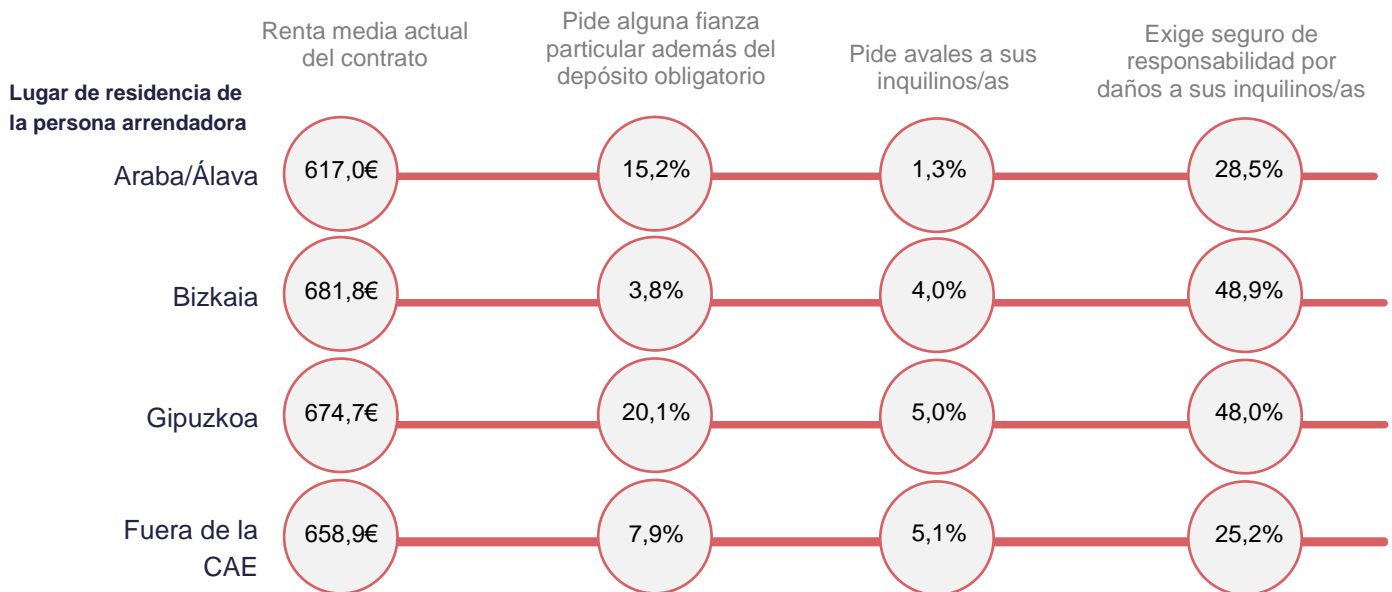
Características del contrato actual de alquiler de la vivienda

Las personas físicas residentes en Bizkaia son las que declaran mayores rentas por sus viviendas alquiladas (681,8 €). En segundo lugar, se sitúan las personas que residen en Gipuzkoa (674,7 €). En ambos casos, superan la media global del colectivo (669,0 €).

Las personas arrendadoras residentes en Gipuzkoa son las que en mayor proporción exigen alguna fianza además del depósito obligatorio (20,1%). Las que residen en Bizkaia lo piden en el 3,8% de los casos.

El 5,1% de las personas arrendadoras que residen fuera de Euskadi y el 5,0% de las que residen en Gipuzkoa piden avales a sus inquilinos/as. Mientras que, solo el 1,3% de las que residen en Araba/Álava lo solicitan. El porcentaje de las que residen en Bizkaia (4,0%) y el del global del colectivo (4,1%) son similares.

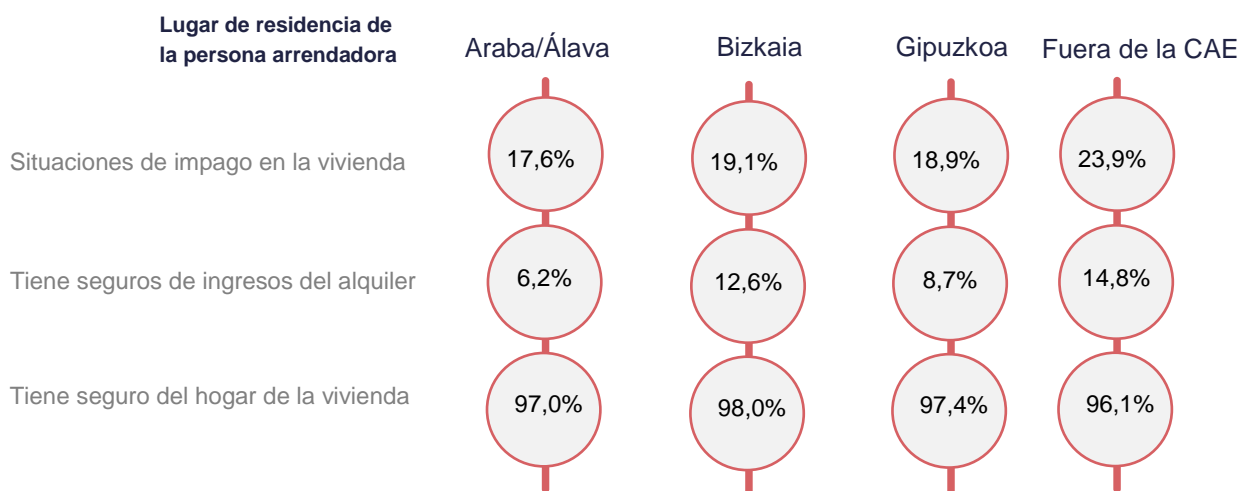
Las personas arrendadoras que residen en Bizkaia (48,9%) y en Gipuzkoa (48,0%) son las que proporcionalmente más seguros por daños exigen a sus inquilinos/as. Mientras que, solo el 28,5% de las que residen en Araba/Álava o el 25,2% de las que residen fuera de la CAE lo hacen.



Situaciones de impago y seguros de la vivienda

Las personas arrendadoras que tienen su residencia fuera de la CAE son las que más situaciones de impago de rentas han declarado (23,9%). También son las que más seguros de ingresos del alquiler afirman tener (14,8%). En el caso opuesto, de las que residen en Araba/Álava, un 17,6% han experimentado situaciones de impagos y un 6,2% tienen seguros de ingresos.

Prácticamente la totalidad del colectivo de personas arrendadoras indican que tienen un seguro del hogar de la vivienda que alquilan (97,6%). Este porcentaje se supera por las personas arrendadoras residentes en Bizkaia (98,0%). Las que residen en Gipuzkoa (97,4%) o Araba/Álava (97,0%) son las que más se aproximan con el valor medio global de la CAE; mientras que, las que residen fuera de la CAE (96,1%) se alejan de ese valor medio.



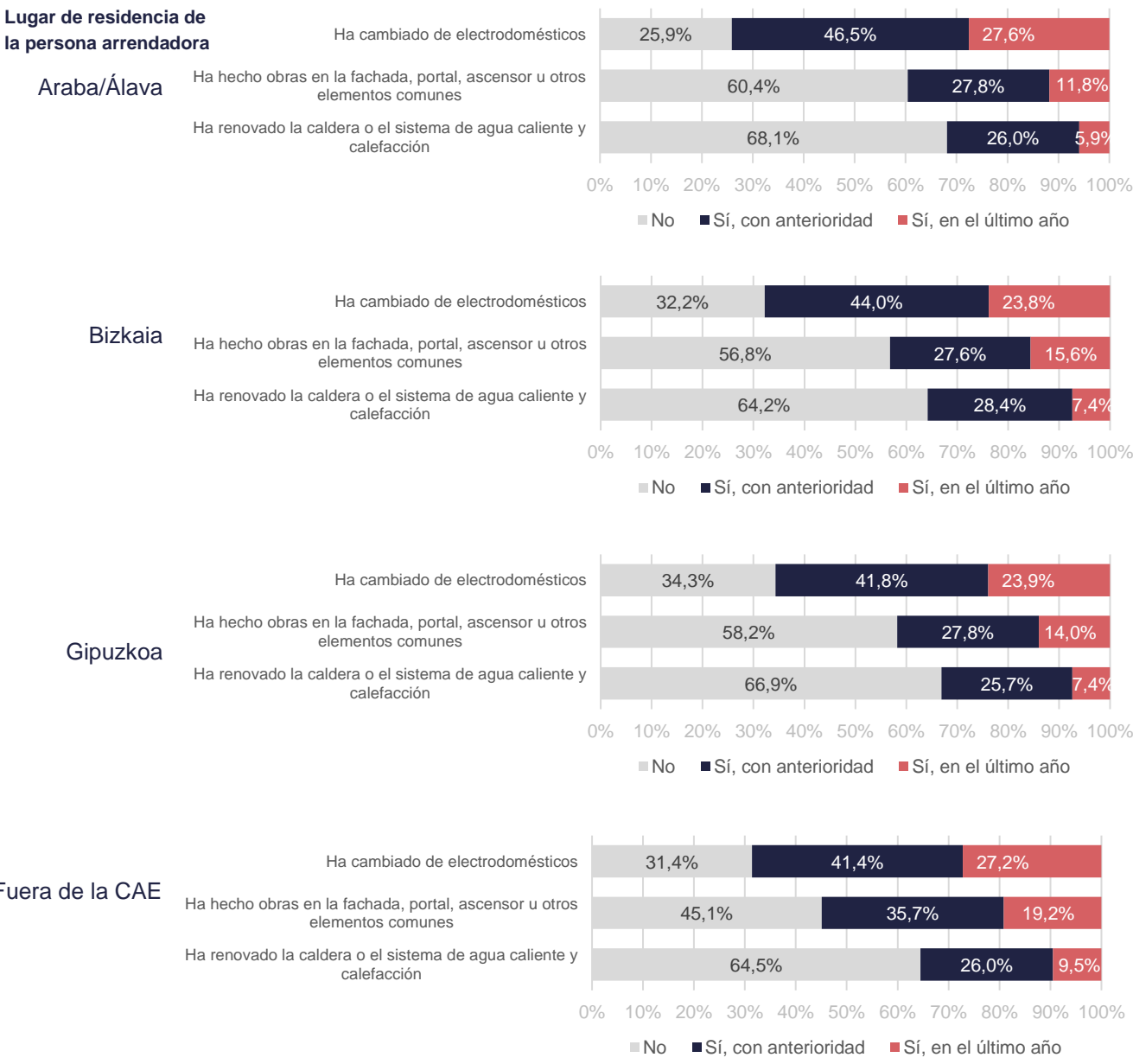
Acciones de rehabilitación en la vivienda alquilada.

