

## Informe de resultados

# ¿Cómo decidimos la compra de vivienda? Análisis del proceso de decisión

Madrid, a 1 de octubre de 2019

# Metodología





**Universo:** población general, entre 25 y 65 años.



**Ámbito:** nacional.



**Cuotas:** sexo, edad diseñadas según el censo de la población (INE).



**Procedimiento de recogida de la información:** entrevista telefónica asistida por ordenador (CATI).



**Tamaño de la muestra:** 1.003 entrevistas.



**Error muestral:**  $\pm 3,2\%$  ( $N=1.003$ ) para un grado de confianza del 95,5 (dos sigmas) y en la hipótesis más desfavorable de  $P=Q=0,5$  en el supuesto de muestreo aleatorio simple.



**Cuestionario:** consta de 30 preguntas cerradas.



**Duración de la entrevista:** 7-8 minutos aproximadamente.



**Fechas del trabajo de campo:** del 6 al 23 de septiembre de 2019.

# Síntesis de resultados





En el presente trabajo se lleva a cabo un estudio detallado de las prioridades en el proceso de toma de decisiones que los consumidores (entre 25 y 65 años) tienen a la hora de comprar una vivienda.

- Para ello es necesario contextualizar la situación del parque de viviendas en nuestro país: la mayoría de los encuestados (casi el 58%) afirman llevar residiendo en su vivienda 10 o más años, en la mitad de los casos (57%) en un inmueble de más de 20 años de antigüedad. Otro dato importante es el tipo de vivienda que predomina en España, donde más del 62% de los encuestados dice vivir en edificios de viviendas y el 36% en viviendas tipo unifamiliares o adosado.
- En cuanto al régimen de tenencia, más del 70% de los encuestados afirman tener su vivienda en propiedad. Aunque suponen una amplia mayoría, y atendiendo a históricos estadísticos de Régimen de Tenencia del INE, vemos como en la última década este dato ha bajado casi 10 puntos porcentuales. Esto ha supuesto un aumento de los alquileres. En este sentido, más del 24 % de los encuestados viven de alquiler. En la última década esta cifra ha aumentado 10 puntos (poco más del 14% en 2010), pero ha sido en los últimos 2 años cuando ha experimentado un cambio más significativo, aumentando alrededor de 7 puntos (del 17% aproximadamente en 2017 al 24% actual).
- La mayor parte de los entrevistados que disponen de vivienda en propiedad participaron en el proceso de decisión de compra de su vivienda actual. Por regla general, en el proceso de decisión participa además el cónyuge o pareja del entrevistado y residualmente, otros agentes como la agencia inmobiliaria o familiares. A la hora de decidir adquirir esta vivienda, fueron determinantes los aspectos relativos al propio inmueble como el precio (86%) y la ubicación (81%). En segundo lugar, aparecen como determinantes factores relacionados con la construcción de la vivienda, como el tamaño (69%), la calidad de los materiales (57%) y la distribución (65%). Otros factores determinantes fueron el diseño (48%), las zonas comunes (45%) y el consumo energético (40%).
- Más del 86% de los encuestados afirman sentirse satisfechos con la vivienda en la que residen, principalmente los propietarios, frente a los alquilados y otros regímenes de tenencia. El principal factor que apoya dicha satisfacción es, en primer lugar, la ubicación, con más del 93% de los encuestados. Le sigue el casi 89% de satisfechos con la iluminación (natural) de sus viviendas. Otros factores muy bien valorados son la calidad de los materiales de construcción y la red de suministros (86% y 82%, respectivamente). Los elementos de la vivienda con los que los encuestados están menos satisfechos son la eficiencia energética y la superficie útil, aunque ambos con un nivel de satisfacción que ronda el 70%.
- Los datos de la encuesta reflejan que aproximadamente un 21% de los entrevistados tiene intención de adquirir una vivienda próximamente: un 13% en un plazo de 2 años y un 8% en un plazo medio de tiempo. La intención de compra de vivienda supera el 40% en la población menor de 35 años, mientras que entre 35-45 años se sitúa en el 24% y a partir de 45 años en un 11%. En todo caso, la demanda principal es la vivienda de segunda mano (46%) si bien en un 26% de los casos el futuro comprador prefiere vivienda de nueva construcción.



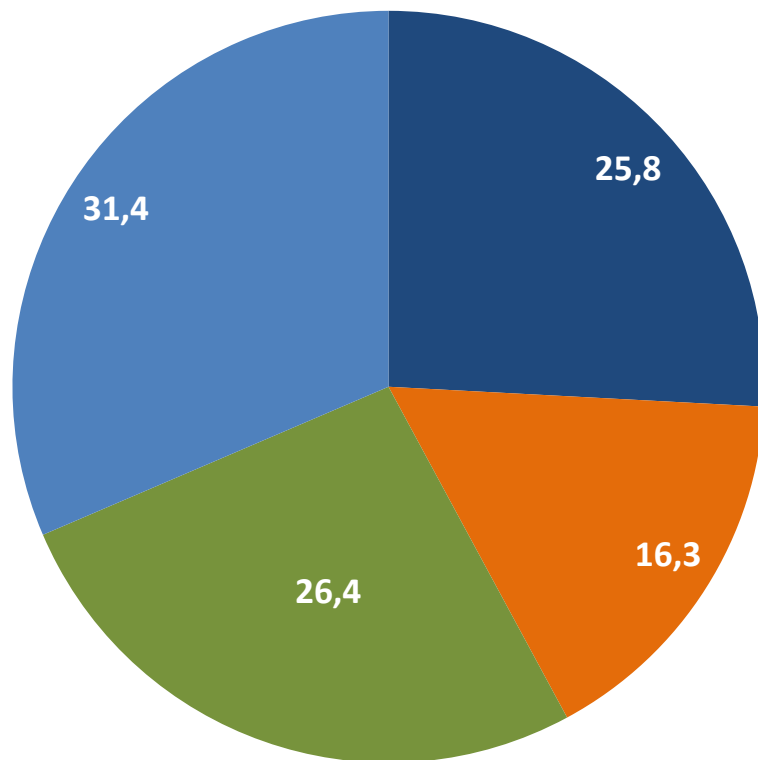
- En relación a los principales factores presentes a la hora de decidir para comprar una vivienda, hay que señalar que las prioridades del comprador (al igual que en el caso del propietario) son la ubicación de la vivienda, tanto por el entorno de la misma como por la comunicación, y el precio, que engloba el propio coste de la vivienda y las tasas que todo proceso de compra supone. Además se hace también mención (en espontáneo) a la calidad de los materiales de construcción, los acabados o la antigüedad del edificio, pero sobre todo al tamaño de la vivienda (86%), ya sea por la superficie (m<sup>2</sup>) o la distribución (nº de dormitorios).
- A la hora de priorizar cada uno de los factores anteriores presentes en la decisión de compra, el precio sigue siendo el principal elemento de decisión seguido de los elementos claves relativos al inmueble: el estado de conservación del edificio (93%) y la calidad de los materiales de construcción (91%). Además de la ubicación, otros factores determinantes son el tamaño de la vivienda, valorado en función del número de dormitorios (88%) y la superficie útil (86%). Los factores relativos a la eficiencia energética cobran relevancia en este proceso de decisión: el 84% considera importante que el edificio sea eficiente energéticamente y en el 82% de los casos que utilice energías renovables. Otros factores presentes pero menos relevantes que los anteriores son la disponibilidad de zonas comunes (68%), la estética de la fachada (50%) y el diseño arquitectónico (49%).
- Si lo comparamos por grupos de edad, vemos como los jóvenes (entre 25 y 35 años) valoran mucho más en la toma de decisiones el precio de la vivienda, principalmente, pero también características del inmueble como el uso de nuevas formas de energía y un consumo eficiente. Por otro lado, los encuestados ubicados en la franja intermedia (36-45 años) valoran más la cercanía al trabajo y centros escolares y el número de habitaciones de la vivienda. Por último, los más mayores (entre 46 y 65 años) dan mayor importancia al diseño de la vivienda o la calidad de los materiales de construcción.
- En concreto, en relación al consumo energético, el 51% de los encuestados afirma conocer el Certificado de Eficiencia Energética (CEE). A esto hay que añadirle que de los que lo conocen recibe una valoración positiva de más del 67% de las opiniones favorables. Por el contrario, casi el 70% de los encuestados estarían en contra de realizar en su inmueble cualquier tipo de inversión que ayude a optimizar su consumo energético. Los encuestados más jóvenes (entre 25 y 35) son los que menos conocen dicho certificado (CEE) y los que menos dispuestos están a invertir en optimización energética.
- Por último, con respecto a las características del proceso de adquisición de una vivienda, la gran mayoría de los entrevistados afirman que el precio (la principal con casi el 90% de los encuestados) y las condiciones financieras (para más del 82%) son las principales barreras de acceso a la vivienda actualmente. Adicionalmente, aproximadamente el 33% de los encuestados consideran que la oferta de viviendas que existe en nuestro país es baja y en el caso de los encuestados más jóvenes (menores de 35 años) asciende a casi el 40%.

**Vivienda actual**

# Tiempo en la residencia actual



Tiempo medio residiendo en la vivienda: 15 años



■ Menos de 5 años

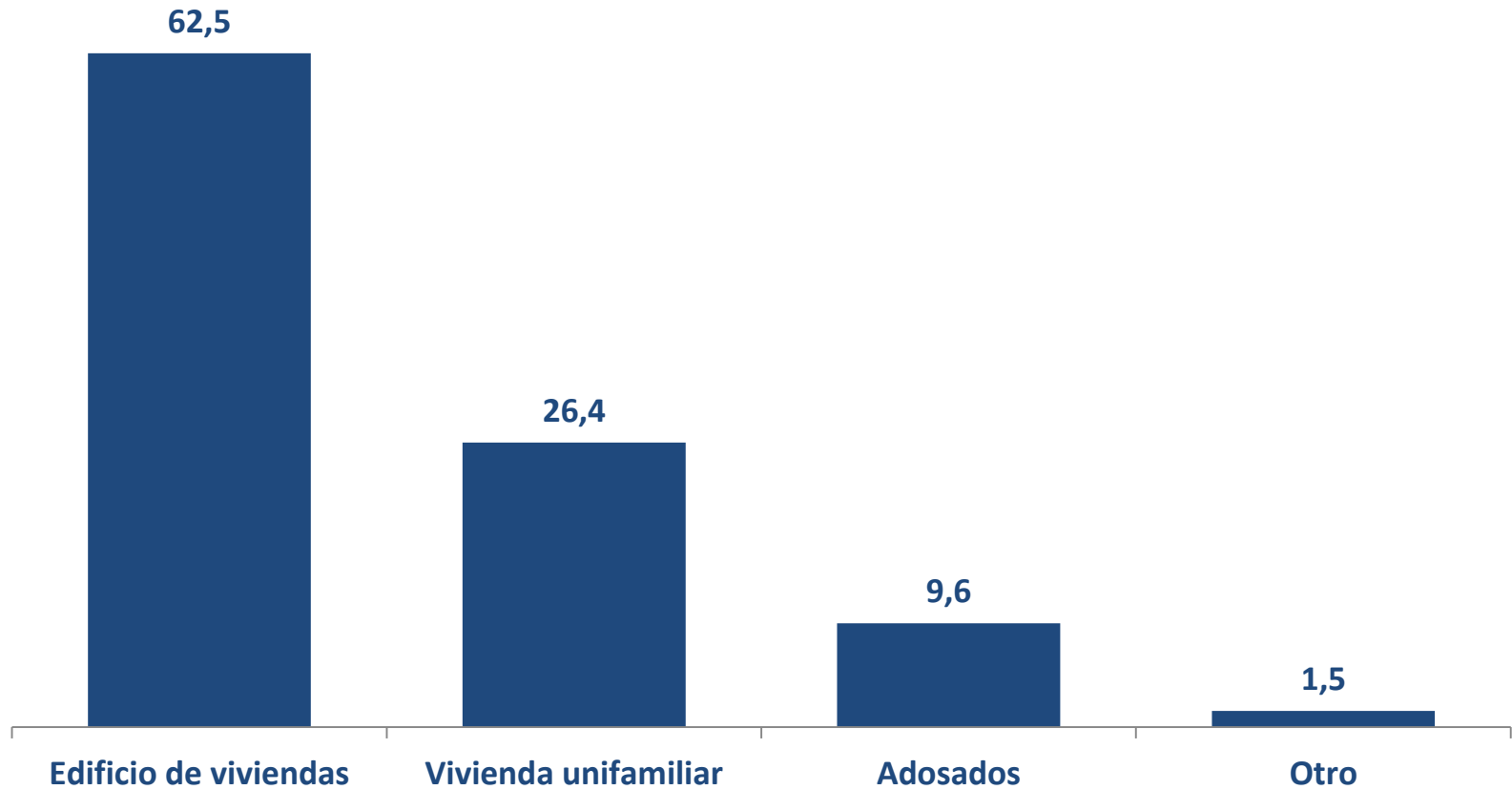
■ De 5 a 10 años

■ De 10 a 20 años

■ Más de 20 años

¿Hace cuánto tiempo reside Ud. en su vivienda actual?

