

# Observatorio de la Ciudad de Alcobendas

SDE 131

ESTUDIO SOBRE  
NECESIDADES Y DEMANDA DE  
VIVIENDA EN ALCOBENDAS  
2018

Febrero 2019





## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN ALCOBENDAS .....</b>                 | <b>2</b>  |
| 2.1. Régimen de tenencia .....  | 2         |
| 2.2. Situación de la vivienda en propiedad y en alquiler.....                 | 4         |
| 2.3. Comparación de situación de la vivienda en alquiler y en propiedad ..... | 10        |
| 2.4. Situación del hogar en su conjunto .....                                 | 10        |
| <b>3. NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN ALCOBENDAS .....</b>        | <b>14</b> |
| <b>4. NECESIDAD DE CAMBIO DE VIVIENDA EN ALCOBENDAS .....</b>                 | <b>21</b> |
| <b>5. CONCLUSIONES .....</b>  | <b>41</b> |
| <b>FICHA TÉCNICA .....</b>  | <b>44</b> |

# 1. INTRODUCCIÓN

Desde el departamento de Planificación y Evaluación del ayuntamiento de Alcobendas se decide elaborar un estudio sobre las necesidades y demandas de la vivienda en Alcobendas en 2018.

El objetivo de este estudio es, por un lado, recoger tanto la necesidad como la demanda de vivienda, según las características correspondientes a cada caso y, por otro, identificar las aspiraciones que en relación con dicha materia tiene la población. Los resultados obtenidos servirán para mejorar la gestión de futuras iniciativas urbanísticas y canalizar las ayudas de acceso a la vivienda hacia los sectores más desfavorecidos económicamente de la población.

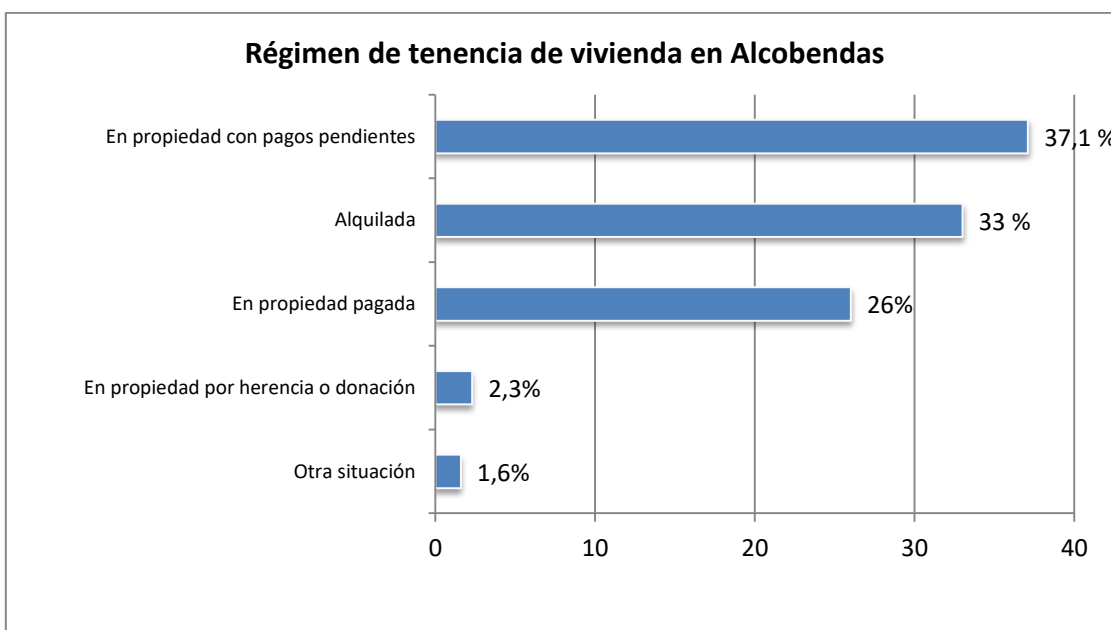
El estudio abarca tanto la demanda de vivienda (primer acceso y cambio de vivienda), como las necesidades de rehabilitación de la vivienda habitual. En la demanda de vivienda se contempla tanto la compra como el alquiler, prestando especial atención a la demanda de vivienda en alquiler protegido. En el estudio se han incluido todos los segmentos socioeconómicos de la población.

## 2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN ALCOBENDAS

### 2.1. RÉGIMEN DE TENENCIA.

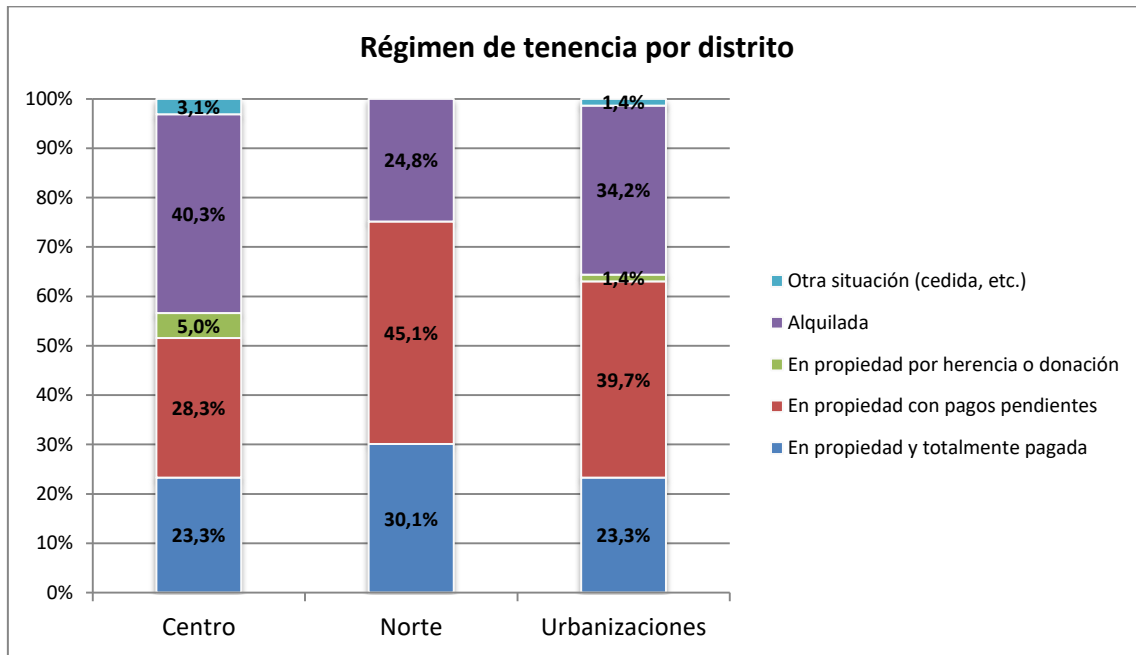
Según los datos obtenidos, el mayor porcentaje de régimen de tenencia de vivienda en Alcobendas es de aquellos hogares en propiedad con pagos pendientes, con 37,1%, seguido de aquellos en situación de alquiler con un 33%.

Si estos datos se analizan de manera general, se observa un perfil de hogar en Alcobendas en el que el porcentaje de propietarios dobla al de inquilinos, con un 65,4% frente a un 33%.



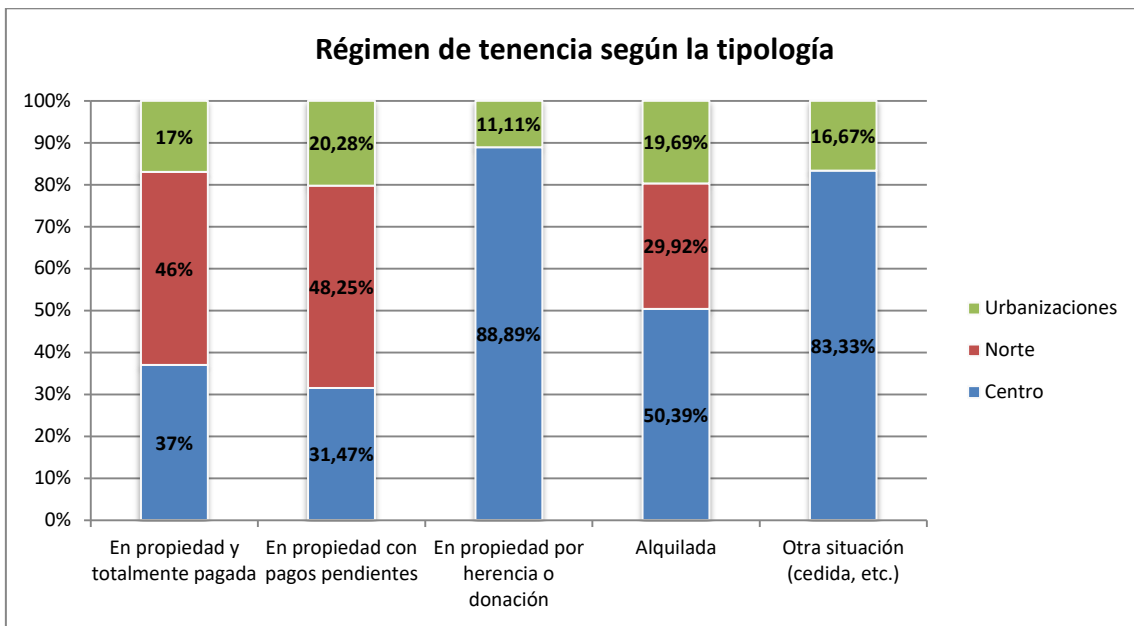
Alcobendas es un municipio con tres distritos de gran heterogeneidad, Centro, Norte y Urbanizaciones, siendo este el motivo por el que se considera fundamental realizar dicho análisis por cada uno de ellos.

Analizando cada distrito, según el régimen de tenencia, los datos manifiestan que en el distrito Centro el alquiler es la modalidad que se más se repite, con un 40,3%. En los distritos Norte y Urbanizaciones son las propiedades con pagos pendientes los más frecuentes, con un 45,1% y un 39,7% respectivamente.



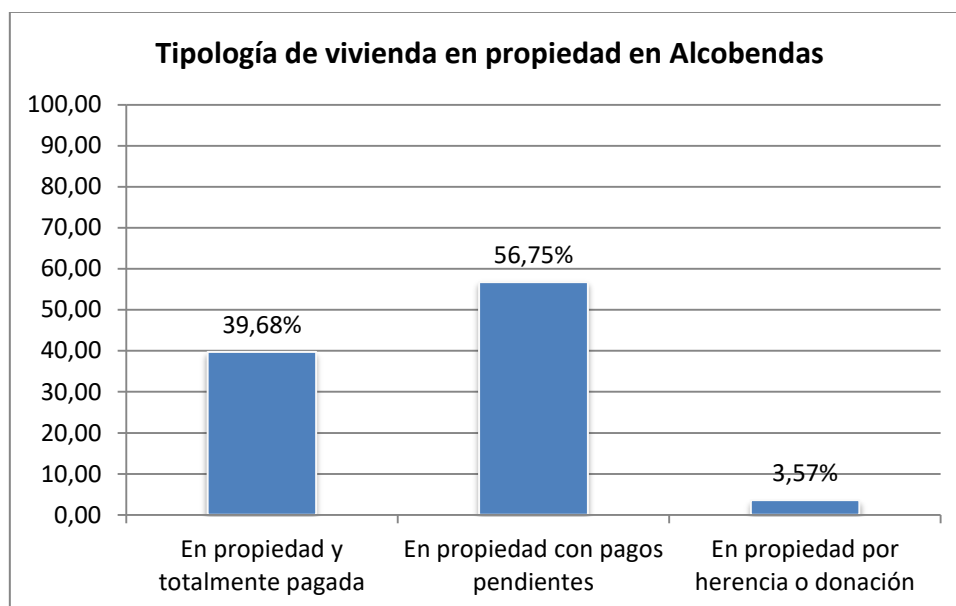
Por otro lado, si analizamos los distintos tipos de régimen de tenencia, según el distrito, se observan los siguientes aspectos:

- ✓ Vivienda en propiedad totalmente pagada se da en mayor medida en el distrito Norte (46%).
- ✓ Vivienda en propiedad con pagos pendientes se da en mayor medida en el distrito Norte (48,25%).
- ✓ Vivienda en propiedad por herencia o donación se da en mayor medida en el distrito Centro (88,89%).
- ✓ Vivienda en alquiler se da en mayor medida en el distrito Centro (50,39%).

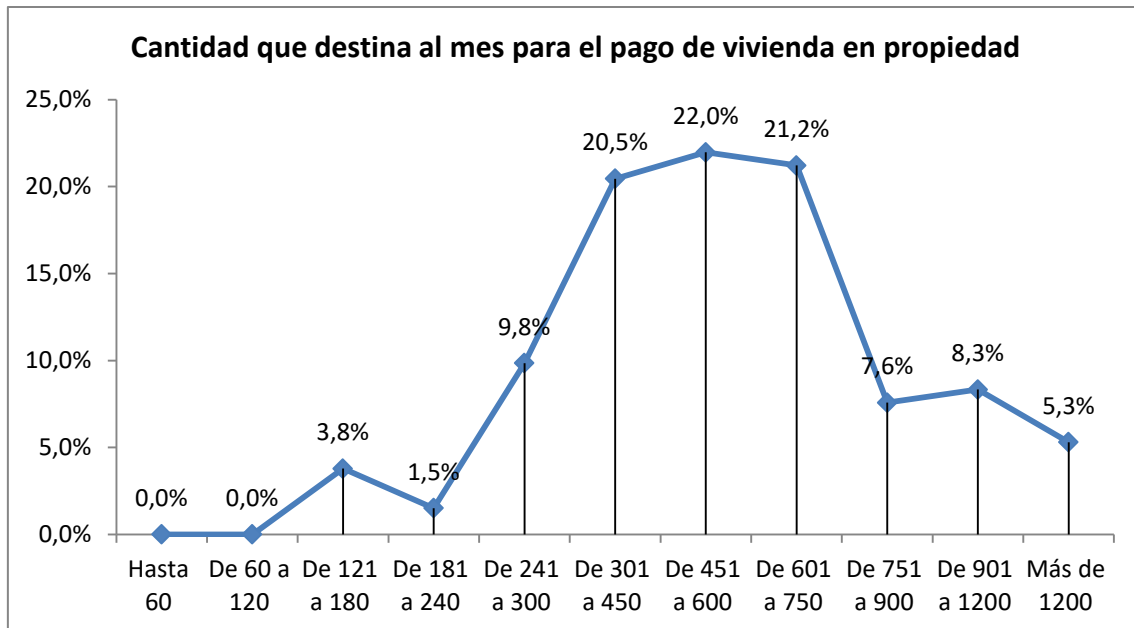


## 2.2 SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER.

Según los datos obtenidos en las encuestas realizadas, del total de viviendas en propiedad en Alcobendas, representan que un 56,75% están pendientes de pago, un 39,68% están totalmente pagadas y por último un 3,57% son en propiedad por herencia o donación.



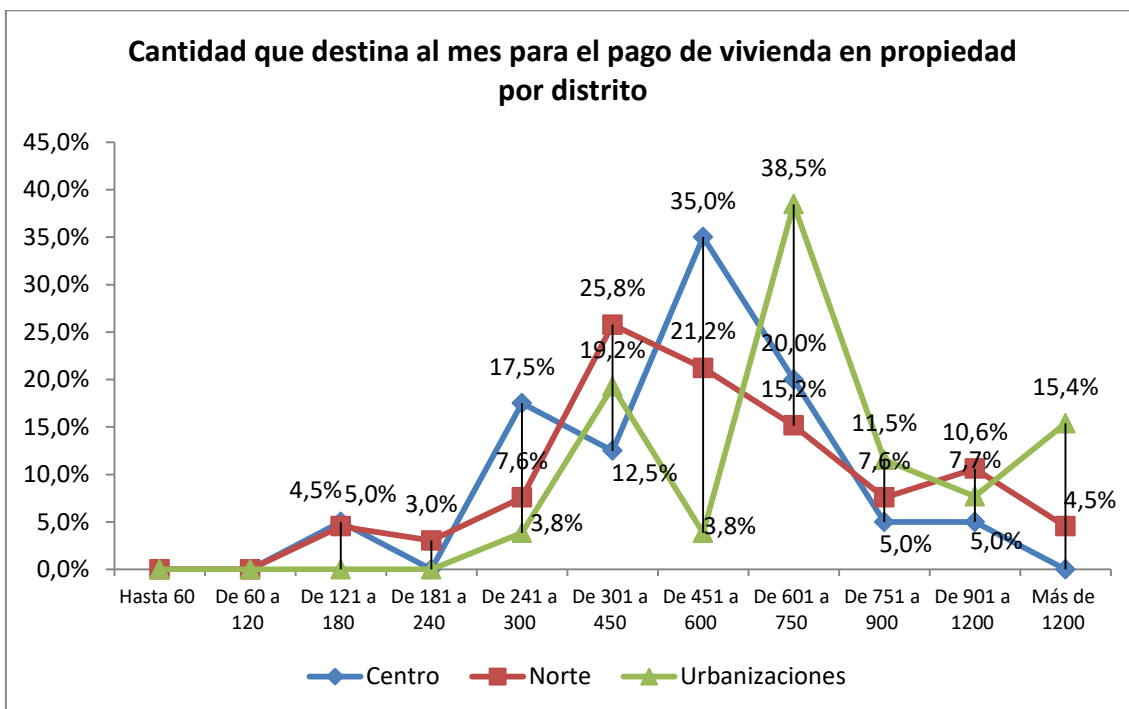
Del 56,75% de la vivienda en propiedad de Alcobendas que se encuentra en situación de pagos pendientes, respecto al pago que se destina mensualmente, el mayor porcentaje se da entre aquellos que destinan entre 451€ y 600€. De manera más general se podría decir que la cantidad destina al mes para el pago de una vivienda oscila principalmente entre los 301€ y los 750€.



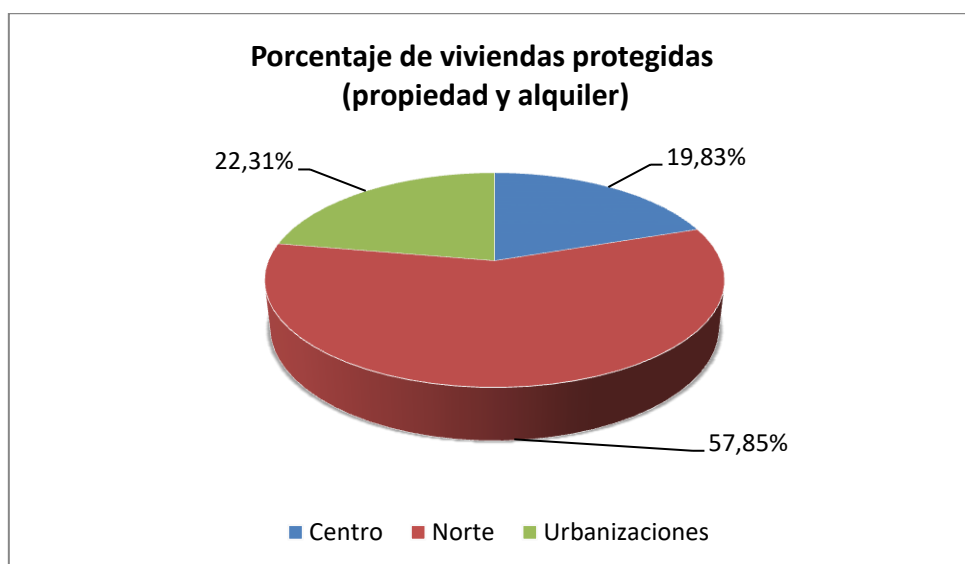
Al analizar dichos datos según el distrito de residencia, se obtiene que los mayores porcentajes se dan en las franjas de:

- Distrito Centro: entre 451€ y 600€ con un 35% de los encuestados.
- Distrito Norte: entre 301€ y 450€ con un 25,8% de los encuestados.
- Distrito Urbanizaciones: entre 601€ y 750€ con un 38,5% de los encuestados.