Actuaciones en la vivienda desde su puesta en el mercado de alquiler

El cambio de electrodomésticos, al igual que ocurre para el global de las viviendas de las personas físicas arrendadoras (68,1%), es la principal renovación que han realizado en las viviendas en todos los ámbitos territoriales analizados. Sin embargo, este porcentaje oscila desde el 74,1% de las personas que residen en Araba/Álava; 68,6% de las que residen fuera de la CAE; 67,8% de las que residen en Bizkaia y 65,7% de las que residen en Gipuzkoa.

La segunda actuación, en términos de datos relativos, se refiere a obras en elementos comunes como fachada, portal, ascensor...: así lo afirman el 54,9% de las personas que residen fuera de la CAE; el 43,2% de las que residen en Bizkaia; el 41,8% de las que residen en Gipuzkoa y el 39,6% de las personas residentes en Araba/Álava.

Principales obras de renovación o rehabilitación en la vivienda realizadas desde que fue puesta en el mercado de alquiler hasta la actualidad



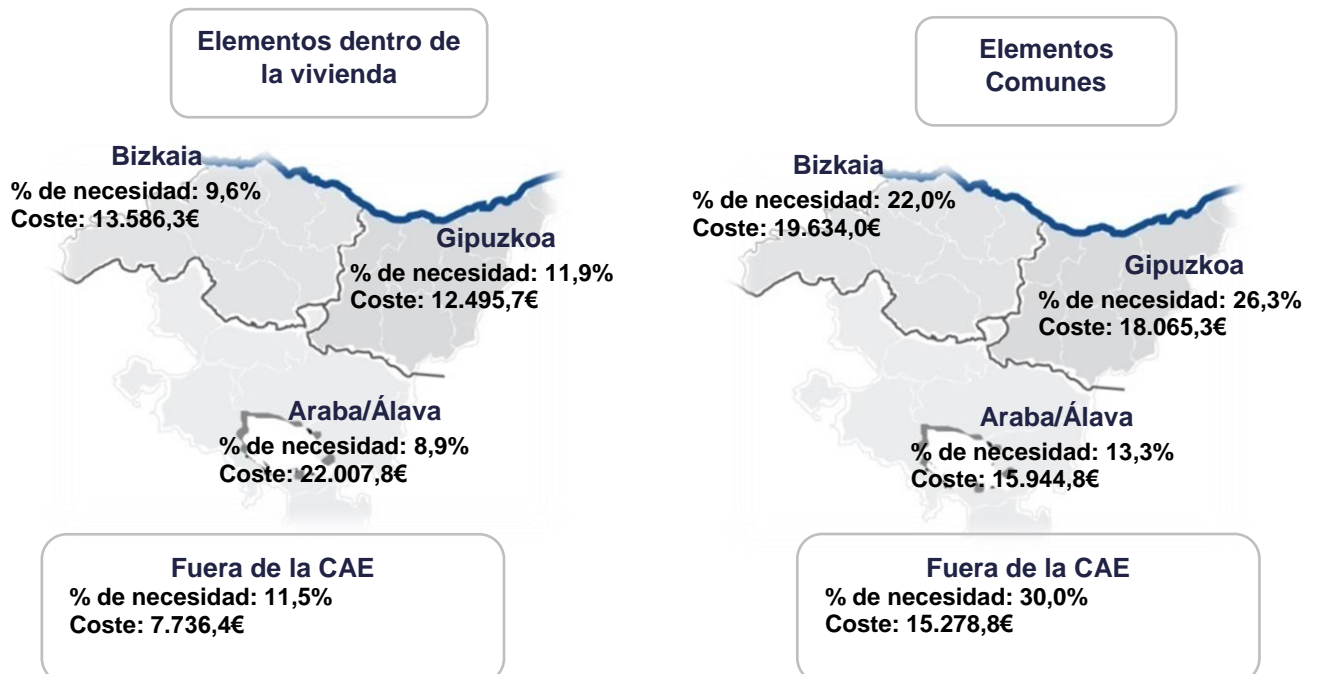
Necesidades actuales de la vivienda alquilada

Las personas arrendadoras que residen en Gipuzkoa y las que residen fuera de la CAE son las que más **necesidad de rehabilitar sus viviendas** alquiladas declaran: 11,9% y 11,5%, respectivamente. La media del colectivo de personas arrendadoras, independientemente de su lugar de residencia, es de 10,4%; mientras que, entre las que residen en Bizkaia (9,6%) o Araba/Álava (8,9%), esa necesidad es menor.

En cuanto al coste medio previsto para las rehabilitaciones, las personas que residen en Araba/Álava encabezan el ranking con 22.007,8 euros de estimación de coste. Le sigue las que residen en Bizkaia con 13.586,3 euros. Las que residen en Gipuzkoa estiman un coste de rehabilitación de 12.495,7 euros; quedando bastante alejada la estimación de quienes viven fuera de la CAE (7.736,4 €).

La necesidad de **rehabilitar elementos comunes** es mayor entre quienes residen fuera de la CAE (30,0%) y menor entre quienes residen en Araba/Álava (13,3%). La necesidad media del colectivo es del 22,7%. Por su parte, las personas residentes en Bizkaia se acercan a esa media (22,0%) y las que residen en Gipuzkoa la superan (26,3%).

Los costes medios más altos se dan entre las personas residentes en Bizkaia (19.634,0 €) y Gipuzkoa (18.065,3 €).



5.3.- Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias y las personas arrendadoras

Perspectivas y opiniones de las personas arrendatarias

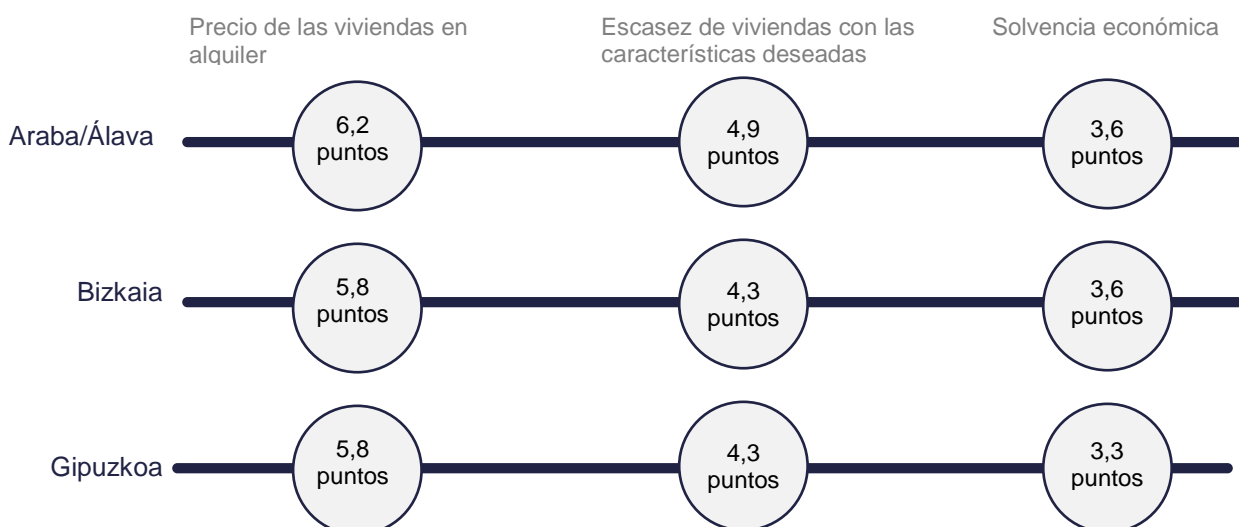
Las tres principales dificultades en la búsqueda de una vivienda en alquiler (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

Las tres principales dificultades de las personas arrendatarias (o inquilinas) en la búsqueda de una vivienda en alquiler que se observa a nivel general, se repiten en cada territorio.

En Araba/Álava el *precio de las viviendas en alquiler*, según las personas arrendatarias que residen en el territorio, alcanza una puntuación media de 6,2 puntos de dificultad, superando en 0,3 puntos la media de la CAE (5,9 puntos). Las personas inquilinas que residen en Bizkaia o Gipuzkoa declaran un mismo grado de dificultad (5,8 puntos).

Algo similar sucede con la segunda dificultad identificada: la *escasez de las viviendas con las características deseadas* (4,4 puntos de dificultad media en la CAE). Las personas que residen en Araba/Álava puntúan por encima de la media de la CAE (4,9 puntos); mientras que Bizkaia y Gipuzkoa coinciden en la misma puntuación (4,3 puntos).

La tercera dificultad, la *solventia económica* (3,5 puntos), es ligeramente más elevada en Araba/Álava y Bizkaia (3,6 puntos en ambos casos: 0,1 puntos más que la media), y por debajo de la media en Gipuzkoa (3,3 puntos).



