

Sondeo sobre alquiler y rehabilitación energética



Introducción	2
---------------------	----------

Personas inquilinas según edad	3
Personas inquilinas según renta anual	3
Tipo de contrato	4
Tipo de arrendador	5
Precio de la vivienda	5
Año de construcción de la vivienda	6
Gasto energético y consumo	6
Condiciones energéticas de la vivienda	7
Eficiencia energética y problemas en la vivienda	11
Eficiencia energética de la vivienda y salud de las personas inquilinas	12
Mejoras en la vivienda	12
Reducción del gasto energético	14

Conclusiones	14
---------------------	-----------

Introducción

En la actualidad nos encontramos frente a un **doble reto**: por un lado, abordar el problema de la **especulación con la vivienda** y la imposibilidad de su **accesibilidad**; y, por otro lado, conseguir la **rehabilitación energética** del parque existente para reducir la demanda de energía y sus consecuentes emisiones de CO2 y aumentar el confort y la salud de quienes las habitan.

La **falta de accesibilidad** en la vivienda continúa provocando miles de **desahucios** al año: según datos del Consejo General del Poder Judicial, en el año 2022 se ejecutaron 27.444 desahucios[1] a pesar de la prohibición de estos en casos de vulnerabilidad. Los **precios** de alquiler se encuentran en **máximos históricos**: en enero de 2024 el precio medio se encontraba en 12,4 euros el metro cuadrado, mientras que en enero de 2014 era de 7,1 euros[2]. Esto supone un **incremento** del precio del **74,6% en diez años**. Esta situación ha provocado que el acceso a la vivienda mediante el alquiler se convierta en un factor determinante en el **empobrecimiento** de la población. La renta anual media de los inquilinos se sitúa en 22.183 euros, mientras que la de los caseros es de 46.725 euros[3].

Para el año 2021, el sector residencial en España consumió 14.472,46 ktep[4], suponiendo la calefacción el 41,4% del consumo. Estos datos muestran la necesidad de **mejorar la eficiencia energética** de la vivienda para **reducir los consumos** energéticos del parque residencial de España. Por otra parte, la previsible implementación de la **EPBD** (Directiva de Eficiencia Energética de Edificaciones) marcará los objetivos en la reducción de un 16% en el uso de energías fósiles para el año 2030 y un 20-22% para el año 2035, con respecto a 2020. A su vez plantea que al menos el 55% de la reducción de consumo requerida se tiene que hacer mediante la rehabilitación de los edificios con la peor certificación energética.

A parte de estos objetivos del **marco europeo**, el aumento en los costes del consumo de la energía también empuja a plantear la necesidad de **reducir el gasto energético** en los hogares para no seguir ahondando en las desigualdades que conducen a una mayor exclusión social de la población española.

Ante este contexto, el presente informe recoge una **imagen social del inquilinato**, los **contratos** de arrendamiento, la tipología de **caseros** que tienen, las **condiciones** de las viviendas, los **consumos energéticos**, la **eficiencia** de sus hogares y las **problemáticas** por la falta de esta.

[1] Consejo General del Poder Judicial (2023). *Los concursos aumentaron por séptimo año consecutivo al registrarse en 2022 un 46,3 % más que en el ejercicio anterior.*

[2] Idealista (2024). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España.*

[3] Gil, J., Vidal, L. Martínez, M. A. (2023) *¿Cómo afectará el control de los precios de los alquileres a los caseros?* Instituto de Investigación Urbana de Barcelona.