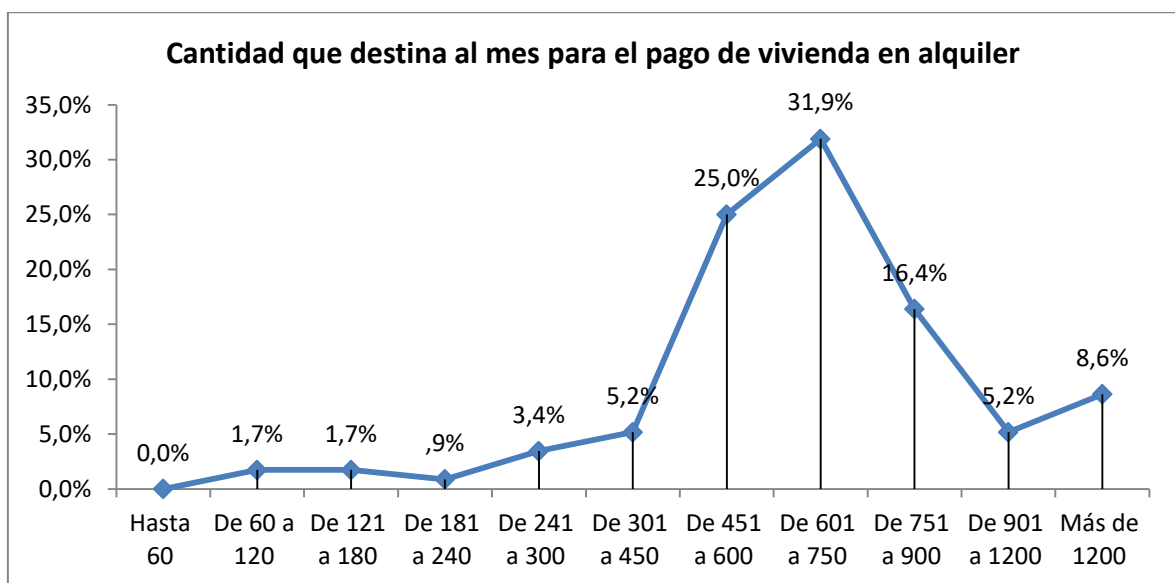


De aquellos encuestados, tanto con vivienda en alquiler como en propiedad, el 31,5% son vivienda protegida. Atendiendo a dicho porcentaje según el distrito de residencia se obtienen los siguientes datos:

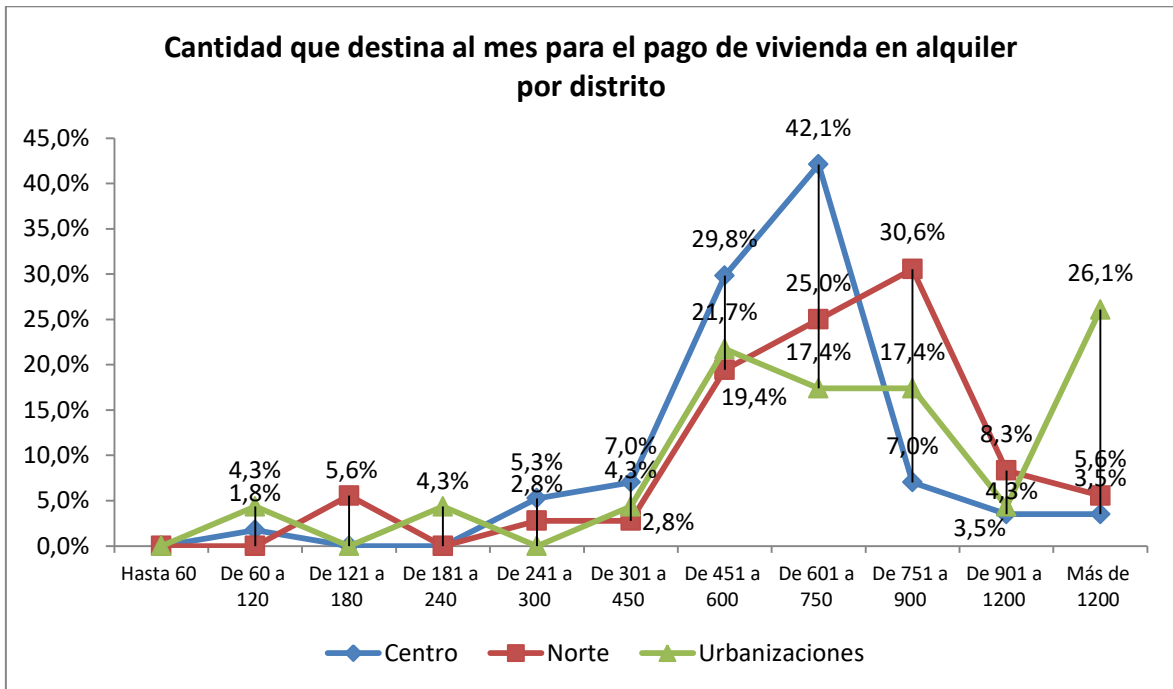


Como se observa en el gráfico, el distrito que mayor vivienda protegida registra, Norte, es aquel en el que mayor porcentaje de hogares en propiedad totalmente pagados se da y con el mayor porcentaje de menor renta mensual destinada al pago del mismo.

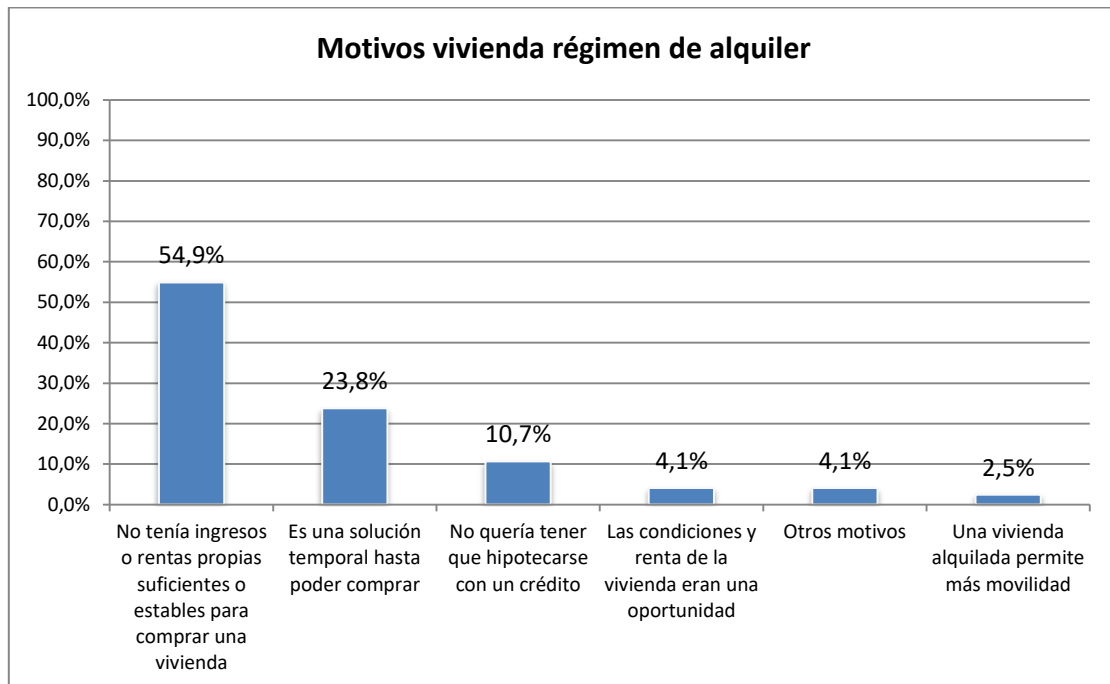
Del total de viviendas encuestadas en alquiler de Alcobendas, respecto al pago que se destina mensualmente, el mayor porcentaje se da entre aquellos que destinan entre 601€ y 705€.



Los datos según el distrito de residencia muestran que en el distrito Centro, el mayor porcentaje se concentra en pagos de entre 601€ y 750€, representado por el 42,1%. Respecto al distrito Norte, con un 30,6% del total, destinan una cuantía mensual de entre 751€ y 900€, mientras que en el distrito Urbanizaciones se repite en más ocasiones los pagos de más de 1.200€ al mes, con un 26,1%.

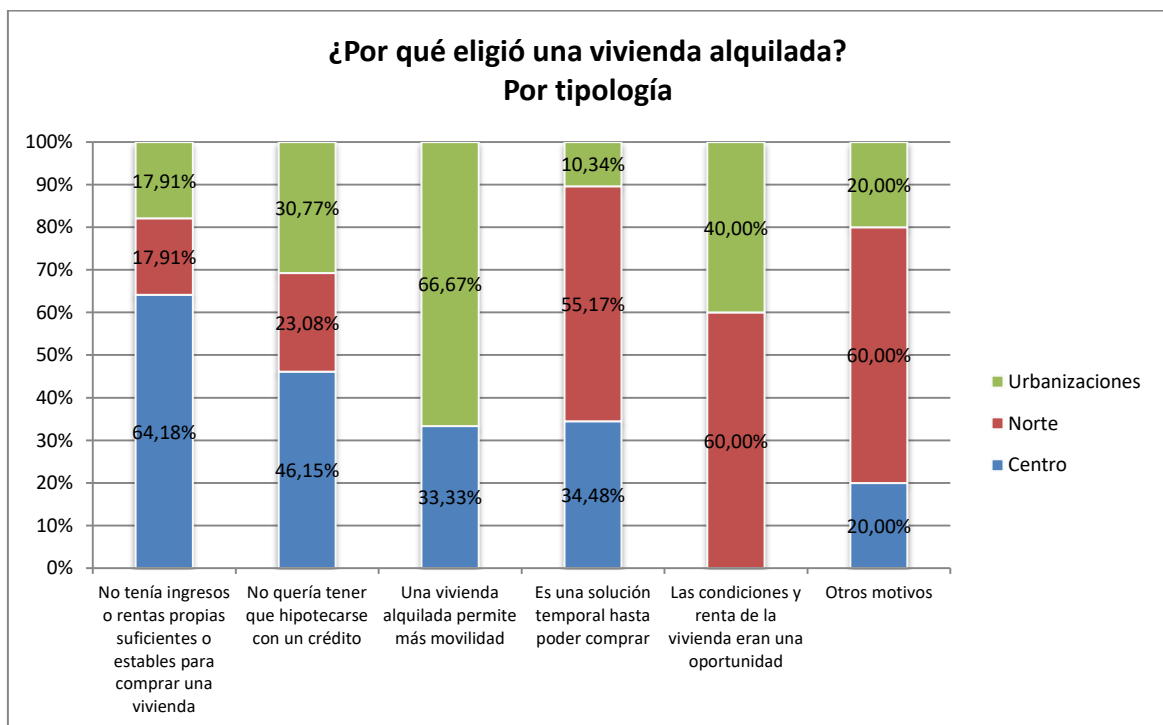


Al preguntar a los encuestados los motivos por los que viven en régimen de alquiler, más de la mitad de ellos (54,9%), afirman que es por no tener ingresos o rentas propias suficientes o estables para optar por la compra.



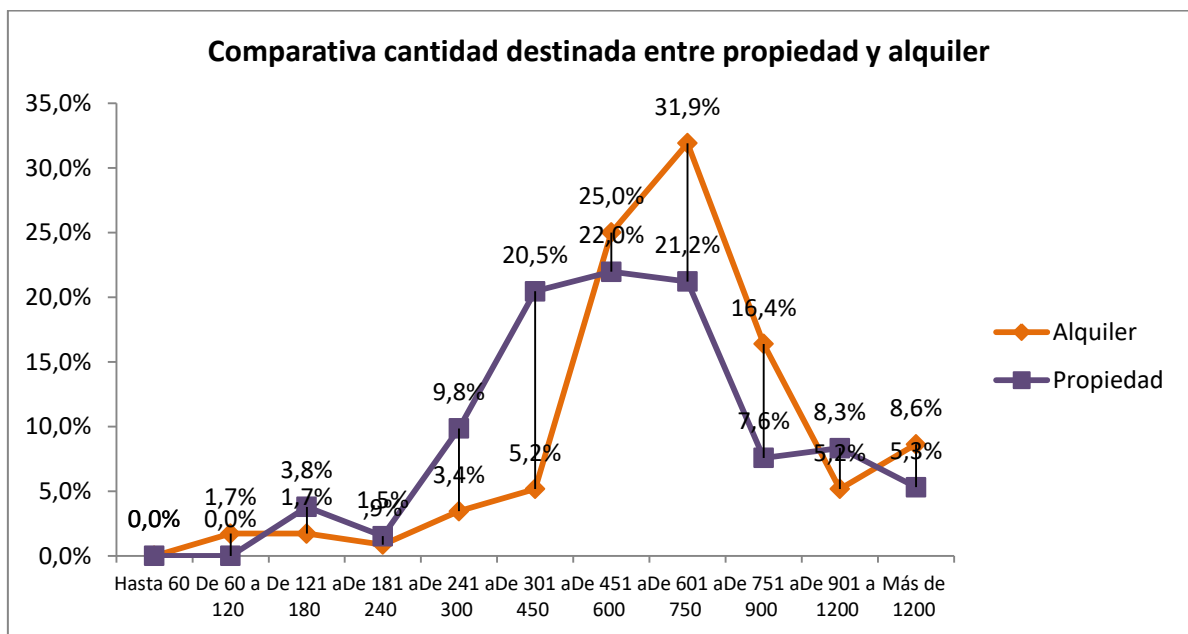
Si analizamos los motivos que se dan según la preferencia del régimen de tenencia, los datos muestran que un porcentaje bastante alto de encuestados preferiría vivir en propiedad antes que de alquiler, con 78,7%, frente a un 17,3% que prefiere el alquiler, es decir, el perfil del ciudadano de Alcobendas es de propietario y no de inquilino.

Estos datos distribuidos por tipología y distrito nos muestran que la opción que más se repetía, como motivo por el que se elige el régimen de alquiler, es por *no tener ingresos suficientes*, se da en mayor medida en el distrito Centro, con un 64,18%. Como *solución temporal* es más dada en el distrito Norte, con el 55,17% de las respuestas. El motivo de *no querer hipotecarse* se da más entre los hogares del distrito Centro, con un 46,15%. *Las condiciones de la renta era una oportunidad*, se da en mayor medida en el distrito Norte con el 60%. Por último, la opción menos repetida, entender la vivienda alquilada como *mayor libertad para moverse* se da más entre aquellos encuestados en el distrito Urbanizaciones con un 66,7%.



## 2.3 COMPARACIÓN DE SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y EN PROPIEDAD.

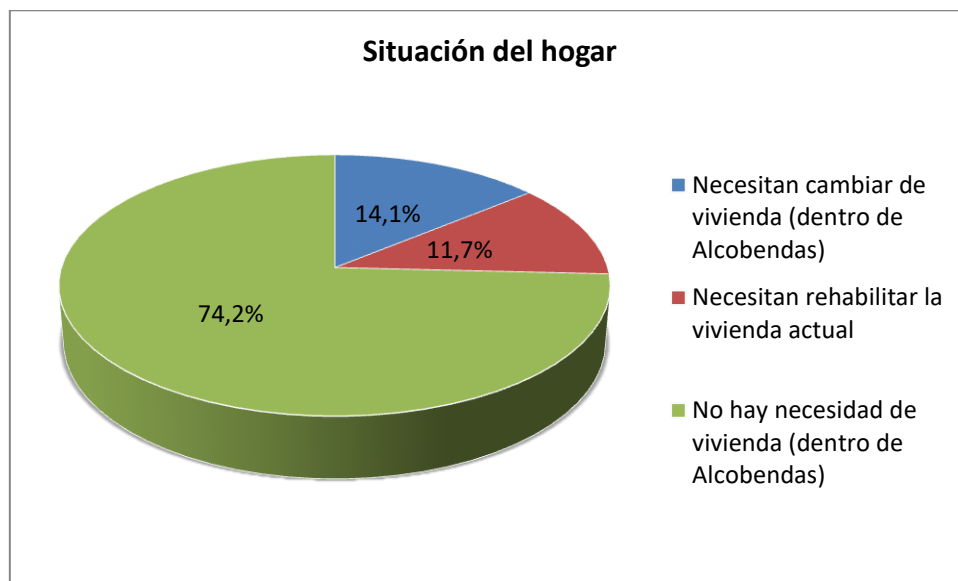
Vistos los datos anteriores, si comparamos la cantidad que se destina al mes para viviendas en propiedad con pagos pendientes con viviendas en alquiler se observan los siguientes datos:



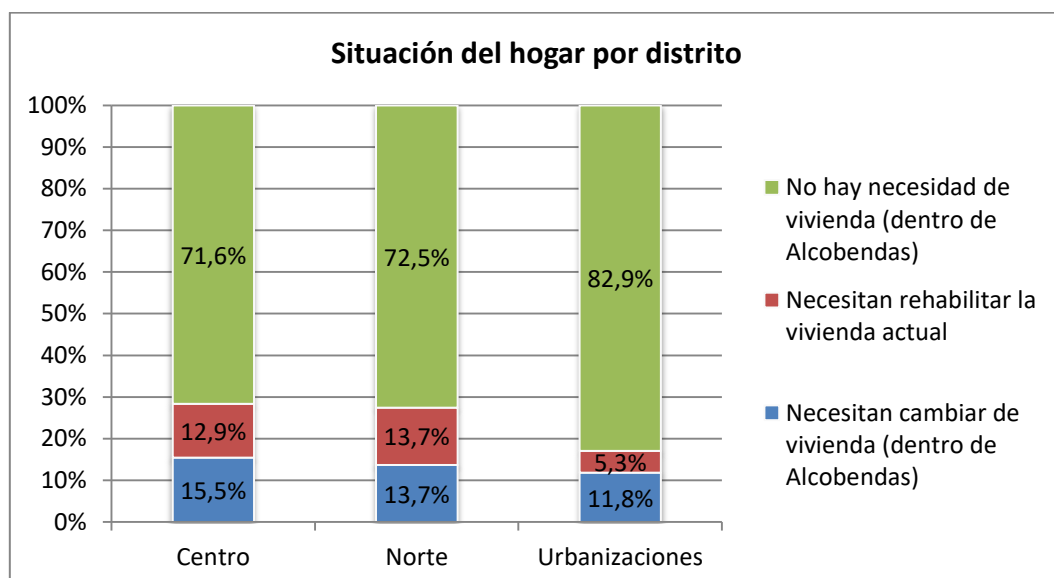
Este gráfico muestra cómo las medias de los pagos mensuales son más bajas en pagos de viviendas en propiedad (amortización de créditos, intereses, etc.) que en el pago de alquileres.

