



Estudio sobre la demanda de vivienda en la Región de Murcia

Estudio sobre la demanda de vivienda en la **Región de Murcia**

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Universidad de Murcia
2022

Investigador principal

Dr. Ismael Crespo Martínez
Catedrático de Ciencia Política
Universidad de Murcia

Responsable de datos

Dr. Alberto Mora Rodríguez
Profesor de Ciencia Política
Universidad de Murcia.

Equipo redactor del informe

Javier Belmonte Sánchez
Máster en Análisis Político Aplicado
Universidad de Murcia.

María Isabel López Palazón
Máster en Análisis Político Aplicado
Universidad de Murcia

Créditos

Consejería de Fomento e Infraestructuras.
Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
Plaza de Santoña, 6. Murcia, España.

Cátedra y Observatorio de Políticas Públicas de la
Universidad de Murcia.
Ronda de Levante, 10. Murcia, España.
www.um.es

©2022. De los autores. Prohibida su reproducción
parcial o total sin la autorización de los autores.

Fotografía de portada: ©Pierre Chatel en [Unsplash.com](https://unsplash.com)

Índice

1. Justificación y objetivos	5
2. Ficha técnica y estructura de la muestra	7
3. Introducción	9
4. Características de la vivienda	11
5. Cambio de vivienda	19
6. Políticas de vivienda	27
7. Políticas de vivienda en la Comunidad Autónoma	35
8. Conclusiones	39
9. Marginales del estudio	43

1

Justificación y objetivos

El presente informe se enmarca dentro de los estudios realizados por la Consejería de Fomento e Infraestructuras para caracterizar la demanda de la vivienda de la Región de Murcia, asistiéndola en el desarrollo de sus competencias de planificación desde un punto de vista empírico y aterrizado en el análisis de la realidad social.

Las diversas temáticas tratadas en este análisis tratan de dar respuesta al interrogante de cuál es el estado actual de la demanda de vivienda en la Región de Murcia, cuestión básica a determinar a la hora de planificar esta área de política pública. A lo largo del presente estudio, por tanto, tendremos la oportunidad de conocer las principales tendencias del mercado de vivienda regional en base a diversas variables, tales como el régimen de tenencia, la valoración de distintas alternativas de política pública, los factores que influyen en la decisión de compra de vivienda o los problemas del colectivo joven en el acceso a una primera vivienda.

Los datos de opinión recogidos por métodos de encuesta vienen a enriquecer el estudio de las políticas públicas de vivienda desde una perspectiva diferente a la de las estadísticas económicas o los registros de vivienda, aportándonos una visión social-subjetiva y basada en el consumidor, especialmente necesaria en el actual contexto de crisis económica nacional y convulsión del mercado de la vivienda.

Por último, hay que tener en cuenta que en el presente estudio no queda recogida la demanda de vivienda que la Región de Murcia pueda recibir desde comunidades; se trata de un estudio de la demanda intracomunitaria.

Objetivos del estudio

Entre los objetivos generales a alcanzar con la realización y difusión del estudio se encuentran los siguientes:

1. Delimitar y caracterizar los problemas que los ciudadanos tienen para el acceso a la vivienda.
2. Concretar las posibles medidas para la elaboración de las políticas de acceso a la vivienda.
3. Conocer la percepción de la opinión pública sobre la política de vivienda del Gobierno de la Región de Murcia.
4. Definir el modelo de vivienda y el tipo de acceso a la misma que los residentes en la Región de Murcia consideran más deseable.

2

Ficha técnica y estructura de la muestra

Tipo de encuesta

Telefónica. Control de campo realizado al 10% de la muestra total.

Ámbito

Región de Murcia.

Universo

Personas de 18 años y más, empadronadas en el ámbito de estudio.

Tamaño de la muestra

756 casos.

Error muestral

El error estadístico máximo de los datos totales obtenidos con esta muestra, asumiendo los estándares del muestreo aleatorio simple, es de $\pm 3.6\%$, con una probabilidad del 95.5% (2 sigmas) y $P=Q$.

Método de muestreo

El criterio de selección de las unidades de análisis es mediante un muestreo por conglomerados (ocho zonas) y estratificado (mediante tamaño de hábitat) con selección aleatoria en todas sus etapas, salvo en la última etapa en la que se incluye una cuota cruzada de sexo y edad (cuatro tramos de edad: de 18 a 29, de 30 a 44, de 45 a 64 y de más de 65) proporcional a la estructura del Padrón de la Región de Murcia.

Los cuestionarios se han aplicado mediante entrevista telefónica asistida por ordenador (CATI).

Cuestionario

De tipo cerrado y estructurado.

Fecha de realización

del 16 al 25 de mayo de 2022

Trabajo de campo

Cátedra y Observatorio de Políticas Públicas de la Universidad de Murcia.

Estructura de la muestra por zonas

Zonas seleccionadas		
Zona	Municipios	Muestra
01: Campo de Cartagena	Cartagena, Fuente Álamo de Murcia, La Unión, Los Alcázares, Mazarrón, San Javier, San Pedro del Pinatar, Torre-Pacheco	199
02: Campo de Lorca	Águilas, Lorca, Puerto Lumbreras	73
03: Bajo Guadalentín	Aledo, Alhama de Murcia, Librilla, Totana	31
04: Vega Media del Segura	Abanilla, Alcantarilla, Beniel, Fortuna, Murcia, Santomera	273
05: Vega Alta del Segura	Abarán, Alguazas, Archena, Blanca, Ceutí, Cieza, Las Torres de Cotillas, Lorquí, Molina de Segura, Ojós, Ricote, Ulea, Villanueva del Río Segura	102
06: Cuenca de Mula	Albudeite, Bullas, Campos del Río, Mula, Pliego	18
07: Sierras y Cuencas Occidentales	Calasparra, Caravaca de la Cruz, Cehegín, Moratalla	29
08: Altiplano	Jumilla, Yecla	31

* Nota: datos de población de la Región de Murcia del Padrón de 1 de enero de 2020 del Instituto Nacional de Estadística.

Estructura de sexo y edad de la muestra

		Edad en tramos				Total
		18-29	30-44	45-64	65 y más	
Sexo	Hombre	65	99	136	66	366
	Mujer	54	96	136	94	390
	Total	129	195	272	160	756

3

Introducción

La demanda de vivienda depende de un número significativo de variables, entre las que cabe destacar las correspondientes al ritmo de crecimiento de la economía, la intensidad del proceso de creación de nuevos hogares y el nivel de precios reales de la vivienda. En contraposición a datos como el precio medio del metro cuadrado o la evolución del Euribor, estudios como el presente nos proporcionan una información de tipo más subjetivo y orientado al consumidor, centrado en variables como la intención futura de búsqueda de una nueva vivienda, la valoración de las políticas de la Administración o las preferencias de compra o alquiler. Estos factores también resultan necesarios para el decisor público, pues completan el panorama de la política y el mercado de vivienda.

A lo largo de este informe lograremos conocer el estado de la demanda de vivienda en la Región, siendo capaces de delimitar problemas como las dificultades de acceso al alquiler del colectivo joven, la preferencia general por la compra de vivienda en propiedad o el apoyo a políticas de aumento de seguridad jurídica del arrendador, desgravaciones fiscales o refuerzo del parque de vivienda pública. Todo ello contribuirá a conocer las distintas soluciones al problema de acceso a la vivienda y profundizar sobre las preferencias más favorables que tiene la ciudadanía de la Región de Murcia en esta materia.

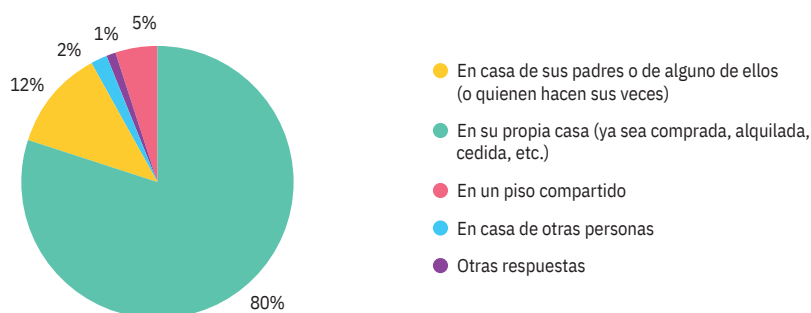
4

Características de la vivienda

En este punto expondremos diversas características de las viviendas de los encuestados, tales como el régimen de tenencia, las condiciones de conservación o el entorno, que nos permitirán realizar un retrato fidedigno de la vivienda media en la Región, así como conocer las diferentes particularidades en materia de vivienda según sexo, edad y clase social.

El primer resultado que se extrae del estudio es que **más de las tres cuartas partes (79,6%) de los entrevistados en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia reside en su propia casa**, ya sea alquilada (15%), en propiedad (79%) u otras situaciones (6%).

Gráfico 4.1. Residencia habitual.



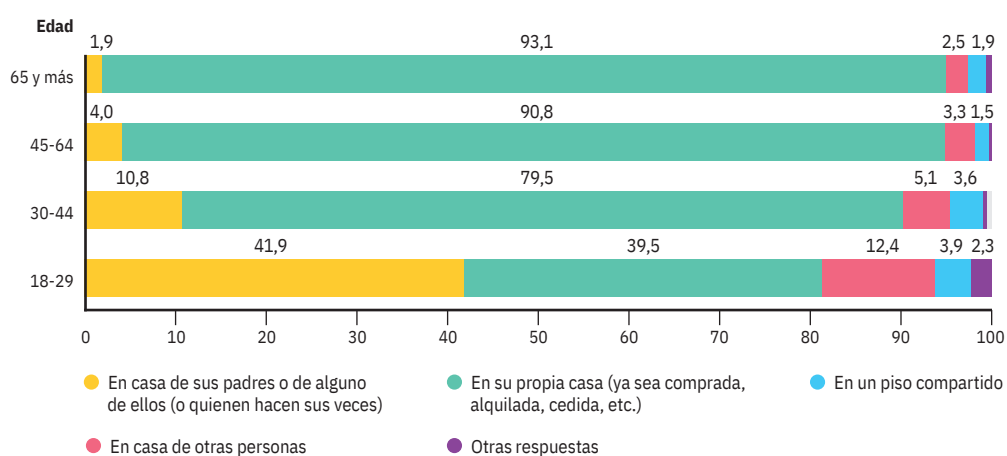
Por grupos etarios, los jóvenes entre 18 y 29 años son quienes en menor medida tienen acceso a una vivienda propia: el 41,9% afirma vivir en casa de sus padres y un 12,4% declara que comparte piso. En estos datos vemos reflejada la tendencia social dominante en España de emancipación tardía de los jóvenes. Sin embargo, se puede apreciar que **conforme va avanzando dicha edad, también lo hacen las posibilidades de acceder a su propia vivienda**, bien sea comprada o en alquiler, y es que 8 de cada 10 encuestados (79,5%) se encuentran en esta situación, llegando a alcanzar el valor más alto entre los mayores de 65 años (93,1%).

En cuanto al estado civil, la residencia en una casa propia se concentra entre aquellos que se encuentran casados, alcanzando una proporción del 94%. Este porcenta-

je descendiendo hasta el 63,6% en el resto situaciones (soltero/a, viudo/a, separado/a o divorciado/a). Subyace a estos resultados una lógica que vincula el matrimonio y la familia a la estabilidad habitacional y domiciliaria.

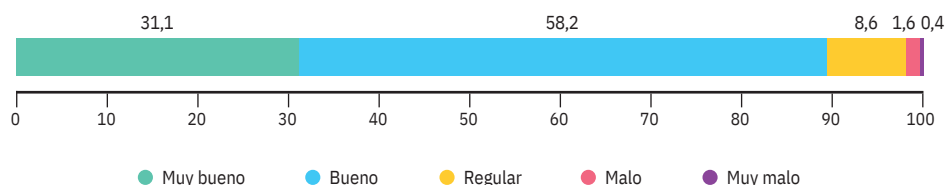
En cuanto al estado civil, la residencia en una casa propia se concentra entre aquellos que se encuentran casados, alcanzando una proporción del 94%. Este porcentaje descendiendo hasta el 63,6% en el resto situaciones (soltero/a, viudo/a, separado/a o divorciado/a). Subyace a estos resultados una lógica que vincula el matrimonio y la familia a la estabilidad habitacional y domiciliaria.

Gráfico 4.2. Residencia habitual según edad (%).



El dato del tipo de residencia habitual se ve complementado con las condiciones en las que se encuentra dicha vivienda, variable que cobra especial importancia a la hora de plantear la necesidad de políticas de rehabilitación de vivienda o de conocer el estado de conservación del parque vivienda. Así, cuando los entrevistados valoran las condiciones de la vivienda en la que residen, un 89,3% considera que dichas condiciones son buenas o muy buenas, mientras que sólo un 8,6% opina que el estado de conservación de su vivienda es regular, y un 2% que es malo o muy malo.