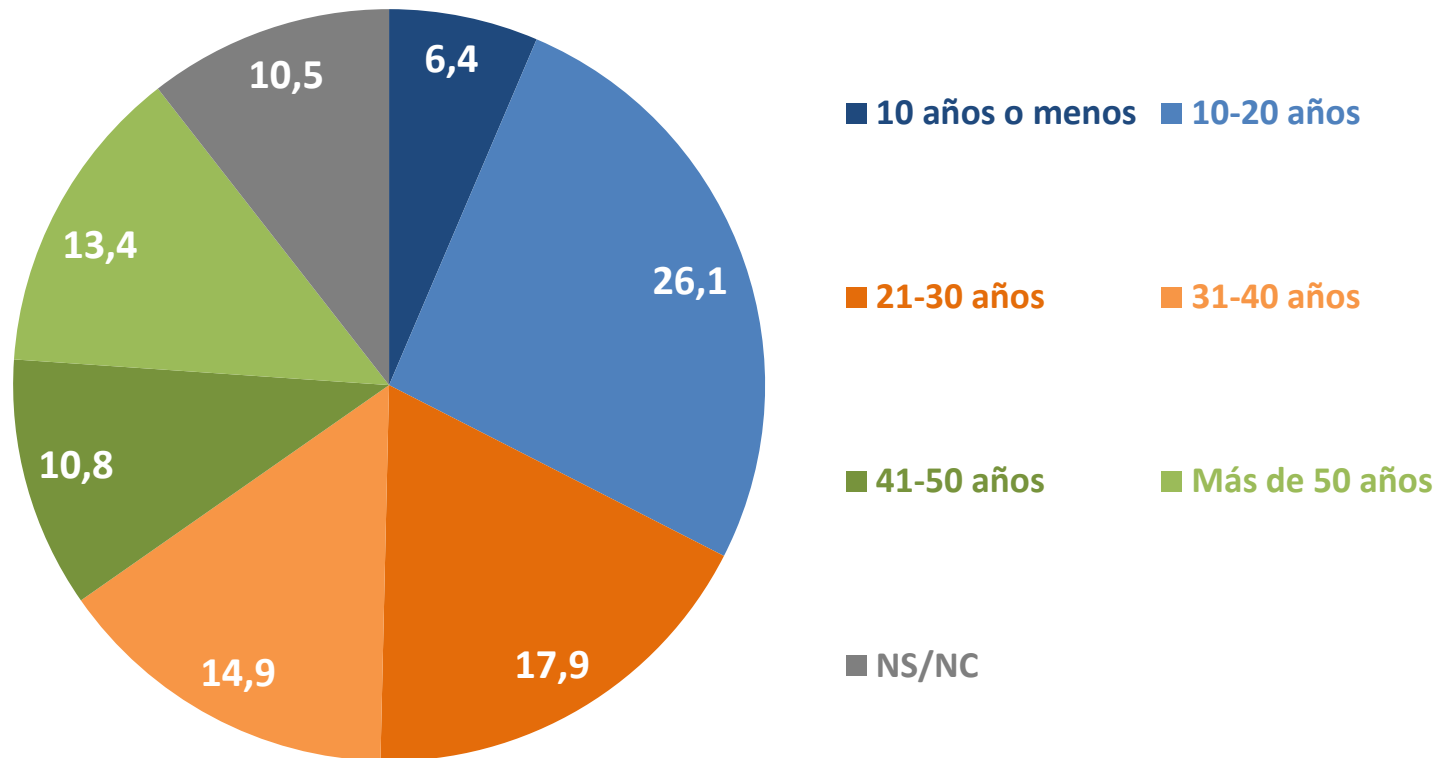




Y, en concreto, ¿en qué tipo de inmueble reside...?



Antigüedad media de la vivienda: 30 años



¿Y cuál es la antigüedad aproximada de este inmueble?

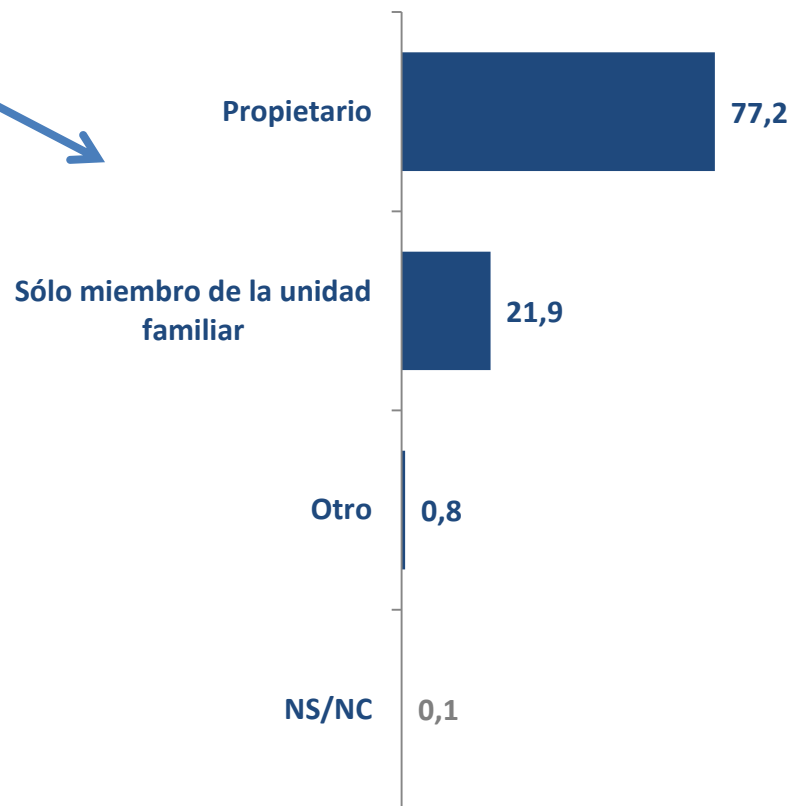
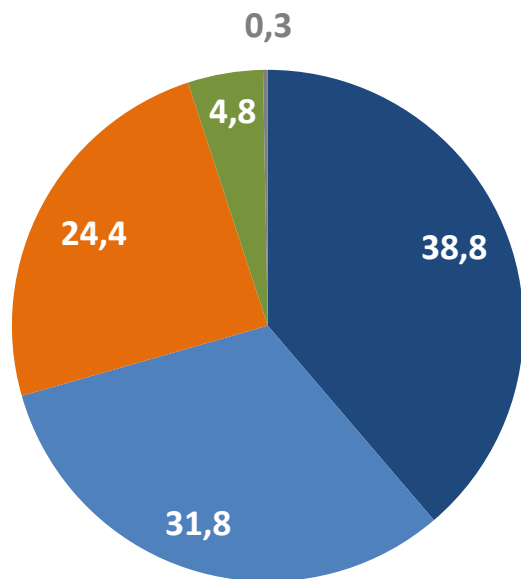
# Régimen de tenencia



■ Alquiler

■ Otro

■ NS/NC



Y con respecto a su vivienda, ¿cuál es su régimen de tenencia?

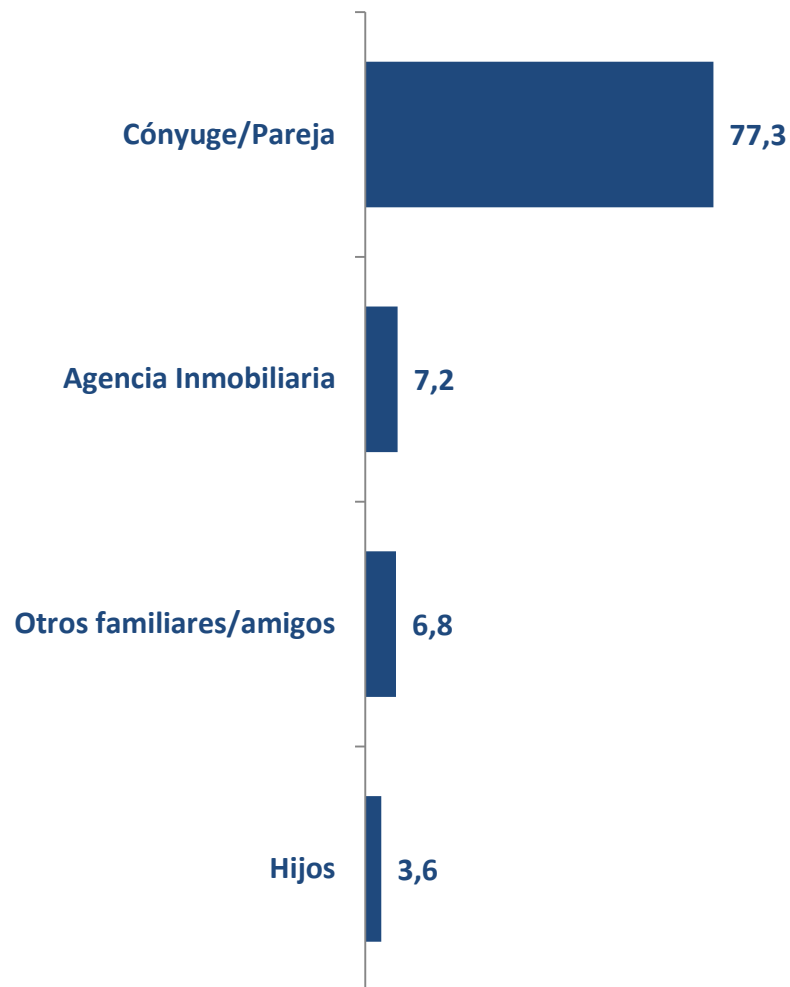
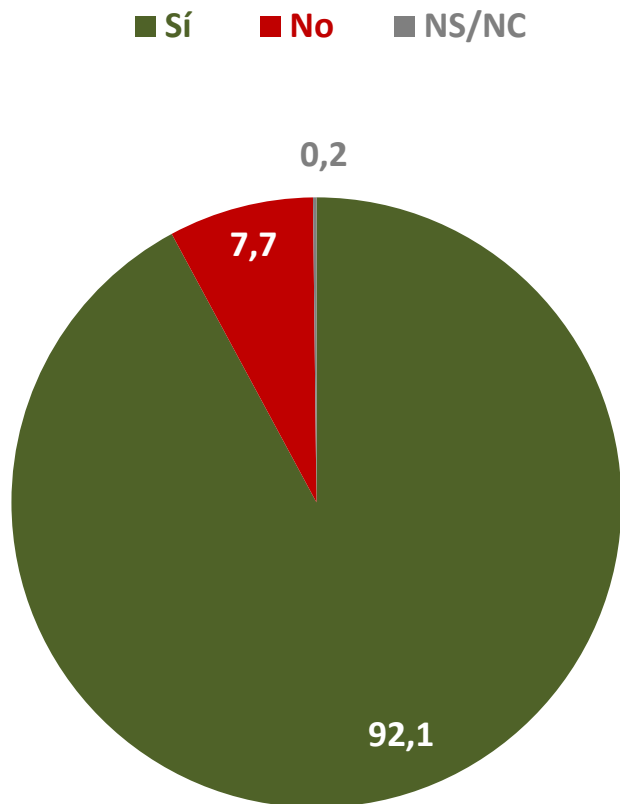
¿Y Ud. es propietario de la vivienda o sólo miembro de la unidad familiar?



		Régimen de tenencia				Total
		Propia (pagada)	Propia (pagos pendientes)	Alquiler	Otro	
Edad	25-35	24%	26%	43%	6%	100%
	36-45	22%	45%	29%	4%	100%
	45-65	55%	27%	13%	5%	100%
Situación laboral	Trabajador sector privado	29%	37%	29%	4%	100%
	Trabajador sector público	39%	36%	22%	4%	100%
	Independiente	33%	36%	24%	7%	100%
	Jubilado o pensionista	66%	16%	13%	4%	100%
	Parado/Cesante	36%	29%	28%	7%	100%
	Estudiante	10%	50%	40%		100%
	Trabajo doméstico no remunerado	58%	22%	14%	5%	100%
	<b>Total</b>	<b>39%</b>	<b>32%</b>	<b>24%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>

# Proceso de decisión de compra





A la hora de decidir acerca de la compra del inmueble, ¿participó Ud. en este proceso?