## 2.4 SITUACIÓN DEL HOGAR EN SU CONJUNTO.

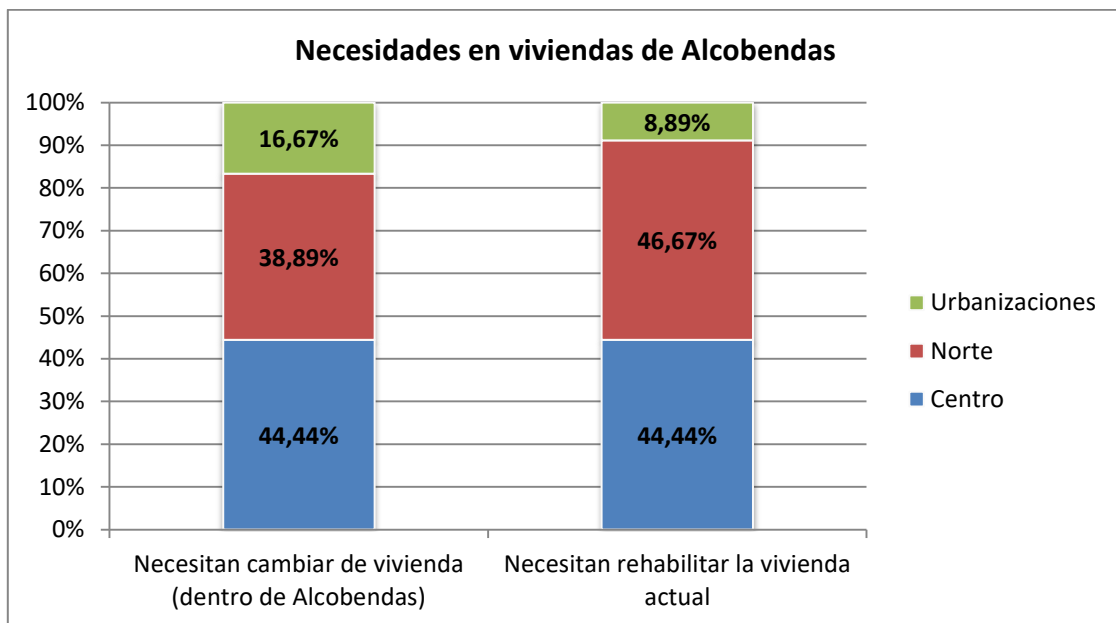
Los hogares de Alcobendas encuestados muestran una gran estabilidad respecto a necesidades de cambio o rehabilitación, un amplio 74,2% asegura no tener ni necesidad de cambiar de vivienda ni de rehabilitarla.



Estos datos analizados por distrito de residencia muestran que donde mayor estabilidad hay es en el distrito Urbanizaciones, donde se da el mayor porcentaje de “no hay necesidad” con un 82,9%. Los distritos Norte y Centro registran porcentajes muy cercanos, con 71,6% y 72,5% respectivamente, lo que muestra una gran estabilidad en ambos igualmente.



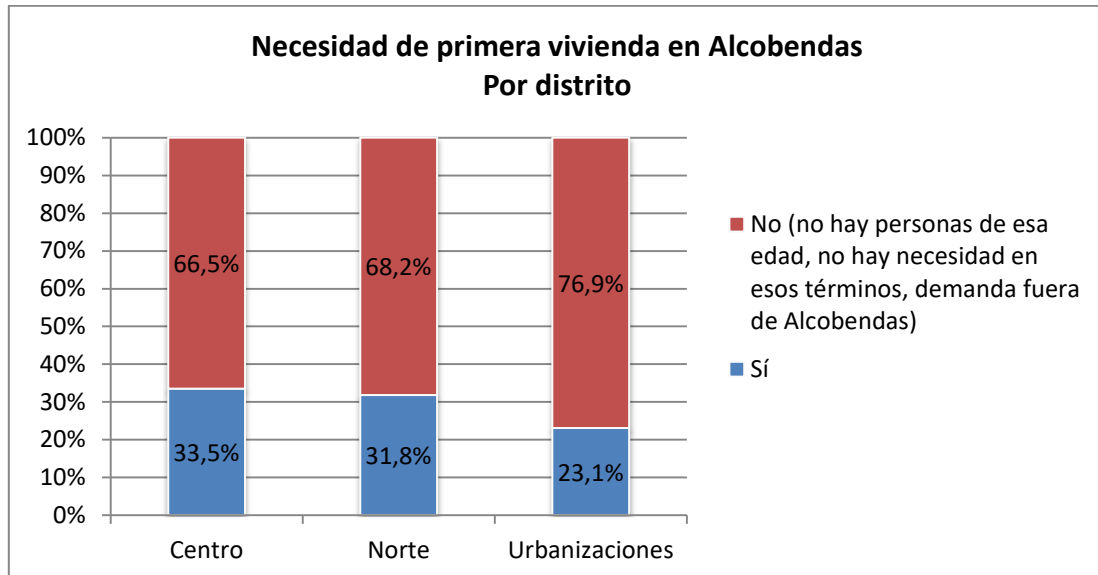
Analizando las distintas necesidades por distrito se observa que el distrito Centro tiene la misma necesidad de cambio de vivienda como de rehabilitación. El distrito Norte refleja una mayor necesidad rehabilitar que de cambio de vivienda. En el caso del distrito Urbanizaciones, aunque con porcentajes muy bajos, se da más la necesidad de cambiar de viviendas que de rehabilitar.



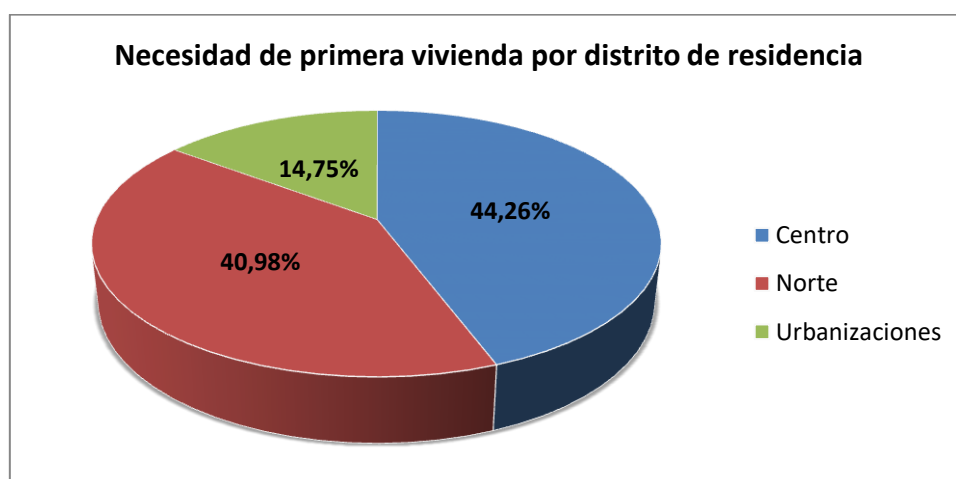
Aproximadamente un tercio de los encuestados, asegura que en su hogar reside alguna persona, de 18 años o más, que necesita acceder a una primera vivienda en Alcobendas.

| Necesidad de primera vivienda |  |
|-------------------------------|--|
| Si                            | No (no hay personas de esa edad, no hay necesidad en esos términos, demanda fuera de Alcobendas) |
| 30,8%                         | 69,2%  |

Según los datos desglosados por distrito, Centro y Norte es donde mayor porcentaje de hogares hay con una necesidad de primera vivienda en Alcobendas para miembros de 18 años o más.



Tomando de referencia aquellos hogares que afirmaron que en su hogar había personas mayores de 18 años con necesidad de acceso a primera vivienda, según el distrito de residencia, los datos se reflejan en el siguiente gráfico:



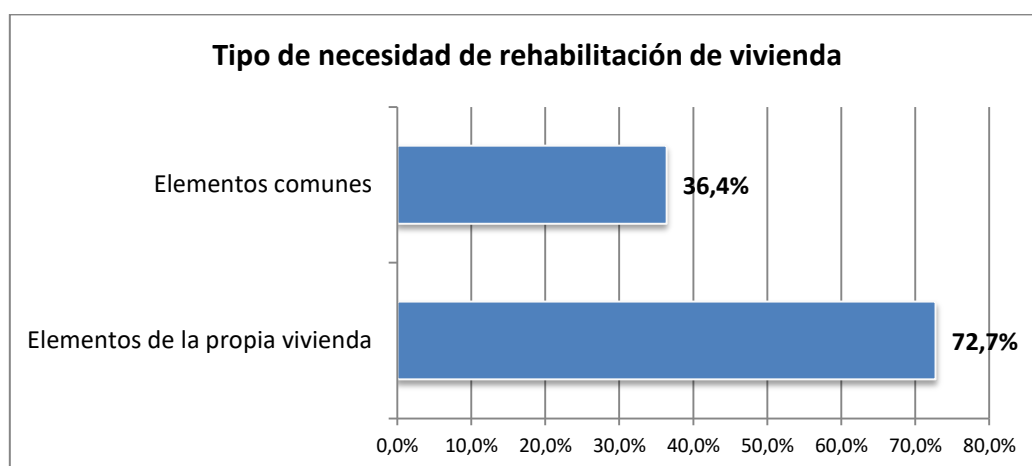


### 3. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN ALCOBENDAS.

Al preguntar a los encuestados por la necesidad de rehabilitar su vivienda, un 11,7% afirmó que sí. Cuando se ha preguntado si se ha rehabilitado o reformado en el último año la vivienda por un coste superior a 3.000€, un 13,6% contestó afirmativamente.

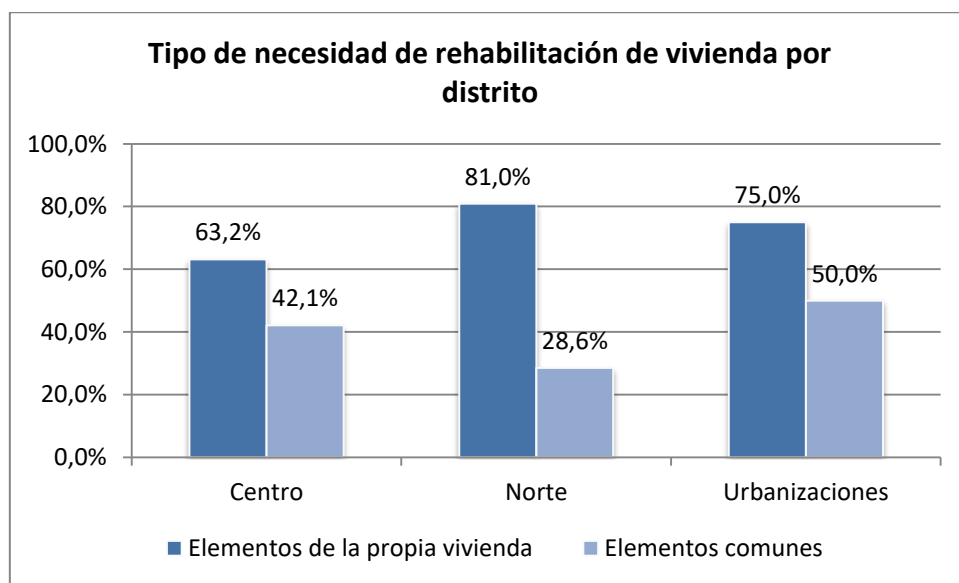
| Rehabilitación/reforma vivienda >3.000 € en el último año |       |
|---|-------|
| Si  | No    |
| 13,6%   | 86,4% |

Del 11,7% de los encuestados que han manifestado la necesidad de rehabilitar su vivienda, teniendo en cuenta la opción de múltiple respuesta, un 72,7% afirma que la necesidad es de elementos de la propia vivienda frente a un 36,4% que es de los elementos comunes.

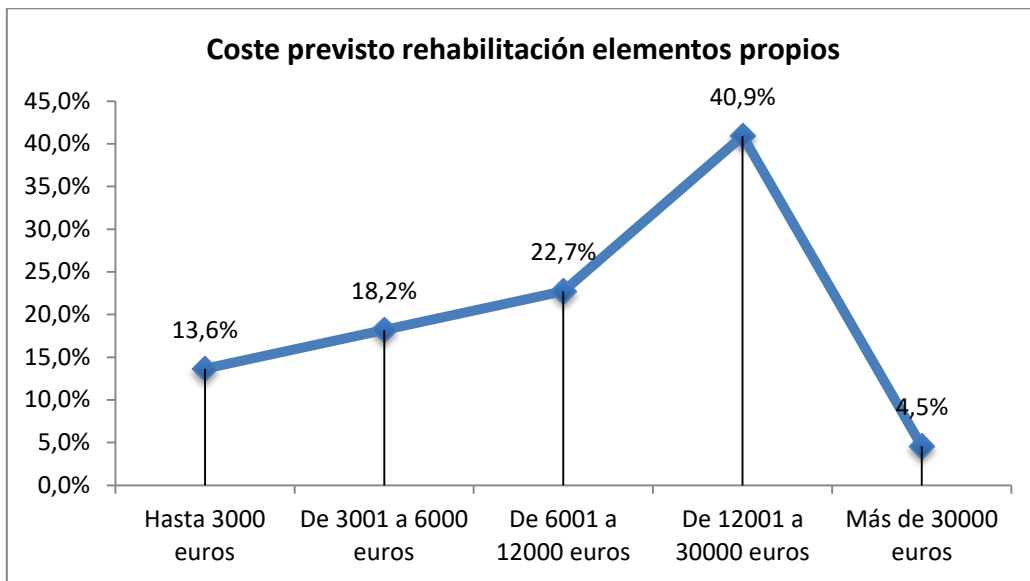


Si ese dato se mide por distrito de residencia se observa que el distrito Norte es el que mayor necesidad refleja de reforma de la propia vivienda, con un 81% frente a un 75% en Urbanizaciones y un 63,2% en Centro.

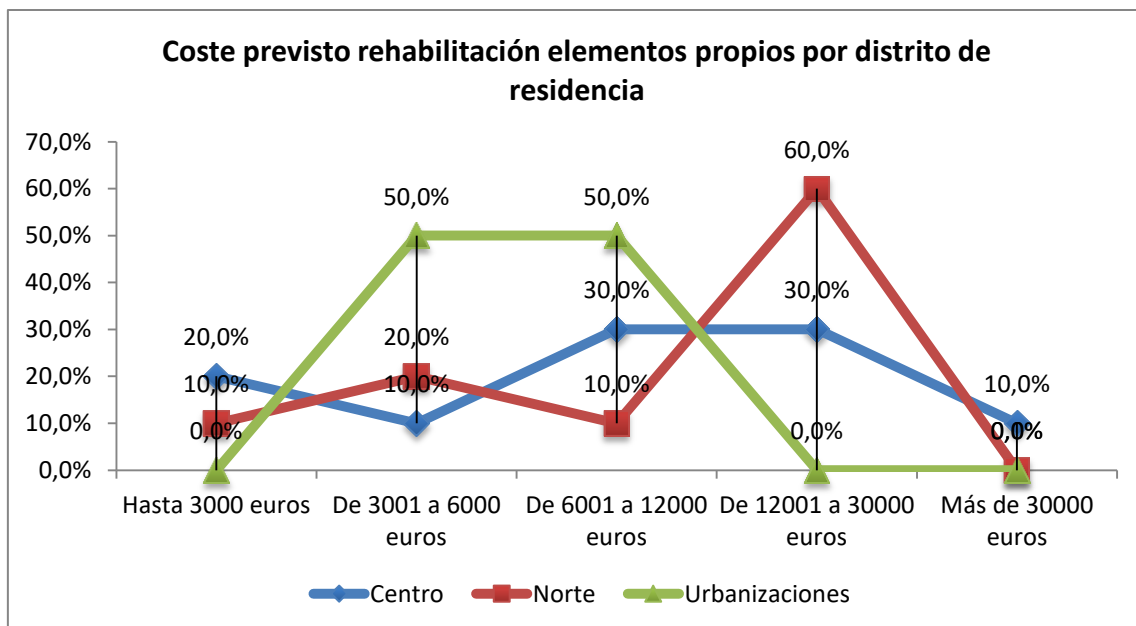
En el caso de la rehabilitación de elementos comunes es el distrito Urbanizaciones el que mayor porcentaje de necesidad presenta, con un 50%, seguido del distrito Centro con un 42,1% y por último el distrito Norte con un 28,6%.



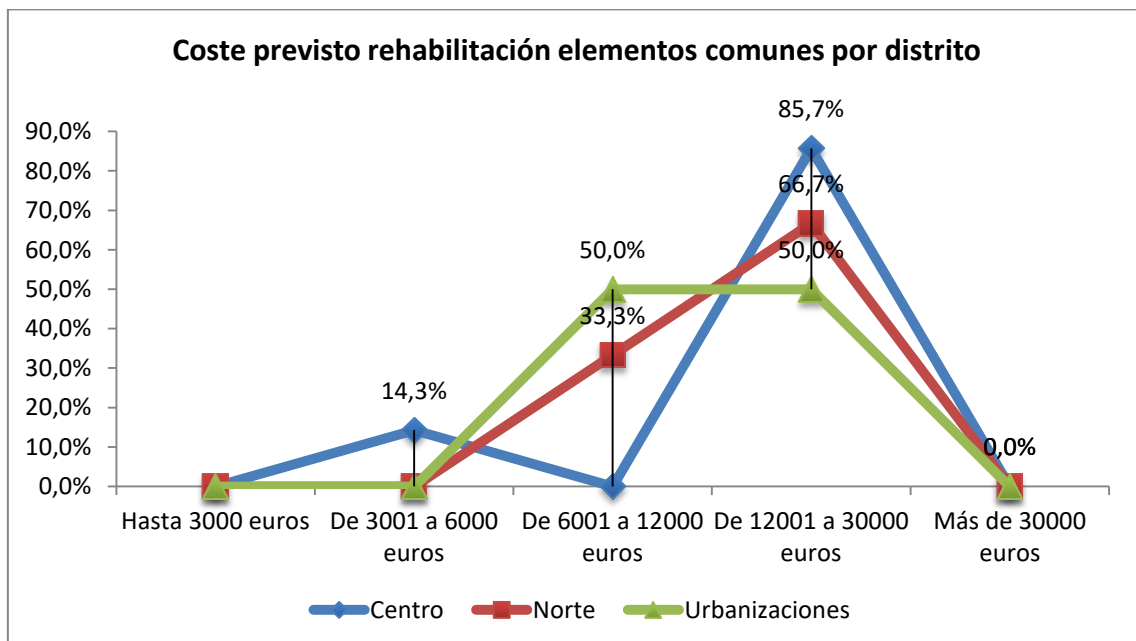
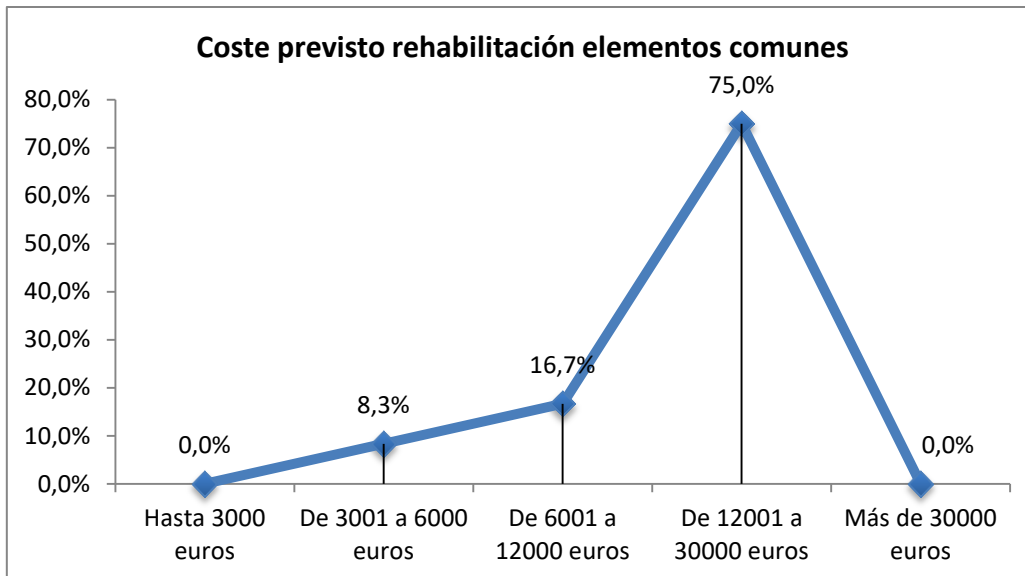
Según los encuestados que afirman necesidad de una rehabilitación de elementos propios de la vivienda, casi la mitad responden que prevén un coste de entre 12.001€ y 30.000€, con una representación de un 40,9% del total.