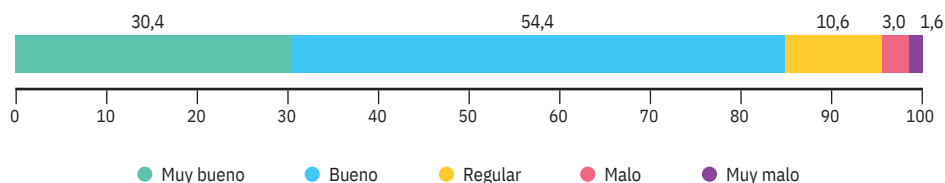
Gráfico 4.3. Valoración de las condiciones de la vivienda (%).



Una percepción igual de positiva se produce cuando los entrevistados valoran el entorno en el que se encuentra la vivienda, y es que el 84,8% opina que el entorno de

su vivienda está bien o muy bien, mientras que un 10,6% considera que está regular y, por último, un 4,6% que está mal o muy mal.

Gráfico 4.4. Valoración del entorno de la vivienda (%).



Aunque el porcentaje de entrevistados que consideran que el estado de su vivienda o su entorno es malo o regular es bajo, el análisis no debe detenerse en este dato; un bajo porcentaje de viviendas de baja calidad puede tener una alta significación social si se concentra en algunos grupos específicos. Así, **son los entrevistados que se auto-definen como clase baja o media-baja quienes tienen una peor percepción tanto de las condiciones de su vivienda como del entorno en el que esta se encuentra**, mostrando la existencia de una relación entre la clase (recursos económicos) y la percepción de las condiciones de la vivienda y del entorno en el que está ubicada.

Gráfico 4.5. Valoración de las condiciones de la vivienda (%) en función del auto-posicionamiento de clase social.

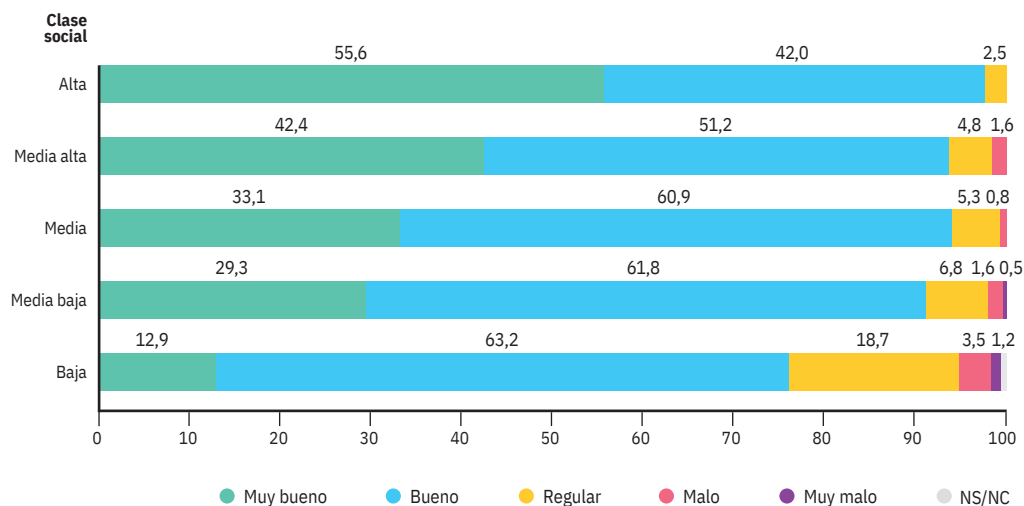
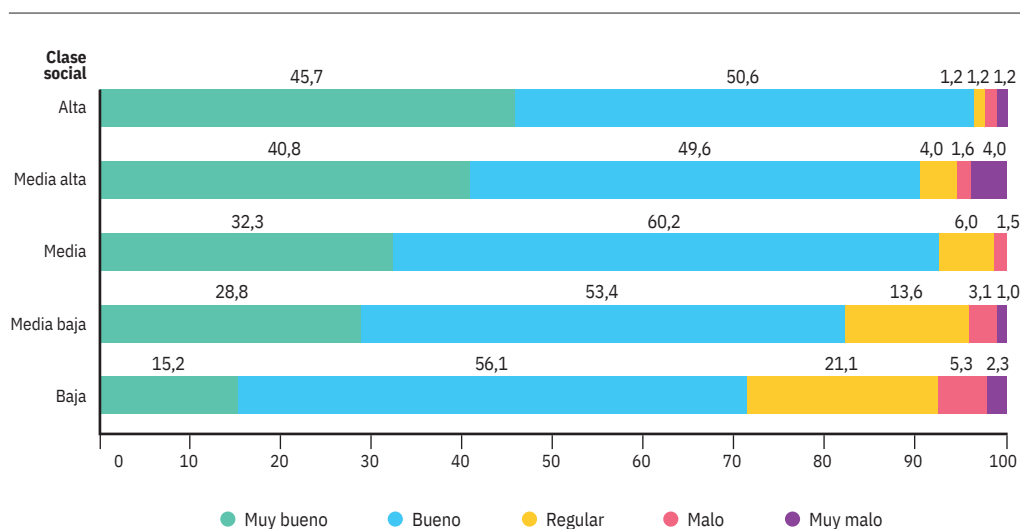


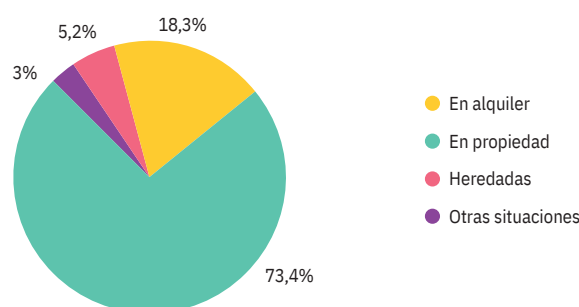
Gráfico 4.6. Valoración del entorno de la vivienda (%) en función del autoposicionamiento de clase social.



Ya tratadas las cuestiones de calidad habitacional o tipo de vivienda, transitamos hacia la que es una de las principales variables residenciales: el régimen de tenencia de la vivienda. A este respecto, un 73,4% de los encuestados reside en una vivienda en propiedad, mientras que el 18,3% lo hace en una vivienda alquilada. La estructura de tenencia de la Región de Murcia se desvela similar a la del conjunto del país, que cuenta con un 69,5% de ciudadanos con viviendas en propiedad y un 19% con viviendas alquiladas (datos del Centro de Investigaciones Sociológicas, Estudio 3345, diciembre de 2021).

Dado que la tenencia de vivienda en régimen de propiedad requiere de cierta estabilidad económica, **el perfil de aquellos que viven en una vivienda de su propiedad es, principalmente, el de personas mayores de 30 años**, siendo la franja de edad de mayores de 65 años la que cuenta con un mayor número de propietarios (85,6%). Por el contrario, **los entrevistados que afirman residir en una vivienda alquilada son principalmente jóvenes**, colectivo caracterizado por un menor nivel de renta y una mayor inestabilidad laboral.

Gráfico 4.7. Régimen de vivienda.



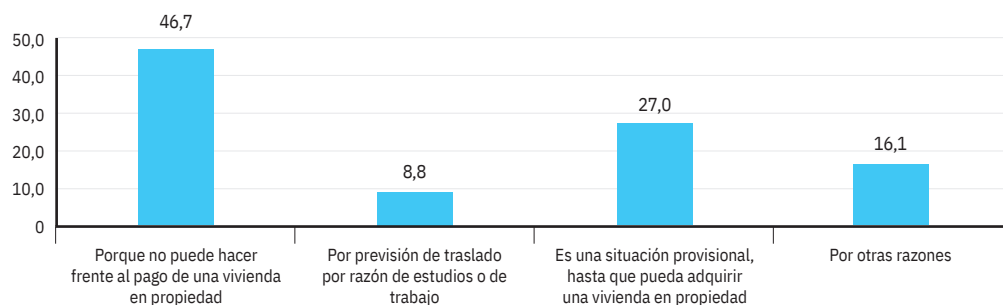
Los efectos de la renta sobre el régimen de tenencia no solo se notan entre los jóvenes; esta relación se da también a nivel de población general. La vivienda en alquiler disminuye conforme va creciendo el nivel de ingresos, siendo son las clases medias, medias-altas y altas las que poseen una mayor tasa de propiedad (81% reside en viviendas de su propiedad), frente a las clases medias-bajas y bajas que apenas llegan al 65%, ocupando los encuestados que así se ubican hasta seis puntos más en la tasa de vivienda alquilada (24,6%). Edad y nivel de ingresos se desvelan como claros predictores del régimen de tenencia de vivienda.

Por último, respecto al estado civil, el número de propietarios es especialmente significativo en el caso de aquellos que se encuentran casados ya que, en comparación con el resto, únicamente el 12,3% reside en una vivienda en alquiler, mientras que entre aquellos que se encuentran en una situación diferente a la de estar casado, el 24,9% tiene su residencia habitual en una vivienda alquilada. Observamos, por tanto, una asociación entre el matrimonio y la estabilidad residencial, mientras que aquellas personas solteras o separadas tienden a experimentar en mayor medida situaciones residenciales provisionales, haciéndoles inclinarse hacia el alquiler.

Ya definida la propiedad de la vivienda como el régimen dominante en la Región, se preguntó a los encuestados que declaraban vivir de alquiler qué motivos los llevan a ello; aunque podamos conocer la proporción de personas y los grupos que eligen este régimen, el dato no queda completo hasta que sabemos qué razones sustenta dichos datos. Así, encontramos que un 46,7% de los que declaran un régimen de alquiler tienen como principal motivo no poder hacer frente al pago de una vivienda en propiedad. Es decir, la vivienda en propiedad se sitúa implícitamente como la primera preferencia, siendo el alquiler un régimen de tenencia supletorio por motivos económicos. Este dato se da de una manera similar en todos los segmentos de población, si bien toma un peso algo mayor para las clases sociales bajas y medio-bajas.

En segundo lugar, más de la cuarta parte de los entrevistados (27%) considera que se trata de una situación provisional o transitoria hasta que puedan adquirir una vivienda en propiedad. La transitoriedad en el régimen de alquiler es más fuerte entre los jóvenes de 18 a 29 años (32,7%), así como entre los entrevistados que se ubican en las clases medias (31,3%), medias-altas (44,4%) y las clases altas (66,7%).

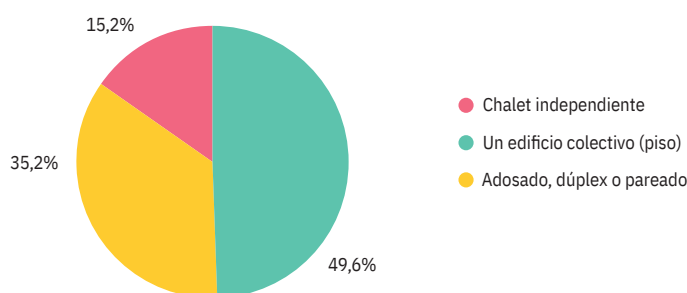
Gráfico 4.8. Motivos para vivir de alquiler (%).



Si comparamos ambos segmentos, encontramos que en los jóvenes prima como motivo el no poder hacer frente al pago de la vivienda (44,9%), mientras que en las clases medias y medias-altas, el motivo dominante es la transitoriedad. Es decir, en el primer caso, el alquiler es la única opción viable, en el segundo, el alquiler dará paso, en algún momento, a la compra en propiedad.

Otra de las principales características de una vivienda es su tipología, que puede afectar al comportamiento del consumidor y a los precios de la misma, motivo por el que resulta de interés realizar un retrato tipológico de la vivienda murciana. A este respecto, la mitad de estos encuestados residen en piso (49,6%), frente al 35,2% que lo hacen en dúplex, adosados o casas pareadas, y el 15,2% restante en chalets independientes. Es decir, aproximadamente la mitad de los murcianos habitan casas unifamiliares, frente a la otra mitad, que vive en pisos.

Gráfico 4.9. Tipo de vivienda.



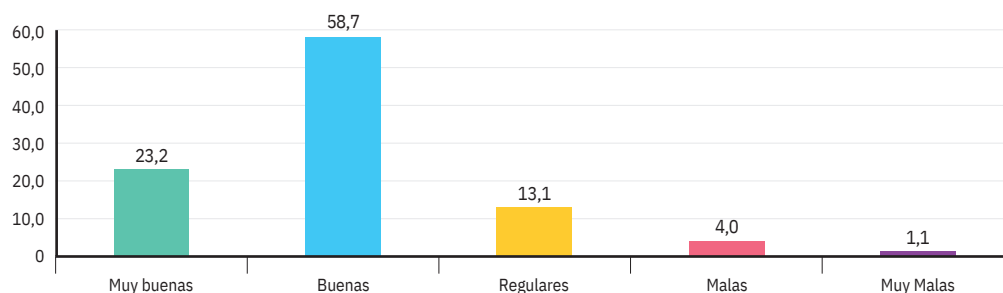
Por edad, son los residentes de entre 30 a 44 años los que de forma más mayoritaria (59,4%) viven en dúplex, adosados o pareados; además, el chalet independiente es el tipo de residencia para el 30% de los encuestados que se ubican como clase alta, confirmando el perfil de este tipo de vivienda como asociado a una mayor capacidad adquisitiva.