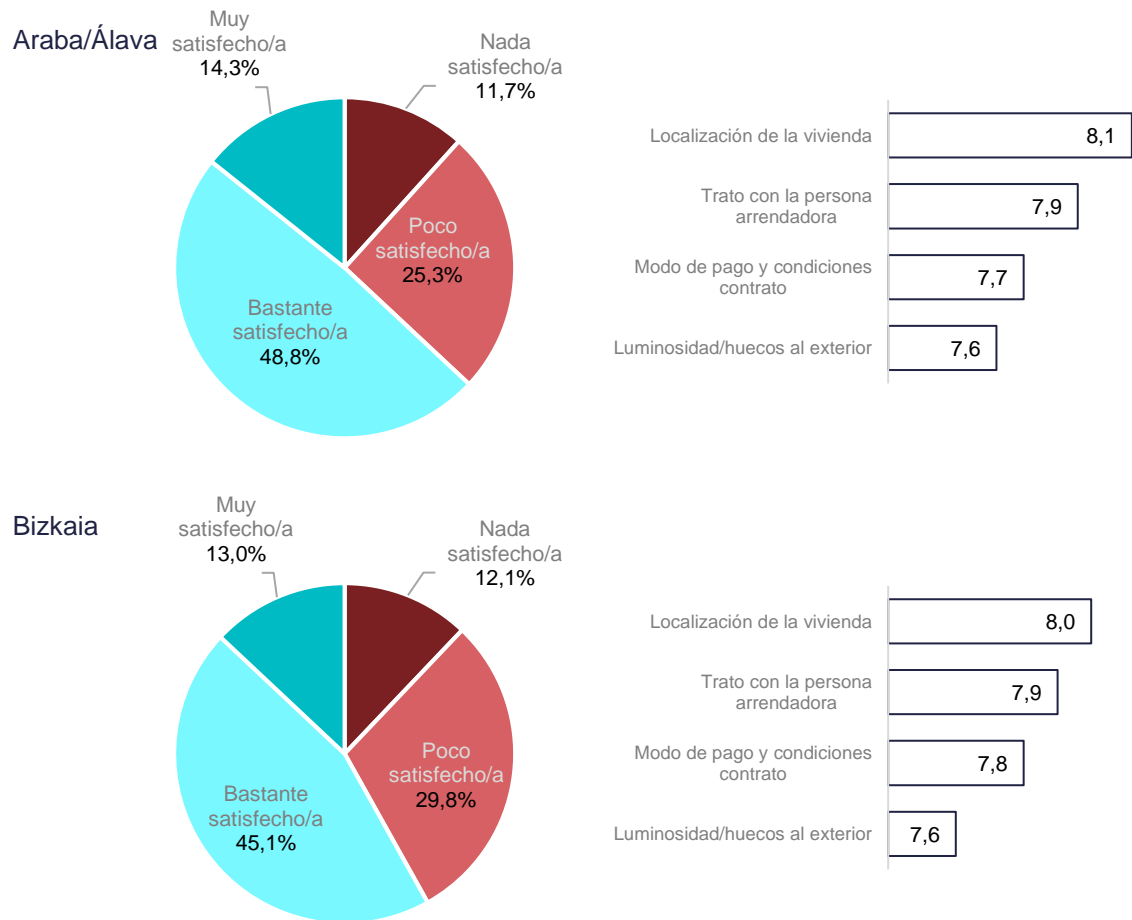
Grado de satisfacción con el hecho de vivir en alquiler. Valoración media de los principales aspectos (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

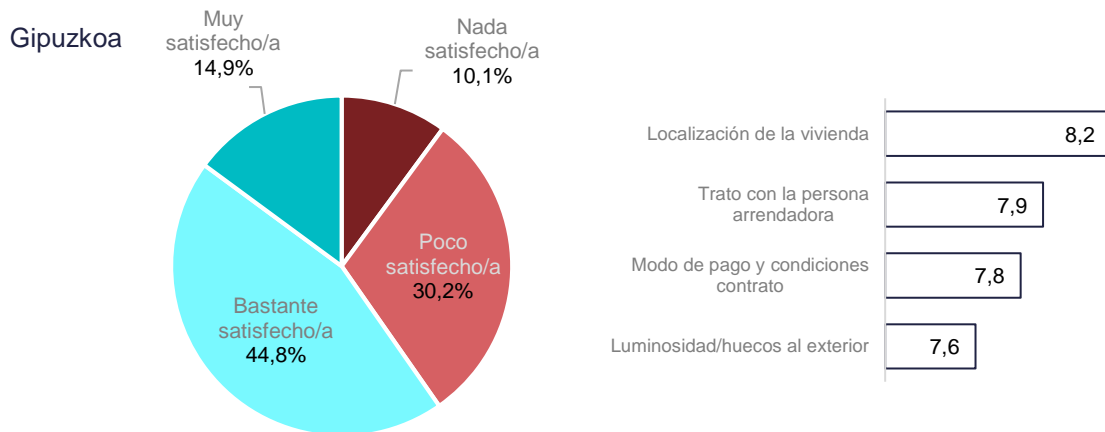
El 63% de las personas inquilinas que residen en Araba/Álava se sienten bastante (48,8%) o muy satisfechas (14,3%) con la circunstancia de vivir de alquiler. Es el territorio donde más se valora esta circunstancia.

El territorio que porcentualmente menos lo valora es Bizkaia: el 58% de las personas inquilinas que residen en él se sienten bastante (45,1%) o muy satisfechas (14,3%).

Las personas inquilinas de Gipuzkoa ocupan una posición intermedia más próxima a la meda de la CAE. Casi el 60% de las personas arrendatarias de Gipuzkoa se sienten bastante (44,8%) o muy satisfechas (14,9%) de vivir en alquiler.

En los tres territorios, el aspecto mejor valorado es la *localización de la vivienda*: 8,2 en Gipuzkoa, 8,1 en Araba/Álava y 8,0 en Bizkaia (8,1 es la valoración media en la CAE).





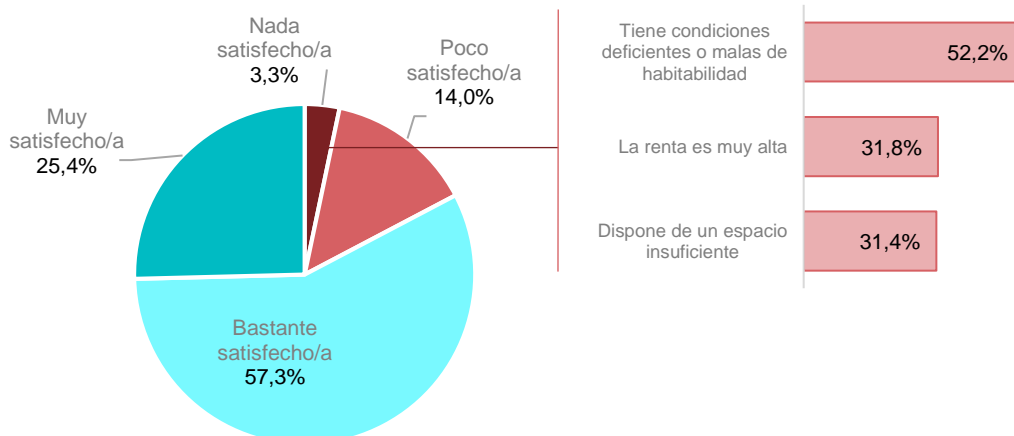
Grado de satisfacción general con la vivienda y, para personas poco o nada satisfechas, principales motivos de insatisfacción

La satisfacción con la vivienda que ocupan es más alta entre las personas arrendatarias que viven en Gipuzkoa; ya que, el 86% se sienten bastante satisfechas (58,9%) o muy satisfechas (27,1%).

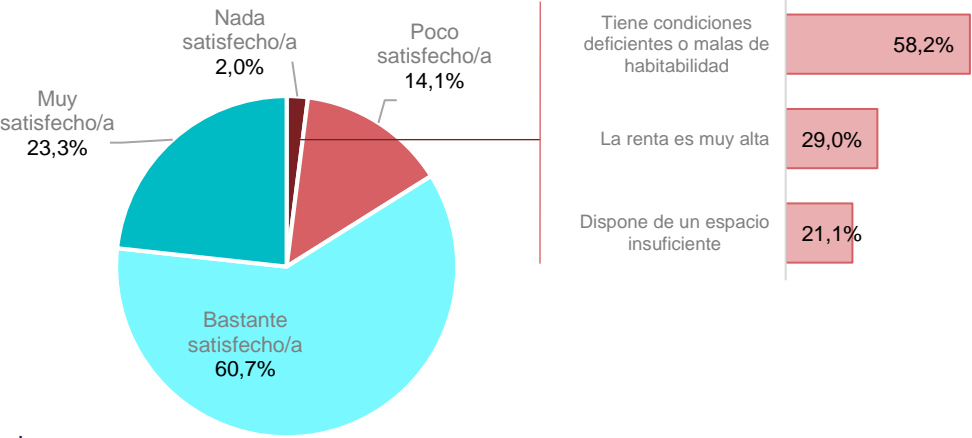
Por el contrario, el territorio donde menos se valora es Araba/Álava, cerca del 83% indican algún grado de satisfacción, y queda en la posición intermedia (más próxima a la media del conjunto) la valoración dada en el territorio de Bizkaia: el 84% se siente muy o bastante satisfechas.

La principal causa de insatisfacción identificada en los tres territorios es *las condiciones deficientes o malas de habitabilidad*, que alcanza su valor relativo más alto en Gipuzkoa (el 59,2% de las personas insatisfechas lo señalan como principal motivo). En Bizkaia ese porcentaje es del 58,2% y, por debajo de la media de la CAE (57,4%), se encuentra la proporción de personas que lo señalan en Araba/Álava (52,2%).