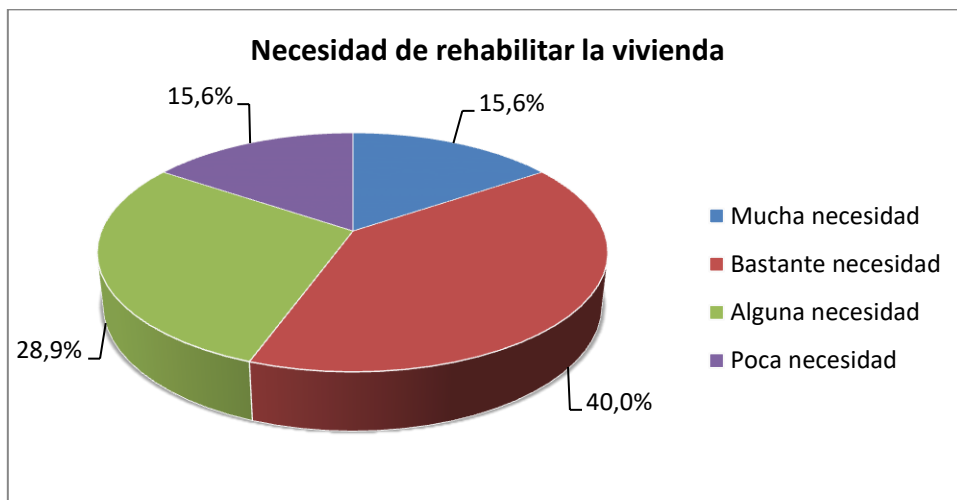
Si este dato lo analizamos por distrito de residencia se observa que más de la mitad del distrito Norte afirma que el coste estimado en la rehabilitación de los elementos comunes de la vivienda rondarán los 12.001€ hasta los 30.000€. En el distrito Urbanizaciones la estimación concentra los mayores porcentajes en una franja de entre 3.001€ y 12.000€, por último, en el distrito Centro, la mayor franja de coste estimada de da entre los 6.001€ y los 30.000€.



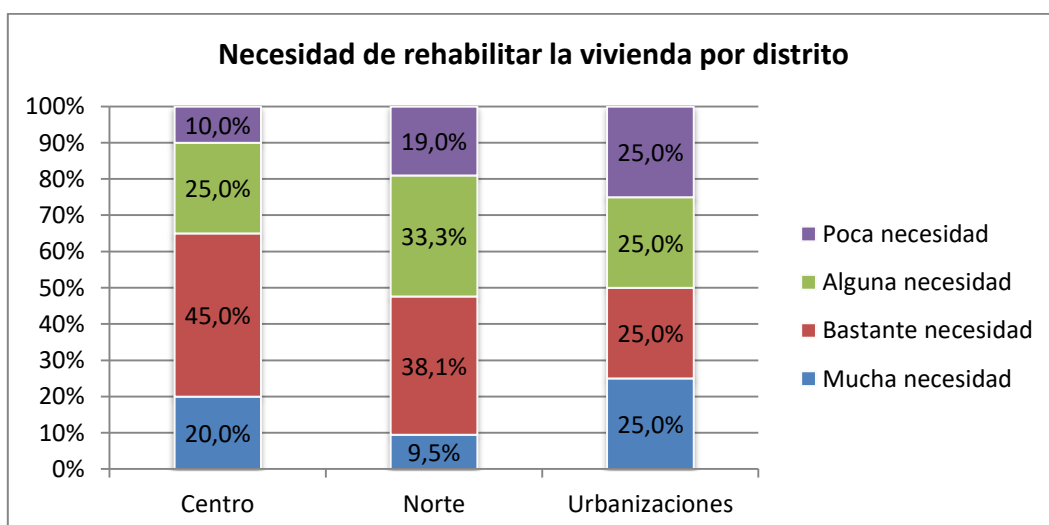
Respecto a la previsión de costes de los elementos comunes, el 75% de los encuestados prevén unos costes de entre 12.001€ y 30.000€. Al analizar estos datos, según el distrito de residencia, se observa que se repite dicha franja en los tres distritos, alcanzó el máximo porcentaje en los vecinos del distrito Centro, con un 85,7%.



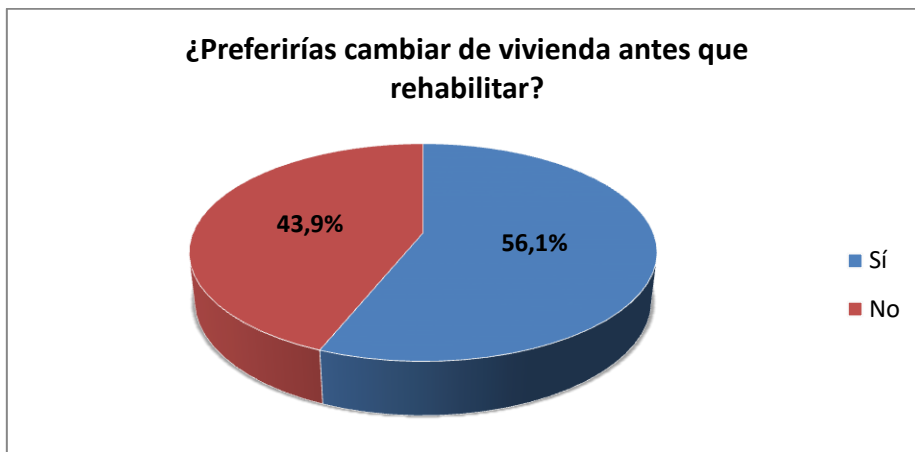
De aquellos que han manifestado la necesidad de rehabilitar su vivienda, 11,7%, casi la mitad confirman que el grado de necesidad es bastante, que, junto el 15,6% que afirma que el grado de necesidad es mucha, conforman un perfil donde la rehabilitación tiene un alto grado de necesidad.



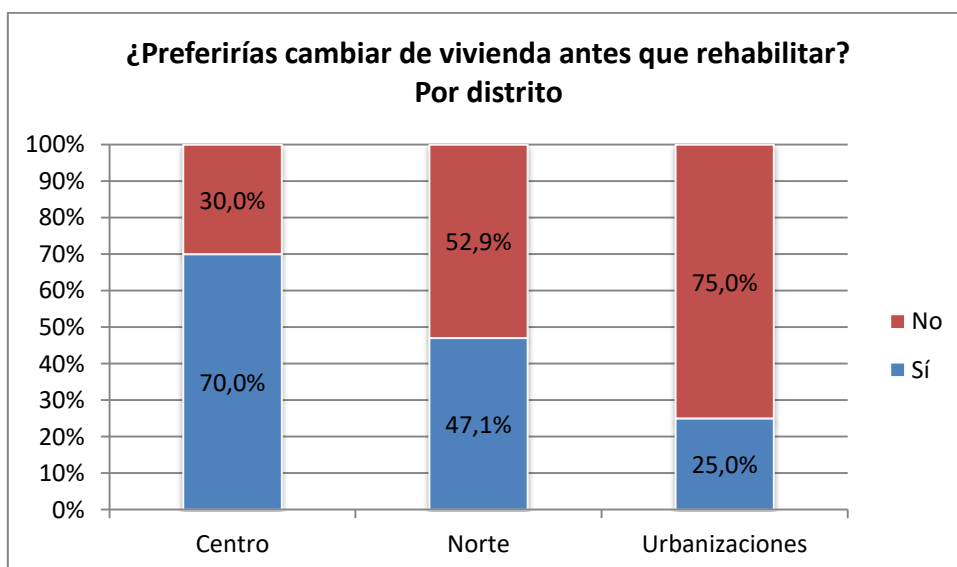
Según el distrito de residencia, la mayor necesidad subjetiva de rehabilitar la vivienda se da en el distrito Urbanizaciones, con un 25% de aquellos encuestados residentes en el distrito. Si se toman como referencia los datos que abarcan mucha y bastante necesidad, es el distrito Centro el que mayor necesidad refleja, con un 65%.



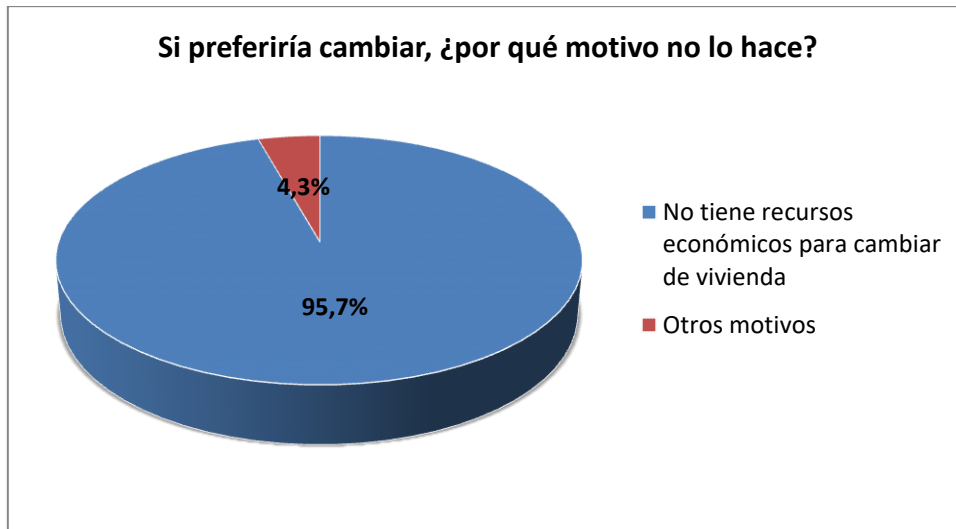
Se pregunta a los encuestados por la opción de si preferiría cambiar de vivienda antes que rehabilitarla, a lo que más de la mitad afirman que sí, con un 56,1% frente a un 43,9% que prefiere rehabilitar.



El distrito Centro es el que se muestra más conforme con la idea de cambiar de vivienda antes que rehabilitarla, con un amplio porcentaje del 70%. Por otro lado el distrito que menos dispuesto está a cambiar de vivienda en lugar de rehabilitar, es el distrito Urbanizaciones, en el que tan solo un 25% preferiría cambiar antes que rehabilitar.

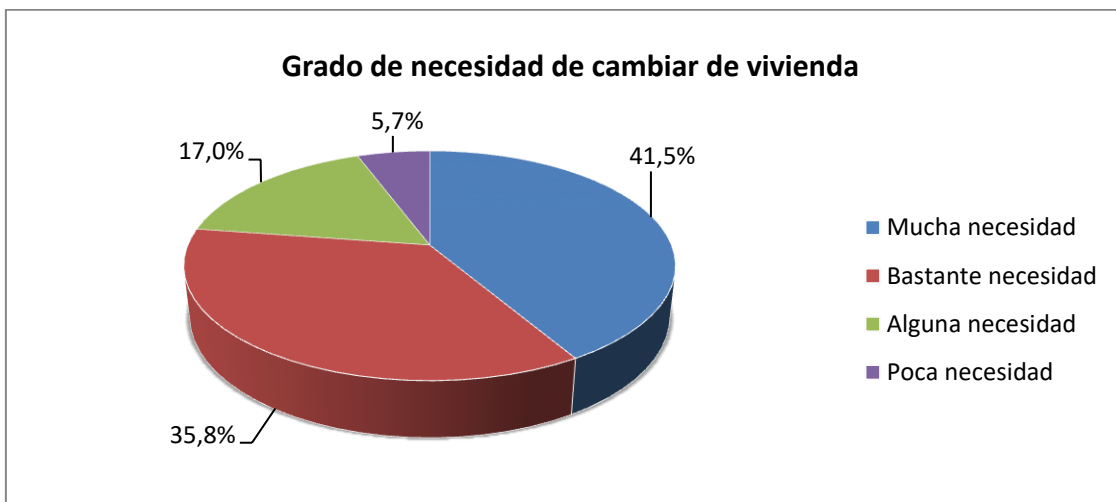


El 95,7% afirma que aun prefiriendo cambiar de vivienda en lugar de rehabilitar, no lo hace por falta de recursos económicos.

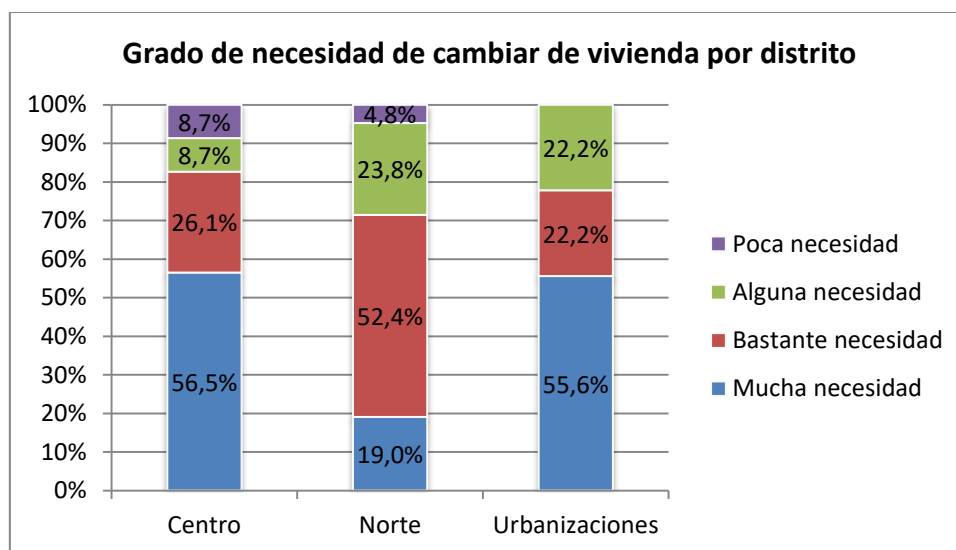


## 4. CAMBIO DE VIVIENDA EN ALCOBENDAS.

De aquellos que han manifestado la necesidad de cambiar de vivienda, 14,1%, casi la mitad confirman que el grado de necesidad es mucha, que, junto el 35,8% que afirma que el grado de necesidad es bastante, conforman un perfil donde el cambio de vivienda tiene un alto grado de necesidad.

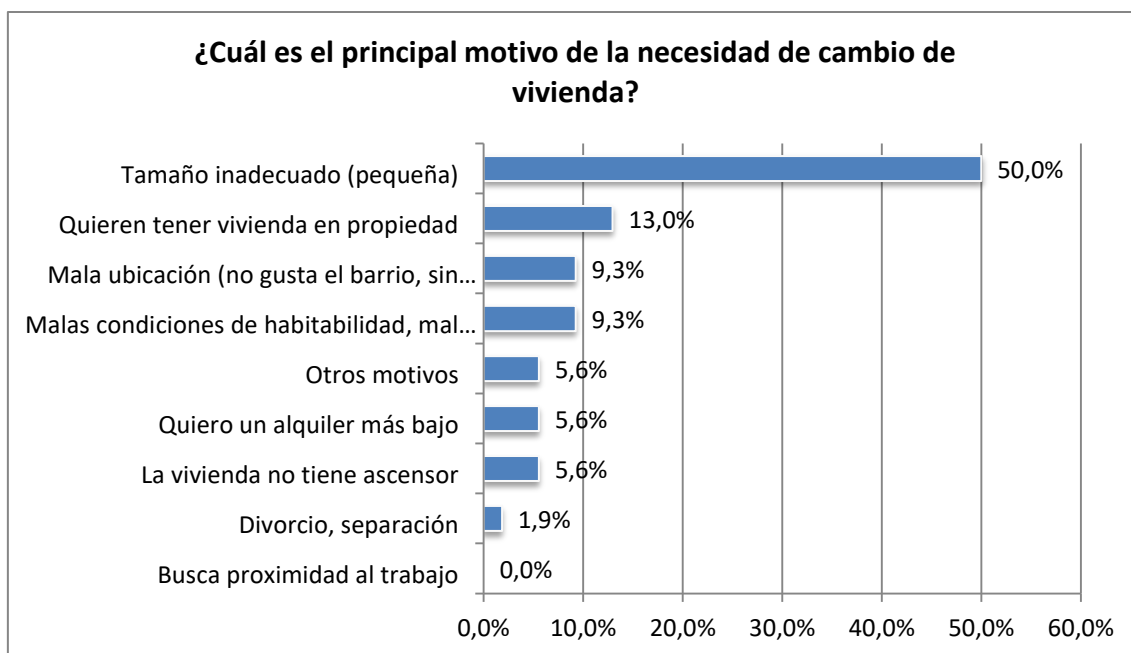


Según el distrito de residencia, la mayor necesidad subjetiva de cambiar de vivienda se da en los distritos Urbanizaciones y Centro, con un 55,6% y 56,5% respectivamente.



