

# EL PRAGMATISMO DE LA SOSTENIBILIDAD

Audiencias, cifras y narrativas para apelar a la descarbonización de la vivienda desde fuera del discurso climático



Informe de la investigación cualitativa y cuantitativa. Julio de 2024

Una investigación de:

**40dB.**

Data Insights Solutions

Publicada por:

**Prôvivienda**  
Con las personas,  
por la vivienda

El problema de la vivienda es una de las mayores preocupaciones para la población española, de hecho, se ha materializado en un malestar social cada vez más creciente. A nivel estatal **5,5 millones de hogares enfrentan exclusión residencial y el alquiler está empobreciendo a 4 de cada 10 familias**, incluidas 250.000 de ingresos medios, según el informe "[Prevención y atención de la exclusión residencial: Factores explicativos](#)" de Provivienda (2023).

Para aproximarnos con perspectiva, la agencia de investigación 40dB ha realizado un estudio mixto, combinando el enfoque cualitativo y cuantitativo. El informe proporciona una radiografía de la vivienda en nuestro país en términos de problemáticas, condiciones de habitabilidad y propuestas de soluciones.

Desde Provivienda **publicamos un extracto de los resultados del informe** "El pragmatismo de la sostenibilidad. Audiencias, cifras y narrativas para activar en torno al problema de la vivienda y su descarbonización", realizado en 2024 por la agencia de investigación 40dB, con el objetivo de seguir trabajando en la búsqueda de soluciones políticas para atajar el problema de la vivienda en el aquí y el ahora, así como un ejercicio de escucha activa sobre la situación de la población.

## Identificación y caracterización de audiencias

La vivienda en España es un fenómeno complejo y con múltiples ramificaciones; sociales, económicas y políticas.

La complejidad exige una estrategia de investigación que aborde la problemática desde diferentes ópticas. Por ello, se ha realizado una investigación mediante **triangulación metodológica**, que permite comparar y contrastar la información recopilada a través de diferentes perspectivas y enfoques.

### Fase Cualitativa



### Fase Cuantitativa



**Propietarios/as**  
(2 grupos)



**Inquilinos/as**  
(2 grupos)



**Caseros/as**  
(1 grupo)



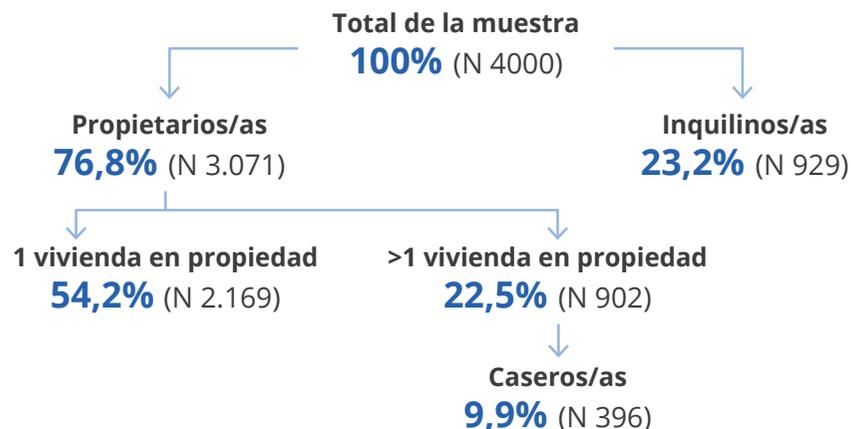
**Jóvenes**  
(1 grupo)



**Clases altas**  
(1 grupo)

## 4.000 entrevistas para caracterizar las audiencias

Pensando en la vivienda en la que habitas la mayor parte del año, ¿cuál de las siguientes situaciones se corresponde mejor con la tuya? (% sobre el total).



## Las tres principales audiencias

### Propietarios/as

poseen una vivienda en la que viven

76,8%



- **Casi dos tercios ya han pagado su vivienda.**
- Entre quienes la están pagando, **la hipoteca come buena parte de los ingresos:** para el 43,8% ésta supone entre un 30% y un 50% de sus ingresos mensuales.
- **La mayoría compra para vivir, no para alquilar.** El 29,4% tiene más de una vivienda, y dentro de este grupo, menos de la mitad tiene alguna vivienda en alquiler.

### Inquilinos/as

viven en una vivienda alquilada

23,2%



- **Alquilar es incompatible con ahorrar.** Solo el 41,0% de quienes alquilan afirman ahorrar cada mes, frente al 56,7% de la media poblacional. El 59,0% no llegan o llegan con dificultades a fin de mes. El 11,8% ha estado en situación de impago.
- **Dedican una mayor proporción de sus ingresos a pagar su vivienda que las personas propietarias.** El 46,6% dedica entre el 30% y el 50% de sus ingresos mensuales al alquiler, mientras que el 19,7% dedican más.

### Caseros/as

poseen una vivienda que alquilan

9,9%



- Extrapolando la cifra de la encuesta en términos poblacionales, **en España habría entre 3,3 y 4,5 millones de caseros/as.**
- **Un país de pequeños propietarios/as.** El 76% tienen una sola vivienda en alquiler, y únicamente el 1,1% tiene 5 o más. La mayor parte de estos alquileres son de larga estancia.
- **Mayor capacidad de ahorro gracias a las rentas del alquiler.** El 80,9% afirma que ahorra dinero cada mes, una cifra mucho mayor que la media poblacional (53,0%).

## Fichas técnicas

### Diseño metodológico de la fase cualitativa

En la composición de los grupos se refleja la **tipología de propiedad, la edad y el tamaño de hábitat**. Todos son mixtos, con hombres y mujeres.