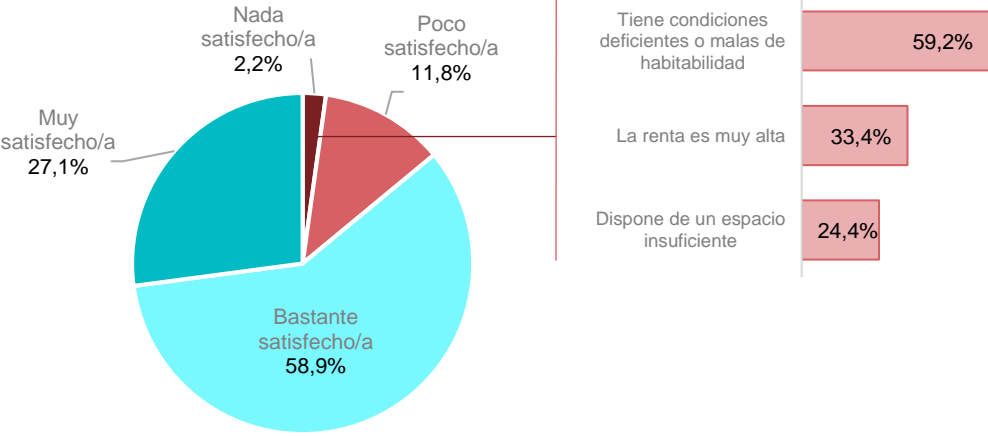
Araba/Álava



Bizkaia



Gipuzkoa



Perspectivas y opiniones de las personas arrendadoras

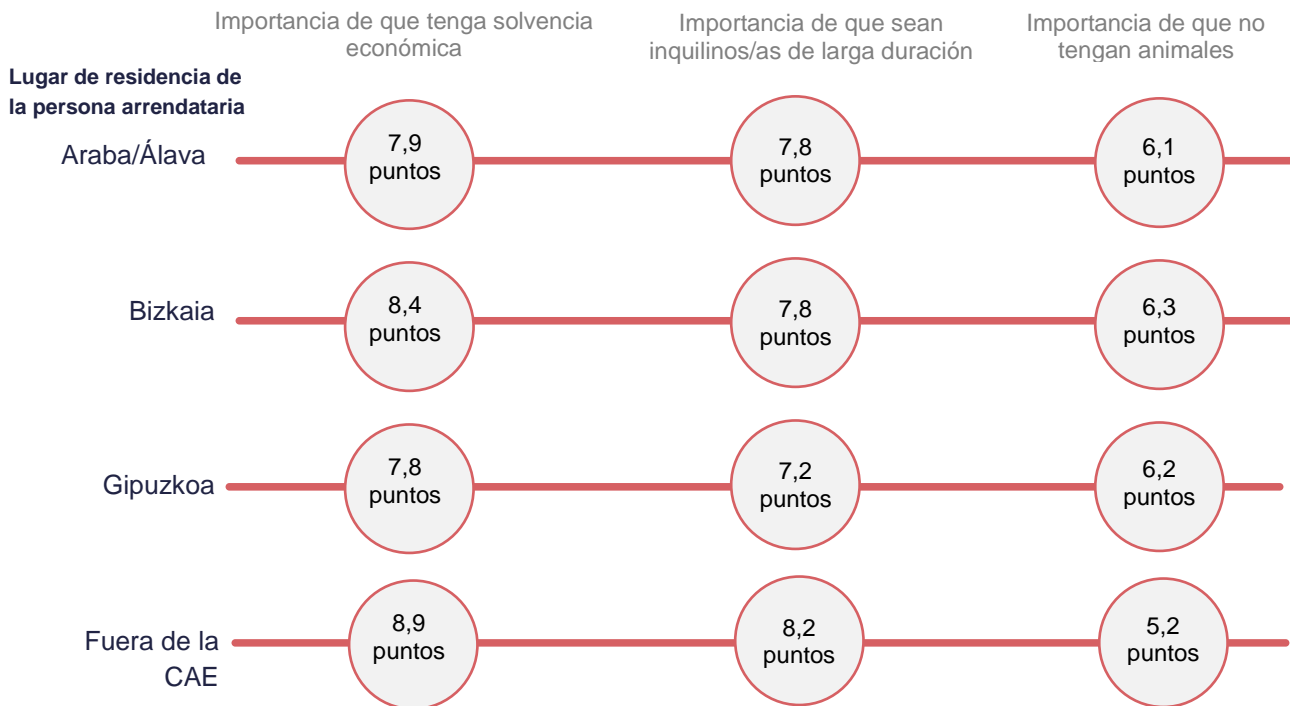
Los tres principales aspectos para elegir a sus inquilinos/as (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

Desde la perspectiva de las **personas físicas arrendadoras** y su lugar de residencia, se identifica que los tres principales aspectos que inciden en la elección de las personas inquilinas son los mismos.

El más valorado (*importancia de la solvencia económica*) destaca entre las personas arrendadoras que residen fuera de la CAE (8,9 puntos) y en Bizkaia (8,4 puntos). Por debajo de la media global (8,2 puntos) se encuentran las valoraciones de las personas residentes en Araba/Álava (7,9 puntos) o Gipuzkoa (7,8 puntos).

La duración de la ocupación también es relativamente más valorada entre las personas que residen fuera de la CAE (8,2 puntos frente a los 7,6 puntos de la media global). Sólo las personas residentes en Gipuzkoa (7,2 puntos) señalan una valoración por debajo de esa media global.

La tenencia de animales preocupa en menor medida a las personas de fuera de la CAE (5,2 puntos). Las personas que residen en Bizkaia (6,3 puntos), Gipuzkoa (6,2 puntos) o Araba/Álava (6,1 puntos) se sitúan próximos al valor medio global (6,2 puntos).

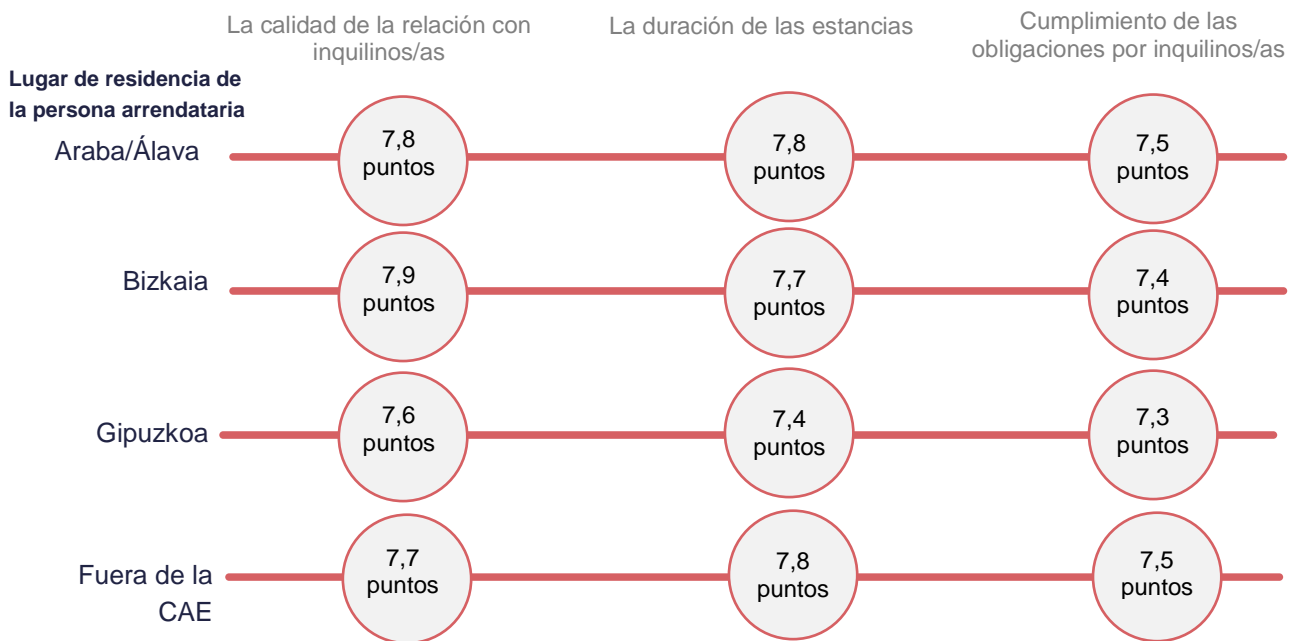


Los tres principales elementos de satisfacción con respecto al alquiler de la vivienda

(Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

Las personas arrendadoras que residen en Araba/Álava y fuera de la CAE asignan a la duración de las estancias (7,8 puntos) y el cumplimiento de las obligaciones (7,5 puntos) una puntuación media ligeramente superior a la media global (7,6 puntos y 7,4 puntos, respectivamente).

Entre las personas que residen en Bizkaia, valoran ligeramente por encima de la media la relación con las personas inquilinas (7,9 puntos frente a los 7,8 de media) y duración (7,7 puntos). Las personas que residen en Gipuzkoa mantienen puntuaciones por encima de los 7 puntos en los tres elementos, pero en ningún caso superan la media global.



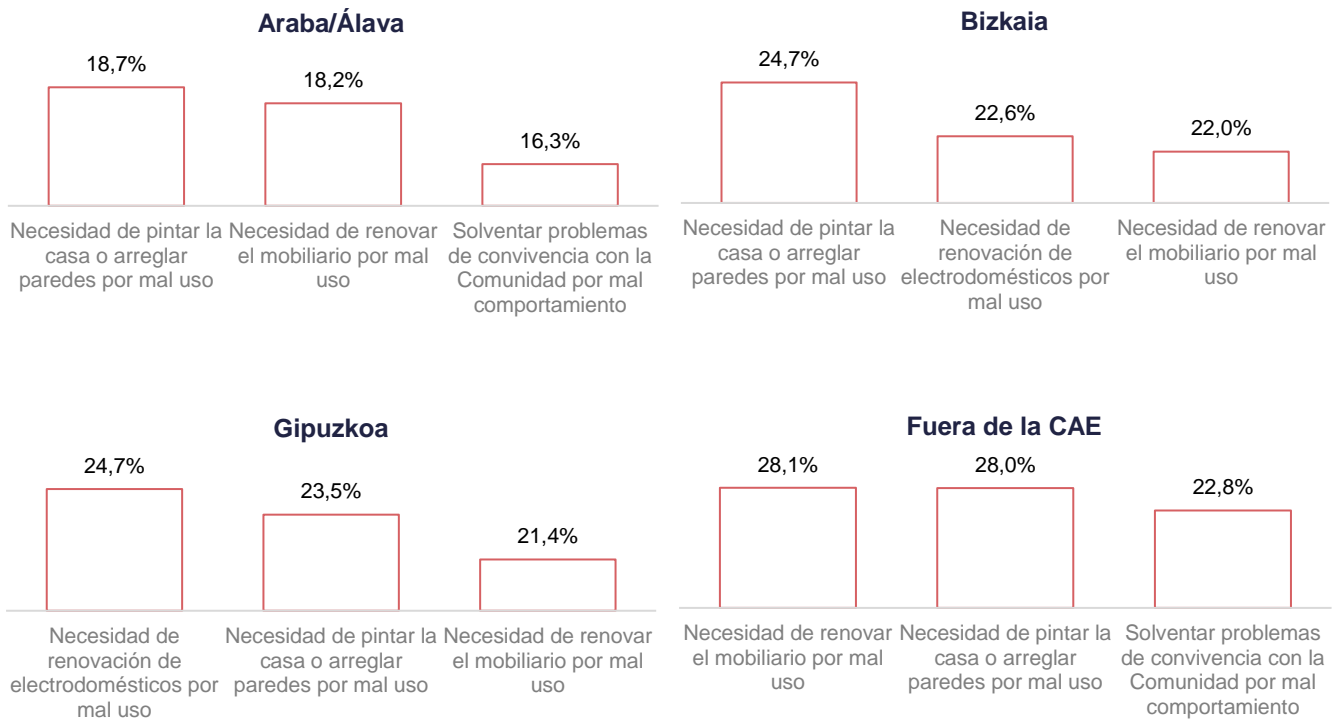
Los tres principales problemas sufridos por la vivienda desde que está alquilada

La relación de los principales problemas sufridos por las viviendas alquiladas, según las personas arrendadoras, varían en función de su lugar de residencia.