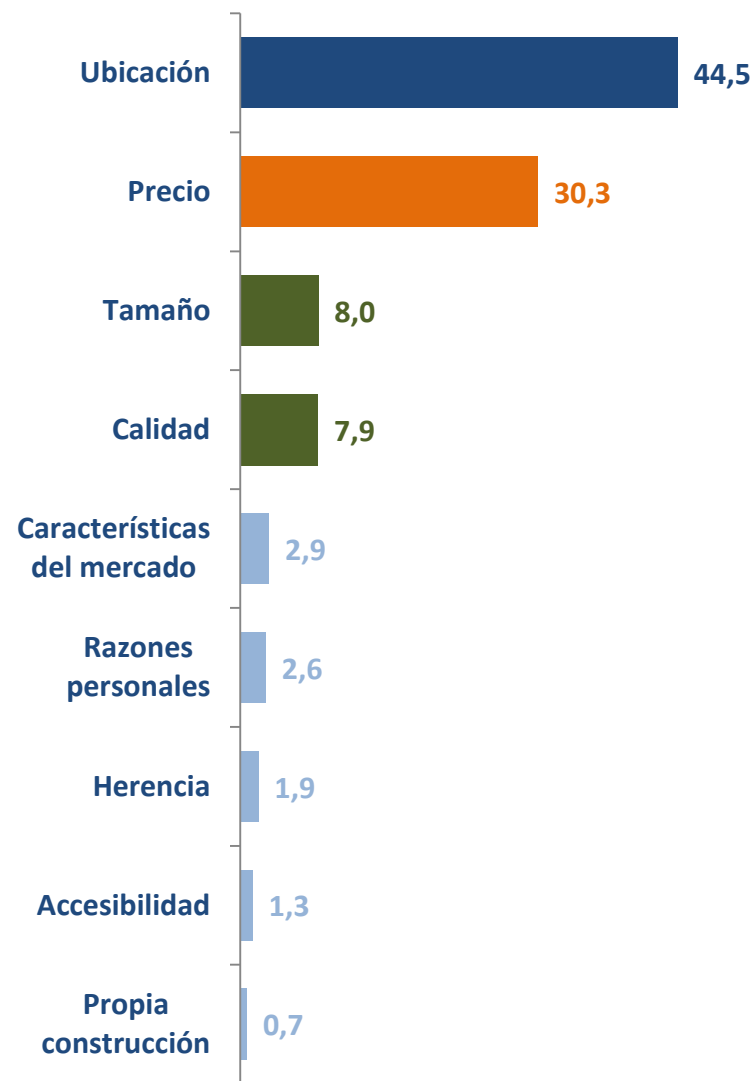
A parte de Ud., ¿qué otras personas estuvieron involucradas en este proceso?

# Principales factores de decisión de compra



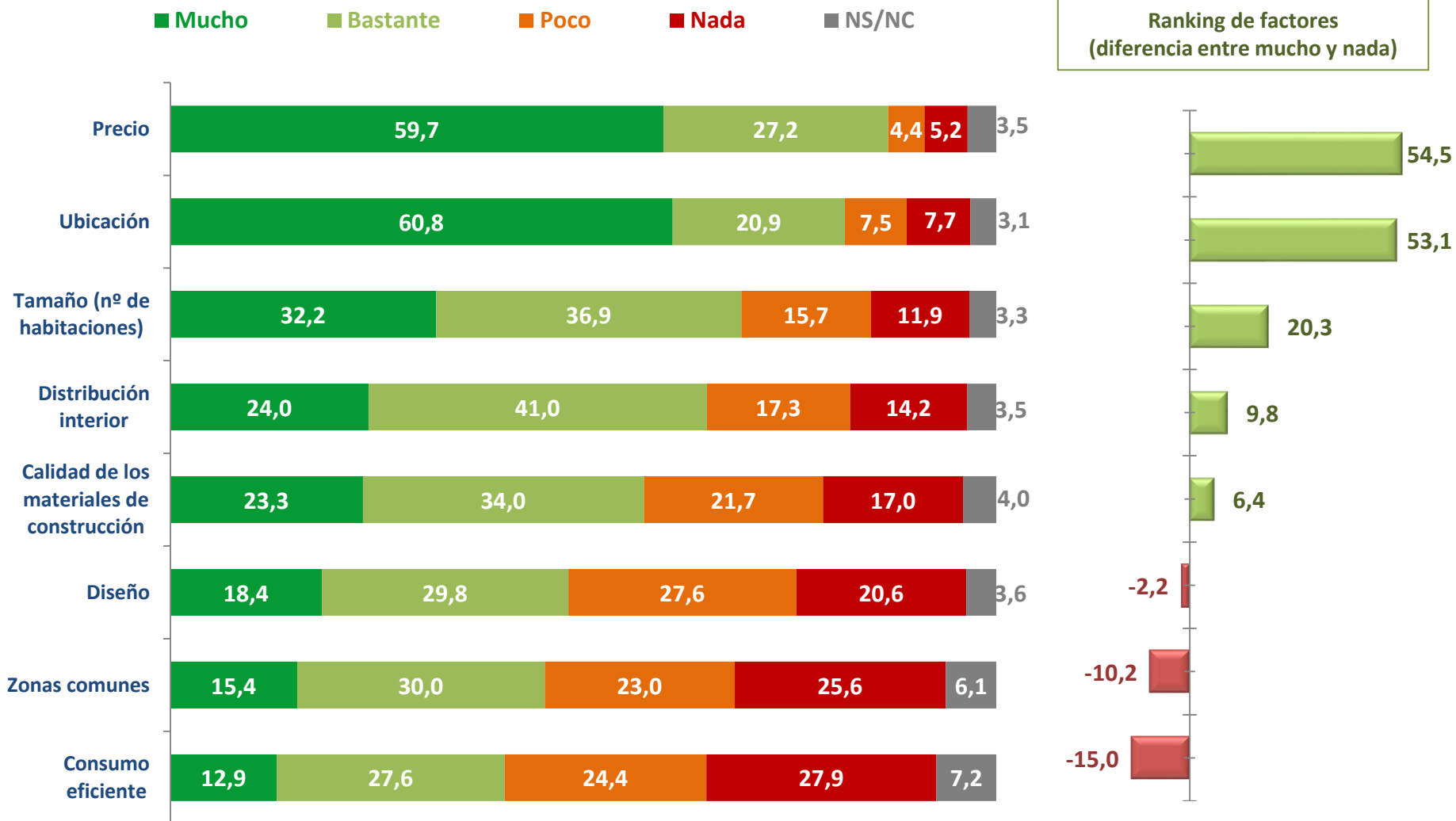
La población española encuestada ve principalmente **tres factores** clave a la hora de **decidirse** en el proceso de compra de una vivienda:

- En primer lugar, la **ubicación** de la vivienda es lo más importante (más del 44% de los encuestados) para decidirse por una vivienda. Dentro de este ámbito destacan aspectos como la **cercanía** a los centros laborales o escolares o la buena comunicación con el centro de las ciudades, pero la razón principal es el **entorno**, el barrio, su limpieza, etc.
- El segundo factor determinante que tienen en cuenta los entrevistados (alrededor del 30%) es el **precio**. Con esto no se refieren exclusivamente el propio coste de la vivienda, sino que se menciona también (aunque en menor medida) los **impuestos** y gastos que supone todo proceso de compra de una vivienda.
- Por último, las propias características de la vivienda serían el tercer elemento decisivo (16% aproximadamente) . Los encuestados dan importancia principalmente al **tamaño** de la vivienda, tanto en lo que respecta a superficie (m<sup>2</sup>) como distribución (nº de habitaciones). Otros factores a tener en cuenta en este sentido serían la **calidad** de los materiales de construcción y los **acabados**.



Y en concreto, ¿en qué medida fueron determinantes para Ud. los siguientes elementos a la hora de preferir una u otra vivienda?

# Elementos determinantes de decisión



Y en concreto, ¿en qué medida fueron determinantes para Ud. los siguientes elementos a la hora de preferir una u otra vivienda?



# Elementos determinantes de decisión



% Mucho + Bastante		Precio	Ubicación	Tamaño	Distribución interior	Calidad de los materiales	Diseño	Zonas comunes	Consumo eficiente
Sexo	Hombre	87%	81%	69%	64%	59%	49%	49%	39%
	Mujer	87%	83%	69%	66%	56%	48%	41%	42%
Grupos de Edad	25-35	85%	74%	64%	59%	50%	39%	39%	44%
	36-45	89%	83%	67%	64%	59%	44%	46%	41%
	46-65	86%	84%	72%	68%	59%	54%	47%	39%
	Total	87%	82%	69%	65%	57%	48%	45%	40%

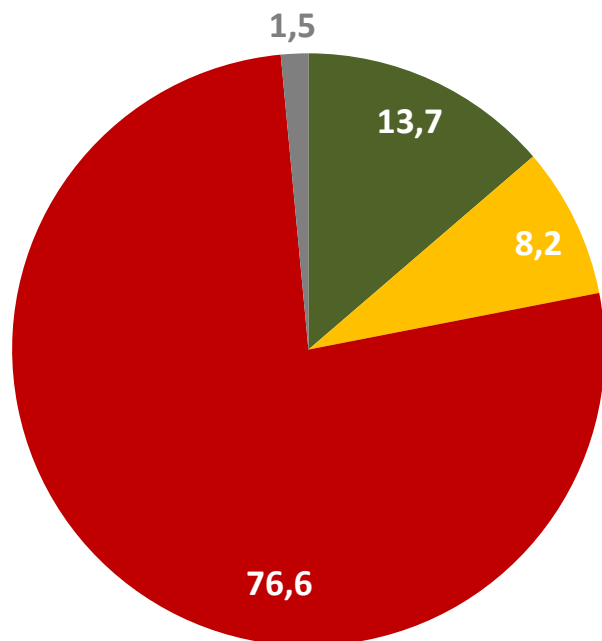
Y en concreto, ¿en qué medida fueron determinantes para Ud. los siguientes elementos a la hora de preferir una u otra vivienda?

# Motivación y criterios de decisión

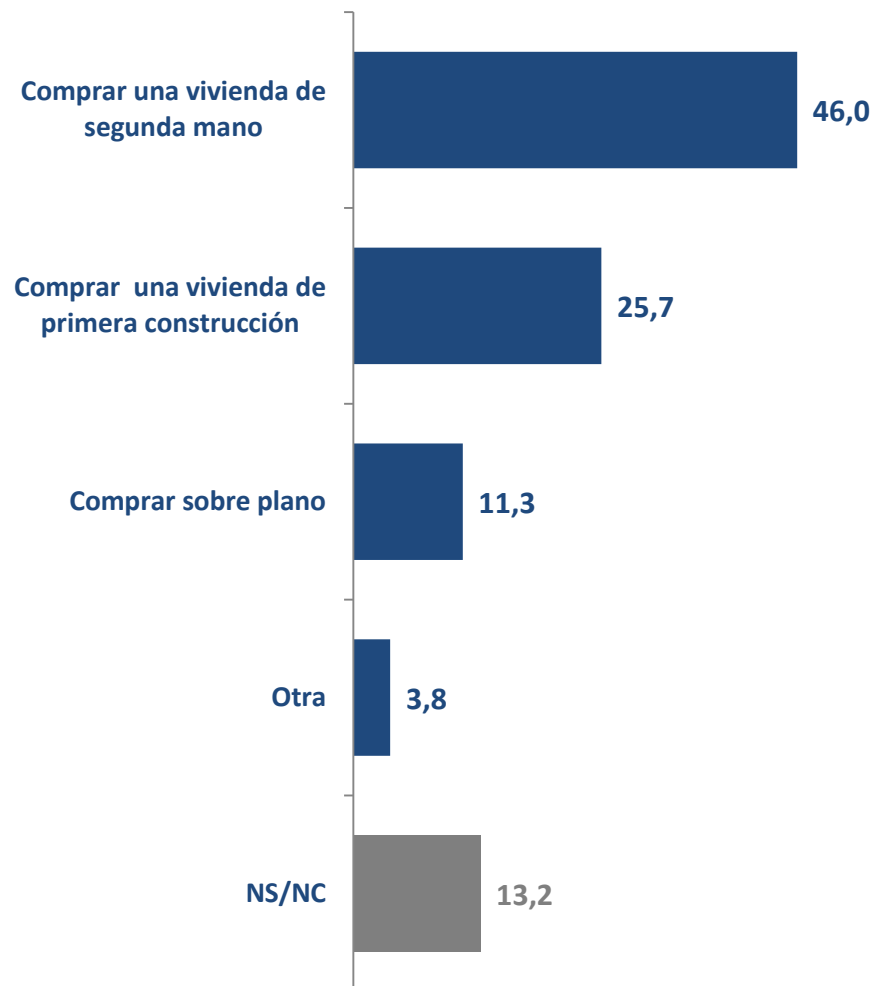




- Sí
- No, pero sí a medio-largo plazo
- No en ningún caso
- NS/NC



En los próximos dos años, ¿tiene Ud. intención de adquirir una nueva vivienda?



Con independencia de lo anterior, a la hora de decidir la compra de vivienda, Ud. prefiere...