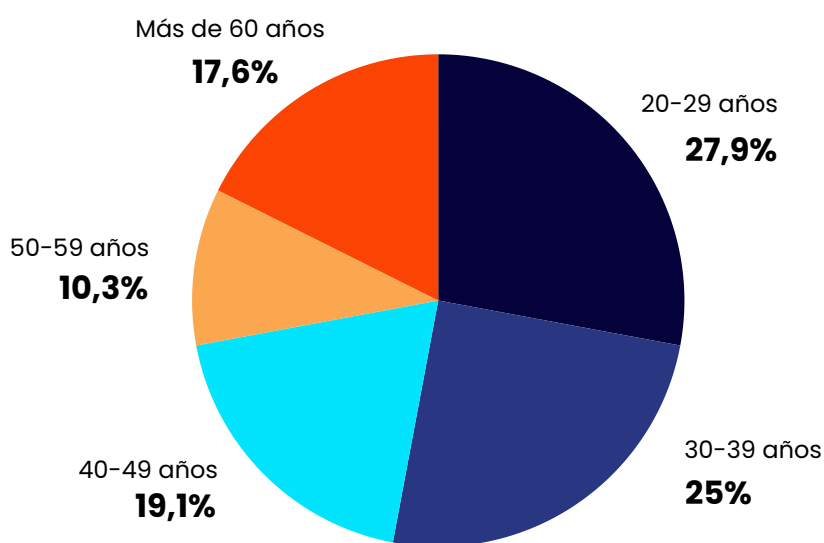
[4] IDAE (2023). *Consumo por usos del sector residencial.*



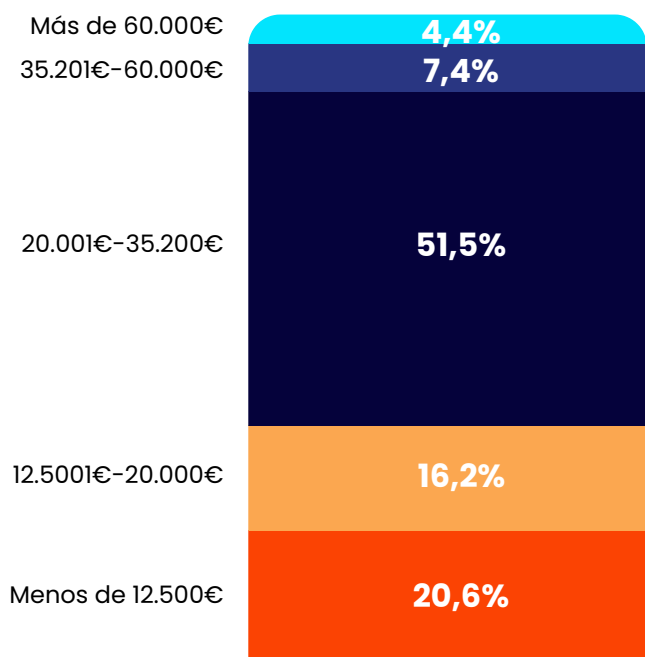
Personas inquilinas según edad

El **27,9%** de las personas participantes en el sondeo tiene entre **20 a 29 años**, el **25%** de **30 a 39 años**, el **19,1%** de **40 a 49 años**, el **10,3%** de **50 a 59** y el **17,6%** tiene **más de 60 años**. Estos datos muestran que según aumenta la edad, la población que vive de alquiler disminuye. Esto está causado por la fuerte cultura de la propiedad que se extendió en los años del desarrollismo franquista y posteriormente con el régimen fiscal derivado del Decreto Boyer[5]. De este modo, se ha conformado una imagen social del inquilinato predominante en las edades más jóvenes, quienes no han adoptado el imaginario de ser propietario, ni se han favorecido de las condiciones económicas que empujaban a ello.

Las personas que viven de alquiler son mayoritariamente aquellas con rentas medias y bajas.