		Edad	Hábitat	Situación socioeconómica
Perfil A. Propietarias/os	GD3	33-55	Rural/Urbano	Clase social media y media-baja
	GD4	55 y más		
Perfil B. Inquilinas/os	GD1	25-30	Rural	Clases medias y medias- bajas
	GD2	31-40	Urbano/Rural	Clases medias y bajas
Perfil C. Caseras/os	GD5	Por herencia/ Por inversión/ Por cambio	Urbano	Clase social media y media-alta
Perfil D. Personas sin acceso a la vivienda	GD6	20-30	Urbano	Clases medias-bajas y bajas
Perfil E. Clases altas	GD7	35-55	Rural/Urbano	50%-50 (Inquilinas y propietarias)

### Diseño metodológico de la fase cuantitativa

 **ÁMBITO**  
España

 **UNIVERSO**  
Población general residente en España (excepto Ceuta y Melilla) a partir de 18 años de edad

 **TAMAÑO DE LA MUESTRA**  
4.000 entrevistas  
Cuotas por sexo, edad, y Comunidad Autónoma

 **PROCEDIMIENTO**  
Entrevista online (CAWI)

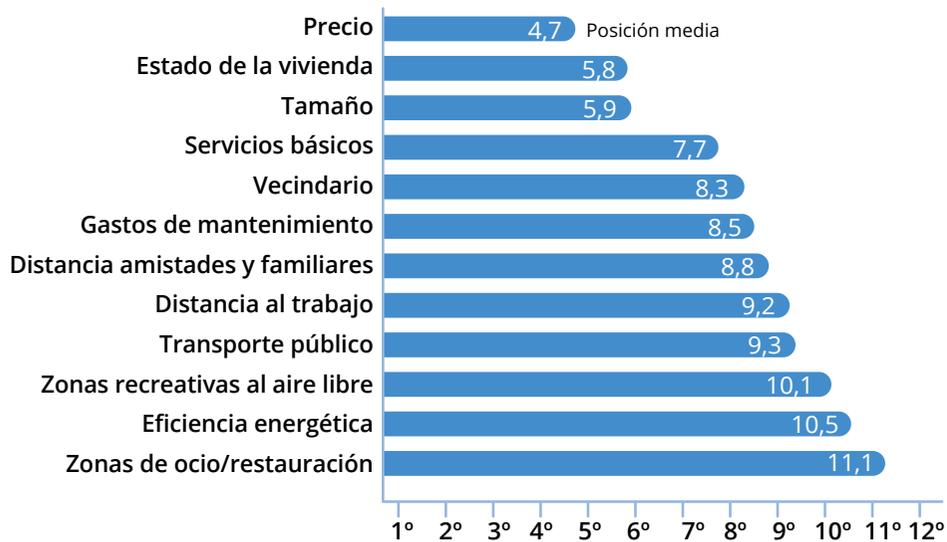
 **ERROR MUESTRAL**  
±1,6% (95% de confianza)

 **FECHA DE REALIZACIÓN**  
13/06/2024 a 27/06/2024

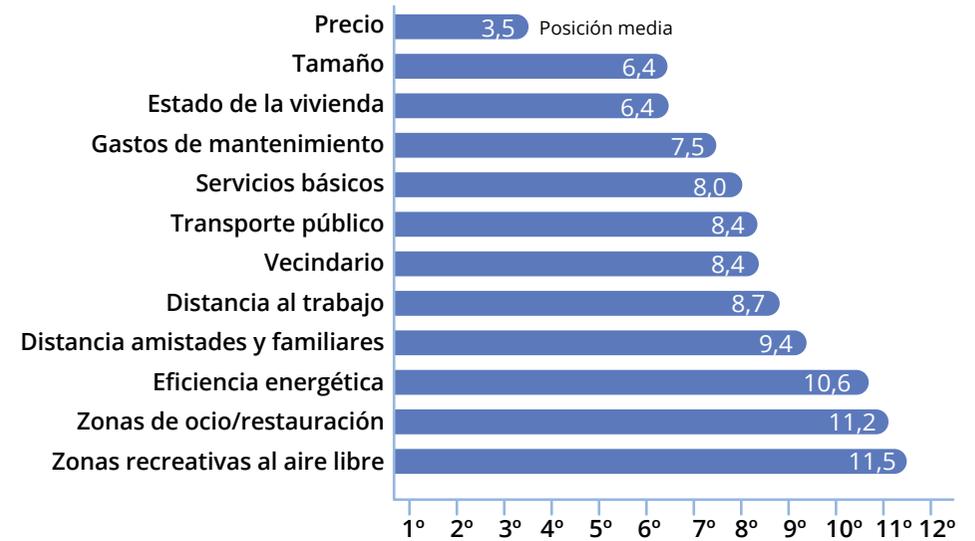
## ¿Qué se busca al elegir una vivienda?

La encuesta evidencia que **el factor más importante a la hora de elegir una vivienda, tanto para comprar como para alquilar, es el precio**, seguido por el estado de conservación de la vivienda y el tamaño.

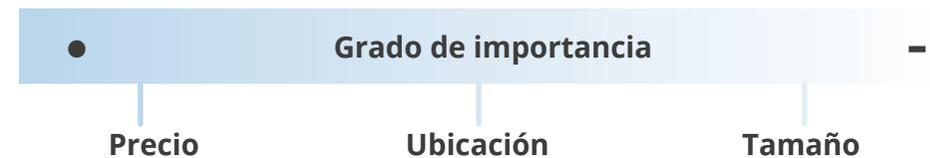
¿Cuáles de estos factores han sido o fueron más importantes a la hora de comprar tu vivienda habitual? Ordénalos de más a menos importante (% sobre el total y posición media).