Entre las personas que residen en Araba/Álava (18,7%) o Bizkaia (24,7%) el primer problema es la *necesidad de pintar la casa o arreglar paredes por mal uso*.

Las personas arrendadoras que viven en Gipuzkoa señalan como primer problema (24,7%) la *necesidad de renovación de los electrodomésticos por mal uso*.

Por su parte, las personas que residen fuera de la CAE destacan la *necesidad de renovar el mobiliario por mal uso* como primer problema sufrido por la vivienda (28,1%).



6. SÍNTESIS DE RESULTADOS POR TIPOLOGÍA DE ALQUILER

6.1.- Caracterización de las personas arrendatarias y las viviendas

Caracterización de las personas arrendatarias (inquilinas)



Predominan las mujeres y las personas de más edad entre las **personas titulares de un contrato de alquiler** (personas arrendatarias) de viviendas protegidas o libres acogidas a programas de intermediación de la administración.

En las viviendas sociales y asimiladas⁴ (en adelante viviendas sociales*) el porcentaje de mujeres titulares (57,5%) es casi siete puntos porcentuales superior a la media global de personas arrendatarias (50,7%). La media de edad también es la más alta (50 años) de los tres tipos de viviendas. Aunque son mayoría las personas españolas de origen (51,8%), tienen mayor peso (respecto a la media global) las personas nacionalizadas (13,8% frente al 8,9%) y las personas con doble nacionalidad (8,2% frente al 7,2%).

Las Viviendas de Protección Oficial (VPO) y asimiladas⁵ (en adelante VPO*) también reflejan un ligero predominio de las mujeres (51,5%) y la media de edad (47 años) levemente superior a la media global (46 años). En esta tipología de viviendas predominan las personas españolas de origen (63,4%).

En la vivienda libre se detectan más hombres arrendatarios (51,8%) y las personas titulares del contrato son más jóvenes (44 años de media). El peso de las personas extranjeras es superior al peso de la media global.

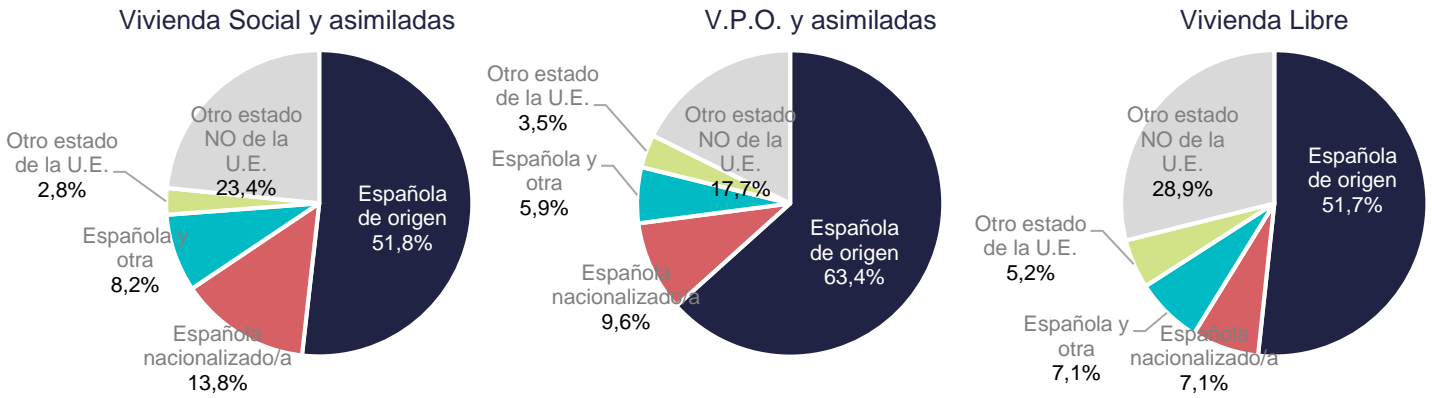
Sexo y edad de las personas arrendatarias (inquilinas)

			Edad media
Vivienda Social y asimiladas	57,5%	42,5%	50 años
V.P.O. y asimiladas	51,5%	48,5%	47 años
Vivienda Libre	48,2%	51,8%	44 años

⁴ Vivienda Social y asimiladas. Además de las viviendas sociales (VS), incluye a las viviendas del programa Bizigune, los alojamientos dotacionales, las viviendas municipales gestionadas por el Gobierno Vasco y las viviendas en alquiler incluidas en los programas de fomento al arrendamiento.

⁵ Vivienda de Protección Oficial y asimiladas. Además de las Viviendas de Protección Oficial (VPO), incluye a las Viviendas Tasadas municipales (VTM), las viviendas libres municipales, las viviendas del programa ASAP, las viviendas de terceros gestionadas por Alokabide y las viviendas libres gestionadas por el Gobierno Vasco.

Nacionalidad



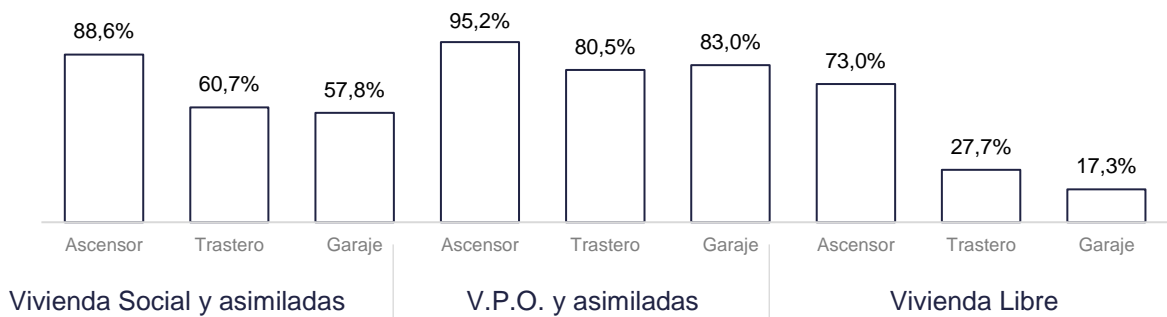
Características de la vivienda en alquiler

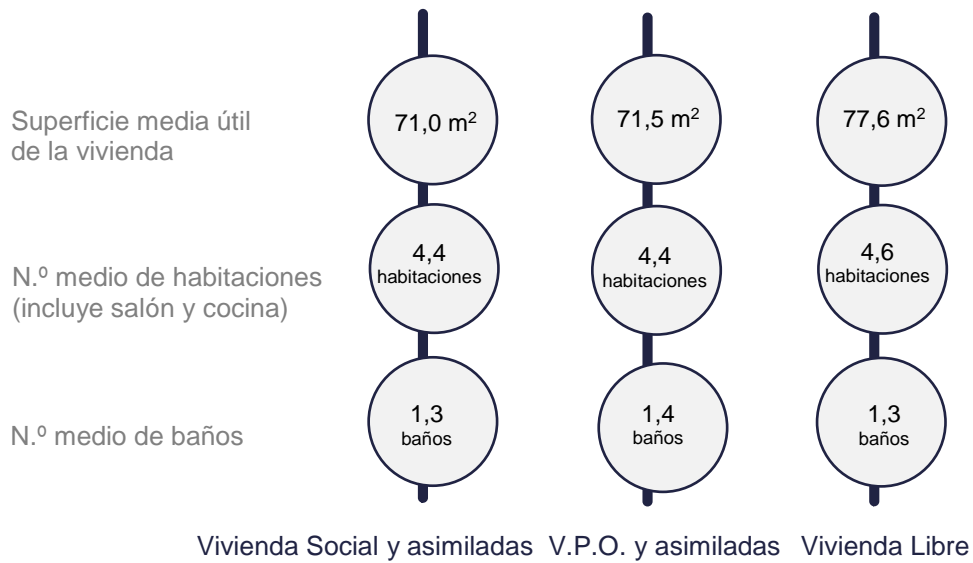
En cuanto a las viviendas alquiladas, las viviendas protegidas presentan mayores porcentajes de elementos anexos que las libres. Cuentan con ascensor casi el 87% de las viviendas sociales* y poco más del 95% de las VPO*. Entre las viviendas libres ese porcentaje es del 73%.

El 80,5% de las VPO* y casi el 61% de las viviendas sociales* tienen trastero (la media global es del 35,8%), por el 27,7% de las viviendas libres. Ocurre una situación similar con la disponibilidad de garaje: casi el 58% de las viviendas sociales* y el 83% de las VPO* por apenas algo más del 17% de las libres.

Por su parte, por término medio, las viviendas libres son más amplias (77,6 m²) que las protegidas (71,0 m² las viviendas sociales* y 71,5 m² las de VPO*).

La vivienda cuenta con...





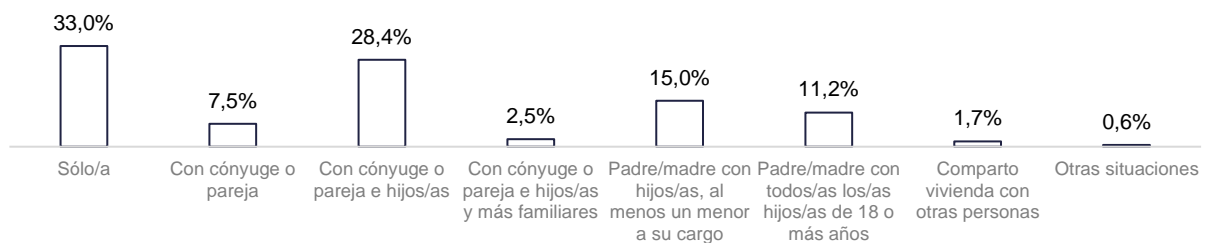
Relación del hogar con el alquiler

Las viviendas en alquiler en las que residen una sola persona predominan entre las viviendas sociales* (33,0%) y las VPO* (38,1%). Al igual que las viviendas alquiladas por hogares constituidos por cónyuges o parejas e hijos/as (28,4% entre las viviendas sociales* y 29,6% entre las VPO*). En ambos casos se supera las medias globales del colectivo.