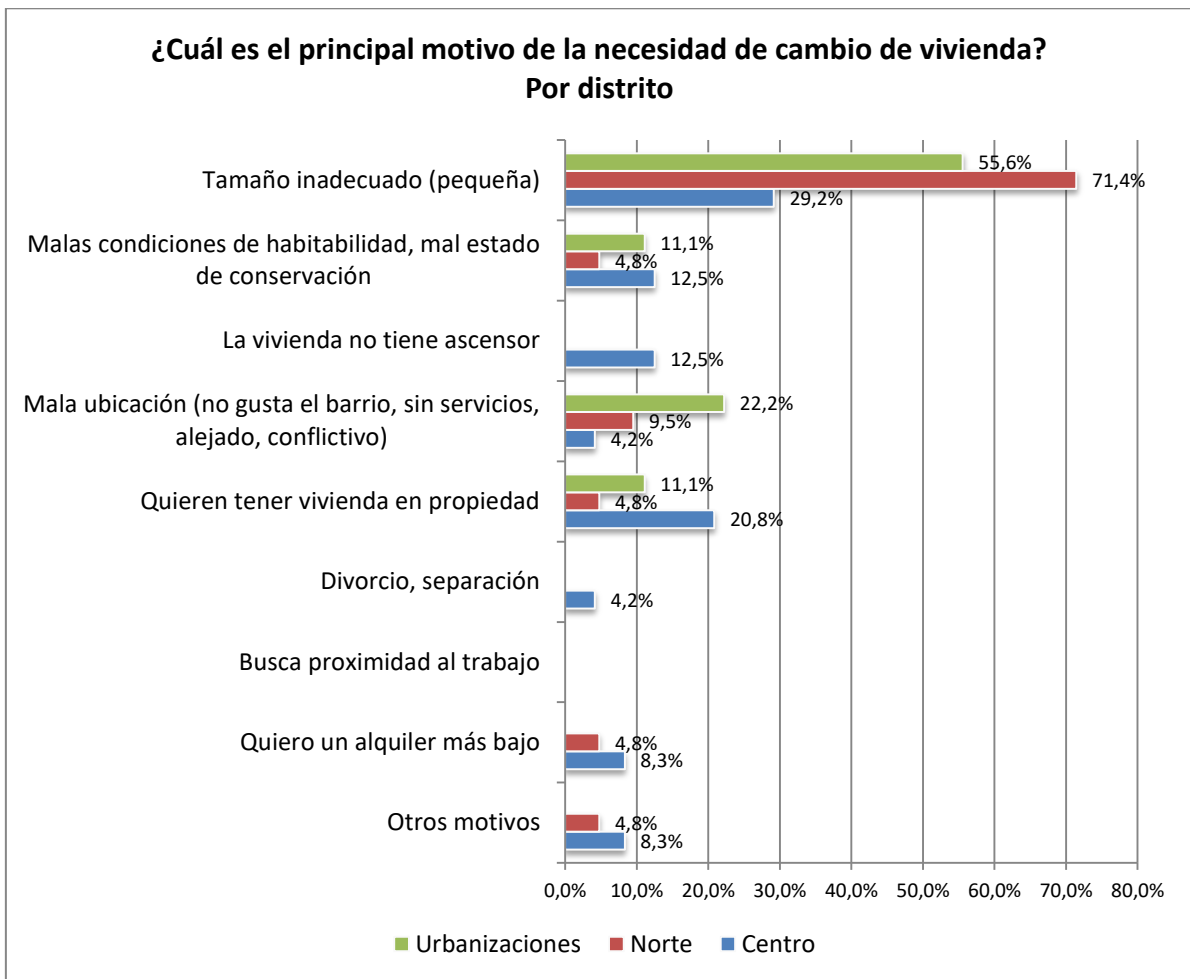


Los motivos por los que los encuestados presentan tan altos porcentajes de necesidad de cambio son sobre todo por el tamaño de la vivienda, considerándola pequeña, este motivo supone el 50% del total de opciones, seguido de porcentajes mínimos como querer tener una vivienda en propiedad (13%), por su ubicación (9,3%) o por malas condiciones de habitabilidad (9,3%).

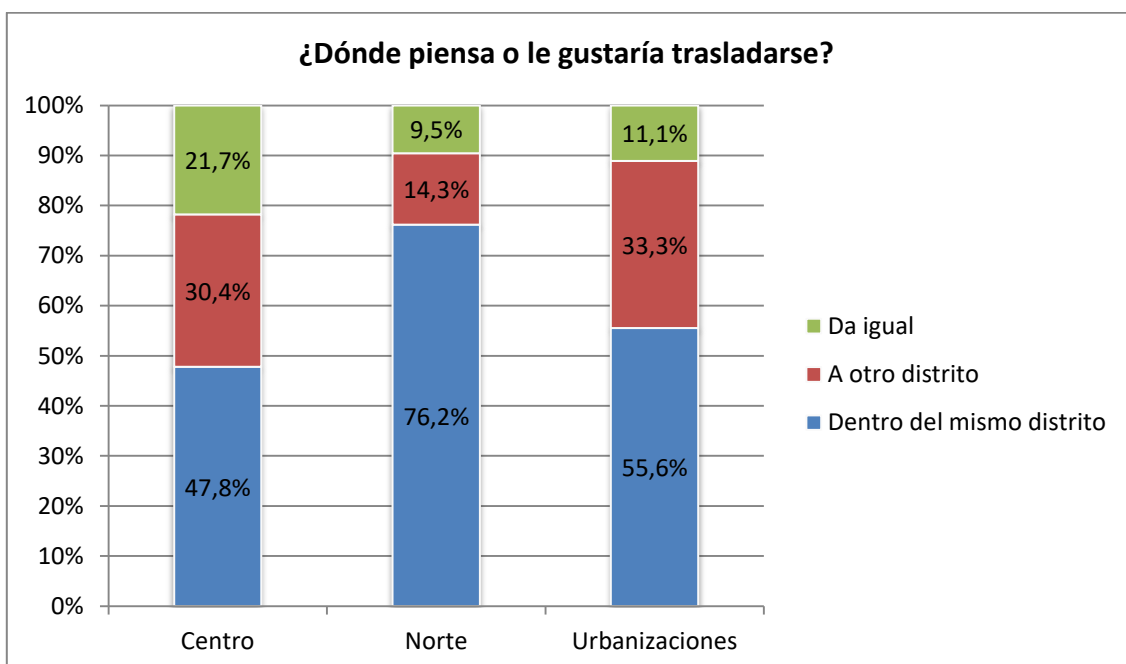
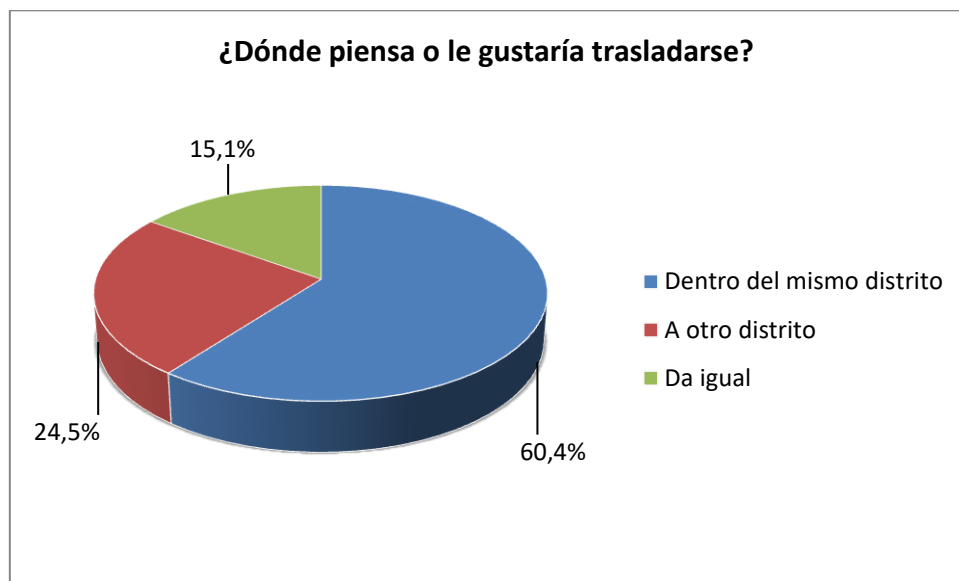


Si estos datos son tratados según el distrito de residencia:

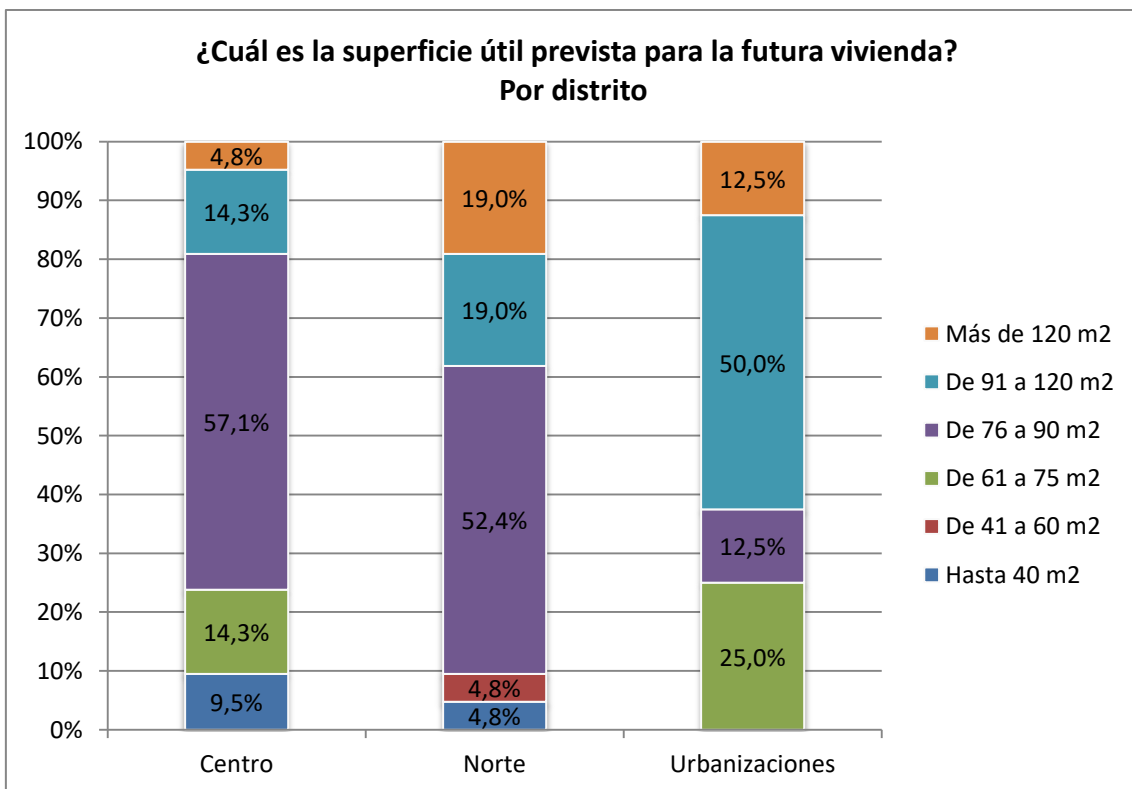
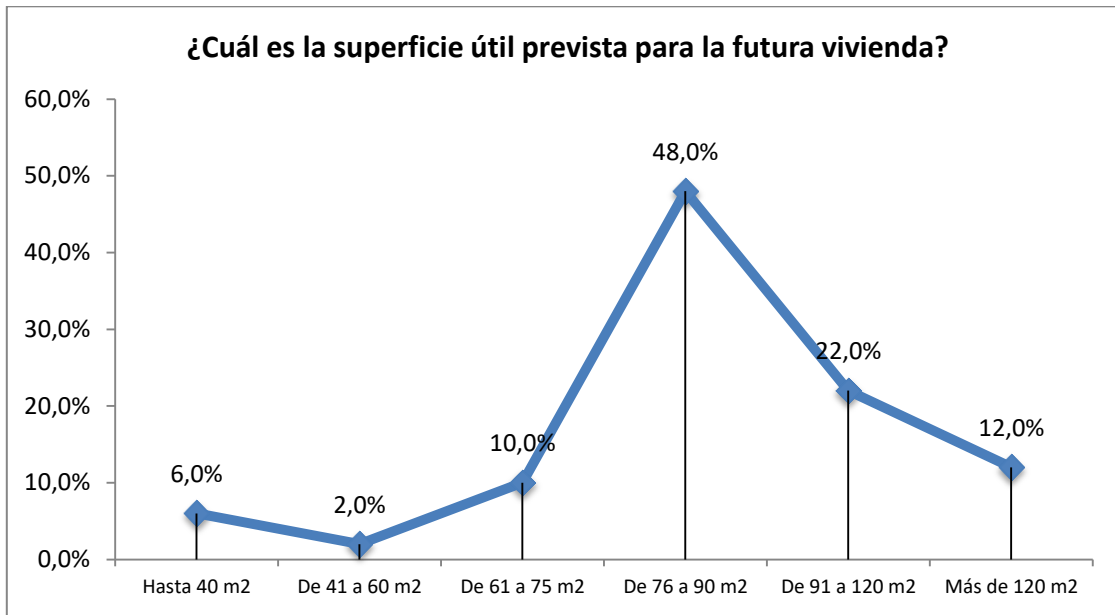
- Distrito Centro: Se dan motivos bastante similares en porcentajes que son la causa de la necesidad de cambio de vivienda, el tamaño, con un 29,2% de representatividad y el querer una vivienda en propiedad con un 20,8%.
- Distrito Norte: un amplio porcentaje encuentra el motivo de su alta necesidad de cambio de vivienda en el tamaño de la misma, con un 70%.
- Distrito Urbanizaciones: la mitad de los encuestados afirma que es por el tamaño, seguido de su mala ubicación (22,2%) y de las condiciones habitabilidad (11,1%).



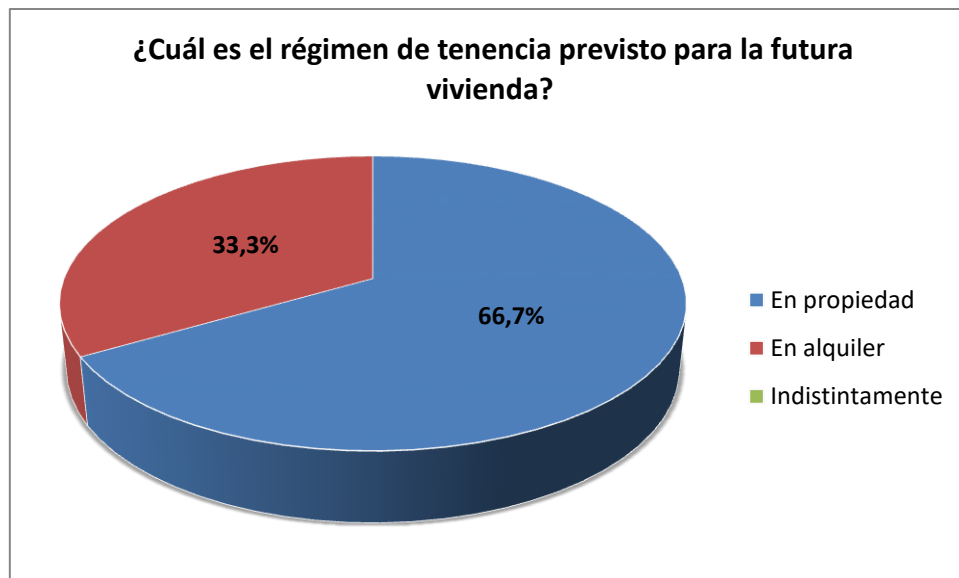
Más de la mitad de los encuestados que mostraban necesidad de cambiar de vivienda lo harían dentro de su mismo distrito, representado por un 60,4%. Si este dato se analiza por distritos, es Norte donde mayor porcentaje de encuestados cambiaría de vivienda dentro de su propio distrito, con un 76,2%. En los distritos Centro y Urbanizaciones, aunque también prima en porcentajes el cambiar de vivienda dentro de su propio distrito, se dan porcentajes a tener en cuenta respecto a moverse a otro distrito.



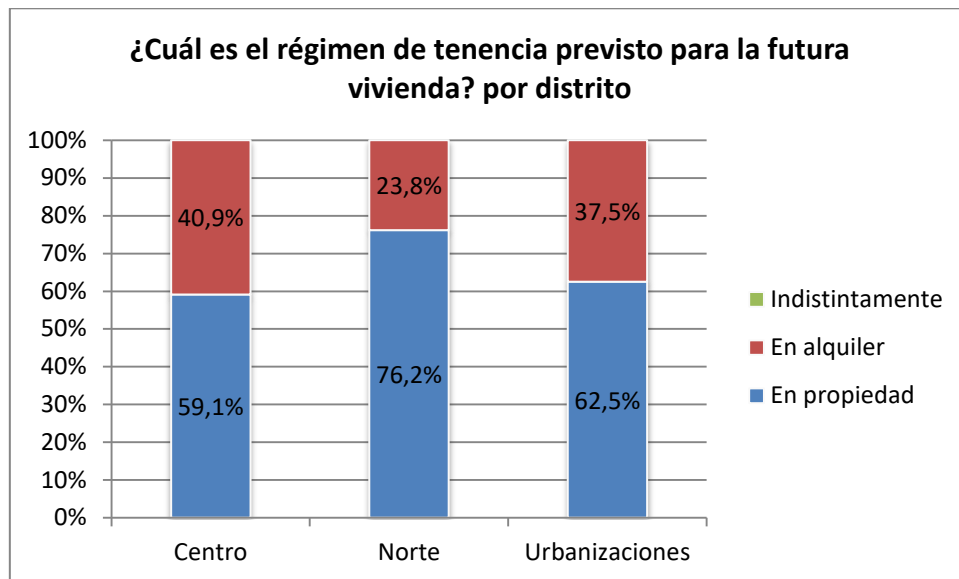
Teniendo en cuenta las necesidades de los encuestados y sus posibilidades económicas, la superficie útil prevista para su futura vivienda, según la mayoría, sería de entre 76 y 90 m<sup>2</sup>, con un 48%, seguido de aquellos que prevén una superficie de entre 91 y 120 m<sup>2</sup>, con un 22% de los encuestados.



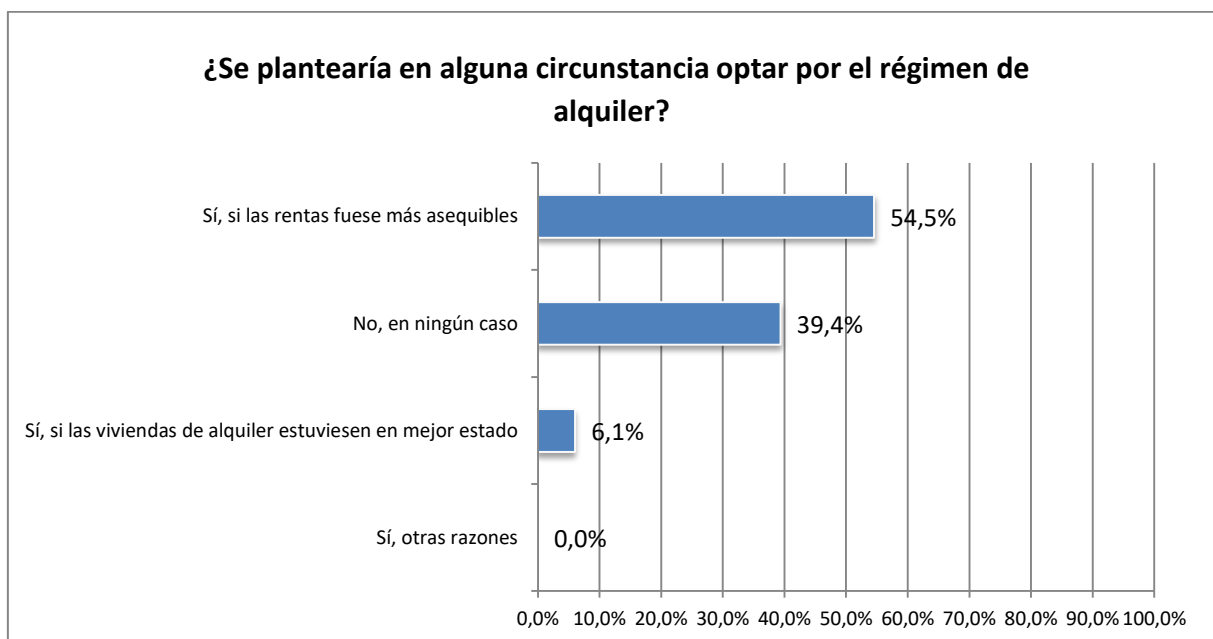
Aquellas personas encuestadas, con necesidad de cambiar de vivienda, tienen previsto en su gran mayoría que la futura vivienda sea en régimen de propiedad, frente a un 33,3% que lo haría en régimen de alquiler. Este dato es similar al perfil de vivienda que se da en Alcobendas a rasgos generales, en el que aquellos en régimen de propiedad doblan en porcentaje a aquellos en régimen de alquiler.