¿Cuáles de estos factores han sido o fueron más importantes a la hora de alquilar tu vivienda habitual? Ordénalos de más a menos importante (% sobre el total y posición media).



En los discursos cualitativos, además del precio emergen con fuerza el tamaño y la ubicación como factores relevantes al elegir una vivienda, sea para compra o para alquiler.



Más que un criterio de elección, **el precio es un condicionante** que afecta especialmente a las personas jóvenes y que implica renuncias en el resto de los aspectos que se tienen en cuenta al elegir una vivienda.

*Lo primero fue que se adaptase a mi economía y dentro de eso ya miras luz, habitaciones... y a veces tienes que renunciar.*

(Perfil A: 25-30 años)

**Todos los segmentos muestran una clara preferencia por un lugar específico para vivir**, motivados por distintos aspectos personales y familiares. Las personas jóvenes sin responsabilidades familiares tienden a favorecer los centros urbanos o los barrios donde han crecido y en los que se encuentra su círculo social más cercano. Sin embargo, las personas mayores suelen valorar otras cuestiones, como la tranquilidad y la ausencia de ruidos en el exterior, las vistas.

*La zona es importantísima, que haya servicios cerca, que sea tranquilo...* (Perfil C)

En general, **se buscan pisos que tengan los suficientes metros cuadrados y estancias amplias para que puedan vivir con comodidad todas las personas residentes**. Además, se valora la buena distribución y la mayoría prefiere que las diferentes piezas de la casa se encuentren separadas.

*Un mínimo de metros... que no parezca que estás en un zulo.*

(Perfil A: 31-40 años)

*Que si tienes hijos, que puedan tener su espacio... no sé, poder guardar tus cosas.* (Perfil B: 35-55 años)

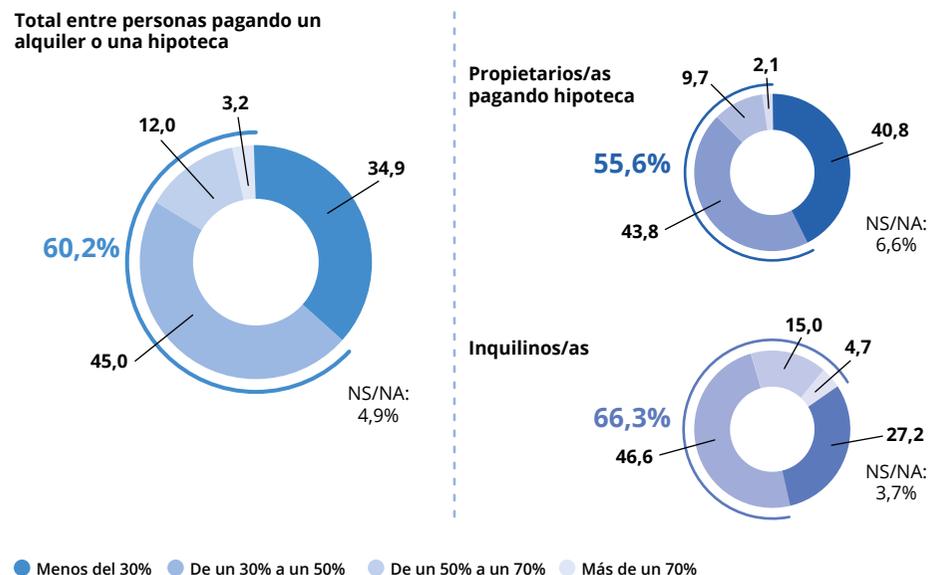
## **Los problemas de la vivienda: cuando lo económico lo eclipsa (casi) todo**

En 2024 el precio de compraventa de la vivienda ha aumentado un 8,1% respecto al año anterior, acumulando un incremento del 27,8% desde el año 2021, según los datos recogidos por el [Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda](#). Los precios de alquiler no han dejado de crecer desde 2015, y desde el mismo Observatorio se estima que en todas las comunidades autónomas el precio medio supera el 30% del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) e incluso en algunos territorios lo duplica.

Si bien los problemas económicos monopolizan gran parte del discurso espontáneo de todos los segmentos de población, secundariamente **emergen otras dificultades y carencias, la mayoría relacionadas con el estado de los edificios e inmuebles**.

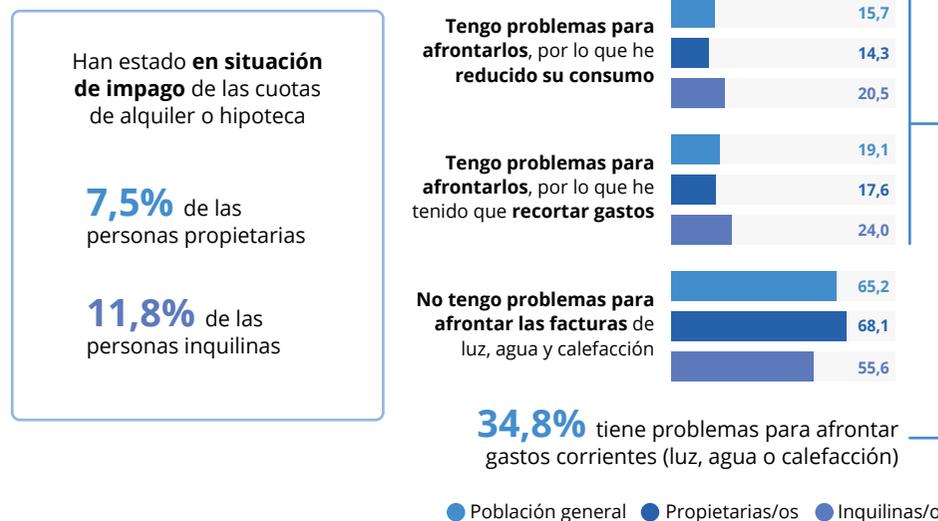
Para quienes están pagando cuotas de alquiler o de la hipoteca (un 52,2% de la población), estos gastos consumen gran parte de los ingresos de su hogar. En concreto, el 55,6% de quienes están pagando la hipoteca dedican más del 30% de sus ingresos mensuales a ella, y el 66,3% de las personas inquilinas destinan al alquiler más del 30% de sus ingresos.