# Intención de compra de una vivienda

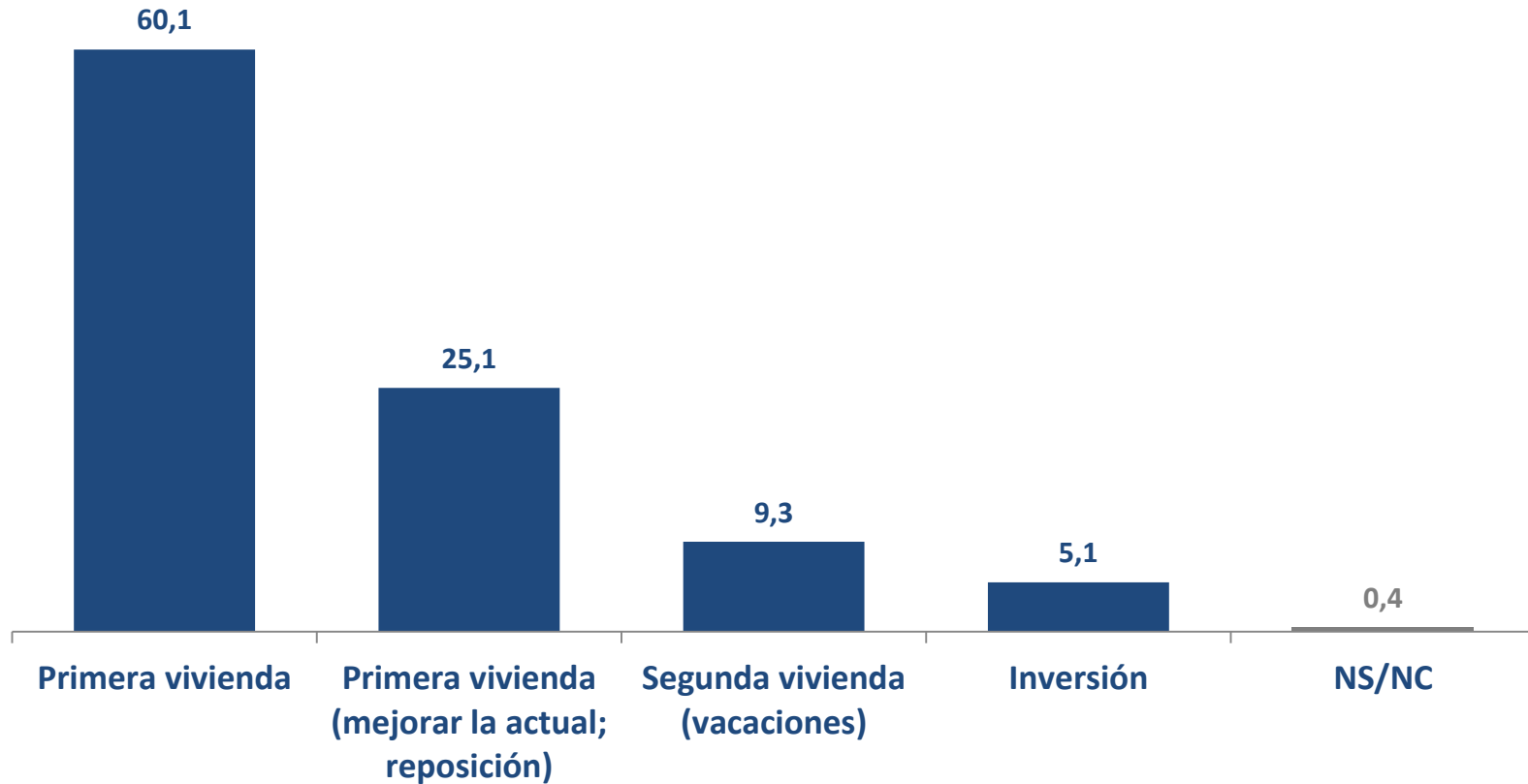


Intención de adquirir vivienda según perfil

		Intención de adquirir una vivienda		
		Si	No, pero sí a medio-largo plazo	No, en ningún caso
Sexo	Hombre	15%	9%	74%
	Mujer	12%	7%	79%
Grupos de Edad	25-35	26%	14%	58%
	36-45	15%	9%	74%
	46-65	7%	5%	86%
Situación laboral	Trabajador sector privado	13%	11%	74%
	Trabajador sector público	24%	9%	67%
	Independiente	24%	7%	68%
	Jubilado o pensionista	4%	3%	92%
	Parado/Cesante	12%	7%	79%
	Estudiante	20%	20%	60%
	Trabajo doméstico no remunerado	4%	3%	89%
Total		14%	8%	77%

Perfil del futuro comprador de vivienda

		Intención de adquirir una vivienda		
		Si	No, pero sí a medio-largo plazo	No, en ningún caso
Sexo	Hombre	56%	55%	48%
	Mujer	44%	45%	52%
Grupos de Edad	25-35	42%	37%	17%
	36-45	31%	31%	27%
	46-65	26%	32%	56%
Situación laboral	Trabajador sector privado	39%	56%	39%
	Trabajador sector público	24%	14%	12%
	Independiente	17%	9%	9%
	Jubilado o pensionista	4%	5%	17%
	Parado/Cesante	13%	12%	15%
	Estudiante	1%	2%	1%
	Trabajo doméstico no remunerado	2%	2%	8%
Total		100%	100%	100%



¿Cuál sería el uso principal de la vivienda?

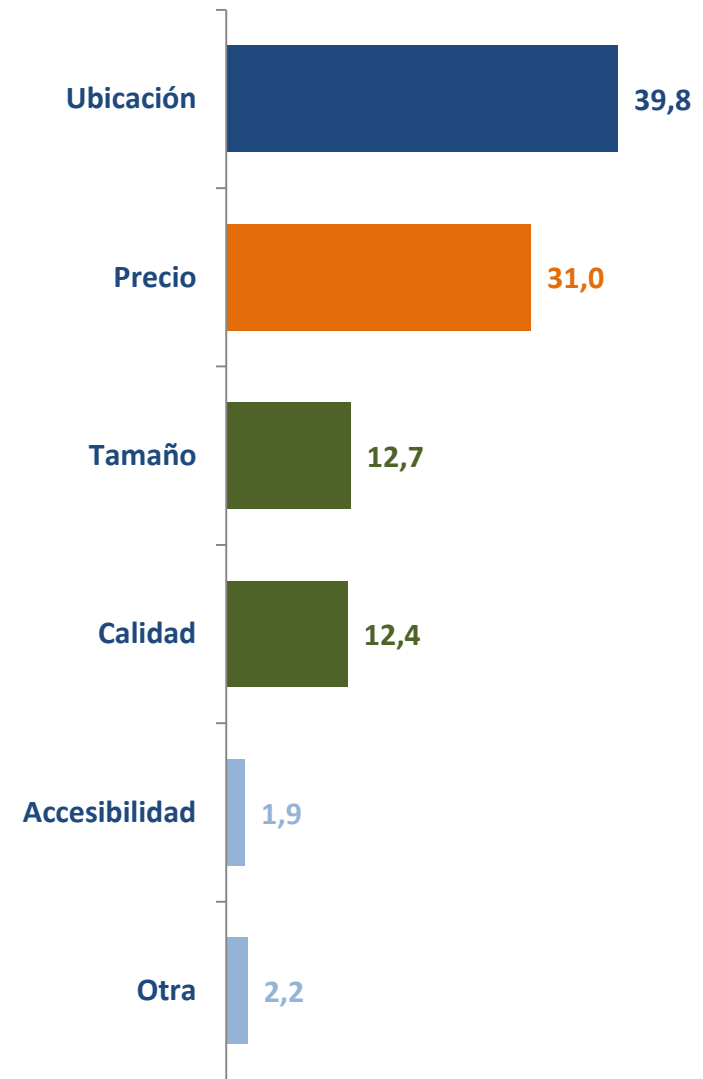
*Responde sólo aquellos que tienen intención de adquirir una vivienda en el medio plazo.*

# Elementos determinantes de decisión de compra



A la hora de comparar viviendas y decidirse por una de ellas, estos son los **tres elementos principales** que los españoles tienen en cuenta:

- En primer lugar, la **ubicación** de la vivienda vuelve a ser lo más importante (aunque esta vez apenas alcanza el 40%) para decidirse por una vivienda. También se repiten las menciones a la buena **comunicación** y cercanía de la vivienda a centros escolares y las características del entorno, aunque se menciona más la voluntad de tener cerca **zonas verdes**.
- El segundo factor determinante que tienen en cuenta los entrevistados es el **precio** (31%), pero esta vez relaciona con la situación económica y laboral de las familias.
- Por último, las características de la vivienda tienen más peso a la hora de decidir (25% aproximadamente). Los encuestados dan importancia principalmente al **tamaño** de la vivienda, tanto en lo que respecta a superficie (m<sup>2</sup>) como distribución (nº de habitaciones), así como la **calidad** de los materiales de construcción y los **acabados**.



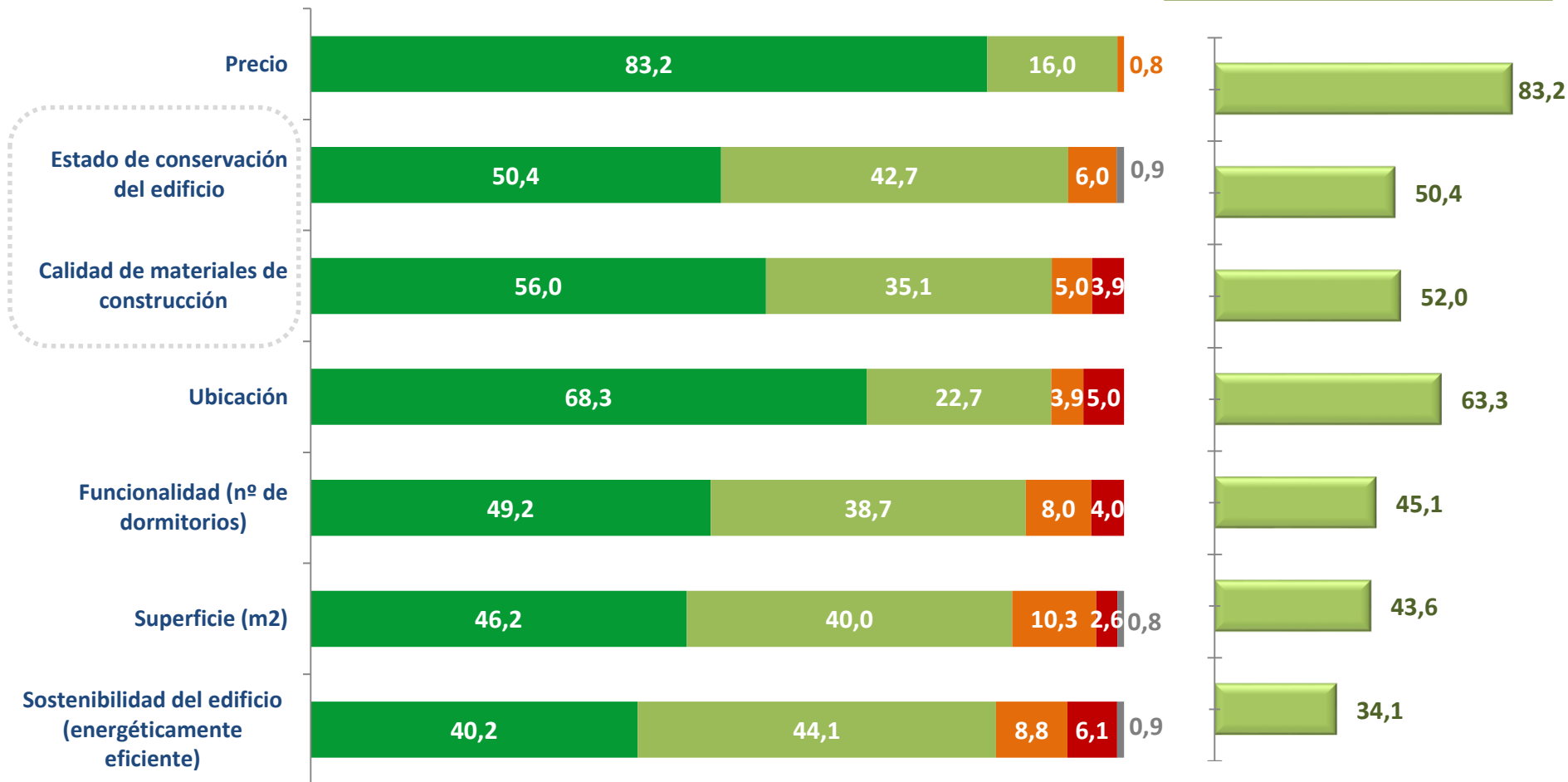
Y en todo caso, a la hora de comprar una vivienda, ¿qué elementos serían para Ud. determinantes a la hora de decidirse por una u otra vivienda?