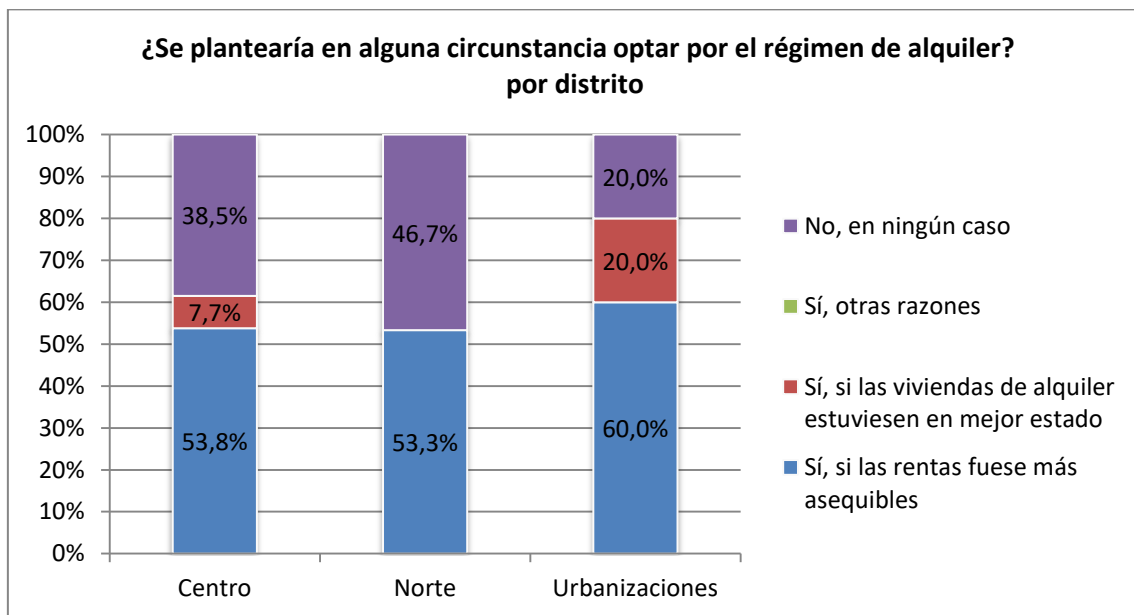
Analizando los datos según el distrito de residencia, vuelve a repetirse el patrón que se daba en el perfil del municipio en general, donde aquellos residentes del Distrito Norte son los que mayor porcentaje reflejan en su intención de régimen de una nueva vivienda, en propiedad, con un 76,2%. En los datos generales igualmente, se daba que el distrito Norte era el que mayor porcentaje de propietarios se registraba.



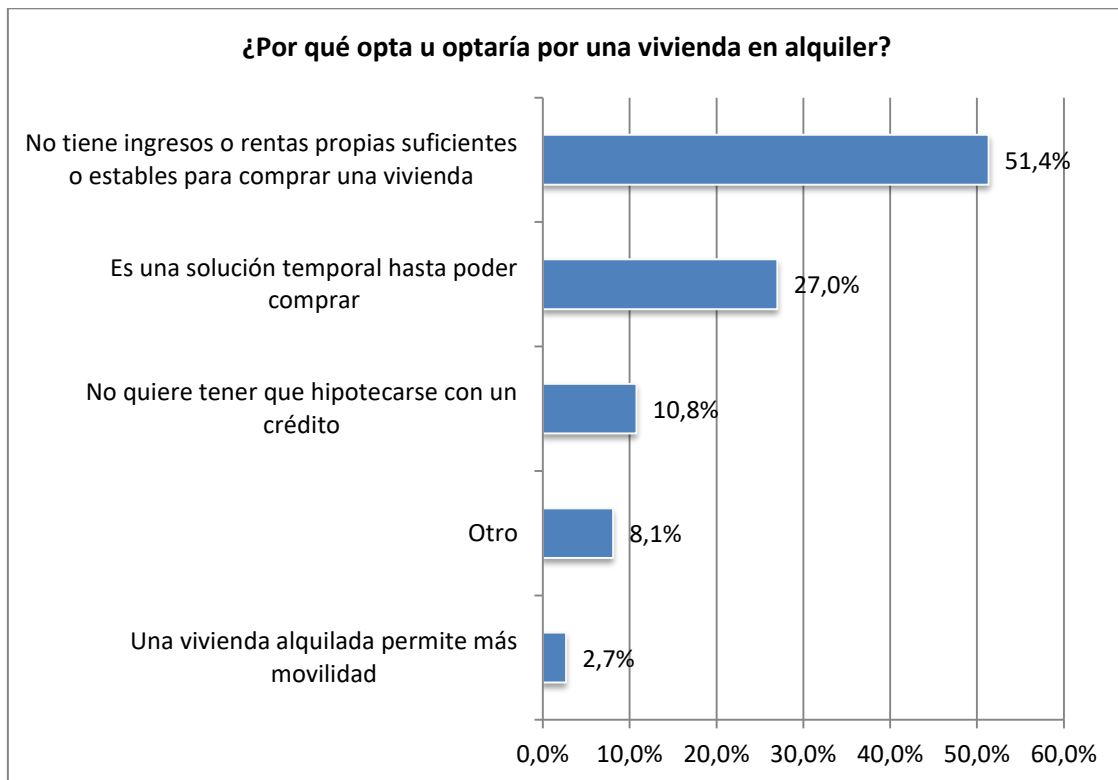
La mayoría de los encuestados que tienen pensado adquirir una vivienda en Alcobendas en régimen de propiedad, optarían por un régimen de alquiler si las rentas fuesen más asequibles. Un 39,4% afirman que esta opción no se la plantean en ningún caso.



El distrito que más dispuesto está a plantearse la opción de alquiler en lugar de en propiedad es el de Urbanizaciones, con un 60%, si las rentas fuesen más asequibles, mientras que es el distrito Norte, con un 46,7%, es el que no se plantea de ninguna manera dicha opción.

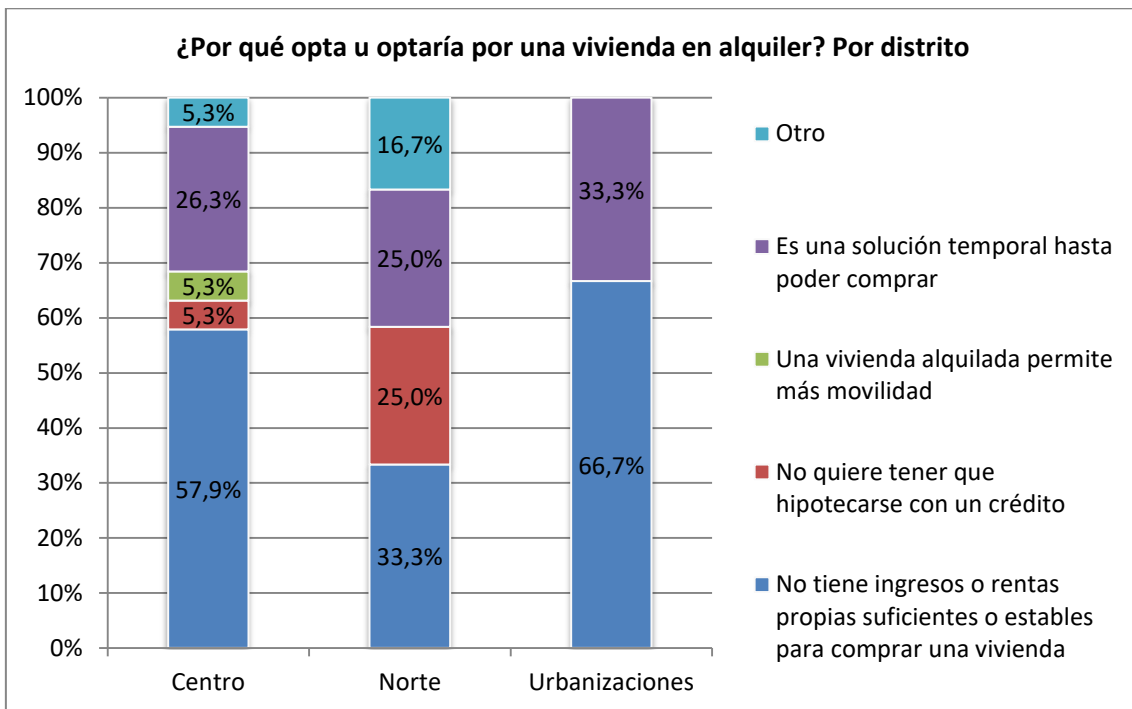


Aquellos encuestados que han respondido que podrían plantearse optar por una vivienda en régimen de alquiler, 60,6%, aportan distintos motivos por los que lo harían. La mayoría, con un 51,4%, optarían a una vivienda en régimen de alquiler por no tener ingresos o rentas propias suficientes o estables para comprar una vivienda. El 27% de los encuestados optarían por una vivienda en alquiler por ser una solución temporal hasta poder comprar. El menor porcentaje se da en motivos donde el alquiler es una opción voluntaria y no una alternativa, como se da en el caso de no querer hipotecarse con un 10,8% o la movilidad que permite este tipo de régimen, con un 2,7%.

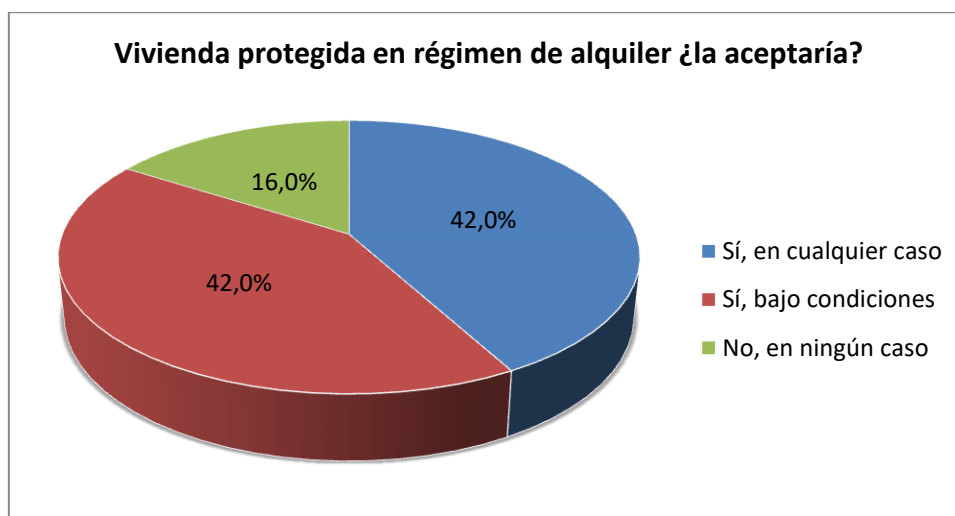


Viendo los datos según el distrito de residencia se observa que en Urbanizaciones es donde más porcentaje se da en el motivo de optar por el alquiler al no tener rentas suficientes. En el distrito Norte, con un 25%, es donde más se da el motivo de optar por el alquiler para no tener una hipoteca.

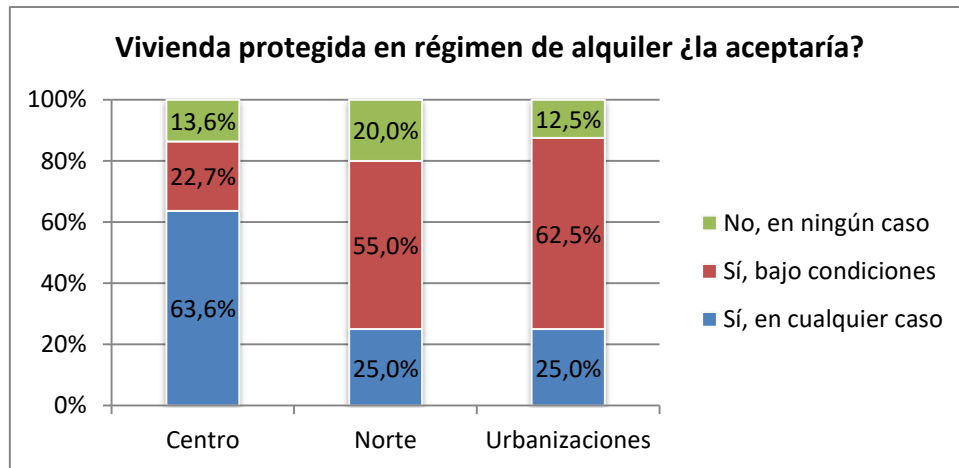




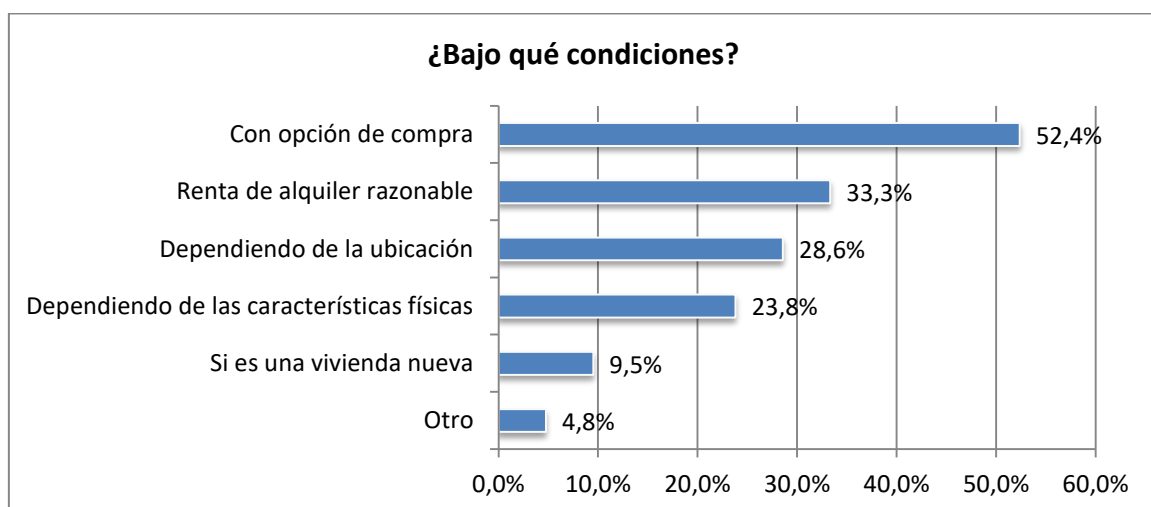
Teniendo en cuenta que el 66,7% de los encuestados con necesidad de cambiar de vivienda, prevén optar por una vivienda en propiedad, de los cuales un 39,4% afirman que en ningún caso se plantearían optar por una vivienda de alquiler, al preguntar si lo harían al ser una vivienda protegida en régimen de alquiler, un amplio 84% responden que sí, de los cuales un 42% lo haría bajo condiciones y otro 42% en cualquier caso.



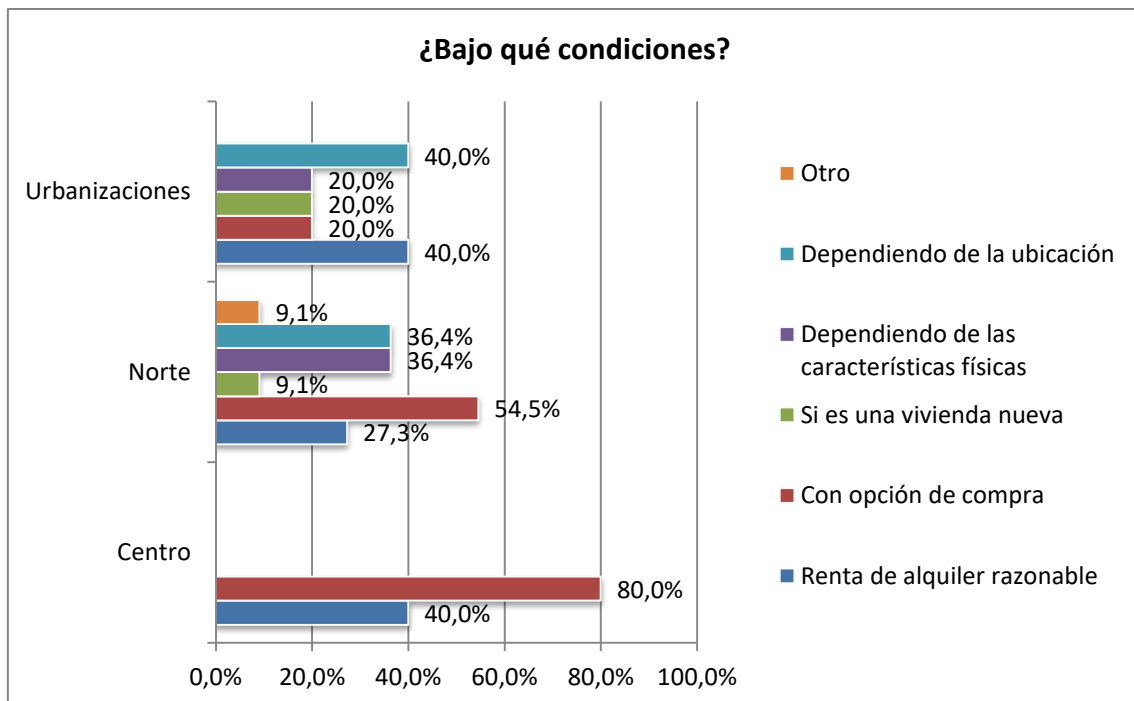
Observando estos datos por distrito, en el de Urbanizaciones es donde mayor porcentaje se da de encuestados que optarían a una vivienda de protección en régimen de alquiler, con un 87,5%, muy seguido del Distrito Centro con un 86,3%. El distrito Norte, aunque también prima una gran mayoría de aquellos que aceptarían esta opción, con un 80%, es el distrito donde menos se da.



Del 84% de los encuestados que respondieron que optarían por una vivienda protegida en régimen de alquiler, un 42% respondió afirmativamente pero bajo condiciones, al preguntar qué condiciones serían, la mitad de ellos, un 52,4%, respondió que con opción a compra, seguido, con un 33,3% si la renta fuera razonable.