En relación al régimen de vivienda, el 68,1% de los encuestados en régimen de alquiler optan por un piso frente a otras alternativas como los adosados, dúplex o chalets independientes. Este dato es 20 puntos mayor que el relativo al total de población que reside en pisos, lo que nos indica que el parque de vivienda en alquiler se inclina preferentemente a esta tipología de vivienda, frente a otras como adosado o, sobre todo, chalet, que pueden aparejar arrendamientos más caros y, por tanto, no resultar asequibles al perfil de ciudadano que opta por el alquiler (menos pudiente económicamente, como vimos con anterioridad).

La última de las características de la vivienda que analizamos es las condiciones en las que se encuentra el edificio del encuestado, dato que toma una particular relevancia en materia de políticas de rehabilitación y ayudas a la remodelación de edificios. Preguntados (aquellos que residen en un edificio) por sus condiciones, el **81,9% de estos considera que son buenas o muy buenas**, por solo un 18,1% las valora como regulares, malas o muy malas.

Como con el entorno y las condiciones de la vivienda, los datos apuntan a que la pertenencia a una determinada clase social se relaciona con la percepción de las condiciones de edificación: **las clases más altas residen en edificios con mejores condiciones que las bajas**. Concretamente, los datos de la valoración de la clase alta (16,9%) duplican en la categoría de valorar como muy buenas las condiciones del edificio colectivo a los entrevistados que se ubican en la clase baja (31,4%).

Gráfico 4.10. Condiciones del edificio en el que se reside (%), en el caso de los que afirman residir en pisos.



Síntesis sobre las características de la vivienda en la Región de Murcia

- **La mayoría de los encuestados de la Región de Murcia (80,9%) reside en su propia casa**, ya sea alquilada, comprada o cedida.
- De forma mayoritaria, los entrevistados consideran que tanto el estado de su vivienda como el entorno de la misma son buenos o muy buenos. Por tanto, **el global de los residentes en la Región de Murcia se encuentran satisfechos con el lugar en el que habitan**. Esta satisfacción con el entorno y las condiciones de la vivienda es menor entre aquellos encuestados de menos ingresos.
- **Casi tres cuartas partes de los encuestados habitan en viviendas en propiedad (73,4%)**.
- **La vivienda en alquiler se concentra entre los más jóvenes, de 18 a 29 años, y en las clases sociales desfavorecidas**.
- Casi la mitad de los que habitan en una vivienda en alquiler señalan que el motivo de no poder hacerlo en una de su propiedad es la **imposibilidad de hacer frente al pago**.

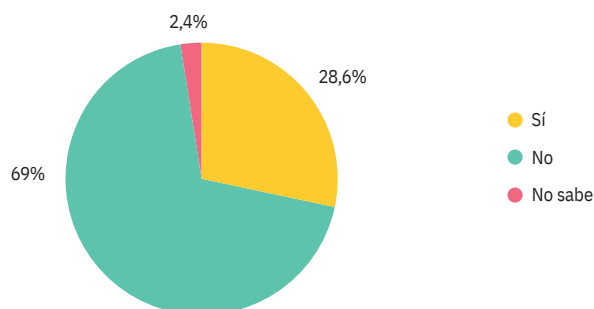
5

Cambio de vivienda

El deseo de una persona de cambiar de vivienda fundamenta, junto con las adquisiciones de una primera residencia, la demanda del mercado, convirtiéndolo en un factor que no puede ser ignorado. El estudio de la intención de cambio de vivienda no debe permanecer en el nivel de constatar la existencia de dicha intención (podemos darla por supuesta para una parte de la población), sino que debe indagar en los **motivos que la sustentan y los grupos sociales que la mantienen**, lo que contribuye a conocer mejor las características de la demanda presente y futura; no es lo mismo, por ejemplo, la vivienda que buscará una persona joven que desee cambiar de residencia por motivos laborales, que la pretendida por un matrimonio que quiera trasladarse a una casa más pequeña tras la emancipación de sus hijos. Partiendo de estas ideas, a continuación, expondremos el alcance de las necesidades de cambio de vivienda en la población de la Región, así como los motivos subyacentes y el régimen de tenencia deseado.

En primer lugar, **28,6% de los encuestados tiene pensado cambiar de vivienda a corto-medio plazo**. La mayoría de estos encuestados se encuentran entre los **jóvenes de entre 18 y 29 años (61,2%)** y entre aquellos **que no han contraído matrimonio (37%)**. Es decir, una buena parte de la posibilidad de cambio de vivienda se concentra en personas que, por razones de ciclo vital, aún no han adquirido cierta estabilidad residencial. Por zonas geográficas, las principales demandas de cambio se producen en la **Vega Alta del Segura** y en el **Altiplano**.

En todo caso, una amplia mayoría, **el 69%, no tendría previsto cambiar la que es su residencia, al menos, en los próximos cuatro años**. Este segmento corresponde al perfil contrario al trazado en el párrafo anterior, siendo en su mayoría en **personas de 65 años y más (91,9%)**, y aquellos **que están casados (77,9%)**.

Gráfico 5.1. Posibilidad de cambiar de residencia habitual a corto-medio plazo.

En la posibilidad de un cambio de vivienda influye también el régimen de vivienda en el que actualmente se encuentra el entrevistado: el **63,8% de quienes residen en una vivienda alquilada tendría pensado a corto-medio plazo cambiar su residencia habitual**, al contrario de lo que consideran aquellos que tienen la vivienda en propiedad, ya que únicamente el 20,7% estaría en disposición de hacer un cambio a corto-medio plazo.

De manera similar, **en el caso de aquellos que viven en casa de sus padres, el 59,5%, tendría pensado cambiar a corto-medio plazo su vivienda como residencia habitual**, cifra similar a los que viven en un piso compartido (61,5%). En ambos casos, tienen una especial incidencia en los datos los jóvenes y sus dinámicas de movilidad y emancipación. Por su parte, entre aquellos que residen en su propia casa, esta cifra disminuye hasta el 21,2%.

Por último, la tipología de la vivienda afecta, igualmente, a la decisión de cambio. **Entre aquellos que viven en un piso la probabilidad de cambio se incrementa, siendo el 35,2% los que desearían cambiar**, frente al 22% de los que viven en casas individuales. Resulta lógico pensar que quien reside en una vivienda individual afronta un mayor coste a la hora de cambiar de residencia (pues abandona un tipo de vivienda que tiende a ser más caro) o puede tener «menos que ganar» con un posible cambio.

Como decíamos anteriormente, resulta vital estudiar no solo la existencia de una demanda de cambio de vivienda, sino también sus **motivaciones**. Por ello, se preguntó al 28,6% de entrevistados que deseaban cambiar de vivienda por las razones de dicha necesidad: **el 24,5% de este colectivo señala como razón principal el cambio de una vivienda alquilada a una en propiedad**. Este resultado resulta coherente con los datos sobre motivaciones de alquiler, que apuntaban a que buena parte de los ciudadanos que optan por esta modalidad la conciben, meramente, como una etapa transitoria previa a la compra de una vivienda en propiedad.

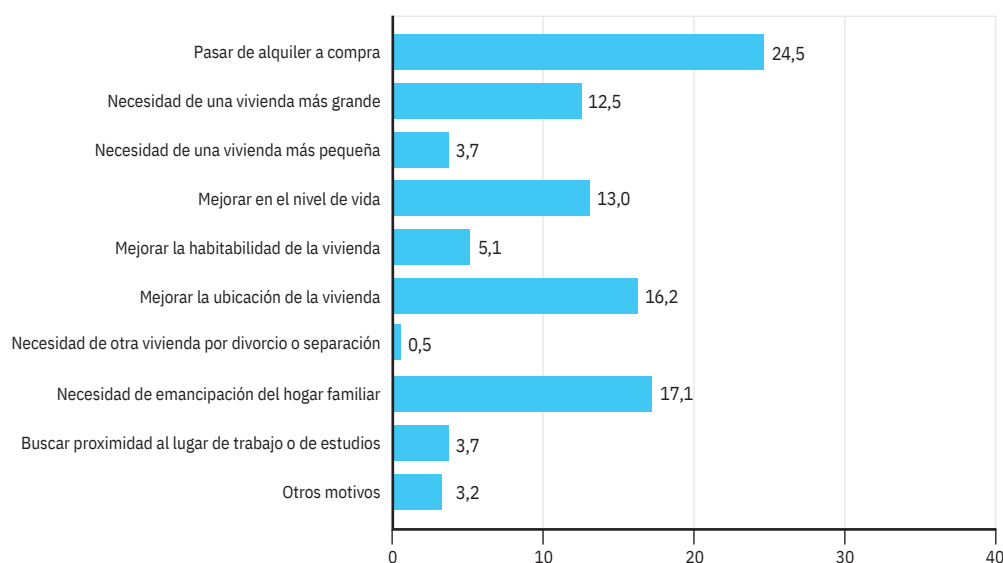
Por otra parte, la necesidad de emancipación del hogar familiar también es uno de los motivos de peso para el 17,1% de los encuestados, afectando especialmente a **los jóvenes de 18 a 29 años (36,7%)**. Dada la baja ratio de emancipación de los jóvenes españoles¹ y su tendencia a la inestabilidad laboral, se presenta en este punto un nicho

1. Según, el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, solamente el 15,6% de los jóvenes vive fuera del hogar familiar, si bien esta cifra se revela algo mayor para el caso de la Región en el presente estudio.

de demanda de vivienda con potencial de crecimiento, posiblemente necesitado de ayudas económicas para poder ser activado o para satisfacer la demanda ya existente (como expondremos más adelante).

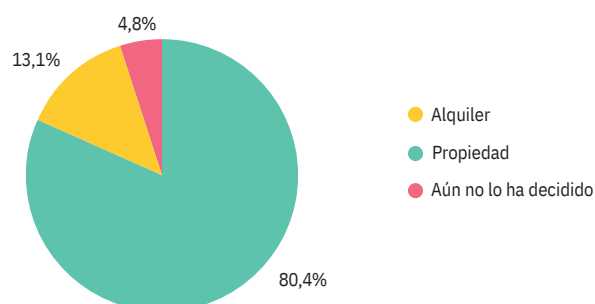
Si hasta ahora hemos tratado motivos relacionados con el ciclo vital del encuestado o con la posibilidad de progresión social, el tercer motivo es el deseo de **mejorar la ubicación de la vivienda (16,2%)**, factor que podemos suponer asociado, más bien, a diversas variables de la vida urbana, tales como lejanía al centro del municipio o inseguridad en los barrios.

Gráfico 5.2. Motivos para desear el cambio de vivienda (%).



Cabe preguntarse a qué tipo de vivienda desearían mudarse estos encuestados ¿alquilada o en propiedad? En el supuesto hipotético de que los encuestados tuvieran que realizar un cambio de residencia, **ocho de cada diez (80,4%) lo haría a una vivienda en propiedad, siendo el motivo de más de la mitad de los mismos (52,5%) tener una vivienda propia**. Este motivo cobra peso especialmente entre los **mayores de 45 años** y entre los **que se encuentran casados**.

Gráfico 5.3. Opción de cambio de vivienda preferida.