Personas inquilinas según renta anual



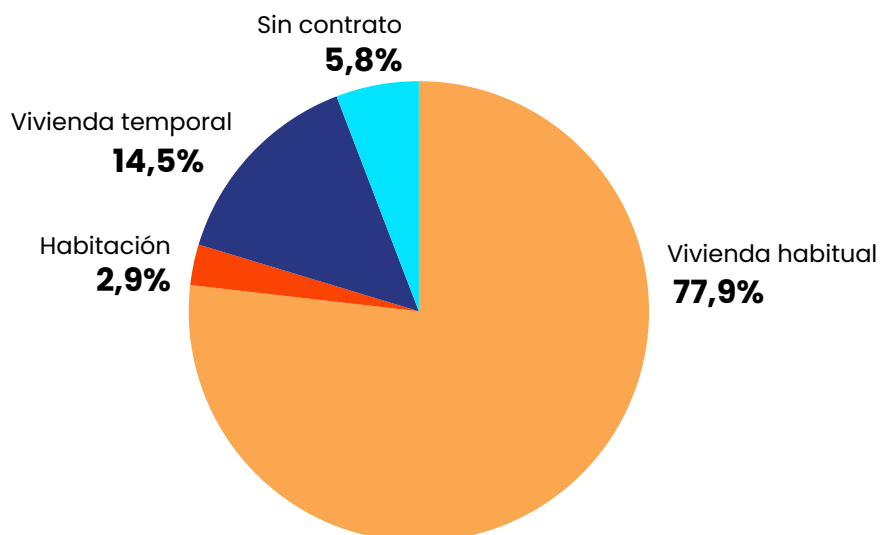
El nivel de renta supone un condicionante a la hora de acceder a la vivienda en régimen de alquiler. El **20,6%** de las personas inquilinas tiene un nivel de renta anual de **menos de 12.500€** al año, el **16,2%** de **12.501€ a 20.000€**, el **51,5%** de **20.001€ a 35.200€**, el **7,4%** de **35.201 a 60.000€** y el **4,4%**, **más de 60.001€**. Esto nos muestra que cuando la renta anual de la persona se sitúa por encima del tramo de renta media por hogar en España[6], el porcentaje de personas que acceden a una vivienda mediante el alquiler se reduce drásticamente. Estos datos señalan que las personas que viven de alquiler son mayoritariamente aquellas con rentas medias y bajas.

[5] Carmona, P. (2022). *La democracia de propietarios. Fondos de inversión rentismo popular y lucha por la vivienda.* Traficantes de Sueños.

[6] INE (2023). *Renta anual neta media por tipo de hogar.*

Tipo de contrato

Los contratos de alquiler se han convertido en una cuestión de indefensión para las personas inquilinas debido a la inclusión de cláusulas o prácticas abusivas que no cumplen con la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), o con las nuevas obligaciones incluidas en la Ley por el derecho a la Vivienda.



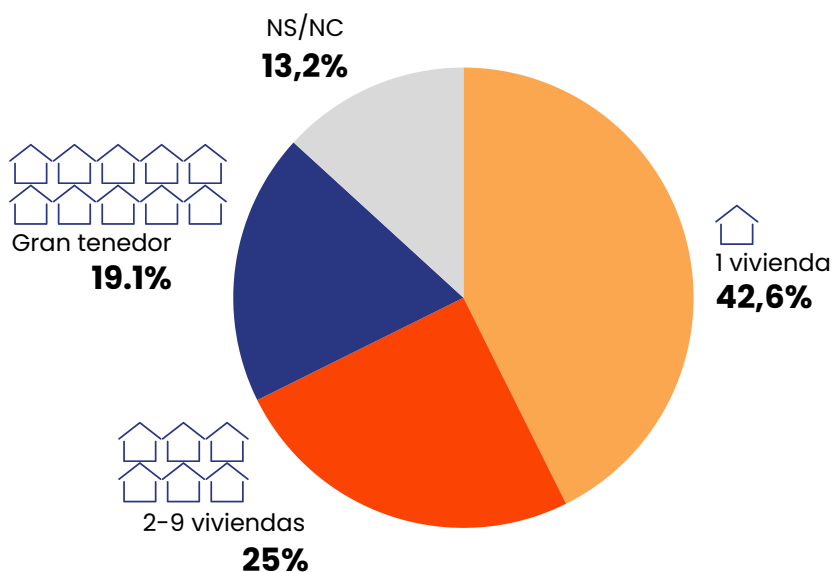
Con respecto a la tipología de contrato para el arrendamiento de vivienda habitual de quienes participaron en el sondeo, el **77,9% posee un contrato de vivienda habitual**, mientras que el **22,1% posee contratos de habitación, vivienda temporal o se encuentra sin contrato**. Esta tipología de contratos supone una inseguridad en la aplicación de los derechos de las personas inquilinas, pues al tratarse de una vivienda con uso permanente deberían aplicarse los mismos derechos que los contemplados en la LAU para contratos de vivienda habitual. Los contratos de vivienda temporal o de arrendamiento de habitación pueden suponer una vulneración de los derechos para las personas inquilinas y una indefensión ante los abusos de los arrendadores, pues utilizan este tipo de contratos para no reconocer a las personas inquilinas sus derechos (prorroga obligatoria, límite en la actualización de la renta, cobro de comisiones, etc.). No obstante, respecto a los contratos de habitación, algunas sentencias han reconocido estos como contratos de vivienda habitual.