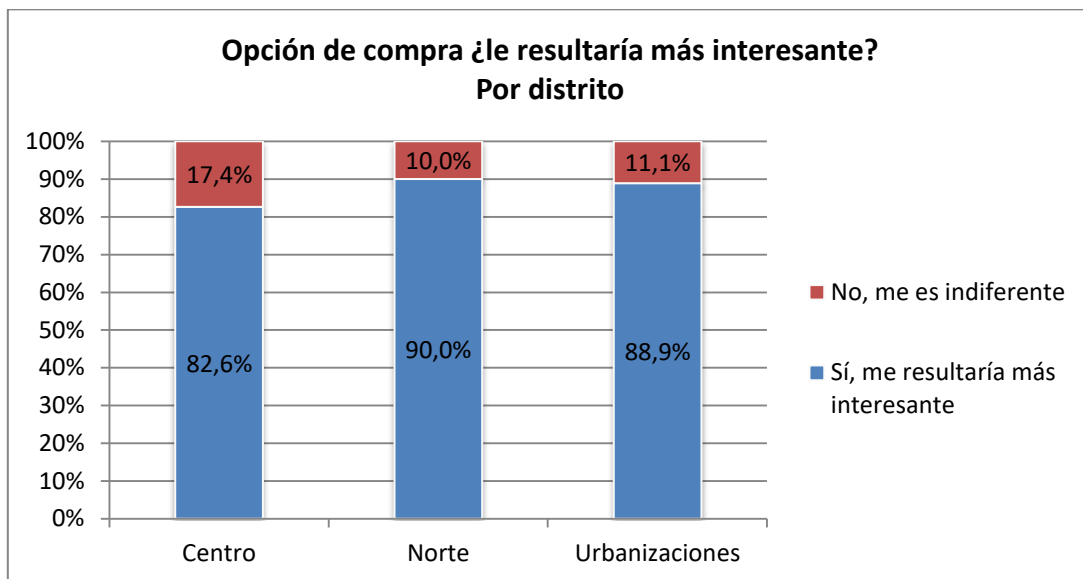
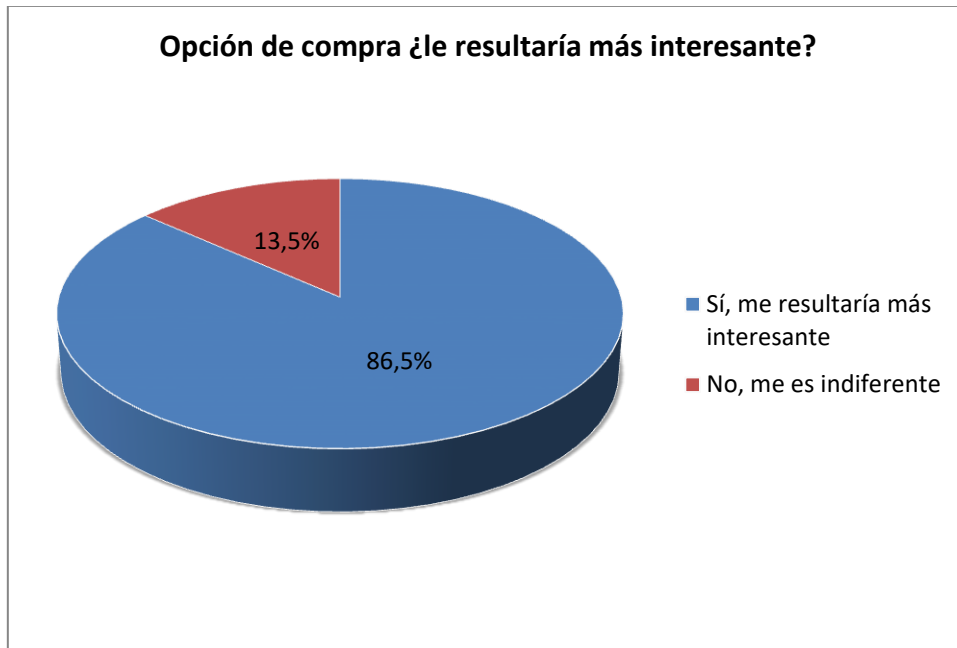


El distrito que más porcentaje respondió “Con opción a compra” es el Centro, con un 80%, seguido de Norte con un 54,5%. El distrito Urbanizaciones es el que mayor porcentaje de condiciones relacionadas con la ubicación refleja, con un 40% y el distrito Norte el que mayor porcentaje de condiciones relacionadas con las características físicas de la vivienda concentra, con un 36,4%.

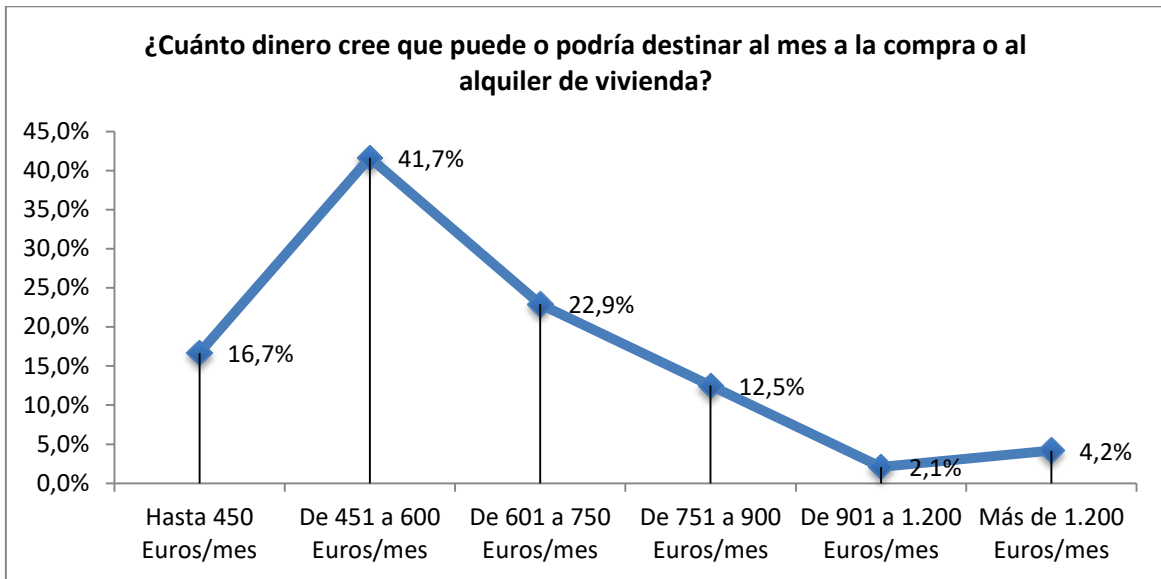


Al preguntar a los encuestados si la vivienda en alquiler estuviera acompañado de una opción a compra, les resultaría más interesante, un amplio 86,5% responde afirmativamente, frente a un 13,5% responde que no, que le sería indiferente.

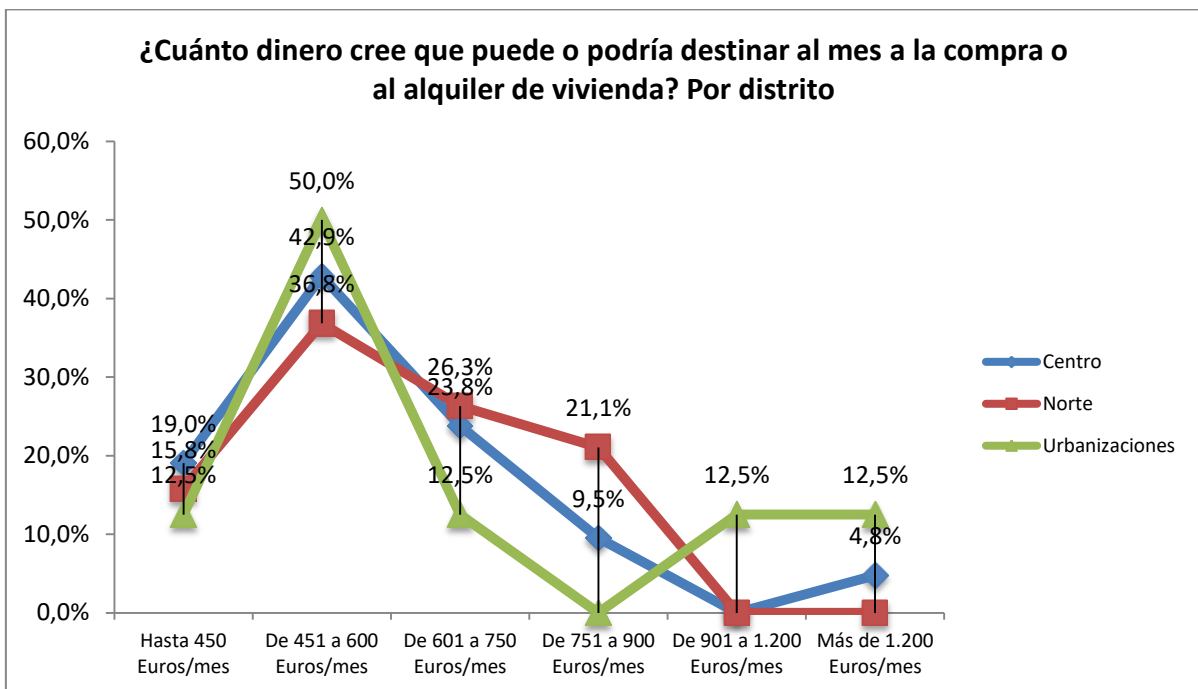
Este dato interpretado por distrito no refleja datos los suficientemente diferenciadores como para resaltar resultados, los tres distritos reflejan porcentajes muy similares, no obstante es el Distrito Norte el que mayor porcentaje de encuestados concentra a los que les resultaría interesante viviendas en régimen de alquiler con opción a compra, representados por el 90% del total.



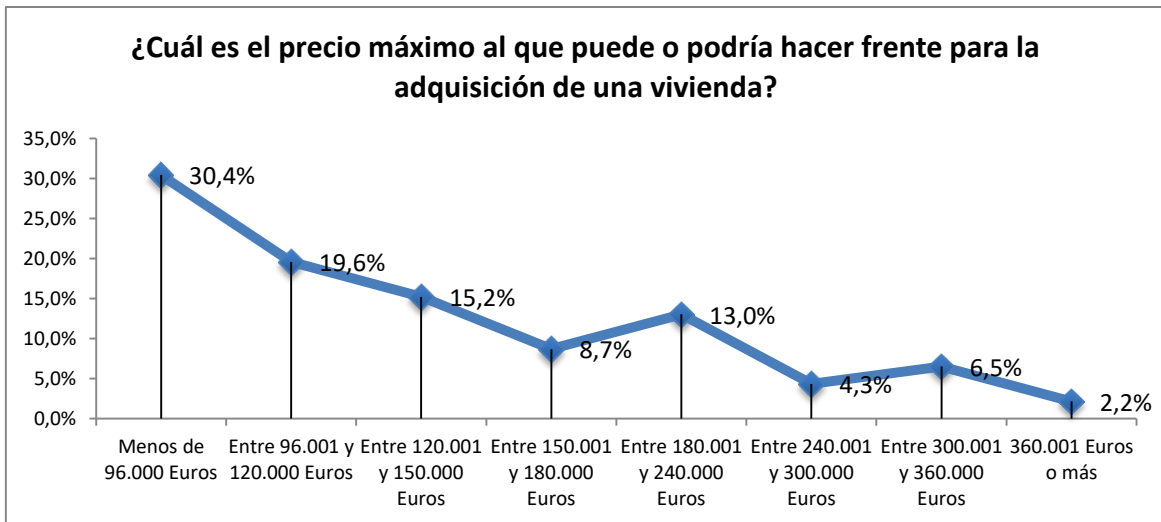
La mayor parte de los encuestados afirma que, de la cantidad de la que dispone al mes, para el alquiler o el pago de vivienda, es de entre 451€ a 600€, dato que coincide con la pregunta al inicio del estudio, acerca de la cantidad mensual que destina al mes para el alquiler y compra de vivienda.



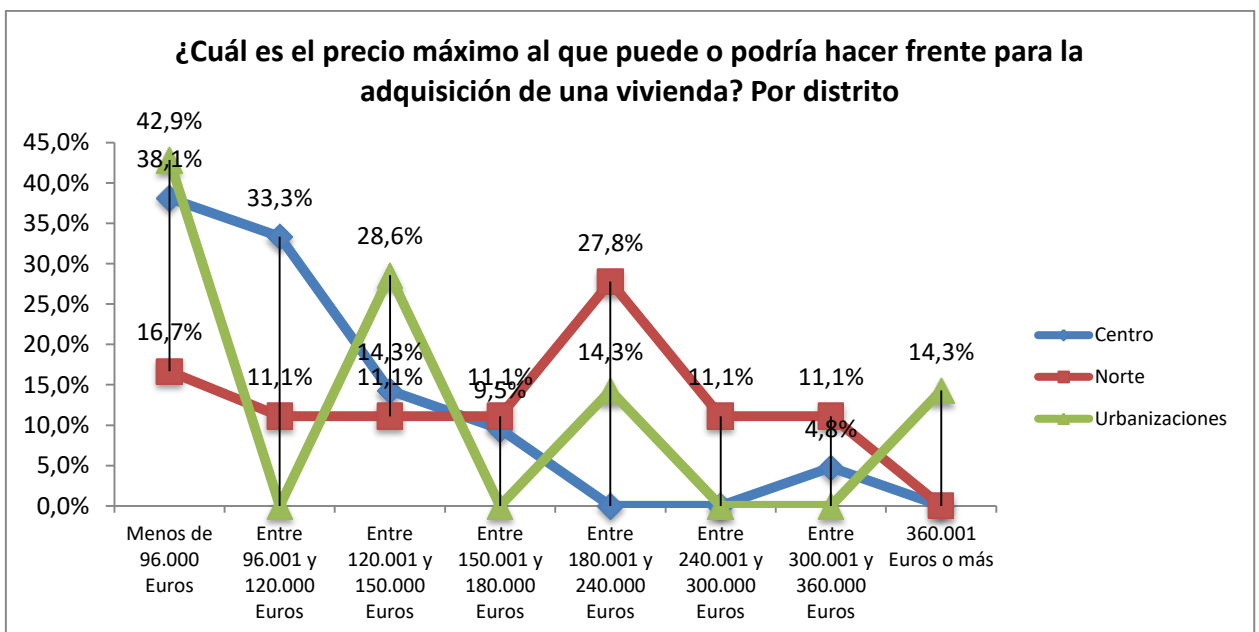
Este último dato, analizado según el distrito de residencia, como ya sucedía en los datos generales, muestra cómo los tres distritos centran sus mayores porcentajes en un posible gasto mensual de entre 451€ y 600€, seguido, en el caso de los distritos Centro y Norte de entre 601€ y 750€ al mes, con el 23,8% y 26,3% de las respuestas respectivamente.



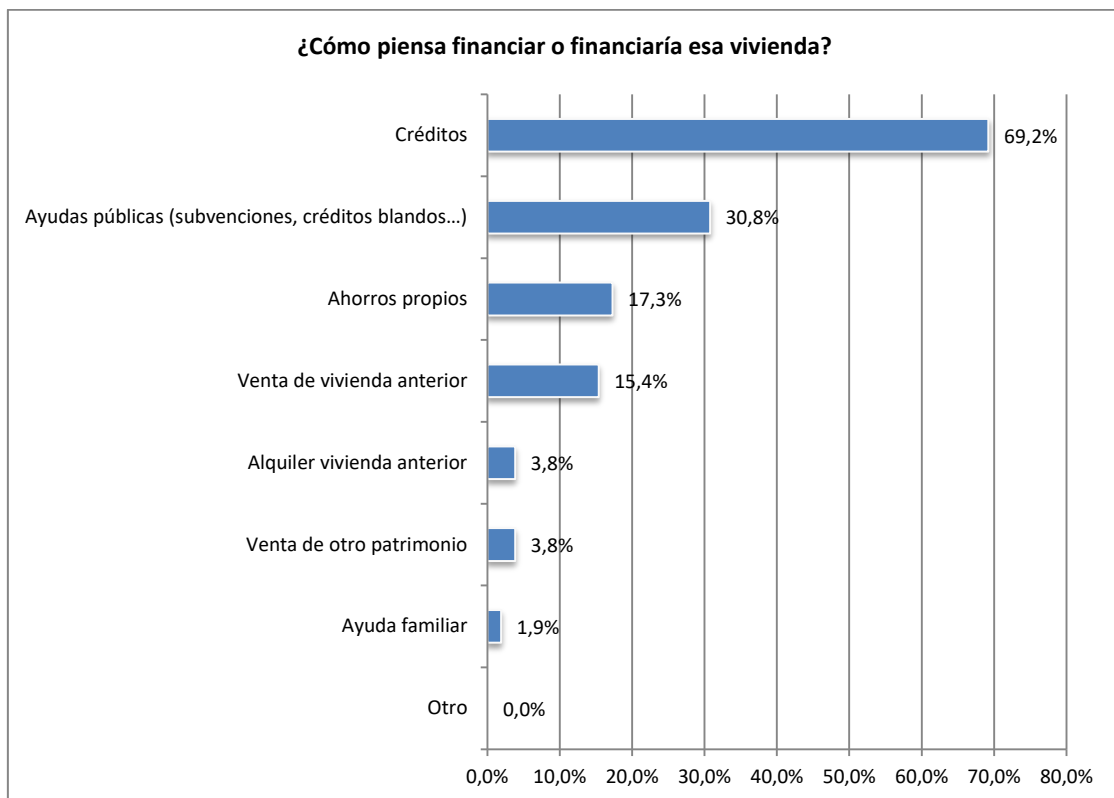
Al preguntar por el precio máximo al que podría hacer frente ante la adquisición de un vivienda, la gran mayoría concentra las respuestas en la cantidad inferior a 96.000€, con el 30,4% de las respuestas. El descenso de porcentaje es progresivo según aumenta la cantidad disponible, con algún despunte en la opción de entre 180.001€ y 240.000€.



A continuación se muestra un gráfico con las respuestas según el distrito de residencia:

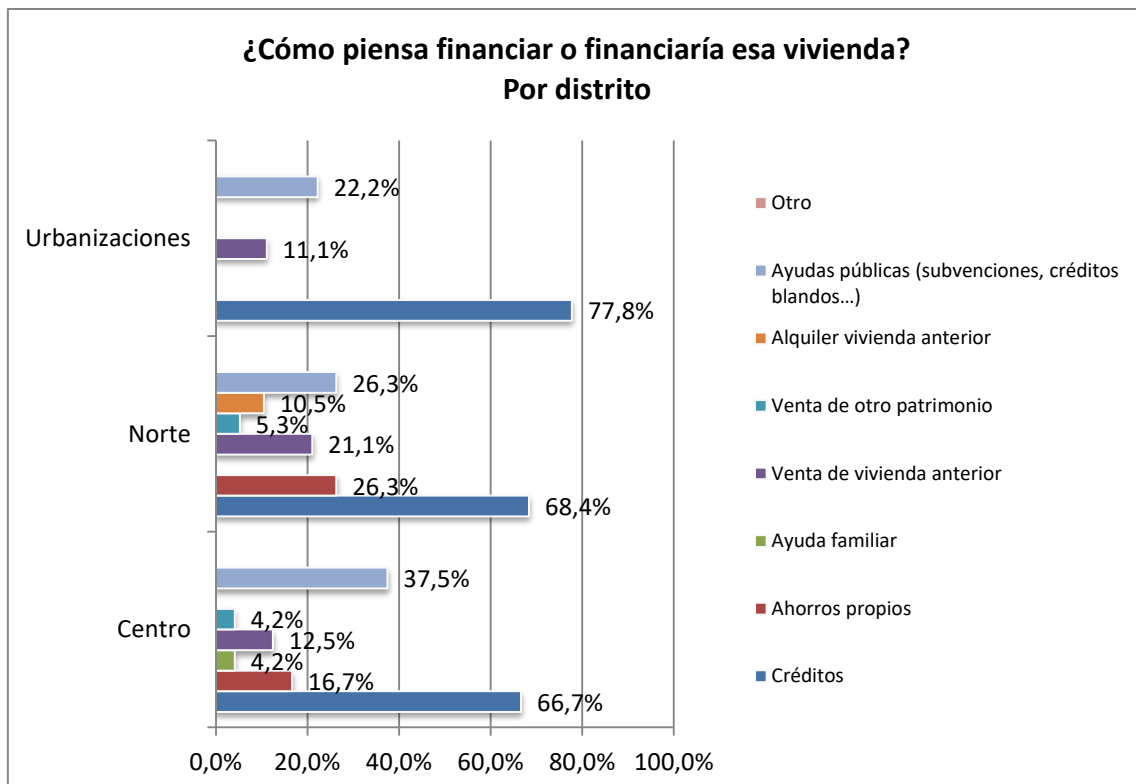


La opción más recurrente a la hora de financiar una vivienda son los créditos, con el 69,2% de las respuesta obtenidas de los encuestados, seguida de las ayudas públicas, como subvenciones o créditos blandos, etc., con un 30,8%. Las opciones de ahorros propios o por la venta de la vivienda anterior, representa entre el 15 y 17% de las respuestas.