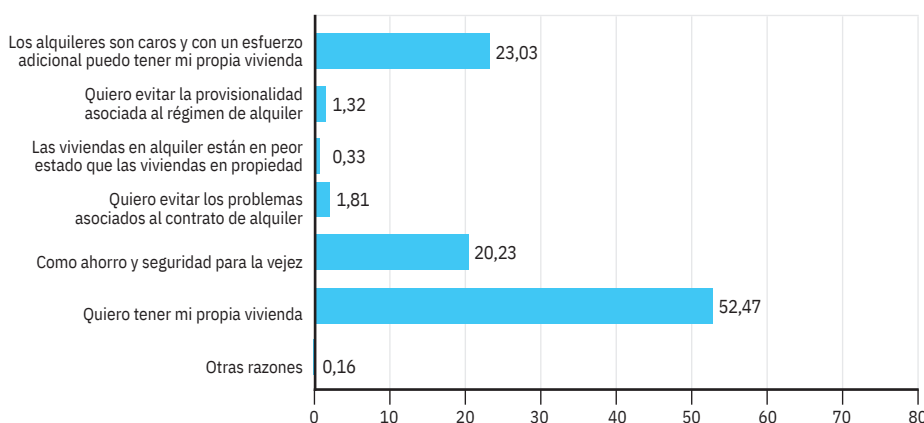


Otros motivos de la preferencia por una vivienda en propiedad son: **un 23% de los encuestados considera que los alquileres son caros y que con un esfuerzo adicional pueden comprar su propia vivienda; y, un 20,2% opina que lo haría por seguridad y como ahorro para la vejez.** Estos dos razonamientos complementarios pero diferentes tienen mayor peso en los entrevistados según su clase social de pertenencia. **La preferencia de adquirir una vivienda en propiedad como sinónimo de ahorro y de seguridad para la vejez se identifica más con los encuestados de las clases altas que con los de las clases bajas (mientras que el 16,8% de los pertenecientes a la clase baja señalan esta opción, en el caso de la clase alta aumenta once puntos hasta llegar al 27,8%).** Por el contrario, **los encuestados de las clases bajas, medias-bajas y medias consideran, más que los de las clases medias-altas y altas, que el motivo de la preferencia por una vivienda en propiedad es que los alquileres son caros, pudiendo realizar un esfuerzo extra de cara a tener su propia vivienda en propiedad.**

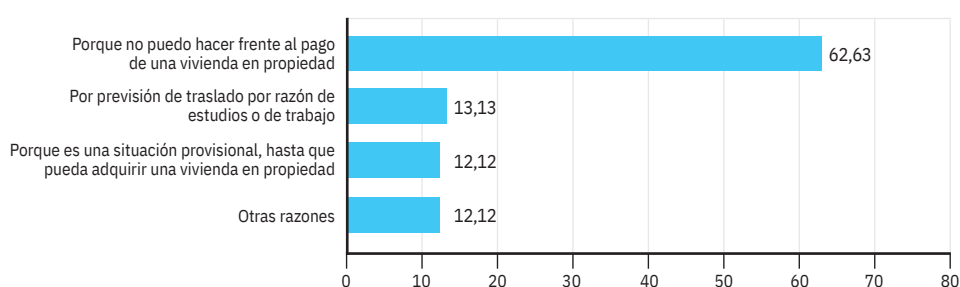
En el caso concreto de los jóvenes, cobran especial relevancia otras razones, como la previsión de un traslado por **razones de estudio o trabajo (22,2%),** o el percibir el alquiler como una **situación provisional o transitoria** hasta que puedan adquirir una vivienda en propiedad (33,3%).

Es significativo que, entre aquellos que actualmente residen en una vivienda de alquiler, únicamente el 21,7% volvería a recurrir a esta fórmula si tuvieran que cambiar de vivienda. Se consolida así la conclusión de que el alquiler es considerado, primordialmente, una opción supletoria de la vivienda en propiedad: existe un sentido de progresión en el imaginario social que sitúa la casa propia como objetivo final.

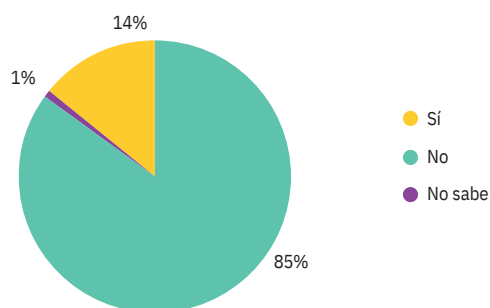
Gráfico 5.4. Motivos para preferir comprar vivienda (%).



Si la vivienda en propiedad parece dominar el imaginario social, ¿qué sucede, entonces, con aquellas personas (13,1%) que sí preferirían cambiar a una vivienda en alquiler? Poniendo el foco en ellos, **el principal motivo por el que optarían por esta opción sería el no poder hacer frente al pago de una vivienda en propiedad.** Concretamente, seis de cada diez encuestados de este grupo encuestados esgrimen ese argumento para justificar su decisión.

Gráfico 5.5. Motivos para preferir alquilar vivienda (%).

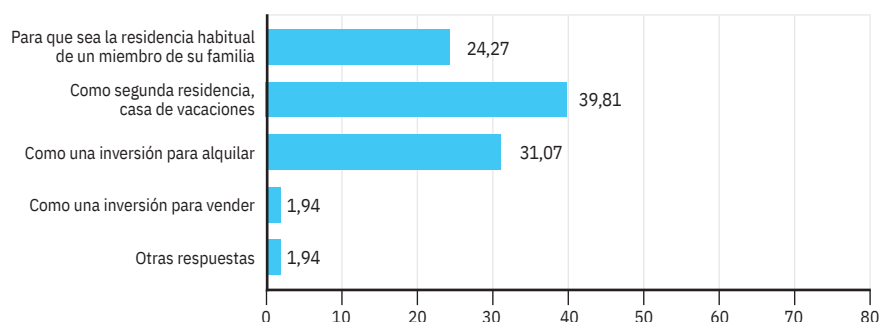
Para concluir este apartado, se preguntó a los entrevistados si estaba entre sus planes comprar una vivienda adicional a la que les sirve de vivienda habitual a corto-medio plazo. Solamente **un 13,6% se mostró favorable a esta opción**. Esta opción de la compra de una vivienda adicional es preferente entre **jóvenes-adultos, de entre 18 y 44 años**; entre encuestados **que no se encuentran casados**; entre aquellos **que son propietarios** de su residencia habitual, y entre quienes tienen un poder adquisitivo medio-alto y alto.

Gráfico 5.6. Intención de comprar vivienda para otros.

Preguntados a qué destinarían esta segunda vivienda, **la opción preferida para un 39,8% de los entrevistados sería el comprar una vivienda como segunda residencia o casa de vacaciones**, seguida de la compra de la vivienda como una inversión de cara a alquilarla en un futuro (31,1%). Esta última opción destaca especialmente entre aquellos encuestados de clase media-alta y alta.

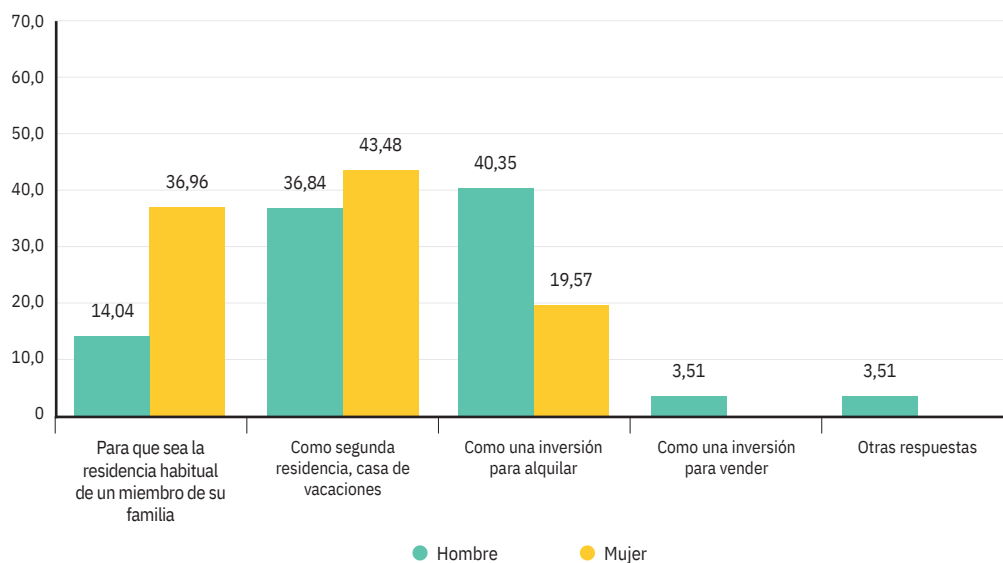
Las motivaciones a la hora de adquirir una segunda vivienda parecen ser diferentes en función de la franja de edad y es que todos los mayores de 65 años (100%) verían esta opción destinada a ser casa de vacaciones. Frente a esta visión, serían los que tienen entre 45 y 64 años los que en su mayoría verían el potencial de la vivienda como una inversión y realizar un futuro alquiler (40,6%). Por su parte, los jóvenes de entre 18 y 29 años serían los que en mayor medida (33,3%) verían esta segunda vivienda como residencia habitual para un miembro de su familia.

Gráfico 5.7. Motivos para comprar una vivienda distinta de la residencia habitual (%)



Por último, llama la atención la existencia **de discrepancias entre hombres y mujeres en cuanto a la motivación para acceder a la compra de una segunda vivienda**. Mientras que estas últimas consideran tenerla como una segunda residencia de vacaciones o cederla como residencia habitual para algún miembro de su familia, los hombres en su mayoría la perciben como una inversión de cara a arrendarla seguido de establecer en ella su segunda residencia vacacional.

Gráfico 5.8. Motivos para comprar una vivienda distinta de la residencia habitual según sexo (%).



Síntesis sobre la demanda de vivienda por cambio en la Región de Murcia

- **Tres de cada diez entrevistados desea cambiar de vivienda a corto-medio plazo, siendo este un colectivo joven, de clase media-alta y en situación de soltería.** Las probabilidades de que cambien de vivienda en los próximos cuatro años son también mayores entre aquellos que residen en régimen de alquiler, en una vivienda que no es propia (piso compartido o vivienda familiar) o en edificios colectivos.
- Atendiendo a aquellos que estarían dispuestos a cambiar de vivienda, el motivo principal, y que señalan uno de cada cinco entrevistados, sería el de pasar de alquiler a propiedad. También son razones para el deseo de cambio la emancipación del hogar y el mejorar la ubicación de la vivienda.
- **En el supuesto hipotético de que los encuestados tuviesen que cambiar de residencia, la gran mayoría preferiría una vivienda en propiedad. Entre los motivos fundamentales se encontraría el deseo de los entrevistados de poseer su propia vivienda.** Otras opciones que esgrimen los encuestados para preferir la propiedad al alquiler son de carácter económico, apuntando al alto precio de los alquileres (jóvenes) o como forma de ahorro (clases medias y altas).
- **La mayoría de las personas que prefieren cambiar a una vivienda en alquiler lo harían debido a la imposibilidad de asumir el pago de una vivienda en propiedad.**
- **La intención de adquirir una segunda vivienda distinta a la residencia habitual es del 13%.** De hacerlo, en el caso de los más mayores, esta sería utilizada fundamentalmente como casa de vacaciones, aunque no se descarta su compra como inversión para alquilar.

6

Políticas de vivienda

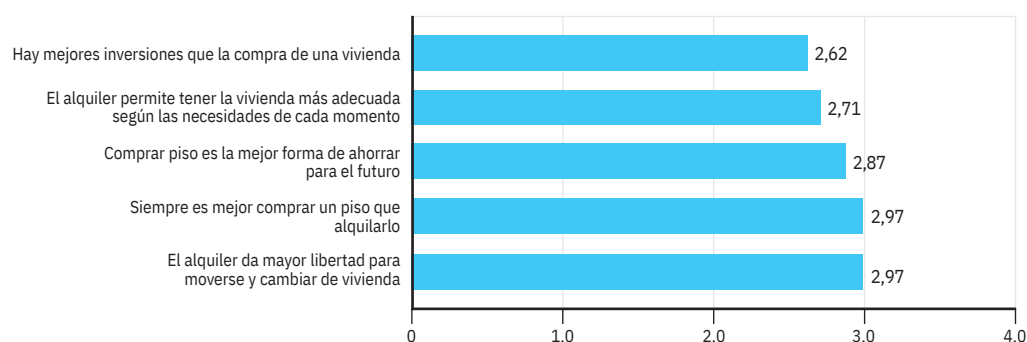
Siguiendo con el análisis, se ahondará en el grado de acuerdo con diversas opiniones referidas al ámbito de la vivienda. También se analizará la importancia que tienen para los jóvenes los diferentes problemas que afrontan a la hora de acceder a una vivienda, así como sus posibles soluciones, y, por último, se pondrán sobre la mesa una serie de políticas que tienen como objetivo fundamental fomentar el alquiler de vivienda, de cara a dilucidar su grado de aprobación por parte de los encuestados. Si los anteriores apartados ayudaban a definir la demanda de vivienda e, indirectamente, contribuían a conocer las políticas que podrían ser preferidas por parte de la ciudadanía, este capítulo del informe aborda la valoración directa de las políticas que la Consejería ha realizado o podría realizar, y se revela de especial utilidad para asistir en la toma de decisiones públicas.

Tomando como punto de partida algunas opiniones generales referidas a la vivienda, los encuestados parecen estar **mayoritariamente de acuerdo** con que siempre es mejor comprar una vivienda que alquilarla, aunque reconocen que el alquiler da **mayor libertad para moverse y cambiar de vivienda**. No se aprecian diferencias significativas de opinión de acuerdo a las zonas geográficas de residencia del entrevistado, ni al resto de posibles variables de segmentación sociodemográfica o socioeconómica.