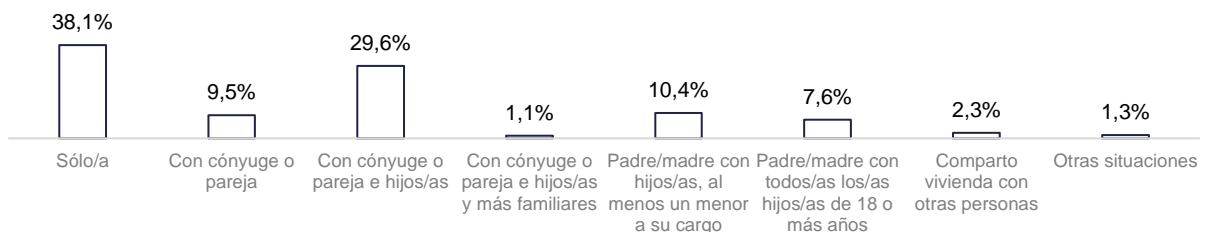
En el caso de la vivienda libre también predominan los hogares unipersonales (25,4%) y los de cónyuge/pareja con descendientes (26,7%), pero tiene mayor peso que en los grupos anteriores los hogares constituidos por dos personas con relación de pareja (13,0%) y la vivienda compartida (11,5%).

¿Con quién convive actualmente en la vivienda?

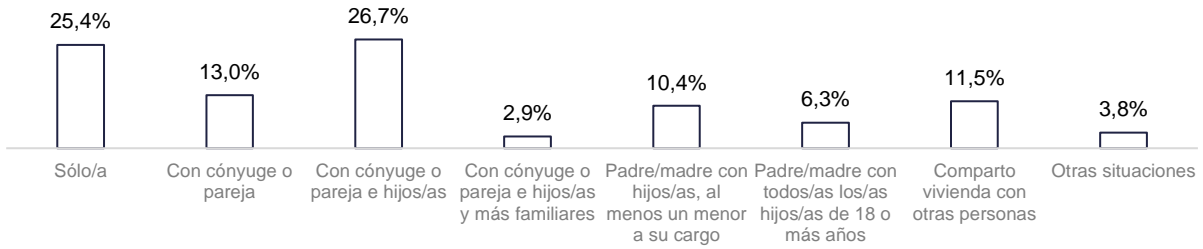
Vivienda Social y asimiladas



V.P.O. y asimiladas

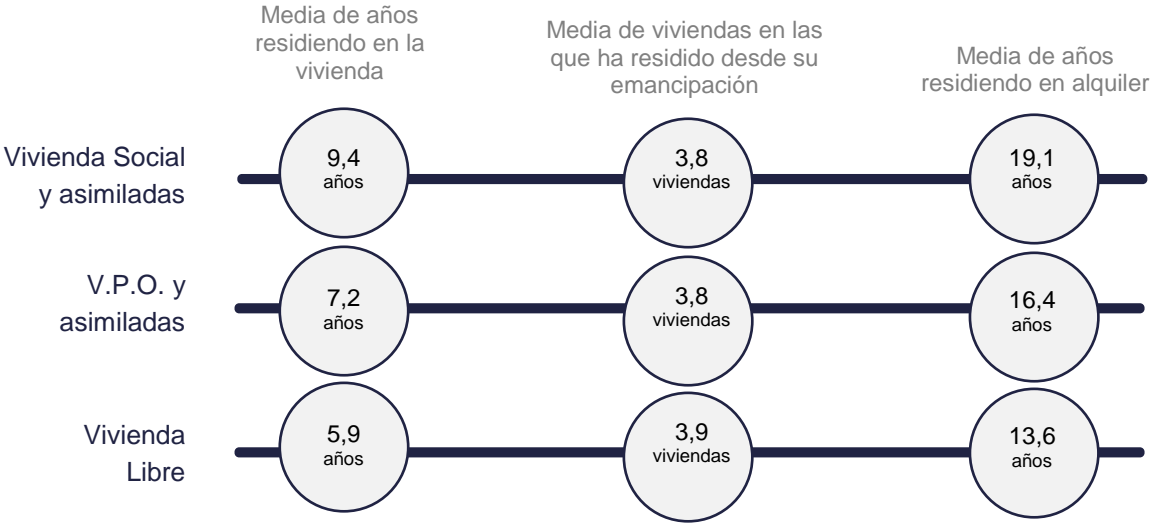


Vivienda Libre



Otras características

Los hogares residentes en viviendas sociales* son los que más años de media llevan residiendo en la vivienda (9,4 años) y los que más tiempo llevan residiendo en alquiler (19,1 años). También en el caso de la VPO* ambas medias son más elevadas (7,2 años y 16,4 años respectivamente) que el valor medio global (6,5 años viviendo en la vivienda y 14,6 años viviendo de alquiler).



Nivel de ingresos y esfuerzo económico para el pago del alquiler

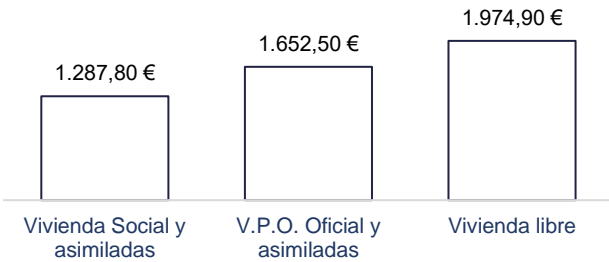
Por su parte, como es de esperar, los hogares que viven de alquiler en viviendas libres son los que más ingresos declaran percibir (1.974,9 € mensuales). Los que menos ingresos perciben son los hogares de las viviendas sociales* (1.287,8 €) y, en situación intermedia, los hogares de VPO* (1.652,5 €). Ambos tipos de viviendas protegidas se sitúan por debajo de la media del conjunto (1.846,7 €).

Le renta media mensual que tiene que pagar los hogares que residen en viviendas sociales* (291,8 €) y los que residen en VPO* (446,5 €), están muy por debajo de la que pagan los hogares de las viviendas libres (686,5 €). Este nivel de rentas incide en que estos últimos hogares señalen que usan el 41% de sus ingresos para atender al pago de la renta de alquiler mensual frente al 30,2% de los hogares de VPO* y el 25,0% de los de las viviendas sociales*.

En cualquier caso, los hogares de las viviendas libres son los que menos problemas de pago del alquiler declaran (el 9,7% manifiestan que han tenido que retrasar algún pago). En el caso de las VPO* ese porcentaje es cinco puntos porcentuales mayor (14,7%), llegando a casi duplicarse en el caso de las viviendas sociales* (18,3%).

Ingresos y prestaciones

Cuantía mensual neta de ingresos o rentas del hogar



Renta mensual media que paga por el alquiler

Porcentaje declarado de ingresos destinados al alquiler

En el último año ha tenido que retrasar el pago de al menos una mensualidad de la renta de alquiler

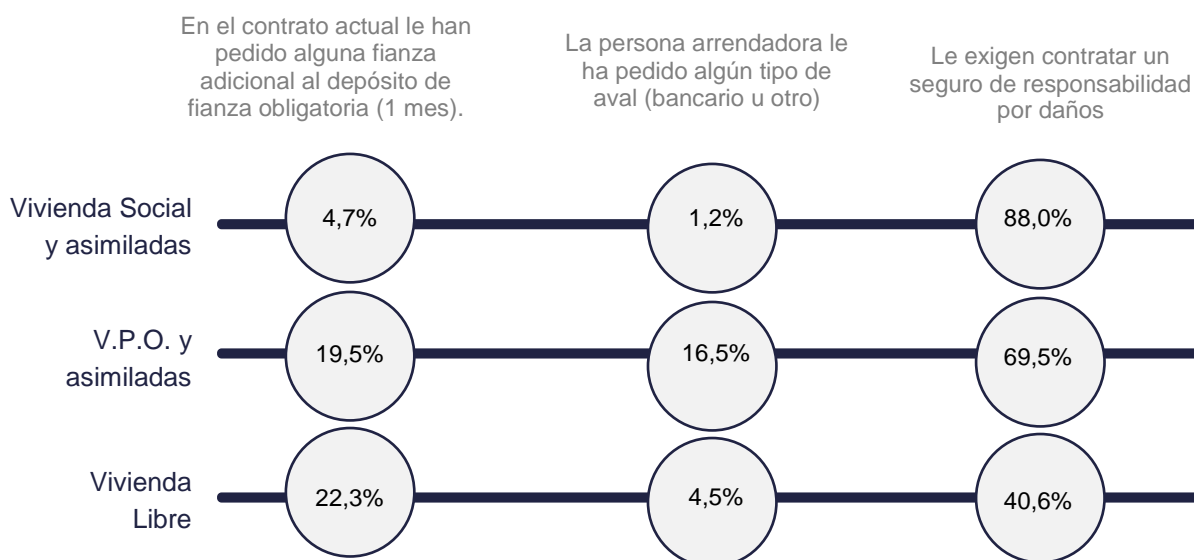


Características del contrato de alquiler

En el caso de la vivienda social*, casi el 5% de los contratos exigen alguna fianza adicional al depósito obligatorio. En apenas un 1% se requiere algún tipo de aval y en 88% de los casos se exige contratar un seguro por daños.

En las VPO*, el 19,5% piden una fianza adicional, en el 16,5% de los casos se exige aval y algo más de 2 de cada 3 exigen seguro de daños (69,5%).

La vivienda libre presenta valores diferentes: el 22,3% ha necesitado disponer de una fianza adicional, los avales bancarios afectan al 4,5% y casi el 41% han tenido que contratar seguro por daños.