¿Qué proporción de los ingresos de tu hogar se dedican a pagar la hipoteca o la cuota de alquiler? (% sobre las personas que están pagando hipoteca o alquiler actualmente)



Además, una parte de la población tiene problemas para afrontar los gastos de vivienda: el 11,8% de las personas inquilinas y el 7,5% de las propietarias han estado en situación de impago del alquiler o la hipoteca, y más de un tercio de la población tiene problemas para afrontar los gastos corrientes del hogar.

En los últimos 5 años, ¿has estado en situación de impago del alquiler o hipoteca? Y, con relación a los gastos de luz, agua y calefacción de tu vivienda habitual, ¿cuál de estas afirmaciones describe mejor tu situación?



**El alto coste de la vivienda emerge con fuerza en los discursos espontáneos tanto para quienes alquilan como para quienes están pagando la hipoteca de su vivienda.**

**El problema del precio es de tal magnitud que eclipsa otras problemáticas:** es la primera cuestión que emerge cuando las/os participantes describen la situación actual, la principal dificultad que señalan todos los segmentos y casi la única preocupación que aflora entre los targets más afectados; las clases medias, medias-bajas y bajas y las personas jóvenes dependientes, a las que les va a costar mucho plantear otras carencias.



*Es muy difícil alquilar y más aún comprar.*

(Perfil A: 25-30 años)

Se califica como “elevadísimo”, “prohibitivo”, “abusivo”, “disparado” y “en continua alza”, algo que reconocen incluso las/os caseras/os cuando se refieren al contexto general de la vivienda en nuestro país, aunque niegan que ellas/ellos estén abusando de la situación del mercado. El elevado coste **es la principal barrera de acceso a la vivienda y su pago es el mayor escollo al que se enfrentan personas propietarias con hipoteca e inquilinas de clase media, media-baja y baja.** Este problema se ve agravado en las grandes áreas urbanas, y provoca una migración forzosa a otras ciudades limítrofes y a zonas rurales buscando alternativas más asequibles. No obstante, estas otras zonas tampoco se libran del encarecimiento de la vivienda.

*La situación de la compra y el alquiler está disparadísima.*

(Perfil C)



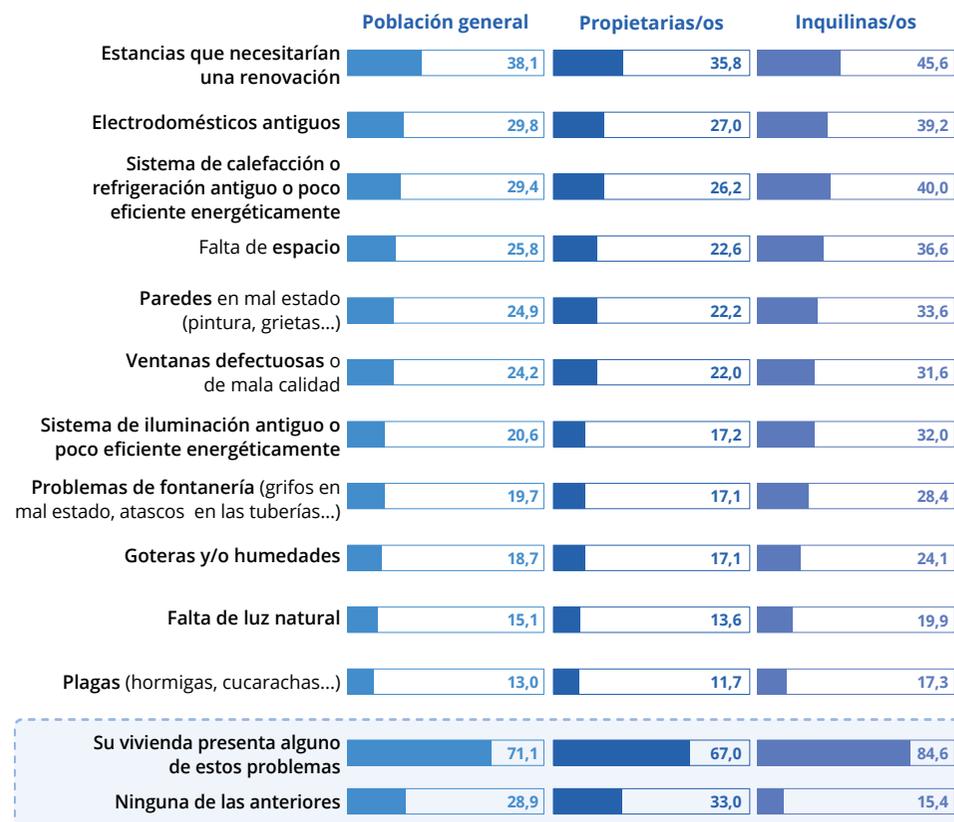
*Los pisos están muy caros. Inaccesibles para los jóvenes. Es un problemón.* (Perfil B: +55 años)

Aunque en términos globales se valore positivamente el estado de conservación de la vivienda, cuando se explora con mayor detalle aspectos concretos, emergen muchos problemas en tres niveles: en el interior de la vivienda, en el edificio y en el barrio o lugar donde se ubica la vivienda. Todos estos problemas afectan en mayor medida a inquilinos/as.