La afirmación con la que **menos de acuerdo** están los encuestados sería la que plantea que **existen mejores inversiones que la compra de vivienda**, habiendo un acuerdo mayor en la opinión de que la compra de una vivienda es, precisamente, la mejor forma de ahorrar de cara a futuro: **la vivienda se concibe como ahorro, no como inversión**.

En última instancia, los resultados reflejan que conviven una preferencia general por la vivienda en alquiler con el reconocimiento de algunas cualidades claramente positivas de la vivienda alquilada, como la mayor flexibilidad que permite o su mejor adaptación a las necesidades personales.

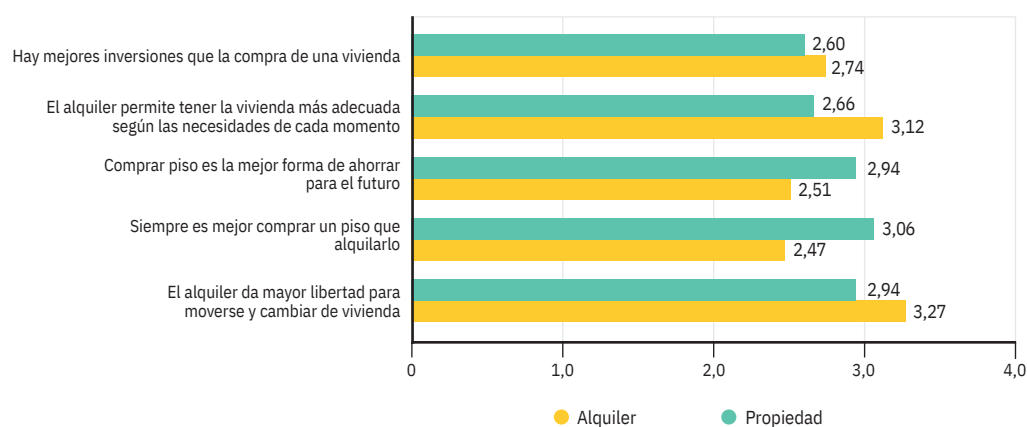
Gráfico 6.1. Grado de acuerdo con opiniones en materia de vivienda (1-4)*.



* Promedios de respuesta a una pregunta, en escala, donde 1 es «muy en desacuerdo» y 4 es «muy de acuerdo».

Por último, el régimen de tenencia preferido por los encuestados se refleja en opiniones sobre la dicotomía compra/alquiler: quienes prefieren una **vivienda en propiedad** (80,4% del total de encuestados), enfatizan en mayor medida que **comprar un piso es la mejor forma de ahorrar para el futuro** y que siempre es **mejor comprar un piso que alquilarlo**, situándose la compra de vivienda para ellos como la mejor inversión. Por su parte, aquellos que prefieren **el alquiler de una vivienda** (13,1% del total de entrevistados) muestran un mayor grado de acuerdo con que el **alquiler da mayor libertad para moverse y cambiar de vivienda** y que también permite una mejor adecuación de la vivienda a las **necesidades del residente**. Aunque esta diferencia de valoraciones puede resultar obvia, viene a informarnos de que, más allá de la existencia de cierto consenso general en estas valoraciones, la mejor opción para cada persona siempre será la **que mejor se ajuste a su contexto** y a los deseos de la misma; es desde esta ventana que cada individuo observará y valorará las opciones a su disposición.

Gráfico 6.2. Grado de acuerdo con opiniones en materia de vivienda (1-4)* de acuerdo a su preferencia por adquirir una vivienda en propiedad o alquilar en el caso de cambiar de residencia.

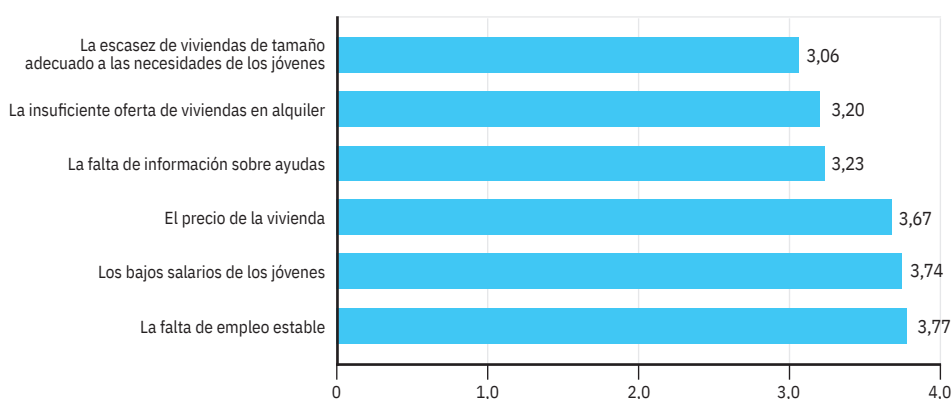


* Promedios de respuesta a una pregunta, en escala, donde 1 es «muy en contra» y 4 es «a favor».

Transitamos ahora a la **problemática residencial de la juventud murciana**. Los encuestados fueron preguntados por el grado de importancia que atribuían a una serie de problemas u obstáculos que tienen las personas jóvenes a la hora de acceder a una vivienda. De entre estos, los más relevantes resultan ser la **falta de empleo estable (3,77/4)**, **los bajos salarios de los jóvenes (3,74/4)** y **el precio de la vivienda (3,67/4)**.

Entre los más jóvenes, de 18 a 29 años, también se destacó la **falta de información sobre las ayudas para el acceso a la vivienda (3,46)**, lo que nos informa de un **problema en la comunicación la política de vivienda que atañe directamente al público objetivo de la misma**. No se aprecia ninguna otra diferencia significativa en cuanto a las opiniones de los entrevistados en función de otras variables geográficas, sociodemográficas o socioeconómicas.

Gráfico 6.3. Obstáculos que tienen las personas jóvenes para el acceso a una vivienda (1-4) *.

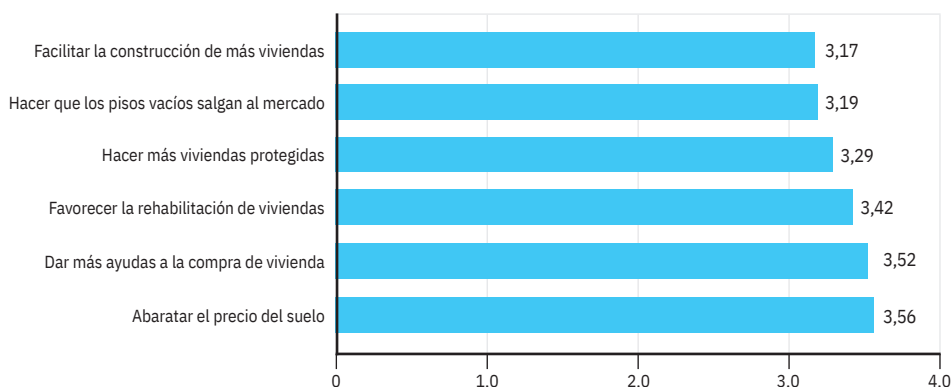


* Promedios de respuesta a una pregunta, en escala, donde 1 es «nada importante» y 4 es «muy importante».

Si hasta ahora hemos tratado los problemas del mercado de vivienda, a continuación, nos centraremos en las soluciones. Para evaluar la opinión de los ciudadanos ante una serie de posibles soluciones en materia residencial, se presentó a cada encuestado una batería de alternativas, pidiendo una valoración en una escala de 0 (nada importante) a 4 puntos (muy importante). El primer lugar entre las medidas propuestas lo ocupan tres alternativas distintas, dado que se da un empate técnico entre tres opciones que, teniendo en cuenta el margen de error, ostentan valoraciones igual de altas. Estas tres opciones, que recaban un elevado grado de consenso, son **abaratar el precio del suelo (3,56)**, **dar más ayudas a la compra de vivienda (3,52)** y **favorecer la rehabilitación de viviendas (3,42)**.

Por debajo de este empate técnico en primera posición se encuentran facilitar la construcción de más viviendas (3,17) y hacer que los pisos vacíos salgan al mercado (3,19) o construir más viviendas protegidas (3,29). Aunque ocupen los últimos puestos, estas medidas no llegan a considerarse poco importantes, siendo la diferencia con las tres anteriores relativamente baja; se trata de medidas que también recibirían una buena acogida por parte de la población.

Gráfico 6.4. Soluciones preferidas para solventar el problema de la vivienda (1-4)*.

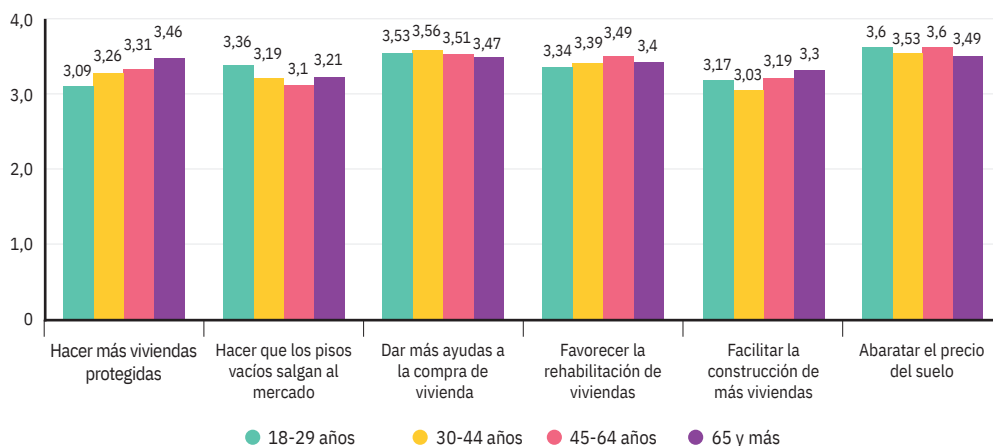


* Promedios de respuesta a una pregunta, en escala, donde 1 es «nada importante» y 4 es «muy importante».

La diferencia entre las distintas propuestas es relativamente pequeña, sin que ninguna de ellas haya sido claramente rechazada por la población. Esto podría ser señal de la complejidad técnica de esta materia o bien de que lo que se registra no es solo la preferencia por una u otra política, sino, en general, **una demanda de acción del poder público para que se ponga en marcha algún tipo de política.**

Por grupos etarios, **abatar los precios del suelo, dar más ayudas a la compra de vivienda y hacer que los pisos vacíos salgan al mercado** son las soluciones prioritarias para los más **jóvenes**, mientras que los más mayores se muestran partidarios de incrementar el número de viviendas protegidas (medida que los más jóvenes apoyan en menor medida, pero no podemos decir que rechacen).

Gráfico 6.5. Soluciones preferidas para solventar el problema de la vivienda (1-4)* atendiendo a la franja de edad.

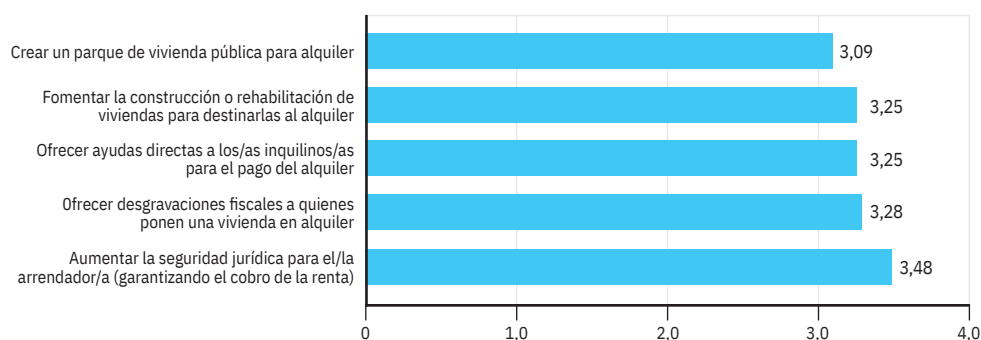


* Promedios de respuesta a una pregunta, en escala, donde 1 es «nada importante» y 4 es «muy importante».

Para los encuestados ubicados en las posiciones de **la izquierda ideológica**, las soluciones que consideran más relevantes son hacer que **los pisos vacíos salgan al mercado, dar más ayudas a la compra de vivienda y favorecer la rehabilitación de viviendas**, mientras que los entrevistados situados en las posiciones de **la derecha ideológica** apoyan con más fuerza facilitar **la construcción de más viviendas**, aunque también valoran positivamente medidas como las ayudas a la compra, la rehabilitación o abaratar el precio del suelo (en general, existen diferencias de valoración, pero no son grandes). Para los sectores económicamente más desfavorecidos, las soluciones más apoyadas son construir más **viviendas protegidas** y hacer que los **pisos vacíos** salgan al mercado.