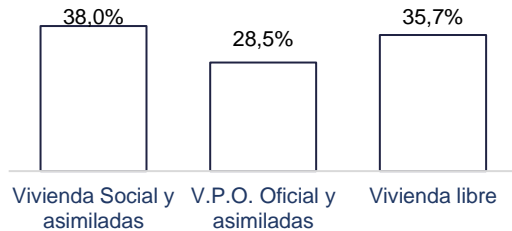
Necesidades de rehabilitación y/o cambio percibidas por la persona arrendataria

Rehabilitación de la vivienda

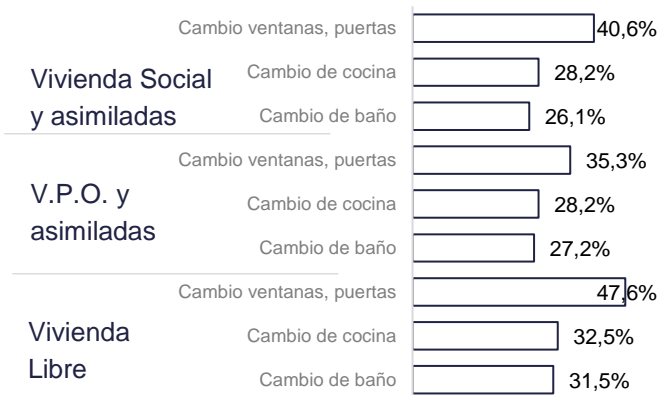
Los hogares que residen en alquiler en viviendas sociales* son los que presentan el porcentaje mayor de necesidad de **rehabilitar** algún elemento de la vivienda (38,0%). La VPO* presenta el porcentaje más bajo (28,5%), y la vivienda libre (35,7%) se sitúa en su posición intermedia, y coincide con el dato medio global (35,7%).

El cambio de ventanas y/o puertas es el principal elemento que necesitan rehabilitar en los tres tipos de alquiler, aunque varía entre el 47,6% de la vivienda libre y el 35,3% de la VPO* (40,6% de las viviendas sociales*).

Considera necesario rehabilitar elementos de la vivienda



Tres principales elementos que rehabilitar



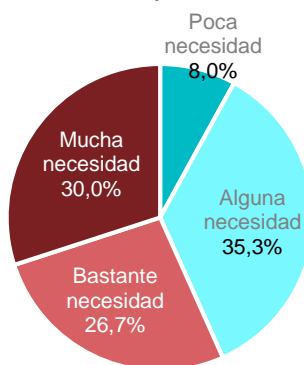
Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda

Una vez más, la vivienda social* es la más necesidad de rehabilitación declara (73,5% entre bastante y mucha), y la VPO* (56,7%) la que menos. La vivienda libre (68,2%) es la que más se aproxima al porcentaje medio global (68,5%).

Vivienda Social y asimiladas



V.P.O. y asimiladas



Vivienda Libre



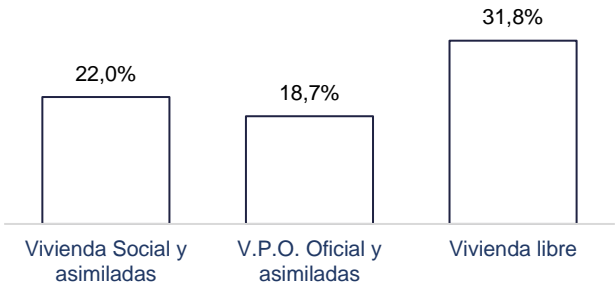
Cambio de vivienda

Por el contrario, en caso de la necesidad de **cambio**, destaca la vivienda libre (31,8%) como la más necesitada de ese cambio. Los pesos relativos de la vivienda social* (22,0%) o de la VPO* (18,7%) se sitúan por debajo de la media del colectivo (29,5%).

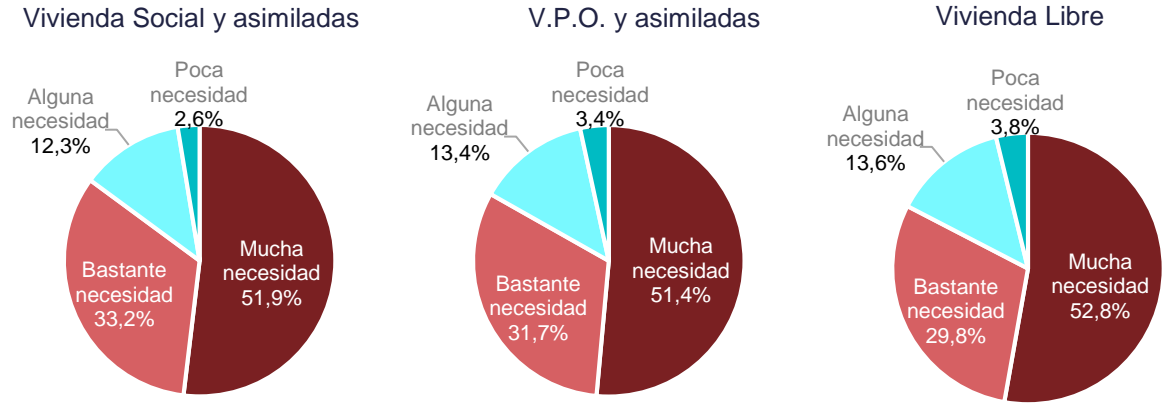
No obstante, son las viviendas protegidas las que más grado de necesidad reflejan. El 85% de las viviendas sociales* indican que esa necesidad es bastante (33,2%) o mucha (51,9%). Lo mismo ocurre con el 83% de las VPO* que afirman que su necesidad es bastante (31,7%) o mucha (51,4%).

En el caso de la vivienda libre, casi el 83% de ellas han declarado tienen bastante (29,8%) o mucha (52,8%) necesidad de cambio. El dato más bajo de los tres tipos.

Hoy en día, necesitaría cambiar de vivienda



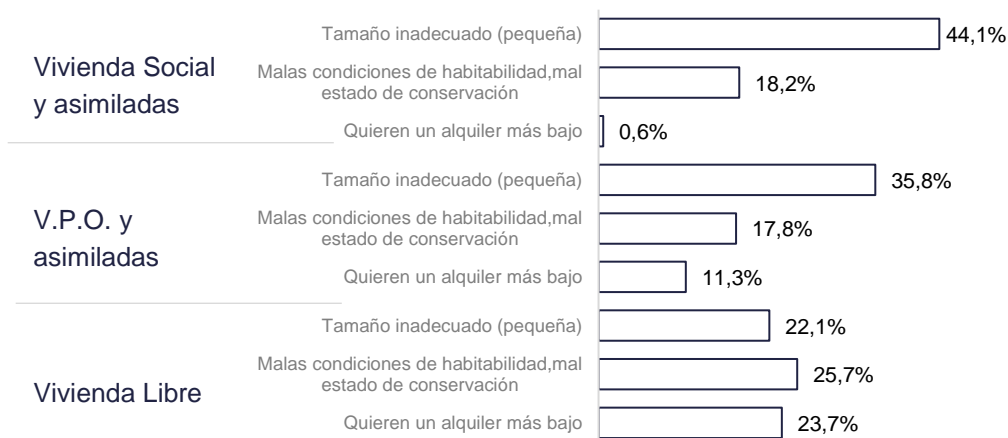
Grado de necesidad de cambio de vivienda



Tres principales motivos de la necesidad de cambio de vivienda

Los hogares de las viviendas sociales* que necesitan cambiar de vivienda señalan al pequeño tamaño de la vivienda como la principal causa de la necesidad (44,1%). En el caso de las VPO*, también destaca esa causa como el primer motivo, aunque con menor peso porcentual (35,8%).

En el caso de las viviendas libres, los motivos presentan otro orden de importancia. Las malas condiciones de habitabilidad o el mal estado de conservación encabezan el ranking (25,7%), seguido por el alto precio del alquiler (23,7%) y el pequeño tamaño de la vivienda (22,1%).

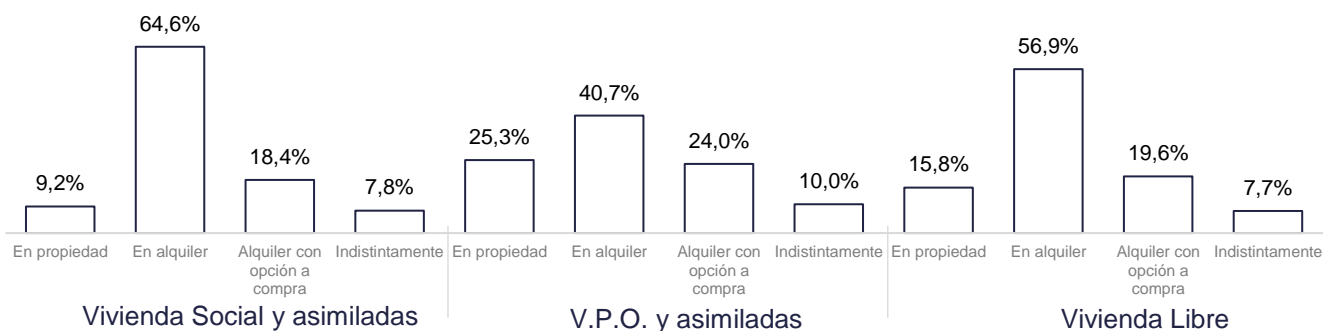


Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda

Los hogares de las viviendas sociales* que necesitan cambiar de vivienda mantienen como régimen de tenencia preferido el alquiler (64,6%). La preferencia por la propiedad solo se lo plantea al 9,2% de ellos.

En el caso de los hogares de VPO* las preferencias aparecen más equilibradas: casi el 41% se decanta por el alquiler y la cuarta parte preferiría la propiedad (25,3%).

Los hogares de las viviendas libres presentan preferencias más ajustadas a la media global: el 57% se inclinan por el alquiler y el 16% por la propiedad.



6.2.- Análisis de las valoraciones y satisfacción con el alquiler alcanzados por las personas arrendatarias y las personas arrendadoras

Perspectivas y opiniones de las personas arrendatarias

Las tres principales dificultades en la búsqueda de una vivienda en alquiler (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

El precio de las viviendas en alquiler, la escasez de viviendas con las características adecuadas y la solvencia económica son las tres principales dificultades que manifiestan los hogares que residen en los tres tipos de alquiler que se están analizando.

En comparación con las puntuaciones medias globales de estos tres factores (5,9 puntos; 4,4 puntos y 3,5 puntos, respectivamente), los hogares de las viviendas sociales* valoran de forma similar a la media de la CAE en las dos primeras dificultades y 0,5 puntos por encima con respecto a la solvencia económica (4,0 puntos).