# Elementos determinantes de decisión (I)



■ Mucho ■ Bastante ■ Poco ■ Nada ■ NS/NC

Ranking de elementos determinantes (diferencia entre mucho y nada)

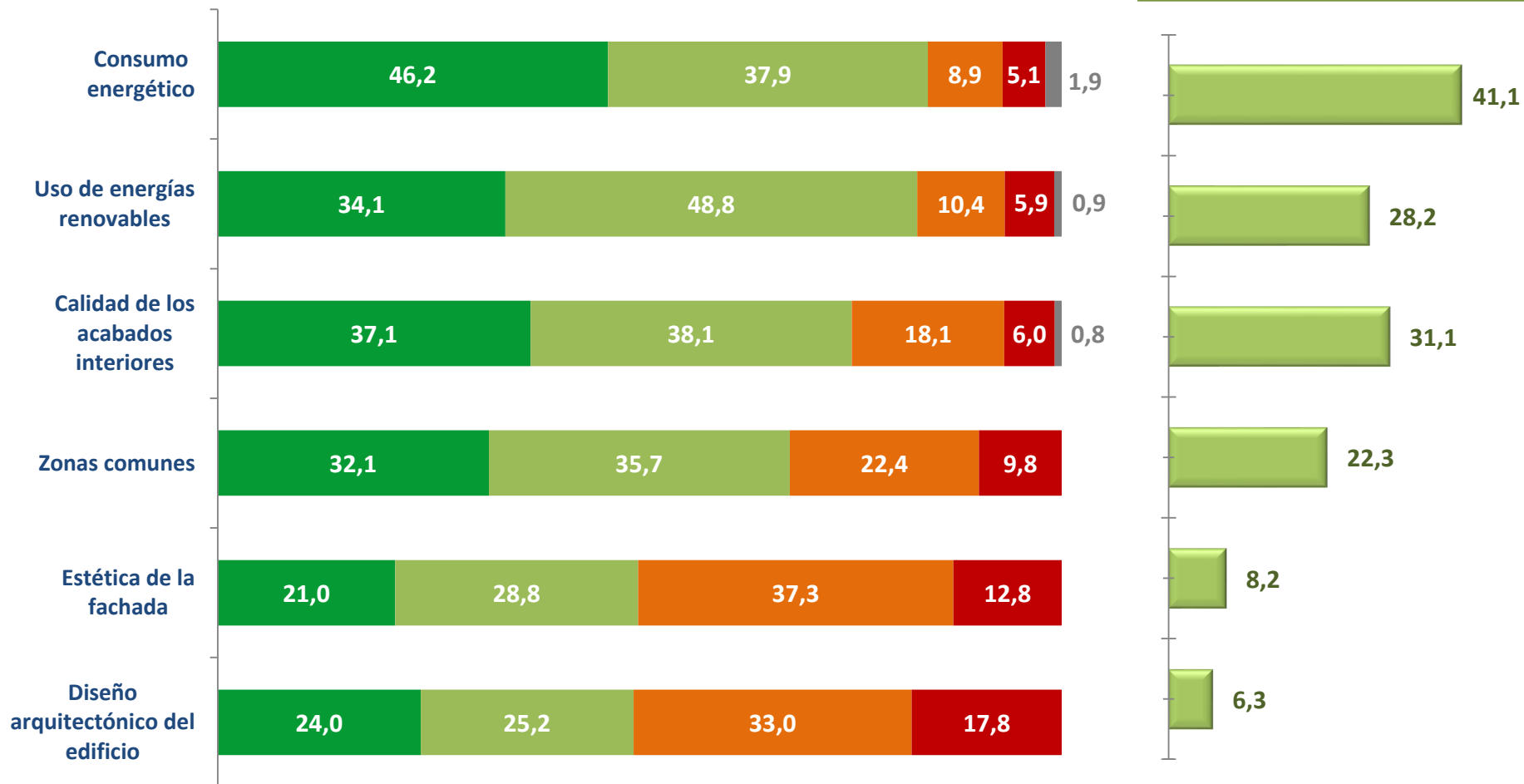


Y en concreto, ¿qué importancia le daría Ud. a cada uno de los siguientes elementos a la hora de comprar una vivienda?  
 Responde sólo aquellos que tienen intención de adquirir una vivienda en el medio plazo.

# Elementos determinantes de decisión (II)



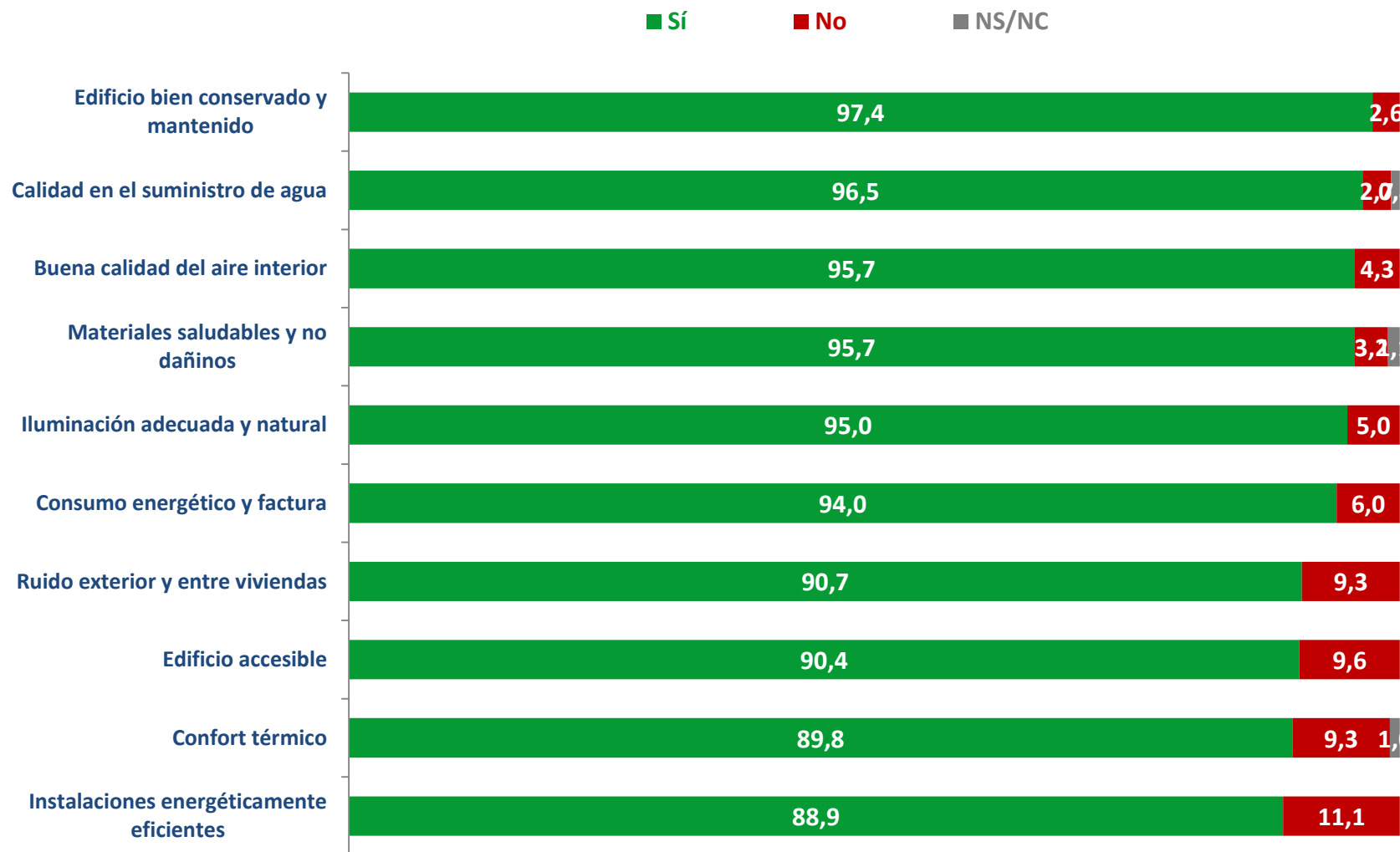
■ Mucho   
 ■ Bastante   
 ■ Poco   
 ■ Nada   
 ■ NS/NC



Y en concreto, ¿qué importancia le daría Ud. a cada uno de los siguientes elementos a la hora de comprar una vivienda?  
 Responde sólo aquellos que tienen intención de adquirir una vivienda en el medio plazo.

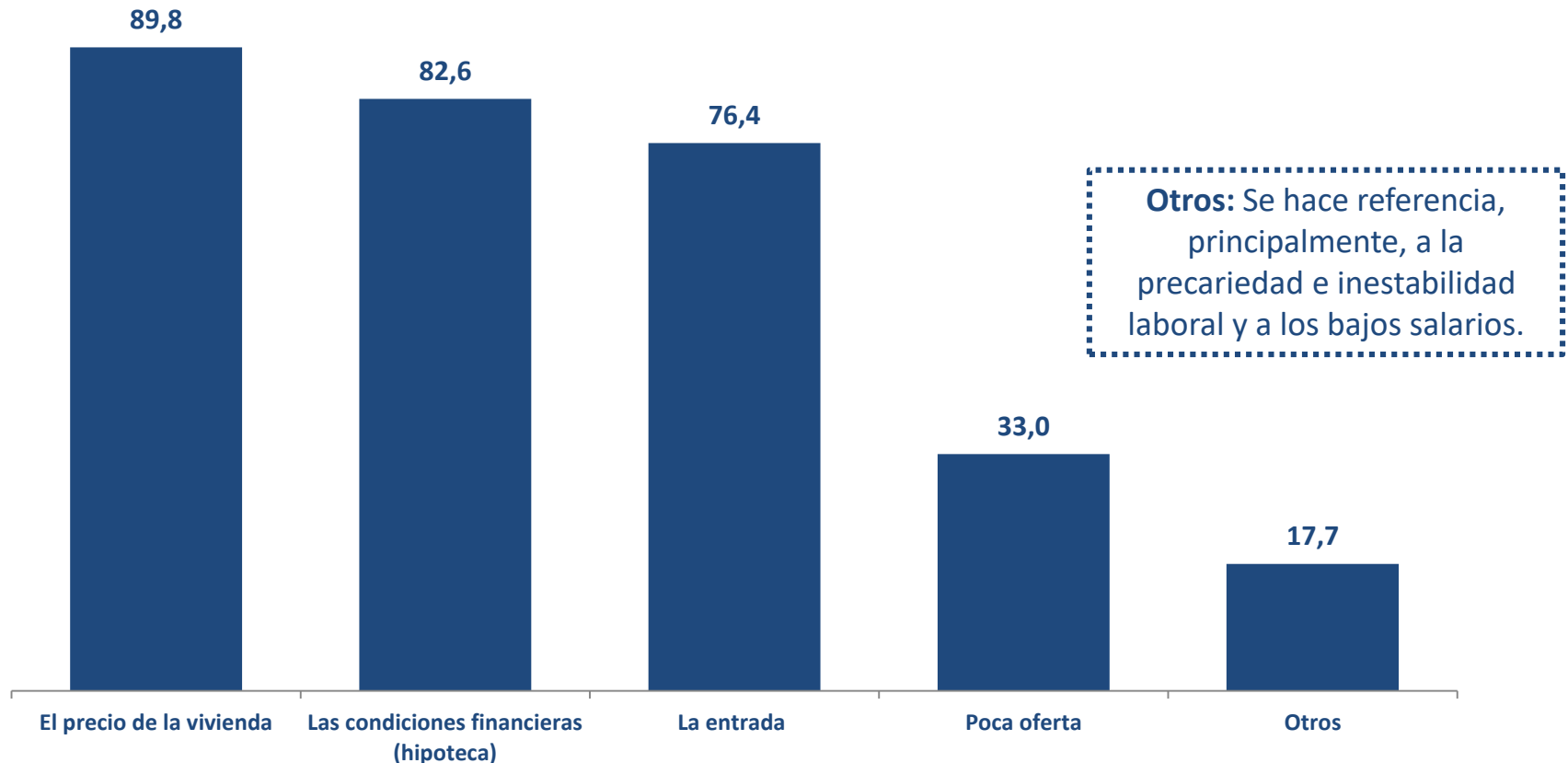


# Valoración de la importancia



Y en concreto, ¿de los siguientes elementos a cuales le daría importancia a la hora de comprar una vivienda?  
*Responde sólo aquellos que tienen intención de adquirir una vivienda en el medio plazo.*

# Dificultades de acceso a la vivienda



En todo caso, según su opinión, ¿qué dificultades estima que existen actualmente a la hora de comprar una vivienda?

# Dificultades de acceso a la vivienda



<i>Principales dificultades de acceso a la vivienda según perfil</i>		Precio vivienda	Condiciones financieras	Entrada	Poca oferta	Otros
Sexo	Hombre	88%	79%	72%	30%	19%
	Mujer	92%	85%	81%	35%	17%
Grupos de Edad	25-35	90%	85%	81%	38%	19%
	36-45	87%	88%	77%	32%	17%
	46-65	91%	78%	74%	31%	18%
	Total	90%	83%	76%	33%	18%

En todo caso, según su opinión, ¿qué dificultades estima que existen actualmente a la hora de comprar una vivienda?

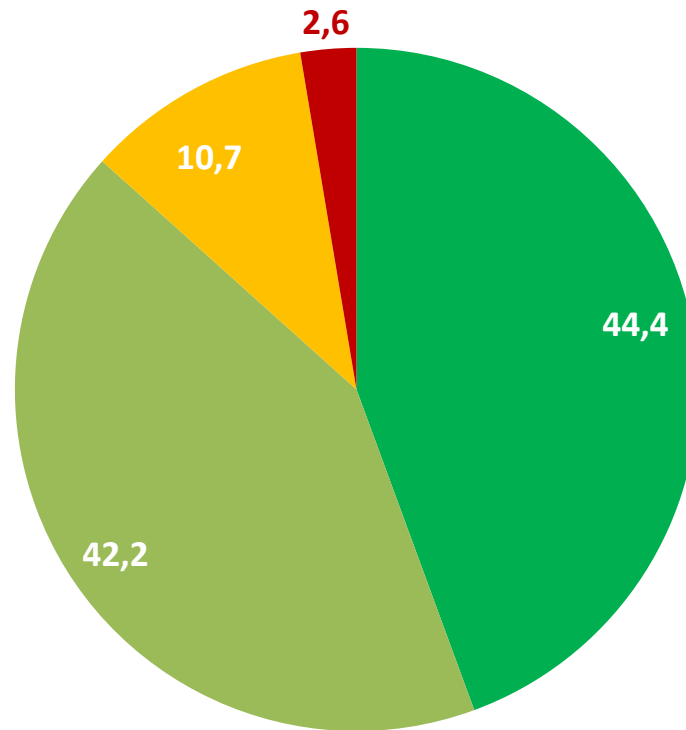
# Satisfacción con la vivienda actual



# Satisfacción con su vivienda



■ Muy buena    ■ Buena    ■ Regular    ■ Mala



En términos generales, ¿cuál es su grado de satisfacción con su vivienda actual?