Por último, se ha preguntado a los entrevistados sobre un conjunto de medidas que podría tomar la Administración Pública respecto a las políticas de vivienda en alquiler. Todas las medidas planteadas reciben un alto grado de acuerdo, sobresaliendo la de **aumentar la seguridad jurídica para el/la arrendador/a, garantizando el cobro de la renta (3,48)**. A más distancia, encontramos una serie de medidas prácticamente igualadas en su valoración: de ofrecer **desgravaciones** fiscales a quienes posean una vivienda en alquiler (3,28), ofrecer ayudas directas a los inquilinos para el pago del alquiler (3,25) y fomentar la **construcción o rehabilitación** de viviendas para destinarlas al alquiler (3,25). La medida que cuenta con un menor respaldo es la de crear un parque de vivienda pública de alquiler (3,09).

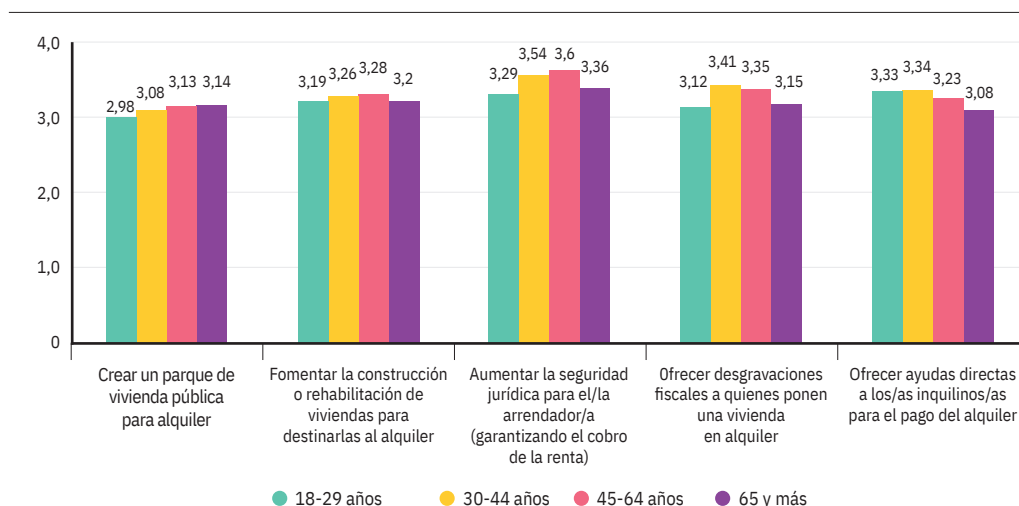
Gráfico 6.6. Opinión respecto a la adopción por parte de las Administraciones Públicas de las siguientes medidas en materia de alquiler (1-4) *.



* Promedios de respuesta a una pregunta, en escala, donde 1 es «muy en contra» y 4 es «muy a favor».

Los encuestados que **viven en régimen de alquiler, aquellos que no viven en su propia casa y los que en un periodo de cuatro años tienen pensado cambiar de vivienda**, apoyan de manera más fuerte que el resto la medida de que la Administración Pública **ofrezca ayudas directas a los inquilinos para el pago del alquiler**. Es una medida que también es prioritaria entre el segmento de encuestados más **jóvenes**, aquellos que se encuentran entre los 18 y los 29 años.

Gráfico 6.7. Opinión respecto a la adopción por parte de las Administraciones Públicas de las siguientes medidas en materia de alquiler (1-4) *, atendiendo a la franja de edad.



* Promedios de respuesta a una pregunta, en escala, donde 1 es «muy en contra» y 4 es «muy a favor».

Respecto a los posicionamientos ideológicos de los entrevistados, aquellos situados más a la **izquierda**, apoyan principalmente las medidas de ofrecer **ayudas directas a los inquilinos para el pago del alquiler, fomentar la construcción o rehabilitación de viviendas para destinarlas al alquiler y crear un parque de vivienda pública de alquiler**. Por el contrario, las medidas de **aumentar la seguridad jurídica para el/la arrendador/a, garantizando el cobro de la renta y ofrecer desgravaciones fiscales a quienes posean una vivienda en alquiler**, cuentan con sus mayores apoyos entre los encuestados situados a la **derecha** del espectro político.

Síntesis sobre la percepción de las políticas de vivienda

- Existe una **preferencia general por la compra sobre el alquiler**, pero se reconocen las **ventajas de este último régimen**, basadas en la mayor flexibilidad y adaptabilidad que aporta.
- Todos los factores señalados como **obstáculos para el acceso de los jóvenes a la vivienda** se consideran importantes, pero destacan la falta de empleo estable, los bajos salarios de la juventud y el precio de la vivienda.
- Existe un claro **problema de comunicación de políticas públicas entre los más jóvenes**, que acusan en elevado grado la falta de información sobre programas de vivienda.
- Todas las **soluciones planteadas para solucionar el problema de la vivienda** recaban cierto grado de consenso, pero destacan, en situa-

ción de empate técnico, **abaratar el precio del suelo, dar más ayudas a la compra de vivienda y favorecer la rehabilitación de vivienda.**

- Se puede observar, más allá de la preferencia por unas u otras medidas, una clara **demanda de acción del poder público sobre el problema de la vivienda.**
- La **opinión sobre las medidas que podría adoptar la Administración** se mueve en valoraciones similares (entre 3,25 y 3,48 puntos), salvo en el caso de la creación de un parque público de viviendas en alquiler (3,09).

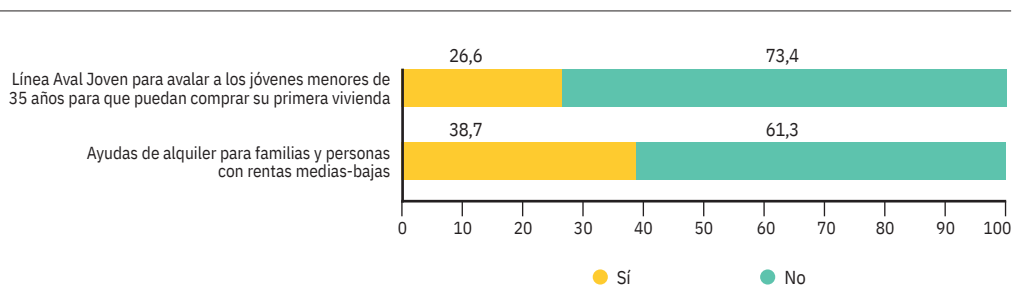
7

Políticas de vivienda en la Comunidad Autónoma

Como último punto de nuestro estudio, se ha profundizado en el conocimiento y la valoración por parte de los ciudadanos de las iniciativas que se han puesto en marcha desde la Consejería de Fomento en materia de vivienda, así como de la actuación del propio gobierno de la Región de Murcia de cara a facilitar el acceso a la vivienda.

Atendiendo en primer lugar a las principales iniciativas que se han puesto en marcha desde la Consejería de Fomento en materia de vivienda, estas serían fundamentalmente dos: la Línea Aval Joven para garantizar a los jóvenes menores de 35 años que puedan comprar su primera vivienda; y, las ayudas de alquiler para familias y personas con rentas medias-bajas. En el primer caso, el **nivel de conocimiento es del 38,7%**, disminuyendo hasta el **26,6%** en el caso de la línea aval joven. Los **más jóvenes** tienen un conocimiento algo mayor de la ayuda de alquiler para rentas medias-bajas y, en mayor medida, de la línea de aval joven. No obstante, como señalamos en el anterior punto, muchos jóvenes acusan un problema de falta de información sobre medidas, y cabría plantear la necesidad de aumentar el grado de conocimiento de la línea Aval Joven a este segmento de la población, dado que va dirigida a él. Otro aspecto a destacar sería como la ayuda de alquiler para rentas medias-bajas posee un mayor grado de conocimiento entre aquellos encuestados que poseen un nivel adquisitivo medio-alto (43,2% y 39,5%) frente a los que poseen un **nivel bajo o medio** (33,9% y 36,9% respectivamente), **que son precisamente quienes más deberían conocer esta política.**

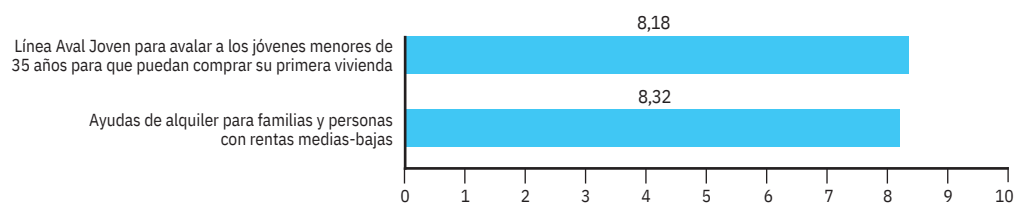
Gráfico 7.1. Nivel de conocimiento de las diferentes iniciativas (%).



En cuanto a la **valoración e importancia de estas medidas**, utilizando una escala del 0 al 10, en la que 0 significa que la considera una iniciativa muy poco importante

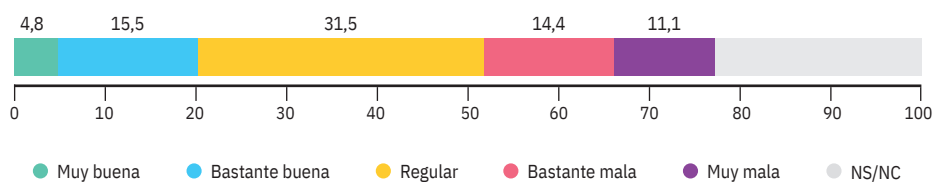
y el 10 que la considera de máxima importancia, **ambas consiguen situarse por encima de los 8 puntos** (8,32 en el caso de la Línea Aval Joven y 8,18 en el de las ayudas de alquiler para familias y personas con rentas medias-bajas). Además, **las mujeres también valoran de manera ligeramente superior** estas medidas con respecto a los hombres (0,42 puntos más en el caso de la Línea Aval Joven y 0,76 más en el caso de las ayudas de alquiler para familias y personas con rentas medias-bajas).

Gráfico 7.2. Valoración de las diferentes iniciativas (0-10).



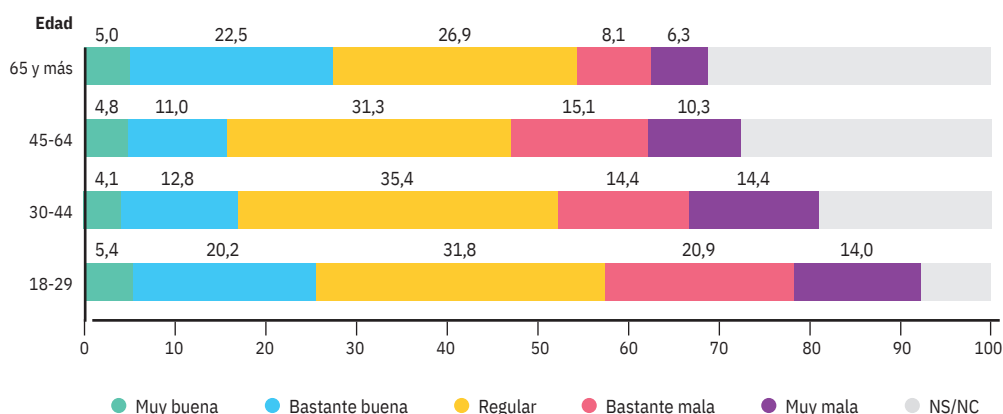
En cuanto a la valoración que realizan los ciudadanos de la **actuación del Gobierno de la Región de Murcia de cara a facilitar el acceso a la vivienda**, en rasgos generales, esta es calificada como «**regular**» (31,5%) frente al 25,5% que la valora como bastante o muy mala y el 20,3% que la considera muy o bastante buena. Que se obtenga esta valoración de la actuación en materia de vivienda, cuando las dos medidas principales son evaluadas muy positivamente, **no debe interpretarse como una incoherencia** de los encuestados; si se valoran positivamente las medidas tomadas hasta la fecha, pero no la acción general en materia de vivienda, la conclusión es que los ciudadanos piden más **medidas** como las ya tomadas.

Gráfico 7.3. Valoración de la actuación del Gobierno de la Región de Murcia de cara a facilitar el acceso a la vivienda (%).