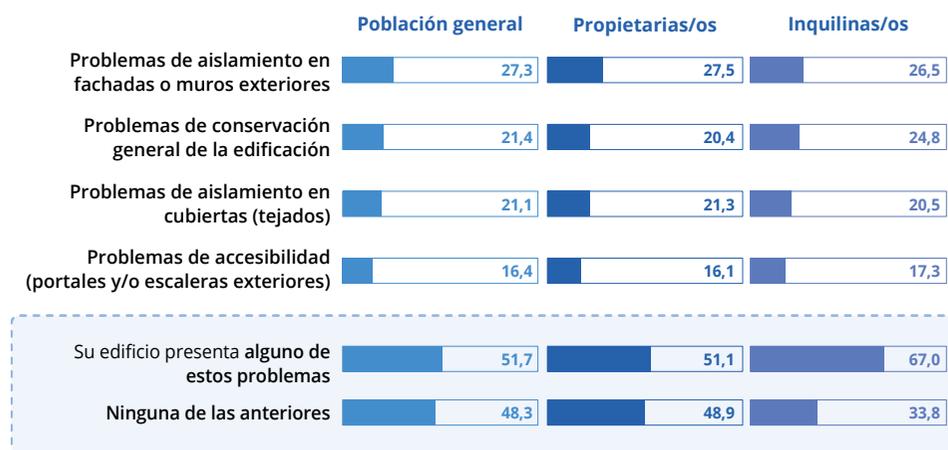
En primer lugar, al interior de la vivienda, el 67% de las personas propietarias y el 84,6% de quienes alquilan señalan problemas concretos como estancias que necesitarían una renovación, o electrodomésticos y sistemas de calefacción y refrigeración antiguos o poco eficientes energéticamente.

En concreto, pensando de puertas para adentro, ¿dirías que tu vivienda presenta alguno de los siguientes problemas? (% "Sí" sobre el total).



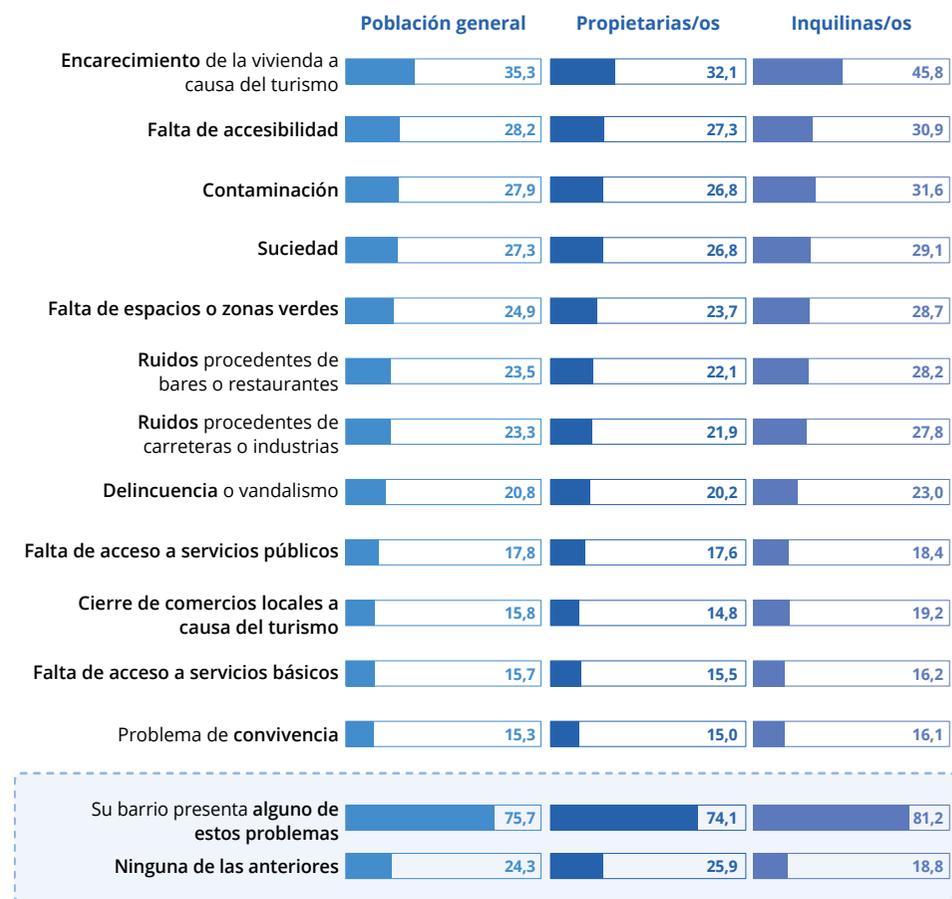
En relación al edificio, más de la mitad de las personas propietarias y dos de cada tres inquilinas identifican algún problema relevante. En unos casos son problemas de conservación general de la edificación y en otros, relacionados con el aislamiento de fachadas o cubiertas.

Pensando ahora en el edificio en el que vives, ¿dirías que presenta problemas en alguno de los siguientes aspectos? (% "Sí" sobre el total).