# Satisfacción con su vivienda



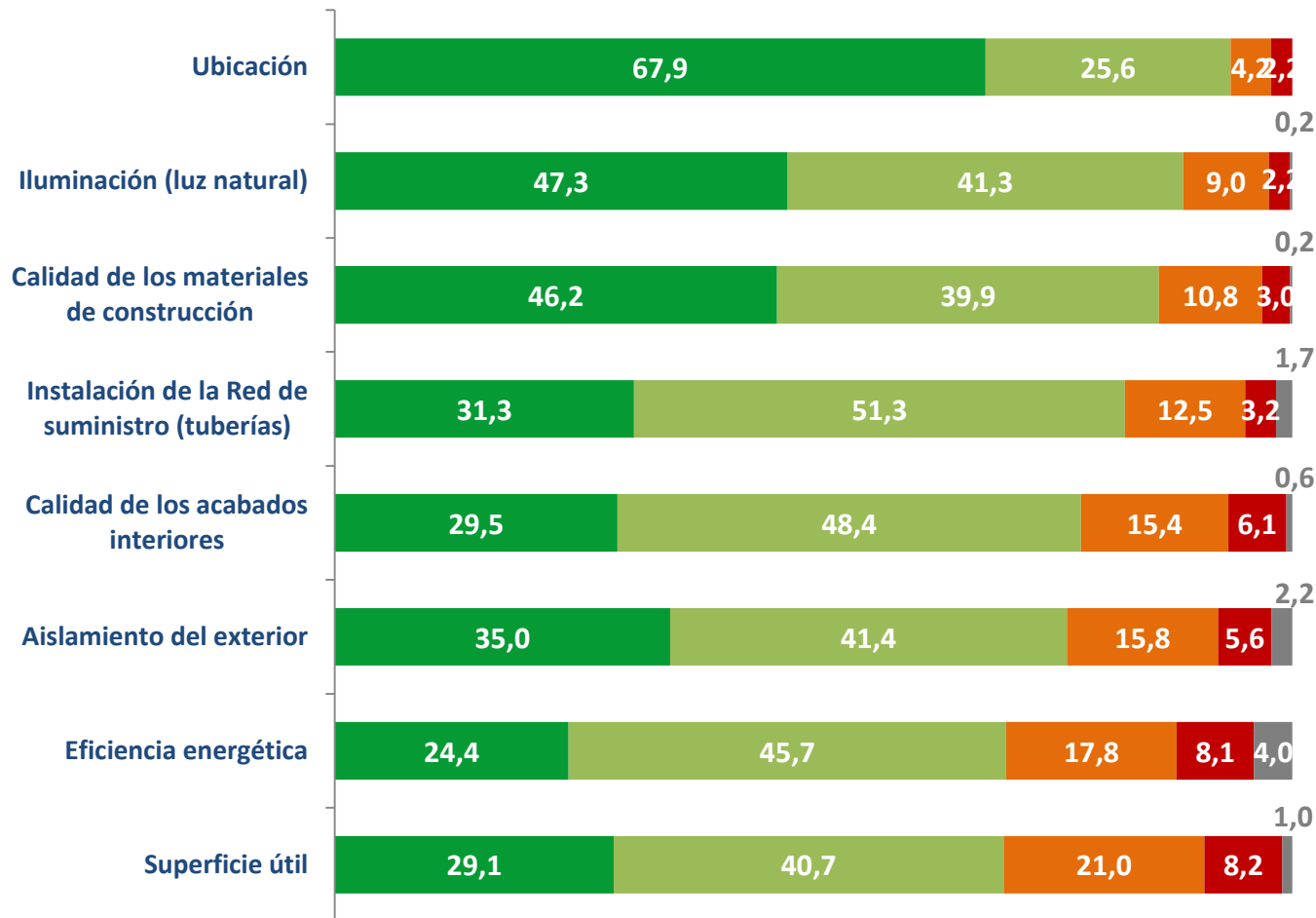
	Satisfacción con su vivienda				Total
	Muy buena	Buena	Regular	Mala	
Propia (pagada)	52%	41%	6%	1%	100%
Propia (pagos pendientes)	50%	40%	9%	1%	100%
Alquiler	26%	47%	20%	7%	100%
Otro	40%	45%	13%	2%	100%
<b>Total</b>	<b>44%</b>	<b>42%</b>	<b>11%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>

En términos generales, ¿cuál es su grado de satisfacción con su vivienda actual?

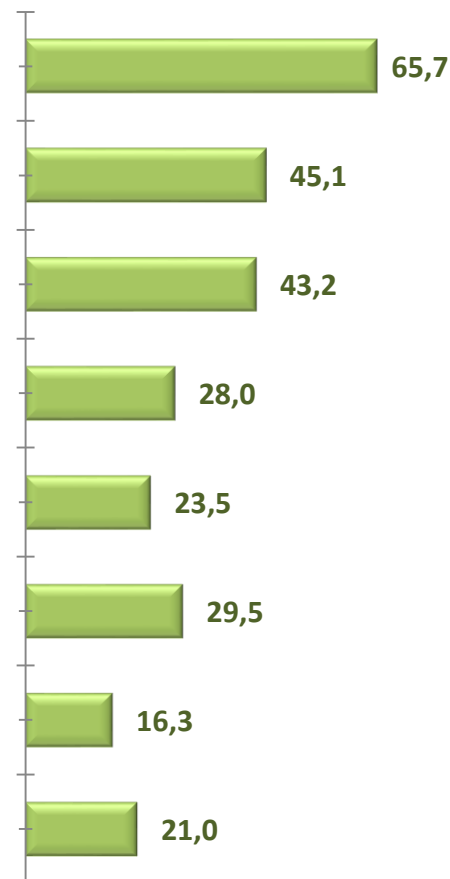
# Satisfacción con su vivienda



■ Mucho
 ■ Bastante
 ■ Poco
 ■ Nada
 ■ NS/NC



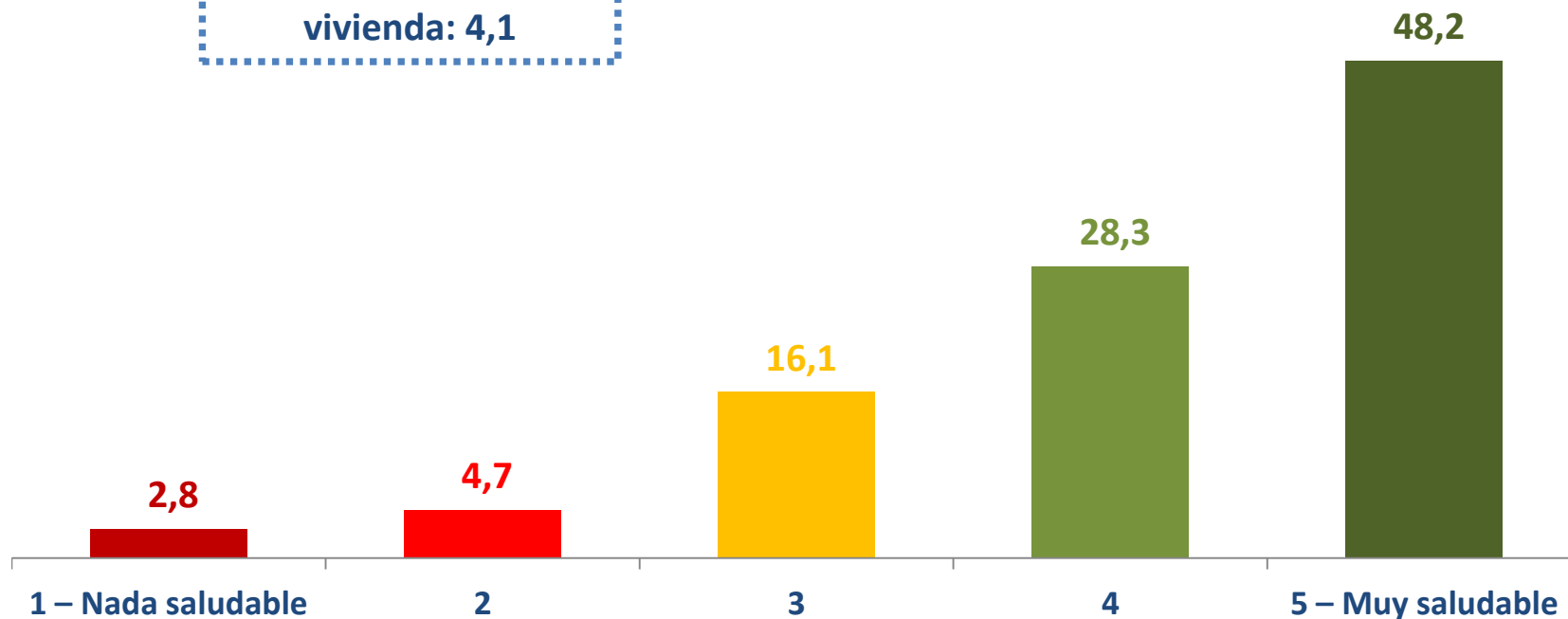
**Ranking de elementos determinantes**  
 (diferencia entre mucho y nada)



Y en concreto, ¿en qué medida está Ud. satisfecho con...?



Valoración media del entorno de la vivienda: 4,1

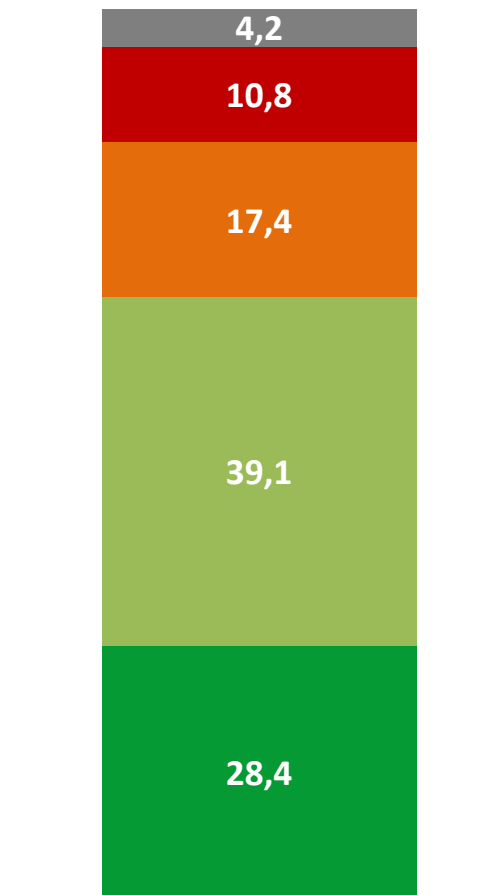
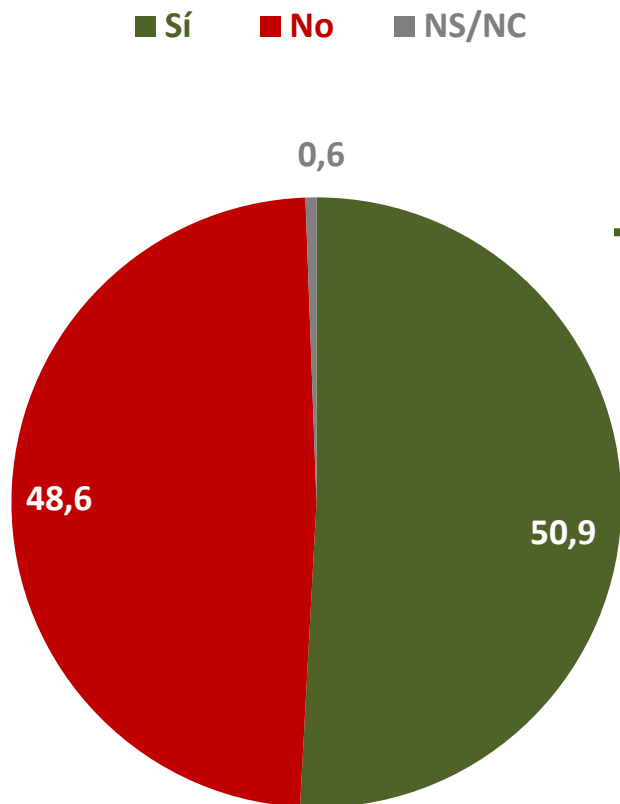


Y según su opinión, en una escala del 1-5, ¿en qué medida cree que su vivienda le proporciona un ambiente saludable, en cuanto al nivel de ruidos, luz natural o calidad del aire? 1 es nada saludable y 5 es muy saludable.