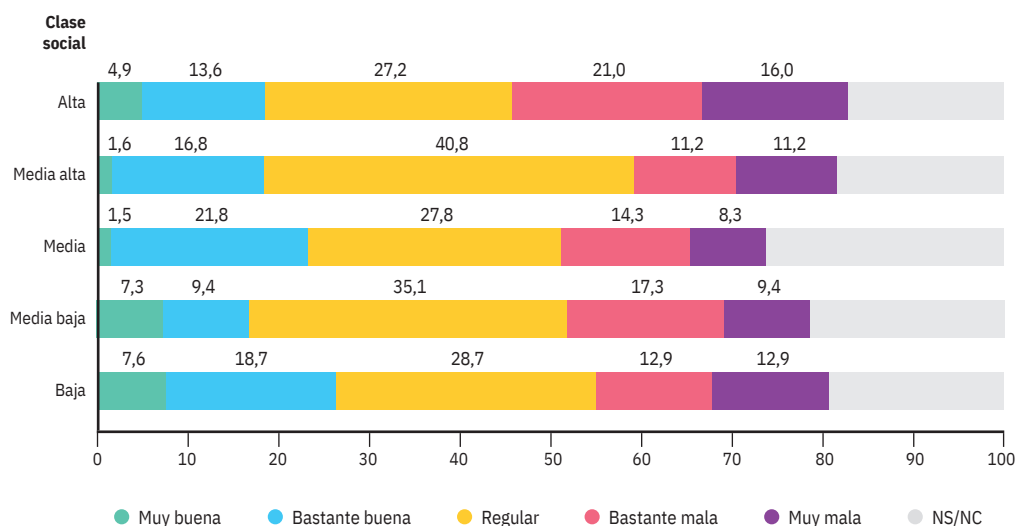
Destaca, a su vez, cómo **la valoración de la actuación del gobierno va decreciendo conforme lo hace la edad**, siendo los mayores de 65 años los que mejor la valoran (el 27,5% considera que es muy o bastante buena y el 14,4% bastante o muy mala), frente a los más jóvenes (el 25,6% piensa que la actuación de gobierno es muy o bastante buena y el 34,9% bastante o muy mala). Esto es lógico, al ser los jóvenes un colectivo con problemas específicos en materia de vivienda y que, generalmente, tiende a sentirse desatendido por el poder público.

Gráfico 7.4. Valoración de la actuación del Gobierno de la Región de Murcia de cara a facilitar el acceso a la vivienda en función de la edad.



El nivel de ingresos parece afectar también a la valoración que se hace del Gobierno, siendo principalmente las clases medias y bajas las que mejor percepción tienen de su gestión (23,3% y 26,3% muy y bastante buena y un 25,8% y 22,6% muy y bastante mala, respectivamente). Por el contrario, un 37% de los pertenecientes a la clase alta consideran que su actuación es bastante o muy mala.

Gráfico 7.5. Valoración de la actuación del Gobierno de la Región de Murcia de cara a facilitar el acceso a la vivienda en base al nivel de ingresos.



Resumen estratégico sobre las políticas de vivienda en la Comunidad Autónoma

- La **Línea Aval Joven** es la iniciativa menos conocida por parte de los encuestados. Aunque su conocimiento es algo superior entre los jóvenes con un 36,4%, sigue resultando bajo, **siendo deseable establecer una campaña informativa** que incrementara este dato.
- En el caso de las **ayudas de alquiler** para familias y personas con rentas medias-bajas es precisamente este colectivo el que tiene un menor grado de conocimiento de la iniciativa por lo que habría que **fomentar su difusión y conocimiento entre aquellos que pueden acceder a ella**.
- La valoración de ambas iniciativas es elevada por parte de la ciudadanía, superando el notable alto. No obstante, **la valoración general de la actuación en materia de vivienda es más negativa** (prima el «regular»). Que las medidas se valoren bien, y la actuación general reciba opiniones mucho más tibias, nos indica que lo que se acusa es una sensación de actuación *incompleta*; existe la necesidad de realizar más **medidas en materia de vivienda**.
- A la hora de valorar la actuación del Gobierno de la Región de Murcia de cara a facilitar el acceso a la vivienda, existen diferencias dependiendo de **la edad o el nivel de ingresos**: los mayores de 65 años, así como las clases bajas y medias tienden a valorarlo mejor que los jóvenes y las clases más altas.

8

Conclusiones

Como síntesis del informe, dividiremos la información más relevante que hemos descubierto en dos apartados, que condensan la información de mayor valía del presente estudio: el primero de ellos, de *vivienda estructura residencial en la Región de Murcia*, resume las características mayoritarias de la vivienda en la Región de Murcia, así como a las preferencias de los ciudadanos sobre las distintas modalidades residenciales y las valoraciones sobre el entorno habitacional; el segundo, de *recomendaciones estratégicas*, integra en una serie de recomendaciones los hallazgos sobre valoración de políticas públicas y opiniones en torno a las distintas problemáticas del área de vivienda en la actualidad.

Previamente al desarrollo de estos apartados, cabe destacar que nuestros datos muestran una fuerte **homogeneidad** de las opiniones de los entrevistados, sin diferencias significativas en las distintas segmentaciones, como puede ser el lugar de residencia o el sexo. Sin embargo, sí se deben **tener en cuenta** aspectos como la **edad, la clase social y el estado civil** como variables que influyen a la hora de adquirir una vivienda y establecer una opinión sobre la materia.

8.1 Vivienda y estructura residencial en la Región de Murcia.

- **El modelo residencial y el imaginario social en la Región de Murcia se orientan hacia la vivienda en propiedad:** alrededor de tres cuartos de los encuestados (79,6%) habita en una; dentro del 18,3% que vive de alquiler, la gran mayoría declara hacerlo por imposibilidad económica de tener casa en propiedad (46,7%) o como situación transitoria antes de tenerla (27%) y el 80,4% de quienes desean un cambio de vivienda lo pretenden realizar a una vivienda de estas características.
- **La tenencia de vivienda en alquiler disminuye progresivamente conforme aumenta la edad y el nivel de renta:** por tanto, se haya asociada preferentemente a personas jóvenes con situaciones vitales poco asentadas y a ciudadanos con una menor capacidad adquisitiva.

- **La mitad de los encuestados reside en pisos, mientras que la otra mitad habita viviendas unifamiliares** (35,2%, adosados, 15,2%, chalets independientes). La propiedad de un chalet es especialmente frecuente entre los entrevistados de clase alta, mientras que entre los aquellos que viven de alquiler prima, en mayor medida que para el total de encuestados, la residencia en pisos.
- **La gran mayoría de entrevistados valora positivamente las condiciones de su vivienda (89,3%) y su entorno residencial (84,8%).** Las valoraciones negativas al respecto se concentran entre los entrevistados de clase baja o media-baja.

8.2 Recomendaciones estratégicas.

Como marco previo a las recomendaciones, en diversos puntos del estudio se ha detectado que existe una **clara demanda de acción del poder público en materia de vivienda: los ciudadanos entienden la vivienda como un problema prioritario y exigen medidas por parte de la Administración.**

A continuación, se detallan las líneas estratégicas de recomendaciones para la demanda de la vivienda en la Región de Murcia, en base a las percepciones de los residentes recogidas en el presente estudio.

Línea 1. Ayudas a la compra de vivienda.

- **Aplicar y reforzar el Aval** para la compra de primera vivienda para individuos menores de 35 años, siendo la vivienda para uso habitual y permanente. Además, resulta de vital importancia realizar nuevas **campañas informativas** sobre esta medida, segmentadas para el público joven.
- El establecimiento de **ayudas para el alquiler o la compra** recaba un alto grado de consenso entre todos los grupos sociales. Al mismo tiempo, los problemas de vivienda se concentran entre aquellas capas de la población con menos recursos, segmento al que van dirigidas las **ayudas de alquiler** para familias y personas con rentas medias-bajas (medida que, igualmente, recibe una valoración positiva). Todo ello nos lleva a plantear un **refuerzo de dicha medida**, así como la posible **ampliación de su cobertura** a un mayor público objetivo.
- **Establecer ayudas y garantías relacionadas con el desempleo o las condiciones laborales**, de cara a ofrecer una coyuntura laboral y económica favorable que aporte una estabilidad suficiente como para optar a comprar o al menos, alquilar una vivienda.
- Impulsar **reducciones fiscales para los colectivos con un nivel menor de renta**, ya que son los que principalmente desean el cambio a una vivienda de su propiedad.

- Aplicar **reducciones fiscales para las familias numerosas**, como puede ser un descuento en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Línea 2. Revitalización de viviendas y zonas deterioradas.

- Establecer **ayudas para la compra de viviendas de segunda mano**, como puede ser la concesión de ayudas para aquellas personas que se encuentren en la necesidad de rehabilitar o regenerar la vivienda.
- Identificar las zonas con menor satisfacción del entorno y las condiciones de la vivienda mediante estrategias como puede ser el **mapeo urbano**, y desarrollar así **planes de mejora**.
- Impulsar la firma de un **convenio de colaboración con la ciudadanía** para gestionar las ayudas para la rehabilitación y reedificación de viviendas de particulares y zonas urbanas deterioradas.

Línea 3. Mejora del conocimiento y promoción de aquellas iniciativas implementadas por la Consejería de Fomento en materia de vivienda.

- Tal y como muestran los datos, gran parte de la población desconoce las dos grandes iniciativas que desde la Consejería se aplican en materia de vivienda. Hecho que es aún más destacable cuando aquellos colectivos a los que van principalmente dirigidas también son desconocedores de su existencia, situándose la **falta de información sobre ayudas como un obstáculo a la hora de acceder a la vivienda** por delante por ejemplo de la insuficiencia de viviendas de alquiler o de la escasez de viviendas con un tamaño adecuado. Esta situación se da especialmente entre el colectivo joven.
- Al tratarse de políticas dirigidas a colectivos concretos como lo son los jóvenes o las familias con rentas medias y bajas, realizando una correcta estrategia de segmentación se podrán identificar aquellos canales de comunicación y mensajes que más se adecuen, pudiendo ejecutar una **acción publicitaria multicanal eficiente**.
- Esta necesidad de comunicar las políticas vendría reforzada por la constatación del hecho de que **la ciudadanía valora positivamente la puesta en marcha de ambas iniciativas**, por lo que un grado superior de conocimiento acerca de las mismas podría repercutir a su vez en una **mayor valoración de la actuación del Gobierno de la Región** de cara a facilitar el acceso a la vivienda.
- Siguiendo con esta última línea, dado que el Gobierno Estatal también está implementando diversas iniciativas relacionadas con esta problemática habría que **resaltar el papel de la Consejería de Fomento**, de cara a la mejora de su **identificación** por parte de la ciudadanía como referencia en la ejecución de estas políticas.

9

Marginales del estudio

1. ¿Podría decirme dónde vive Ud. habitualmente, es decir, la mayor parte del año?

	Total
En casa de sus padres o de alguno de ellos	11,8
En su propia casa	79,6
En un piso compartido	5,2
En casa de otras personas	2,5
Otras respuestas	0,8
N.C.	0,1
Total	100,0

2. En general, ¿cómo valora Ud. las condiciones de la vivienda en la que reside?

	Total
Muy buenas	31,1
Buenas	58,2
Regulares	8,6
Malas	1,6
Muy malas	0,4
N.C.	0,1
Total	100,0

3. ¿Y cómo valora Ud. el entorno en el que se encuentra su vivienda?

	Total
Muy bueno	30,4
Bueno	54,4
Regular	10,6
Malo	3,0
Muy malo	1,6
N.C.	0,0
Total	100,0

4. En relación a la vivienda en la que reside Ud. actualmente, podría indicarme si se trata de una vivienda...

	Total
En alquiler	18,3
En propiedad	73,4
Heredada	5,2
Otras situaciones	3,0
N.C.	0,1
Total	100,0

4a. (*Filtro. para vivienda en alquiler*). Ahora le agradecería que me indicara cuál fue el principal motivo que le llevó a la decisión de vivir en régimen de alquiler.

	Total
Porque no puede hacer frente al pago de una vivienda en propiedad	46,7
Por previsión de traslado por razón de estudios o de trabajo	8,8
Es una situación provisional, hasta que pueda adquirir una vivienda en propiedad	27,0
Por otras razones	16,1
N.S./N.C.	1,5
Total	100,0

5. ¿De qué tipo de vivienda se trata?

	Total
Un edificio colectivo (piso)	49,6
Adosado, dúplex o pareado	35,2
Chalet independiente	15,2
Otro tipo de vivienda	0,0
Total	100,0

5a. (*Filtro. Para vivienda en edificio colectivo*). En general, ¿cómo valora ud. Usted las condiciones del edificio en el que reside?

	Total
Muy buenas	23,2
Buenas	58,7
Regulares	13,1
Malas	4,0
Muy malas	1,1
Total	100,0

6. Me gustaría saber, si tiene usted pensado a corto-medio plazo, por ejemplo, de aquí a cuatro años, cambiar de vivienda como residencia habitual

	Total
Sí	28,6
No	69,0
N.S./N.C.	2,4
Total	100,0

6a. (Filtro. Para los que indican «sí» en p6) ¿Cuál es el principal motivo de esa necesidad de cambio?