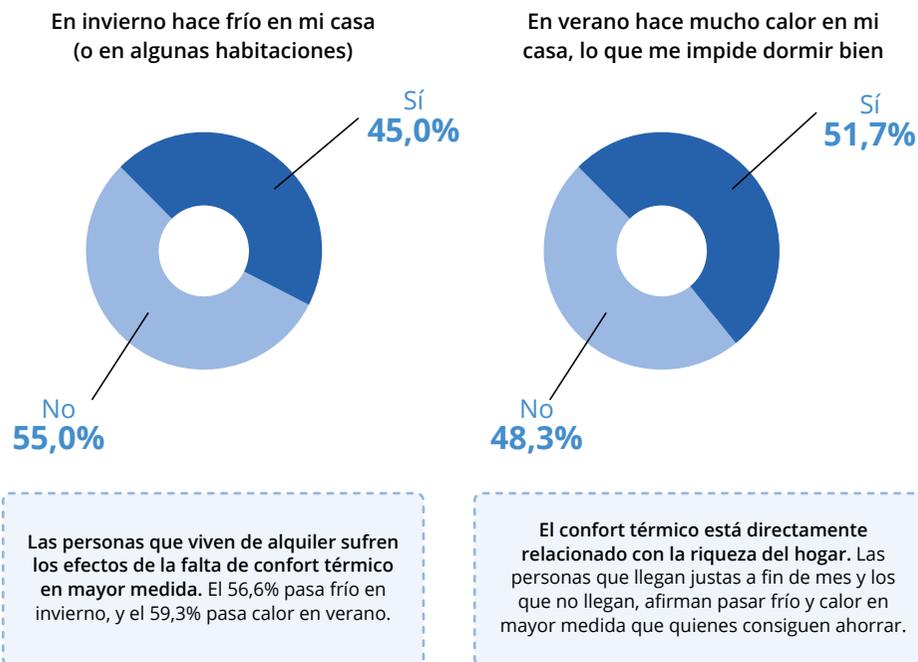
En tercer lugar, son muy numerosos los problemas que afectan al entorno en el que se ubica la vivienda. El más mencionado, especialmente entre inquilinos/as, es el encarecimiento de la vivienda a causa del turismo. Le siguen los problemas relacionados con la accesibilidad, falta de espacios verdes, contaminación, suciedad o ruidos.

Y, ¿dirías que hay alguno de los siguientes problemas en el barrio o área en la que vives? (% "Sí" sobre el total).



Alrededor de la mitad de las personas tienen problemas de confort térmico en sus hogares: el 45% pasa frío en invierno y el 51,7% sufre un exceso de calor en verano.

¿Te sientes identificado con estas afirmaciones? (% sobre el total).



Un 69,4% de la población reconoce haber hecho algún tipo de renuncia en materia de vivienda, y la cifra de quienes han hecho renunciaciones se dispara hasta el 81,2% entre inquilinos/as. Las renunciaciones más frecuentes son reducir gasto en ocio, renunciar a tener más espacio, renunciar a vivir en el lugar en el que querrían, o estar más lejos de familia y amistades.

Indica, por favor, si para vivir en tu vivienda actual has tenido que... (% "Sí" sobre el total).

	Población general	Propietarias/os	Inquilinas/os
Reducir o suprimir otras partidas de gasto (ocio...)	46,1	43,1	56,0
Estar más lejos de la familia y amigos/as	32,6	30,0	41,1
Renunciar a vivir en el barrio o municipio que habrías preferido	32,1	29,0	42,5
Renunciar a tener más espacio	30,6	26,3	44,9
Optar por una zona con menos servicios (supermercados, farmacias...)	23,6	21,8	29,5
Compartir piso	12,8	9,9	22,4
<b>Ha hecho alguna renuncia</b>	<b>69,4</b>	<b>65,9</b>	<b>81,2</b>
<b>Ninguna de las anteriores</b>	<b>30,6</b>	<b>34,1</b>	<b>18,8</b>

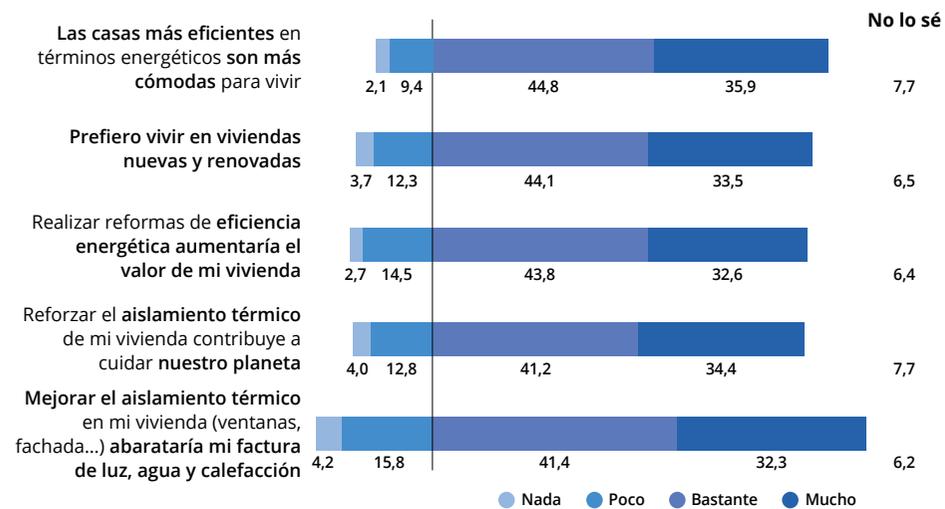
## La rehabilitación y otras medidas sostenibles

Más allá del precio de la vivienda como la mayor preocupación social, el resto de los problemas identificados por las personas encuestadas también afectan directamente a la calidad de vida y podrían **resolverse desde la rehabilitación u otras medidas que se centren en la calidad de la vivienda.**

Entre las ventajas de la rehabilitación se destaca el ahorro económico y una mayor calidad de vida.