# Eficiencia energética

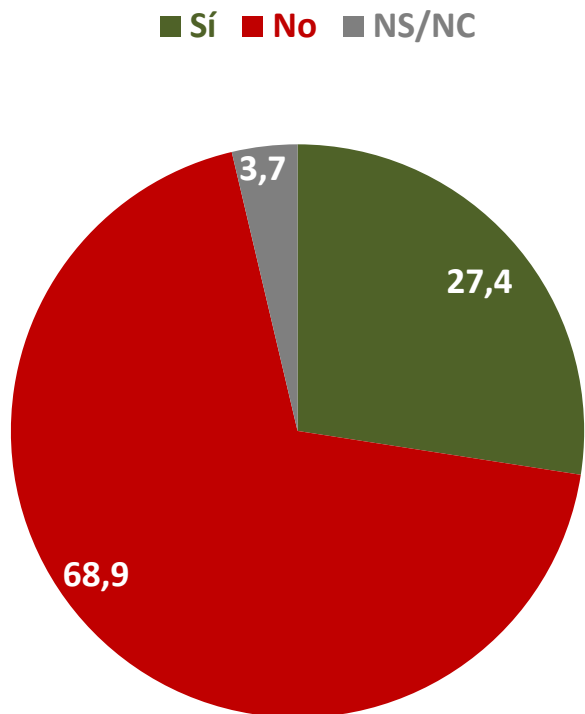




Valoración de su utilidad

En relación al consumo energético, ¿conoce el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) o Etiqueta Energética (escala de A-G en función del consumo de energía del edificio)?

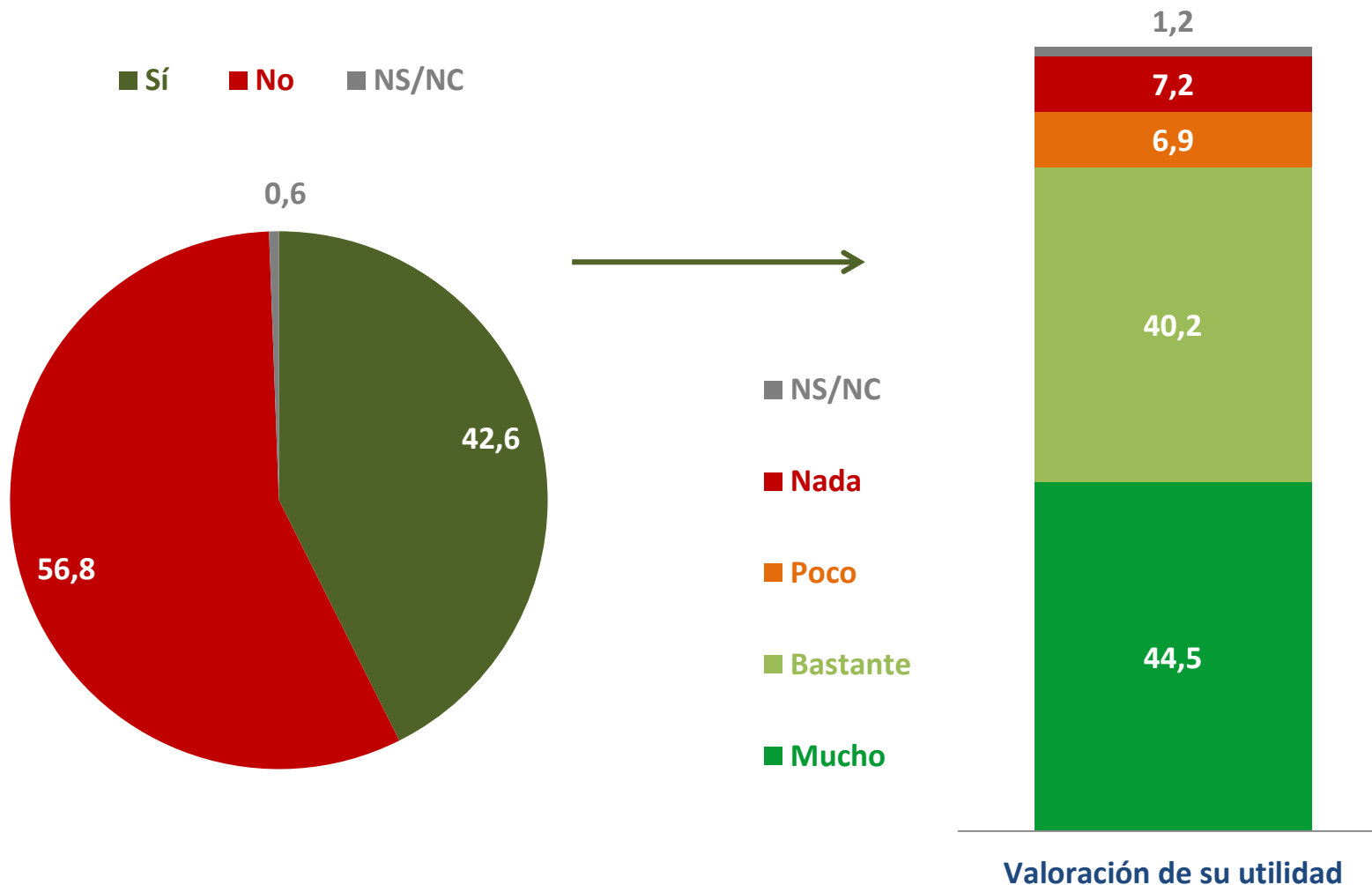
¿En qué medida le parece útil la información que ofrece sobre el consumo de energía del edificio?



		Conocimiento CEE	
		Si	No
Sexo	Hombre	55%	44%
	Mujer	47%	53%
Grupos de Edad	25-35	46%	54%
	36-45	53%	47%
	46-65	52%	47%
	Total	51%	49%

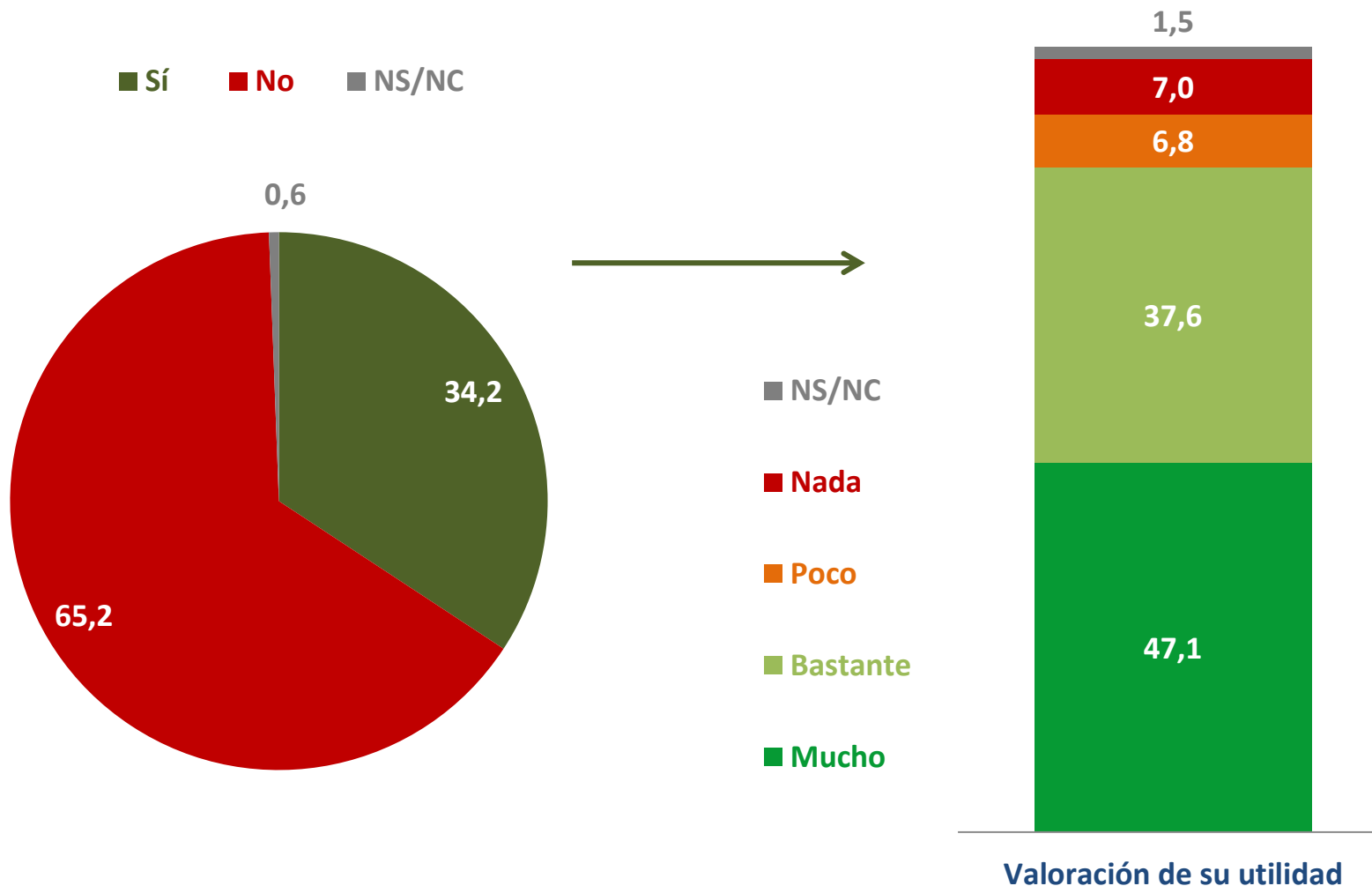
		Inversión para optimizar consumo energético	
		Si	No
Sexo	Hombre	31%	66%
	Mujer	24%	72%
Grupos de Edad	25-35	24%	71%
	36-45	31%	65%
	46-65	27%	70%
	Total	27%	69%

¿Estaría Ud. dispuesto a realizar una inversión en su vivienda actual para optimizar su consumo de energía (reducir el importe de la factura energética)?



Y ahora en relación a la conservación de edificios, ¿conoce la Inspección Técnica del Edificio (ITE)?

En caso afirmativo, ¿en qué medida le parece útil que existan este tipo de controles técnicos?



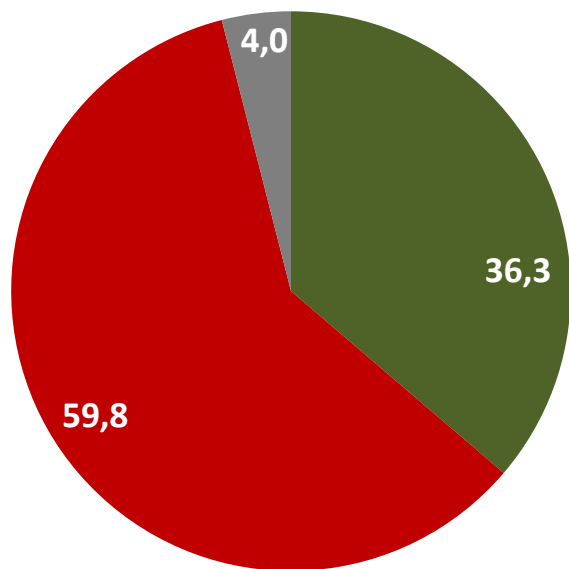
Y ahora en relación a la conservación de edificios, ¿conoce el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)?

En caso afirmativo, ¿en qué medida le parece útil que existan este tipo de controles técnicos?

# Mantenimiento del edificio



■ Sí ■ No ■ NS/NC



		Conocimiento: ITE	
		Si	No
Sexo	Hombre	49%	51%
	Mujer	37%	63%
Grupos de Edad	25-35	32%	68%
	36-45	39%	61%
	46-65	50%	49%
Total		43%	57%

		Conocimiento: IEE	
		Si	No
Sexo	Hombre	42%	58%
	Mujer	27%	72%
Grupos de Edad	25-35	27%	73%
	36-45	29%	71%
	46-65	41%	58%
Total		34%	65%