	Total
Pasar de alquiler a compra	24,5
Necesidad de una vivienda más grande	12,5
Necesidad de una vivienda más pequeña	3,7
Mejorar en el nivel de vida	13,0
Mejorar la habitabilidad de la vivienda	5,1
Mejorar la ubicación de la vivienda	16,2
Necesidad de otra vivienda por divorcio o separación	0,5
Necesidad de emancipación del hogar familiar	17,1
Buscar proximidad al lugar de trabajo o de estudios	3,7
Otros motivos	3,2
N.S./N.C.	0,5
Total	100,0

7. Más allá de que tenga pensado cambiar o no de residencia en un futuro próximo, en principio, si lo hiciera, qué preferiría o qué le gustaría mas, comprar una vivienda propia o vivir en una vivienda de alquiler para que fuera su residencia habitual

	Total
Propiedad	80,4
Alquiler	13,1
Aún no lo han decidido	4,8
N.S./N.C.	1,7
Total	100,0

7a. (Filtro. Para los que indican «comprar una vivienda en propiedad» en p7). Me ha dicho que, de cambiar de residencia, su opción preferida sería comprar una vivienda, ¿cuál sería el motivo principal por el que preferiría una vivienda en propiedad y no en alquiler?

	Total
Los alquileres son caros y con un esfuerzo adicional puedo tener mi propia vivienda	23,0
Quiero evitar la provisionalidad asociada al régimen de alquiler	1,3
Las viviendas en alquiler están en peor estado que las viviendas en propiedad	0,3
Quiero evitar los problemas asociados al contrato de alquiler	1,8
Como ahorro y seguridad para la vejez	20,2
Quiero tener mi propia vivienda	52,5
Otras razones	0,2
N.S./N.C.	0,7
Total	100,0

7b. (Filtro. Para los que indican «alquiler» en p7). Me ha dicho que, de cambiarse desde su actual residencia habitual, su opción preferida sería alquilar una vivienda, ¿cuál sería el motivo principal por el que preferiría una vivienda en alquiler y no en propiedad?

	Total
Porque no puedo hacer frente al pago de una vivienda en propiedad	62,6
Por previsión de traslado por razón de estudios o de trabajo	13,1
Porque es una situación provisional, hasta que pueda adquirir una vivienda en propiedad	12,1
Otras razones	12,1
N.S./N.C.	0,0
Total	100,0

8. Con independencia de que usted quiera cambiar o no de residencia habitual, es posible que sí quiera comprar una vivienda para otros fines en los próximos cuatro años. ¿Está en sus planes comprar una vivienda adicional a la que ahora es su residencia habitual?

	Total
Sí	13,6
No	85,1
N.S./N.C.	1,3
Total	100,0

8a. (Filtro. Para los que indican «sí» en p8) ¿Con qué finalidad tendría pensado comprar una vivienda que no fuese su residencia habitual?

	Total
Para que sea la residencia habitual de un miembro de su familia	24,3
Como segunda residencia, casa de vacaciones	39,8
Como una inversión para alquilar	31,1
Como una inversión para vender	1,9
Otras respuestas	1,9
N.S./N.C.	1,0
Total	100,0

Hablando de la vivienda, en general, voy a leerle una serie de opiniones y me gustaría que me dijera si está Ud. Muy de acuerdo, de acuerdo, en desacuerdo o muy en desacuerdo con cada una de ellas.

9. Siempre es mejor comprar un piso que alquilarlo.

	Total
Muy de acuerdo	16,4
De acuerdo	65,2
En desacuerdo	16,9
Muy en desacuerdo	1,5
Total	100,0

10. Hay mejores inversiones que la compra de una vivienda.

	Total
Muy de acuerdo	7,1
De acuerdo	50,0
En desacuerdo	40,3
Muy en desacuerdo	2,5
Total	100,0

11. El alquiler da mayor libertad para moverse y cambiar de vivienda.

	Total
Muy de acuerdo	18,5
De acuerdo	62,4
En desacuerdo	16,8
Muy en desacuerdo	2,2
Total	100,0

12. El alquiler permite tener la vivienda más adecuada según las necesidades de cada momento.

	Total
Muy de acuerdo	9,8
De acuerdo	54,4
En desacuerdo	33,1
Muy en desacuerdo	2,8
Total	100,0

13. Comprar piso es la mejor forma de ahorrar para el futuro.

	Total
Muy de acuerdo	15,5
De acuerdo	58,7
En desacuerdo	23,0
Muy en desacuerdo	2,8
Total	100,0

Entre los problemas u obstáculos que tienen las personas jóvenes para el acceso a una vivienda, los hay más y menos importantes. De los que le menciono a continuación dígame si, en su opinión, son muy importantes, bastante, poco o nada importantes.

14. La falta de información sobre ayudas.

	Total
Muy importante	44,3
Bastante importante	36,2
Poco importante	12,8
Nada importante	4,6
N.S.	1,7
N.C.	0,3
Total	100,0

15. La escasez de viviendas de tamaño adecuado a las necesidades de los jóvenes.

	Total
Muy importante	36,1
Bastante importante	36,9
Poco importante	19,3
Nada importante	5,6
N.S.	2,0
N.C.	0,1
Total	100,0

16. El precio de la vivienda.

	Total
Muy importante	69,6
Bastante importante	26,5
Poco importante	2,4
Nada importante	0,5
N.S.	1,1
N.C.	0,0
Total	100,0

17. La falta de empleo estable.

	Total
Muy importante	78,6
Bastante importante	19,2
Poco importante	1,5
Nada importante	0,3
N.S.	0,5
N.C.	0,0
Total	100,0

18. Los bajos salarios de los jóvenes.

	Total
Muy importante	76,7
Bastante importante	20,0
Poco importante	1,7
Nada importante	0,8
N.S.	0,7
N.C.	0,1
Total	100,0

19. La insuficiente oferta de viviendas en alquiler.

	Total
Muy importante	41,4
Bastante importante	33,7
Poco importante	15,9
Nada importante	3,4
N.S.	5,2
N.C.	0,4
Total	100,0

Le voy a ofrecer una serie de posibles soluciones al problema de la vivienda. Dígame si, en su opinión, la propuesta que le hago cree usted que es muy importante, bastante, poco o nada importante, para solucionar el problema de la vivienda.

20. Hacer más viviendas protegidas.

	Total
Muy importante	47,4
Bastante importante	35,6
Poco importante	12,3
Nada importante	3,3
N.S.	1,3
N.C.	0,1
Total	100,0

21. Hacer que los pisos vacíos salgan al mercado.

	Total
Muy importante	45,0
Bastante importante	31,9
Poco importante	14,7
Nada importante	5,8
N.S.	2,2
N.C.	0,4
Total	100,0

22. Dar más ayudas a la compra de vivienda.

	Total
Muy importante	59,8
Bastante importante	32,5
Poco importante	5,3
Nada importante	1,6
N.S.	0,4
N.C.	0,4
Total	100,0

23. Favorecer la rehabilitación de viviendas.

	Total
Muy importante	51,3
Bastante importante	38,8
Poco importante	6,5
Nada importante	1,7
N.S.	1,2
N.C.	0,5
Total	100,0

24. Facilitar la construcción de más viviendas.

	Total
Muy importante	41,3
Bastante importante	35,6
Poco importante	18,5
Nada importante	3,2
N.S.	1,2
N.C.	0,3
Total	100,0

25. Abaratar el precio del suelo.

	Total
Muy importante	61,1
Bastante importante	31,2
Poco importante	4,8
Nada importante	0,8
N.S.	1,9
N.C.	0,3
Total	100,0

Respecto a las políticas de vivienda en alquiler, estaría usted muy a favor, a favor, en contra o muy en contra de que las administraciones públicas adoptaran cada una de las siguientes medidas que le voy a mencionar para fomentar el alquiler de la vivienda

26. Crear un parque de vivienda pública para alquiler.

	Total
Muy a favor	27,0
A favor	55,6
En contra	9,7
Muy en contra	4,2
N.S.	3,3
N.C.	0,3
Total	100,0

27. Fomentar la construcción o rehabilitación de viviendas para destinarlas al alquiler.

	Total
Muy a favor	30,8
A favor	61,4
En contra	4,9
Muy en contra	0,9
N.S.	1,7
N.C.	0,3
Total	100,0

28. Aumentar la seguridad jurídica para el/la arrendador/a (garantizando el cobro de la renta).

	Total
Muy a favor	50,1
A favor	45,8
En contra	1,7
Muy en contra	0,7
N.S.	1,6
N.C.	0,1
Total	100,0

29. Ofrecer desgravaciones fiscales a quienes ponen una vivienda en alquiler.

	Total
Muy a favor	34,9
A favor	56,0
En contra	5,4
Muy en contra	0,9
N.S.	2,6
N.C.	0,1
Total	100,0

30. Ofrecer ayudas directas a los/as inquilinos/as para el pago del alquiler.

	Total
Muy a favor	36,2
A favor	49,7
En contra	10,2
Muy en contra	1,1
N.S.	2,5
N.C.	0,3
Total	100,0

Para finalizar quiero preguntarle por una serie de iniciativas que ha puesto en marcha la consejería de fomento en materia de vivienda, y quisiera saber si conoce o ha oído hablar de estas iniciativas, y en caso de conocerlas, que las valore en una escala de 0 a 10, en la que el 0 significa que la considera una iniciativa muy poco importante y el 10 que la considera de la máxima importancia.

31. Línea Aval Joven para avalar a los jóvenes menores de 35 años para que puedan comprar su primera vivienda.

	Total
Sí	26,6
No	73,4
Total	100,0

Media	Desviación estándar	N válido
8,32	2,11	(194)

32. Ayudas de alquiler para familias y personas con rentas medias-bajas.

	Total
Sí	37,8
No	62,2
Total	100,0

Media	Desviación estándar	N válido
8,18	2,38	(278)

33. ¿Cómo valora usted la actuación del gobierno de la región de Murcia de cara a facilitar el acceso a la vivienda?: ¿Muy buena, bastante buena, regular, bastante mala o muy mala?

	Total
Muy buena	4,8
Bastante buena	15,5
Regular	31,5
Bastante mala	14,4
Muy mala	11,1
N.S.	21,7
N.C.	1,1
Total	100,0

34. Vamos terminando. ¿Me podría decir cuál es su estado civil?

	Total
Casado/a	52,8
Soltero/a	29,0
Viudo/a	7,9
Separado/a	2,9
Divorciado/a	7,0
N.S./N.C.	0,4
Total	100,0

34a. ¿En cuál de las siguientes situaciones se encuentra Ud.?

	Total
No tiene pareja	51,7
Tiene pareja, pero no comparten la misma vivienda	21,2
Tiene pareja y comparten la misma vivienda	26,6
N.S./N.C.	0,6
Total	100,0

35. Cuando se habla de política se utilizan normalmente las expresiones izquierda y derecha. Si considera una escala de 1 a 10, en la que el 1 significa «izquierda» y el 10 «derecha», ¿en qué casilla se colocaría usted?

Media	Desviación estándar	N válido
5,81	2,40	(598)

36. ¿Podría decirme cuáles son los estudios oficiales de más alto nivel que Ud. ha cursado?

	Total
Sin estudios	4,8
Primarios	20,2
Secundarios (ESO terminada)	10,8
Secundarios (Bachillerato terminado)	15,5
Formación profesional	22,0
Universitarios	25,3
Otros estudios no reglados	0,7
N.C.	0,8
Total	100,0

37. ¿En cuál de las siguientes situaciones se encuentra usted actualmente?

	Total
Trabaja por cuenta propia	12,4
Trabaja en una administración pública	7,3
Trabaja por cuenta ajena, pero no en una administración pública	34,8
Está jubilado/a o es pensionista	21,8
Está desempleado/a, o busca su primer empleo	13,9
Está estudiando	2,2
Tiene un trabajo doméstico no remunerado	5,3
Cualquier otra situación	1,9
N.C.	0,4
Total	100,0

38. Y, por último, actualmente, entre todos los miembros del hogar (incluido/a usted) y por todos los conceptos, ¿de cuántos ingresos disponen por término medio en su hogar al mes, después de la deducción de impuestos (o sea, ingresos netos)? No le pido que me indique la cantidad exacta, sino que me señale dentro de los tramos que voy a leerle en qué tramo de la escala están comprendidos los ingresos de su hogar.

	Total
Menos de 500 euros	4,9
De 500 a menos de 1.000 euros	17,7
De 1.000 a menos de 1.500 euros	25,3
De 1.500 a menos de 2.000 euros	17,6
De 2.000 a menos de 2.500 euros	9,7
De 2.500 a menos de 3.000 euros	6,9
De 3.000 a menos de 5.000 euros	7,5
De 5.000 a menos de 7.500 euros	2,6
7.500 euros o más	0,5
N.S./N.C.	7,3
Total	100,0