**Aunque existen diferencias entre grupos de edad, alrededor de 7 de cada 10 personas identifica beneficios en torno a la reforma y rehabilitación de las viviendas para mejorar su eficiencia y confort.**

¿En qué medida te sientes identificado con las siguientes afirmaciones? (% sobre el total).

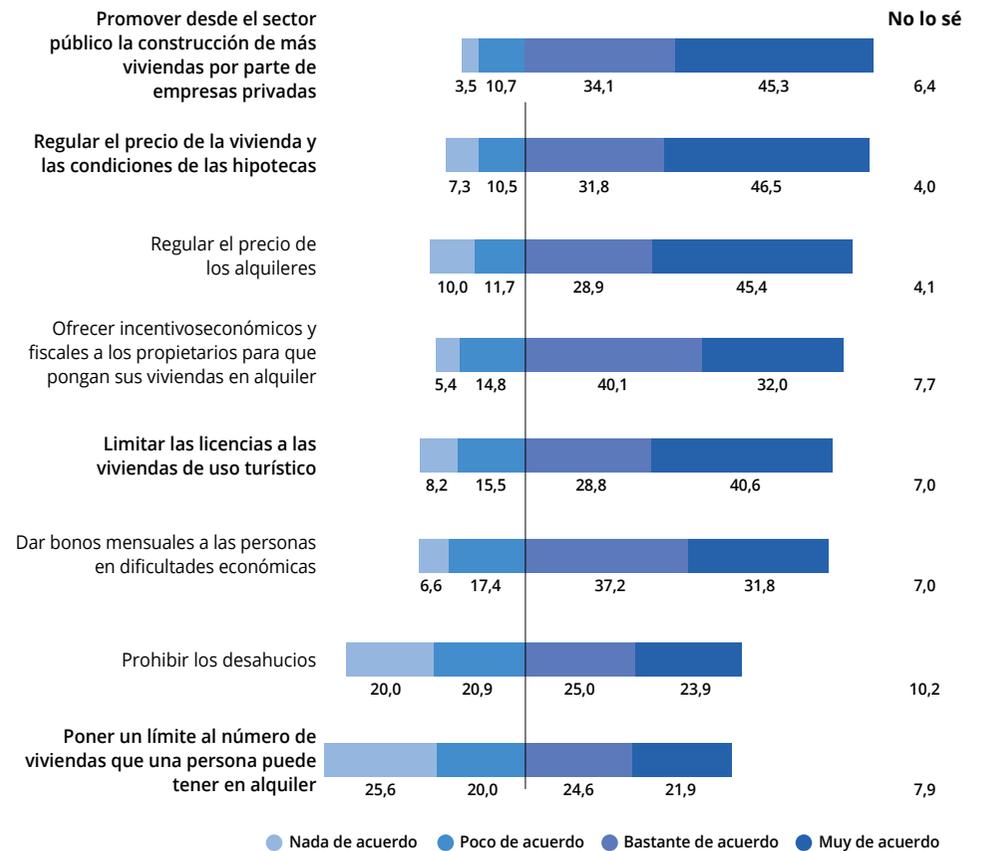


## ¿Qué se puede hacer? Visiones y soluciones desde la política

Tras el análisis del problema de la vivienda, el informe revela que **la mayoría de la población está de acuerdo en la necesidad de actuar**. Las soluciones propuestas varían en su contundencia, pero reflejan un sentimiento de urgencia acerca de una cuestión que se percibe como crucial. Además, los resultados han recogido un **consenso amplio entre personas propietarias, inquilinas y arrendadoras**.

**Las medidas que cuentan con mayor apoyo son promover desde el sector público la construcción de viviendas por parte de empresas, regular las condiciones de la hipoteca o el precio de los alquileres, y ofrecer incentivos económicos y fiscales para fomentar el alquiler.**

En todo caso, y al margen de tu situación personal, ¿en qué medida estás de acuerdo con aplicar estas políticas de vivienda? (% sobre el total).



Las soluciones propuestas por los grupos consisten, fundamentalmente, en aliviar los costes de la rehabilitación. En primer lugar, adelantando el dinero para las obras, pero también reduciendo los trámites burocráticos necesarios para acometerlas.

### Ayudas económicas

Existe un **consenso generalizado** en cuanto a la necesidad de **no asumir todos los gastos asociados a la rehabilitación de viviendas. Se demandan subvenciones y ayudas** para poder hacer frente a estos gastos. **El importe de estas ayudas debería entregarse antes de iniciar las obras**, ya que una buena parte de la población no cuenta con los ahorros necesarios para adelantar el dinero.

*Pues una ayuda, una subvención para las personas que sí están en esto, porque es que no va a haber manera.*

(Perfil A: 31-40 años)

### Reducir la burocracia

Los/as participantes **expresan la necesidad de simplificar y agilizar los trámites burocráticos relacionados con la rehabilitación de viviendas para que sean más accesibles.** Esto implica que los **procesos administrativos sean más fáciles de entender y de realizar**, sobre todo para las personas de menor estatus y mayor edad.