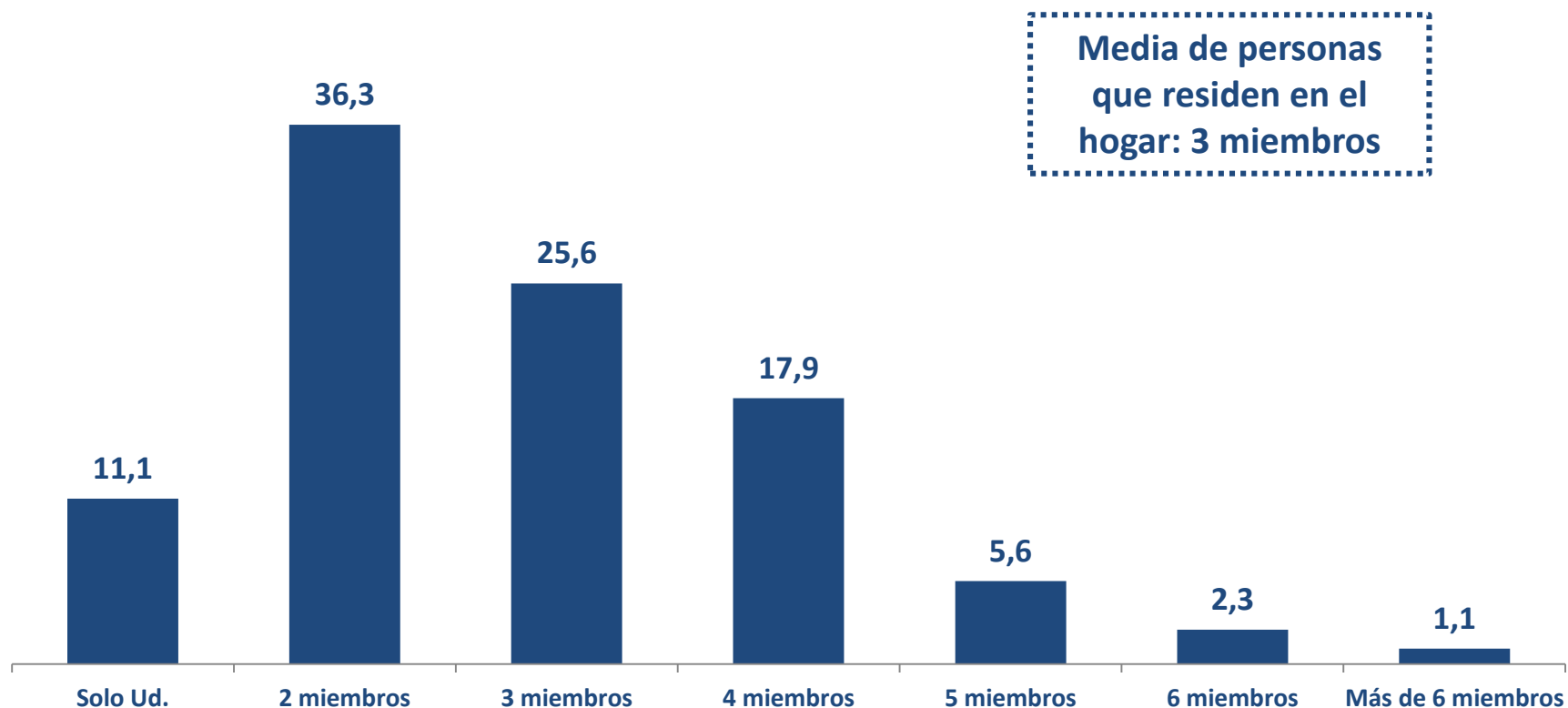
		Inversión en mantenimiento	
		Si	No
Sexo	Hombre	40%	57%
	Mujer	33%	63%
Grupos de Edad	25-35	28%	68%
	36-45	40%	56%
	46-65	38%	58%
Total		36%	60%

Y, ¿estaría Ud. dispuesto a realizar una inversión en su vivienda actual para para mantener y mejorar las condiciones del edificio?

# Perfil sociodemográfico



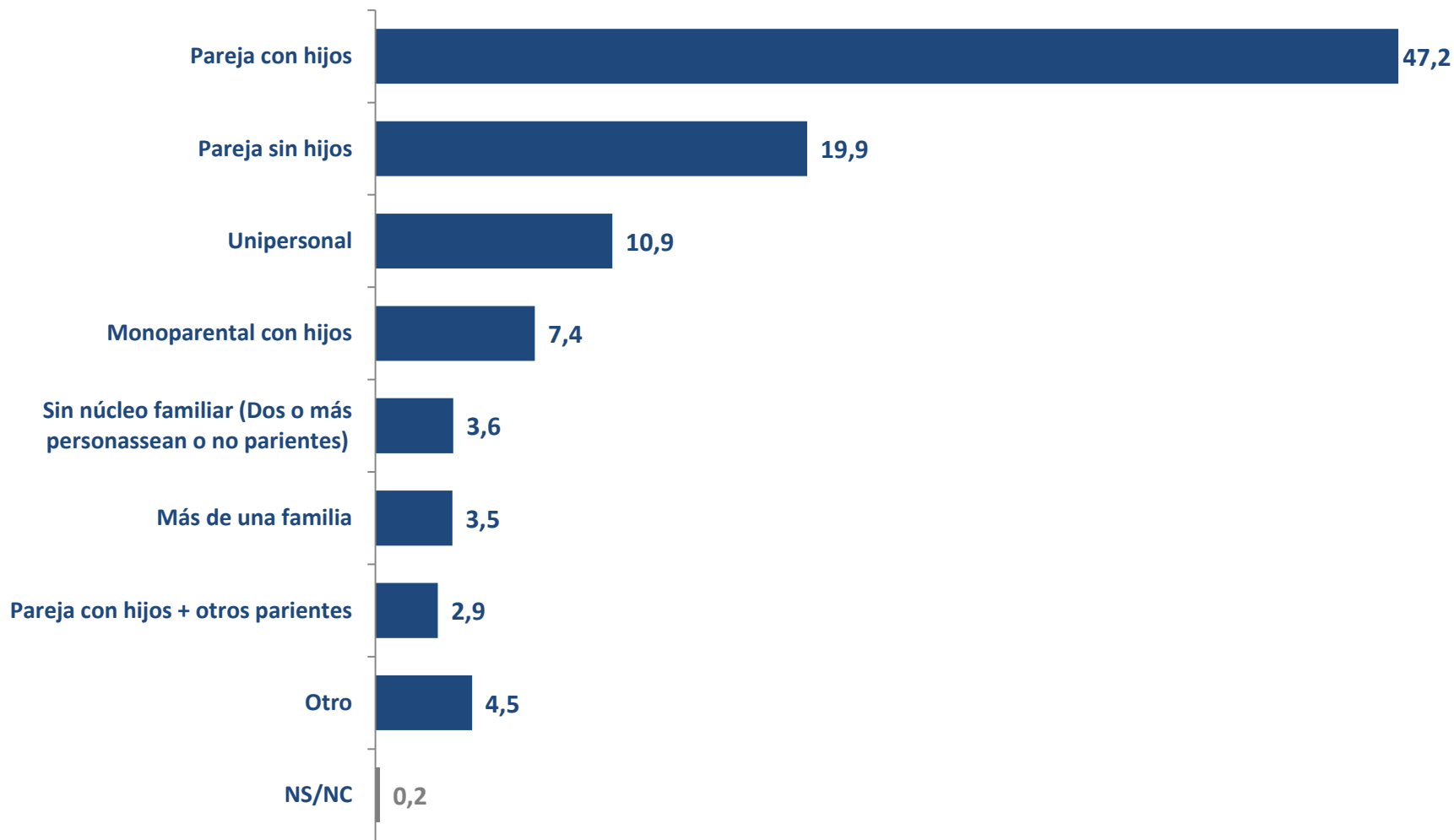
# Miembros del hogar



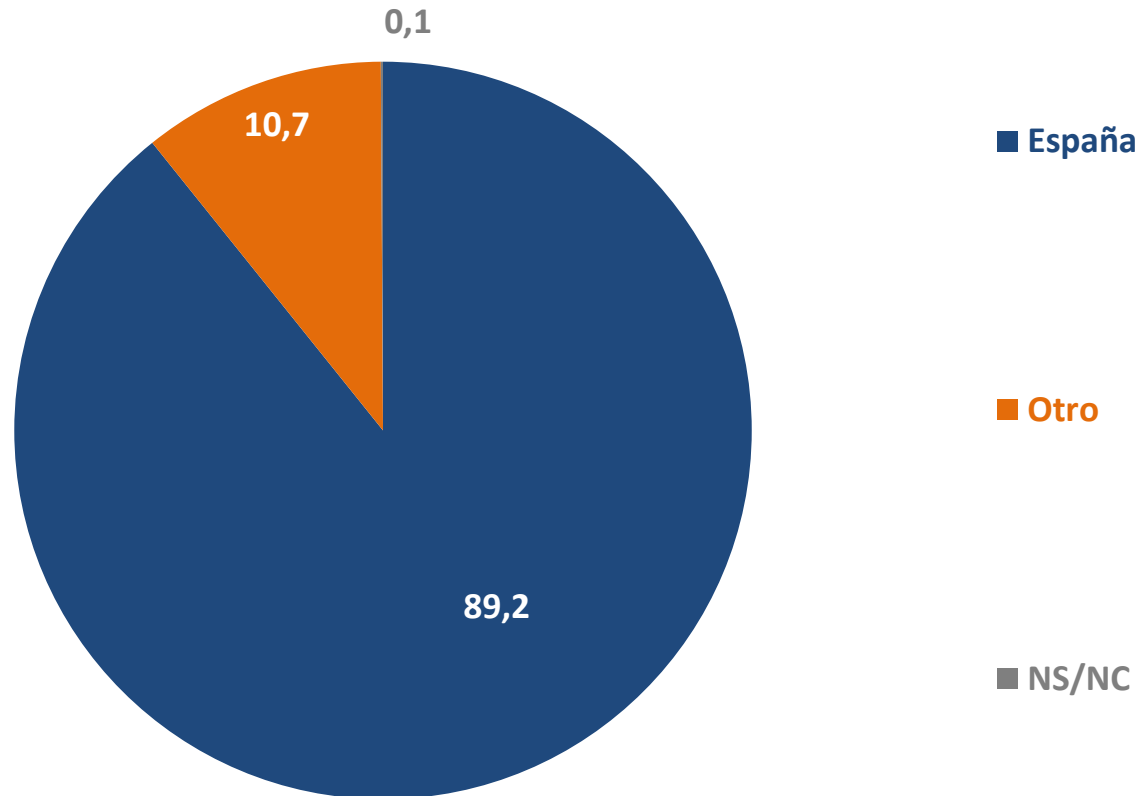
A parte de Ud., ¿cuántas personas residen en su hogar actualmente?



# Miembros del hogar

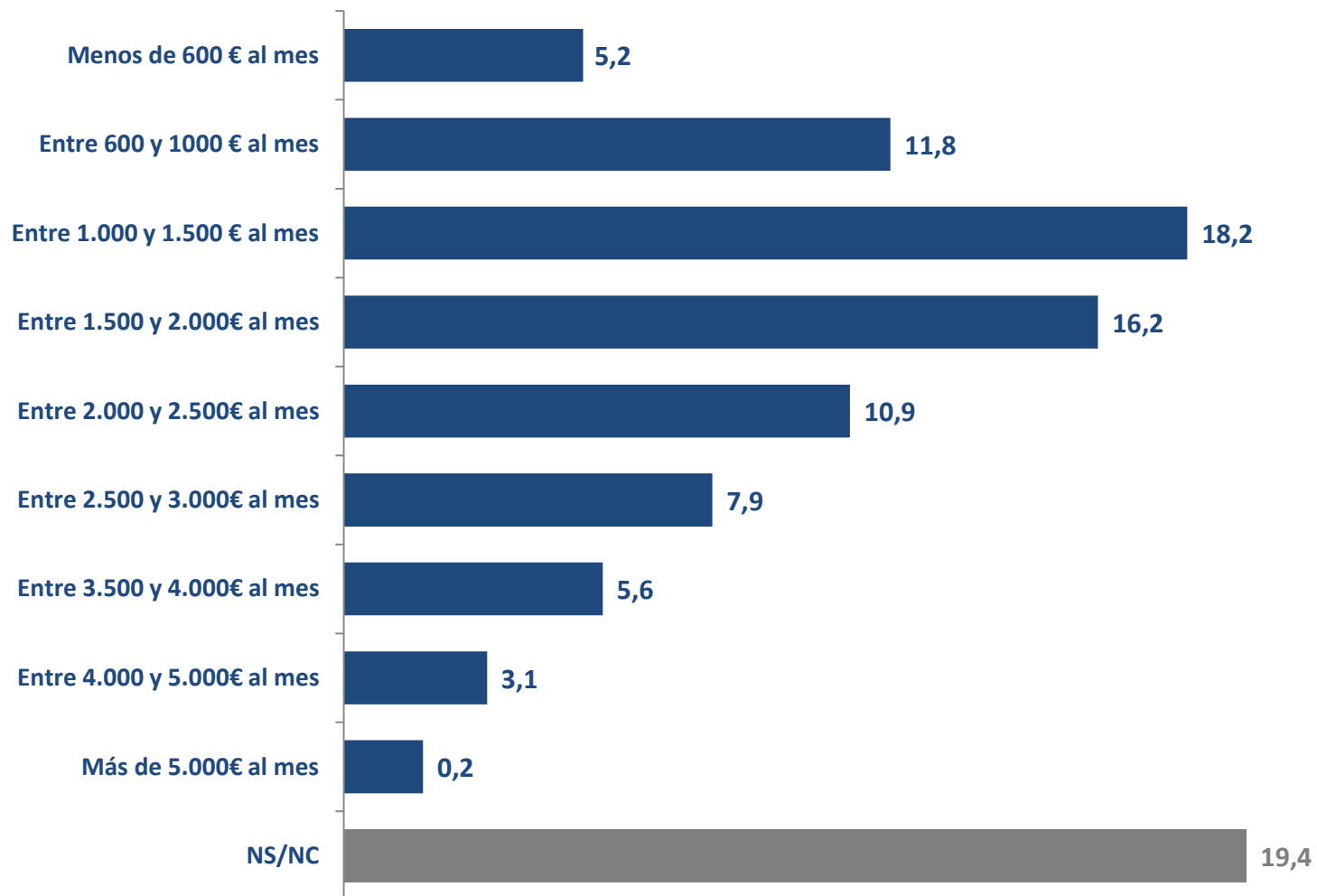


Y por lo tanto, diría que su hogar está formado por ...



¿Me podría indicar su lugar de nacimiento?

# Nivel de ingresos del hogar



Por último, ¿podría indicarme un rango aproximado de ingresos mensuales de su hogar (trabajo, pensiones, rentas...)?



Consulting • Research • Communication

**[www.gad3.com](http://www.gad3.com)**

C/ Alcalá 75, 4º izq. 28009-Madrid

T.: +34 91 369 7994

madrid@gad3.com

 @GAD3\_com

 GAD3