Los hogares de las VPO* valoran por encima de la media de la CAE el precio de las viviendas en alquiler (6,3 puntos) y la solvencia económica (3,8 puntos).

Los de las viviendas libres otorgan puntuaciones a estos tres aspectos similares a la media.



Grado de satisfacción con el hecho de vivir en alquiler. Valoración media de los principales aspectos (Valoración ente 0 “nada” y 10 “mucho”)

Los hogares residentes en viviendas de alquiler protegidas o libres acogidas a programas de intermediación de la administración se muestran más satisfechos (muy o bastante) por vivir de alquiler que los hogares que residen en viviendas libres alquiladas. Así lo indican el 74,1% de hogares de las viviendas sociales* y el 69,0% de los hogares de la VPO*. Entre las viviendas libres ese porcentaje es del 55,8%.

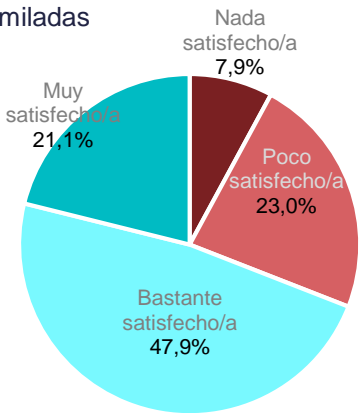
Los principales aspectos de esta satisfacción mantienen, en todos los casos, puntuaciones por encima del 7. La localización de la vivienda es el aspecto más valorado en todas las tipologías, con valores entre 7,9 (vivienda social*) y 8,1 puntos (vivienda libre). El trato con la persona arrendadora en el caso de la vivienda libre se sitúa en 8 puntos; mientras que, las VPO* (7,1 puntos) y en el caso de la vivienda social* (7,4 puntos) ofrece cifras ligeramente inferiores.

Vivienda Social y asimiladas



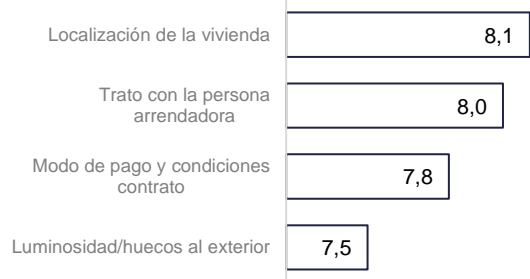
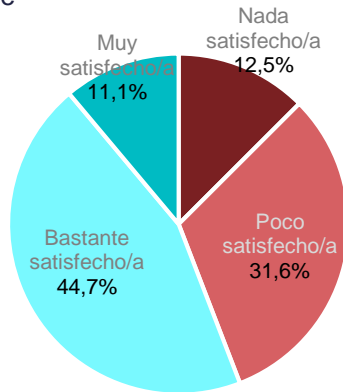
Localización de la vivienda	7,9
Trato con la persona arrendadora	7,4
Modo de pago y condiciones contrato	7,9
Luminosidad/huecos al exterior	7,9

V.P.O. y asimiladas



Localización de la vivienda	8,0
Trato con la persona arrendadora	7,1
Modo de pago y condiciones contrato	7,5
Luminosidad/huecos al exterior	8,0

Vivienda Libre



Grado de satisfacción general con la vivienda y, para personas poco o nada satisfechas, principales motivos de insatisfacción

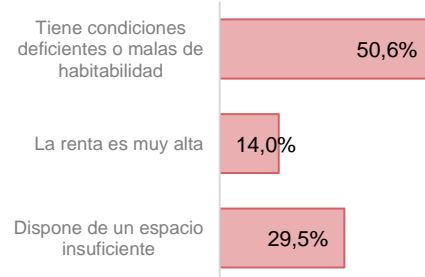
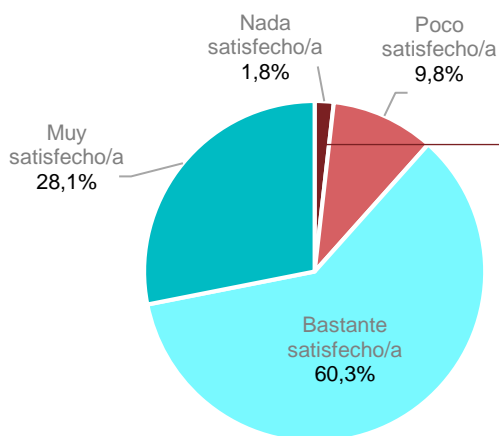
Los hogares residentes de las viviendas protegidas o libres acogidas a programas de intermediación de la administración manifiestan más satisfacción general con la vivienda en la que residen que los hogares que viven en viviendas de alquiler libre.

Más del 88% de los hogares de las viviendas sociales* afirman sentirse bastante (60,3%) o muy (28,1%) satisfechos con la vivienda. De entre quienes se muestran poco o nada satisfechos, aducen las condiciones de habitabilidad (50,6%) y al espacio insuficiente (29,5%) como las principales causas de su insatisfacción.

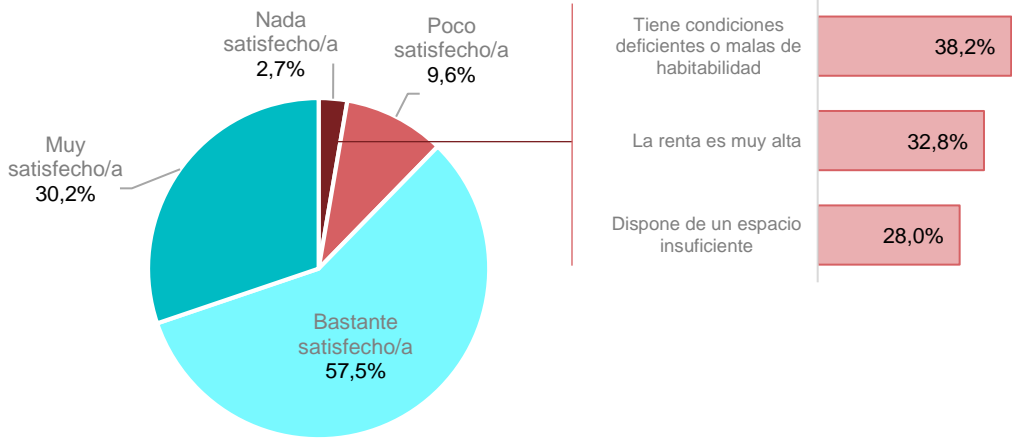
Algo por debajo del 88% de los hogares de las VPO* se muestran bastantes (57,5%) o muy (30,2%) satisfechos con su vivienda. También las malas condiciones de habitabilidad (38,2%) y, en este caso, la renta alta (32,8%) son las principales causas de la insatisfacción.

Entre los hogares de las viviendas libres la satisfacción se sitúa en el 83,5% (59,5% bastante satisfechos y 24,0% muy satisfechos). Las principales causas de su insatisfacción son las condiciones de habitabilidad (59,4%), la carestía de la renta (33,2%) y el pequeño espacio de la vivienda (23,0%).

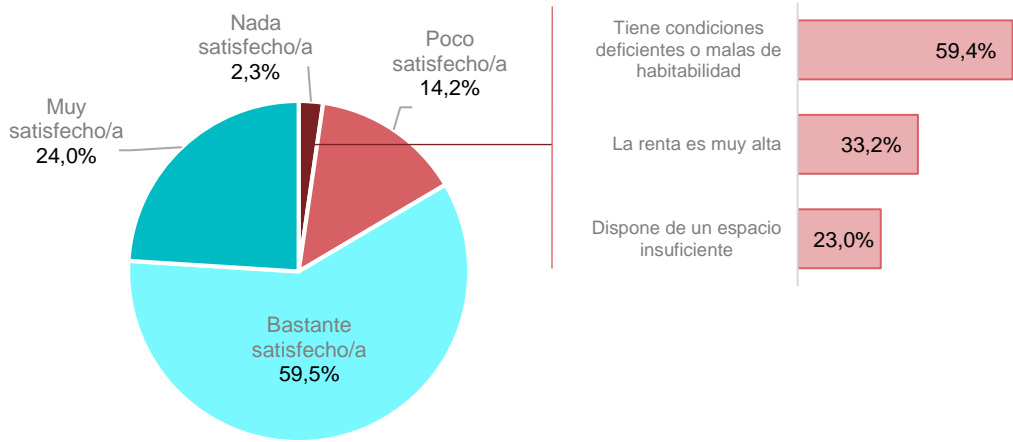
Vivienda Social y asimiladas



V.P.O. y asimiladas



Vivienda Libre



ANEXO METODOLÓGICO

Este informe recoge los principales resultados de la edición 2022 de la Encuesta a hogares en régimen de alquiler (ENALQ), operación estadística realizada por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

La información que aporta la ENALQ se basa en la aplicación de sendos cuestionarios que permiten obtener información relativa a dos poblaciones diferenciadas:

- ✓ Familias residentes en viviendas familiares principales en régimen de alquiler de la CAE (que han respondido al [cuestionario de la Encuesta a los hogares en régimen de alquiler](#))

Se considera vivienda principal a la vivienda utilizada toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas). Quedan fuera del estudio las viviendas destinadas a segunda residencia o vacías.

En los hogares residentes en estas viviendas principales en régimen de alquiler en Euskadi se analizan las características de dichos hogares, la situación con respecto al alquiler y las características de dichas viviendas.

- ✓ Personas físicas o jurídicas arrendadoras de las viviendas seleccionadas en la muestra que no son titularidad de administraciones o empresas públicas (que han respondido al [cuestionario de la Encuesta a las personas físicas o jurídicas arrendadoras de vivienda](#))

Se considera persona arrendadora aquella persona (física o jurídica) poseedora de un bien inmueble (en su totalidad o un porcentaje de ella), que, a través de un contrato de arrendamiento o alquiler, promete dar el derecho a uso de la totalidad o una porción de la propiedad a otra persona; generalmente, por un plazo determinado y a cambio de una renta mensual acordada.

El objetivo es identificar las características de las personas arrendadoras, junto con la perspectiva y las previsiones que tienen con respecto a las viviendas en alquiler.

En la edición de 2022 se ha recogido una muestra estratificada de 4.130 hogares principales en régimen de alquiler y, por otro lado, a 1.040 personas físicas o jurídicas titulares de al menos una vivienda en alquiler en la CAE.