*Eso no puede ser, y cosas así, todo el rato ponen piedras en el camino, se te quitan las ganas. Dices, pues mira, mañana. Hoy no, mañana, como José Mota.* (Perfil B: +55 años)

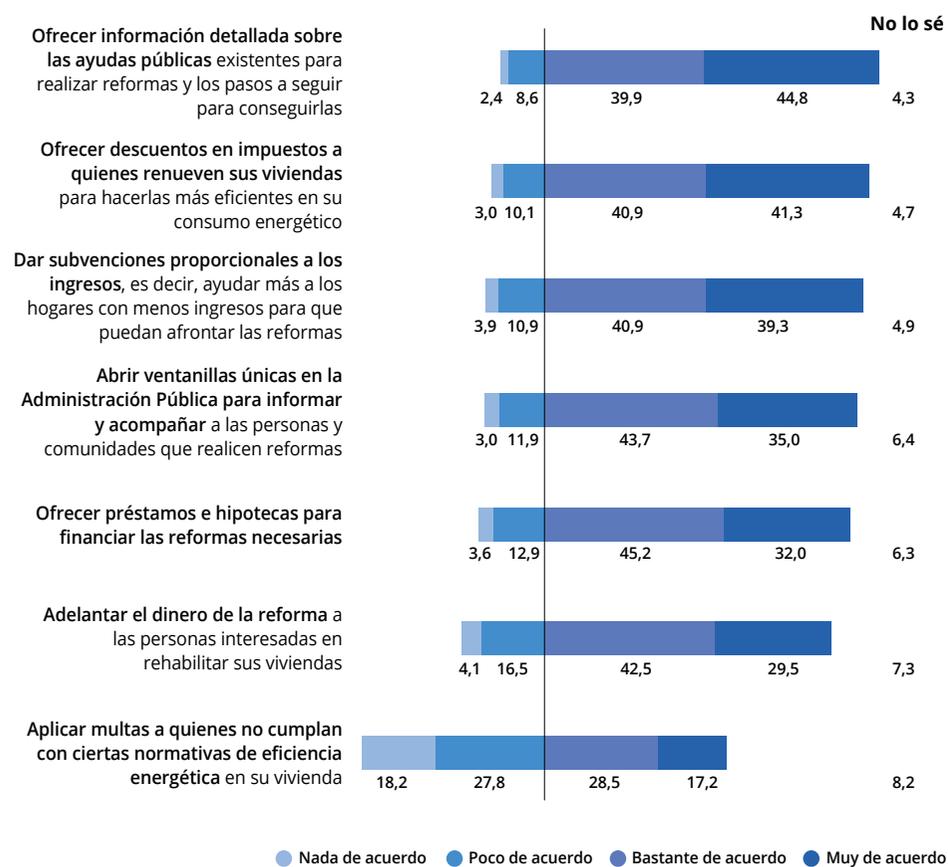
### Priorizar las zonas de mayor contaminación

Se propone **dar más tiempo o, al menos, establecer una escala de prioridades para abordar el proceso de descarbonización, comenzando con las viviendas de aquellas ciudades o zonas que presenten mayores índices de contaminación.**

*Yo creo también que se debería priorizar las zonas de mayor contaminación. No es lo mismo una persona que vive en un pueblo de 1.000 habitantes, que una persona que vive en una gran ciudad.* (Perfil E)

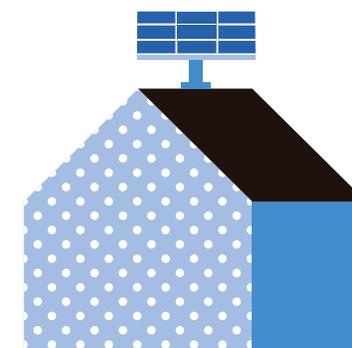
Más del 70% de la población valora positivamente la puesta en marcha de políticas para facilitar la reforma de viviendas. Las más valoradas son ofrecer información sobre las ayudas públicas disponibles, incentivar fiscalmente, dar subvenciones por ingresos y ofrecer préstamos para las reformas. La imposición de multas a quienes no cumplan con la normativa de eficiencia energética es la medida más impopular.

Estas son algunas políticas destinadas a facilitar la reforma del parque de viviendas en nuestro país. ¿En qué medida estás de acuerdo con aplicar cada una de estas medidas? (% sobre el total).



Desde Provivienda se propone implementar estrategias diversificadas que no solo amplíen la oferta, sino que también aseguren su adecuada focalización en la población que más lo necesita y garanticen dinámicas de no especulación. Promovemos alternativas desde el Tercer Sector como los modelos sin ánimo de lucro de las **Housing Associations** europeas o los programas de **Bolsas de Vivienda Asequible**, que permiten movilizar viviendas en mal estado, vacías o que necesitan rehabilitación energética, sin que esto implique aumentos en los precios de alquiler.

Además, es imprescindible vincular objetivos sociales y ambientales con el impulso de la rehabilitación para generar vivienda asequible, en procesos como el futuro Plan Estatal de Acceso a la Vivienda, el Plan Social del Clima y el Plan Nacional de Renovación de Edificios. En esta línea trabajamos desde la **Alianza por la rehabilitación sin dejar a nadie atrás** para que la rehabilitación de viviendas se lleve a cabo en España de forma inclusiva, justa e integral. [Conoce las propuestas de la Alianza por la rehabilitación sin dejar a nadie atrás.](#)



## Acerca de Provivienda

En **Provivienda** trabajamos desde 1989 para que todas las personas disfruten del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones. Desde nuestra asociación queremos ofrecer viviendas que cambien vidas y creen comunidad, dando respuesta a las necesidades residenciales, especialmente de las personas que se encuentran en situación de mayor dificultad.

## Contacto de prensa

 [comunicacion@provivienda.org](mailto:comunicacion@provivienda.org)



[www.provivienda.org](http://www.provivienda.org)



Una investigación de:

**40dB.**

Data Insights Solutions

Publicada por:

**Prôvivienda**  
Con las personas,  
por la vivienda