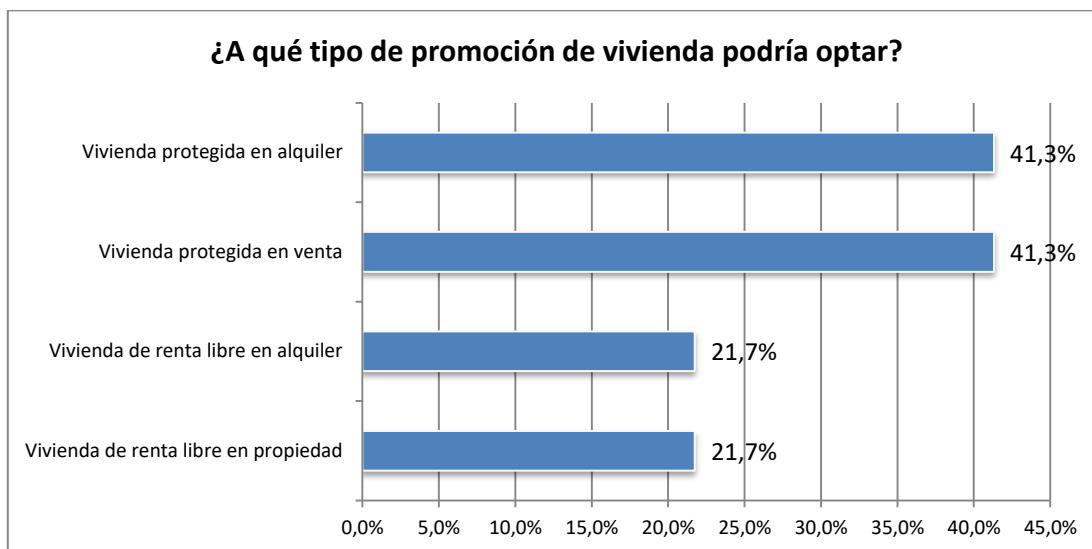
Analizando estos datos según el distrito de residencia, se observan varios datos a tener en cuenta. La opción de financiar mediante crédito es la mayor en todos los distritos de Alcobendas. El distrito Urbanizaciones es el que mayor de porcentaje concentra en la opción de financiar la vivienda mediante créditos, con un 77,8% frente a un 68,4% en el distrito Norte y un 66,7% en el distrito Centro. En el caso de financiar mediante ahorros propios, es el distrito Norte el que mayor porcentaje concentra, con un 26,3% del total que reside en él, seguido del distrito Centro, con un 16,7%. Igualmente es el distrito Norte el que mayor porcentaje registra en la opción de financiar mediante la

vivienda anterior, con un 21,1% del total, seguido del distrito Centro con un 12,5%. Por último, cabe destacar, que la opción de financiar mediante ayudas públicas, con gran peso en todos los distritos, es el distrito Centro el que mayor porcentaje de respuestas registra, con un 37,5% de los residentes del mismo, seguido del distrito Norte con el 26,3% de los encuestados y por último el distrito Urbanizaciones con el 22,2%.

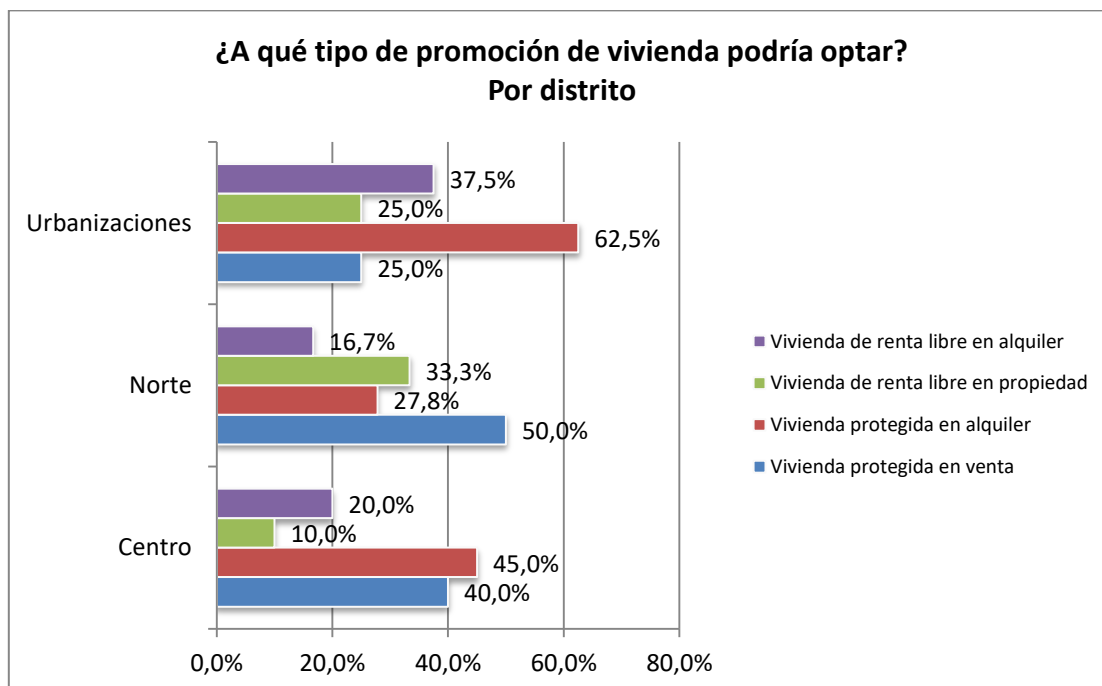


Al preguntar por el tipo de vivienda al que podría optar el encuestado, teniendo en cuenta sus necesidades y sus posibilidades económicas, las que incluyen la vivienda protegida son las que mayor porcentaje de respuestas recaban, tanto en régimen de alquiler como en venta, con un 41,3% ambas opciones.



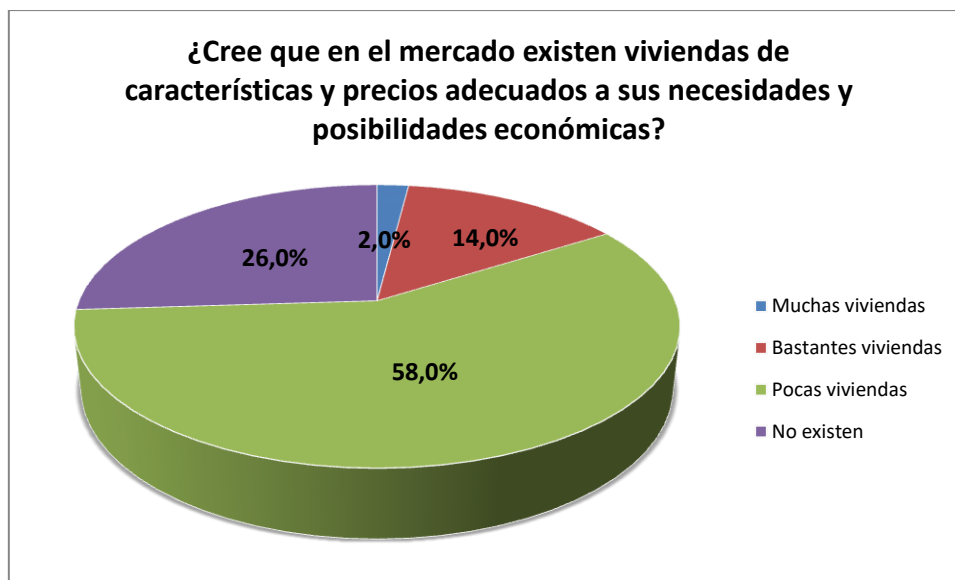


Teniendo en cuenta las posibles respuestas según el distrito de residencia, en el distrito Urbanizaciones el mayor porcentaje de respuestas se concentran en la opción de optar a viviendas protegidas en alquiler, con un 62,5%, en el distrito Norte es la opción de vivienda protegida en venta con un 50% y por último, en el distrito Centro, con un 45% es la opción de vivienda protegida en alquiler.

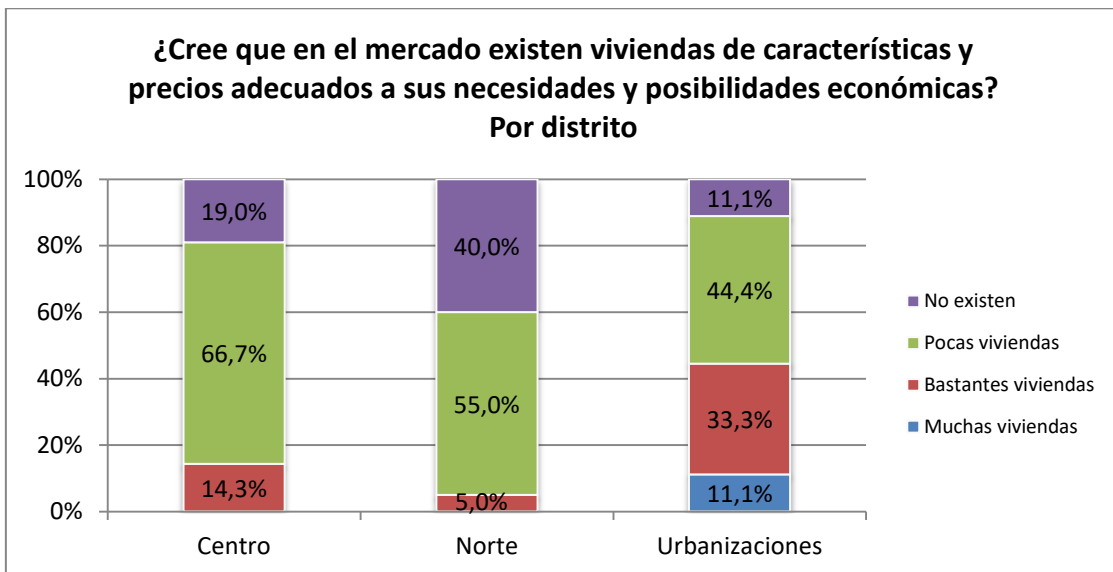


El distrito Urbanizaciones es aquel que mayor porcentaje de respuestas referentes a optar por una vivienda de renta libre en alquiler concentra, con un 37,5%. En el caso de vivienda de renta libre en propiedad es el distrito Norte el que mayor porcentaje de respuestas concentra, con un 33,3%.

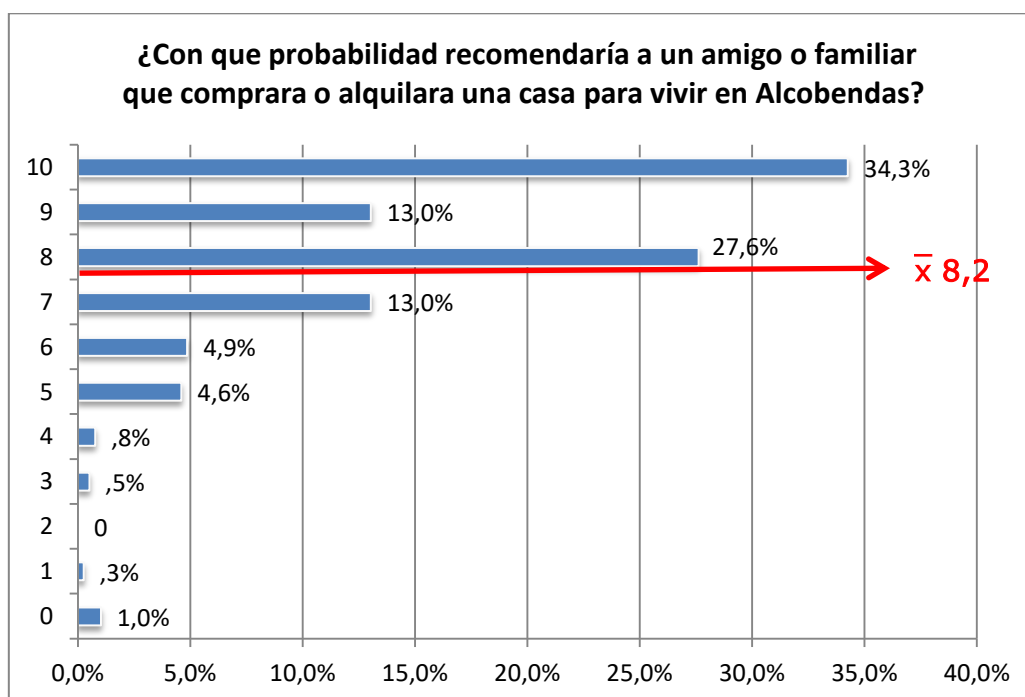
A los encuestados se les pide que opinen, bajo su percepción, de si en el mercado inmobiliario existen viviendas de características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades económicas. Ante dicha pregunta más de la mitad afirman que pocas viviendas, con un 58%, el 26% de las opiniones afirman que no existen, mientras que aquellos que opinan que existen bastantes son el 14% y muchas el 2%.



Estos datos, analizados según el distrito de residencia, indican que el distrito Norte, es aquel que mayor percepción muestra de que no existen viviendas adecuados a sus necesidades y posibilidades económicas, con un 40% de respuestas, el distrito Centro es que aquel que en mayor medida refleja que la existencia de dichas viviendas es poca, mientras que el distrito Urbanizaciones es el que en mayor medida opina que existen bastantes viviendas, con un 33,3%.



Un 8,2 sobre 10 es la media con la que los encuestados recomendarían a un amigo o familiar comprar o alquilar una casa en Alcobendas, una valoración bastante alta. Si se atiende al porcentaje de respuestas dadas se observa que un amplio 34,3% recomendaría con un 10 sobre 10, lo que significa que un tercio de los encuestados recomendarían totalmente comprar o alquilar viviendas en Alcobendas.



## 5. CONCLUSIONES.

A continuación se presentan de forma sintética las principales conclusiones extraídas de la encuesta de necesidades y demandas de vivienda en Alcobendas 2018:

- ✓ En Alcobendas el porcentaje de propietarios dobla al de inquilinos, con un 65,4% frente a un 33%.
- ✓ En el distrito Centro el alquiler es la modalidad que se más se repite, con un 40,3%. En los distritos Norte y Urbanizaciones son las propiedades con pagos pendientes los que más abundan, con un 45,1% y un 39,7% respectivamente.
- ✓ Del 37,1% de la vivienda en propiedad de Alcobendas que se encuentra en situación de pagos pendientes, respecto a la cantidad que se destina mensualmente al pago de la misma, el mayor porcentaje se da entre aquellos que destinan entre 451€ y 600€.
- ✓ Del 33% de la vivienda de Alcobendas que se encuentra en régimen de alquiler, respecto a la cantidad que se destina mensualmente al pago de la misma, el mayor porcentaje se da entre aquellos que destinan entre 601€ y 750€.
- ✓ El motivo más repetido por el que los encuestados se deciden por viviendas en régimen de alquiler es por no tener ingresos o rentas propias suficientes o estables para comprar una vivienda, con un 54,9%.
- ✓ 74,2% de los hogares aseguran no tener ni necesidad de cambiar de vivienda ni de rehabilitarla.
- ✓ Un tercio de los hogares encuestados, asegura que en su hogar reside alguna persona, de 18 años o más, que necesita acceder a una primera vivienda en Alcobendas.
- ✓ La necesidad de acceso a primera vivienda se da en mayor porcentaje en el distrito Centro con un 44,26%.
- ✓ Del 11,7% que afirmó necesitar una rehabilitación en su vivienda, un 13,7% confirma que lo ha hecho en el último año por un coste superior a un 3.000€.

de los cuales el 36,4% lo hizo sobre los elementos comunes y el 72,7% de los elementos de la propia vivienda.

- ✓ De aquellos hogares que manifiestan tener necesidad de rehabilitar la vivienda, un 40% afirma que el grado es de mucha necesidad.
- ✓ Un 56,1% manifiesta preferir cambiar de vivienda antes que rehabilitarla, donde se da en mayor medida en el distrito Centro, principalmente el motivo por el que no se hace es por la falta de recursos económicos.
- ✓ Del 14,1% que afirmó necesitar cambiar de vivienda, casi la mitad lo califican con un grado de mucha necesidad, donde el mayor porcentaje de necesidad se da es en los distritos Urbanizaciones y Centro.
- ✓ La mayor causa de necesidad de cambio de vivienda se da por el tamaño de la misma, la consideran pequeña.
- ✓ Más de la mitad de los encuestados mencionan que el cambio de vivienda lo harían dentro de su mismo distrito, el distrito Norte es el que mayor peso tiene en esta afirmación.
- ✓ La futura vivienda, en función de las posibilidades y necesidades, estaría entorno a los 76 y 90 m<sup>2</sup>, y mayoritariamente en régimen de propiedad, de los cuales el 54,5% se plantearía optar por el régimen de alquiler si las rentas fueran más asequibles.
- ✓ De aquellos que han manifestado la posibilidad de considerar una vivienda en alquiler principalmente lo harían por la falta de ingresos o rentas propias suficientes o propias para comprar una vivienda.
- ✓ De aquellos con necesidad de cambiar de vivienda y optan por el régimen en propiedad, manifiestan con un 66,7% que optarían a una vivienda en alquiler protegida, en su mayor medida si fuera con opción a compra.
- ✓ La cantidad media de la que dispone el encuestado para optar a una vivienda nueva en alquiler sería entre los 451€ y los 600€, mientras que en el caso de la vivienda en propiedad, los encuestados destinarían una cantidad máxima de

96.000 en su gran mayoría, siendo los créditos la opción más mencionada para financiarla.

- ✓ La vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler, es la opción más repetida que los encuestados aseguran a la que poder optar.
- ✓ El 58% de los encuestados aseguran que existentes pocas viviendas en Alcobendas con las características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades económicas.
- ✓ La puntuación respecto al a recomendación a una amigo o familiar para comprar o alquilar en Alcobendas es de 8,2 puntos sobre 10.

## FICHA TECNICA

**ÁMBITO:** municipio de Alcobendas.

**UNIVERSO:** individuos de 16 años en adelante, que lleven viviendo en Alcobendas al menos seis meses en el momento de realización de la encuesta.

**TAMAÑO DE LA MUESTRA:** 400 encuestas, muestra estratificada por distrito de residencia y sexo.

| Distrito       | Muestra mujeres | Muestra hombres | Total muestra |
|----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Centro         | 87              | 77              | 164           |
| Norte          | 82              | 76              | 158           |
| Urbanizaciones | 42              | 36              | 78            |
| Alcobendas     | 211             | 189             | <b>400</b>    |

**ERROR DE MUESTREO:** partiendo de los criterios del muestreo aleatorio simple, para un nivel de confianza del 95,5% (que es el habitualmente adoptado) y en la hipótesis más desfavorable de máxima indeterminación ( $p=q=50$ ), el margen de error para los datos del total de la muestra es de  $\pm 5$  puntos.

**MÉTODO DE RECOGIDA DE LA INFORMACIÓN:** Encuesta telefónica con el supuesto de aleatoriedad y distribución equitativa por sexo y distrito, con una duración de 10 minutos aproximadamente y una extensión de 29 preguntas.

**FECHA DE REALIZACIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO:** realizado por la empresa Cotesa del 1 al 11 de octubre de 2018.