Los contratos de vivienda temporal o de arrendamiento de habitación pueden suponer una vulneración de los derechos para las personas inquilinas y una indefensión ante los abusos de los arrendadores.

Tipo de arrendador

El tipo de arrendador según el número de viviendas arrendadas se ha convertido en el elemento central en la discusión sobre la limitación de los precios del mercado del alquiler. Según los resultados del sondeo, en el **42,6%** de los casos el propietario es arrendador de **una sola vivienda**, en el **25% de dos a nueve viviendas** y el **19,1%** son **Grandes Tenedores** (alquilan 10 viviendas o más). El **13,2% no conoce cuántas propiedades alquila su arrendador**. Estos datos muestran una predominancia en el mercado del alquiler del pequeño propietario frente al Gran Tenedor. Por otra parte, el hecho de que un porcentaje considerable desconozca el número de viviendas arrendadas por su casero supone una indefensión a la hora de exigir regulaciones del alquiler si la Comunidad Autónoma es declarada zona tensionada por la Ley de Vivienda.

Existe una dificultad generalizada para acceder a una vivienda de manera independiente a causa de su alto precio.

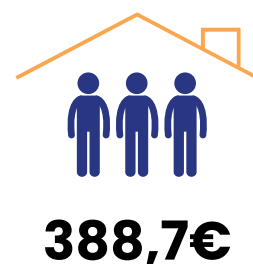
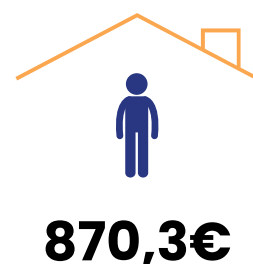


Precio de la vivienda

El **precio medio del alquiler de vivienda** que pagan las personas participantes en el sondeo se sitúa en **870,3€ al mes** (el 76,72% del salario mínimo en 14 pagas), mientras que el **precio medio de alquiler de habitaciones** se sitúa en **388,7€ al mes** (29,86% del salario mínimo en 14 pagas). Así, la única forma de que el coste de la vivienda no supere el 30% de los ingresos personales es compartiendo vivienda.

El **80,9%** de las personas participantes en el sondeo **comparte su vivienda**, lo que muestra la dificultad generalizada para acceder a una vivienda de manera independiente a causa de su alto precio.

Precio medio



80,9% comparte su vivienda

Los datos evidencian la necesidad de automatizar la concesión del bono social para que llegue a todas las personas que lo necesitan.



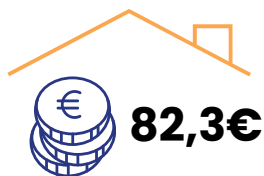
Año de construcción de la vivienda

El año de construcción de la vivienda resulta fundamental para situar el nivel de eficiencia energética que posee. El **44,1%** de las personas participantes en el sondeo vive en **viviendas construidas antes de 1979**, que **no están sujetas a** ningún tipo de **regulación en cuanto a eficiencia energética**. El **41,2%** vive en viviendas **construidas entre 1980 y 2006**, sujetas a las **primeras medidas** de ahorro energético. El **10,3%** vive en viviendas construidas **a partir de 2006**, que se encuentran sujetas al **Código Técnico de la Edificación**. Un **4,4% no sabe** en qué periodo fue construida la vivienda que habita.



Gasto energético y consumo

Gasto medio



El gasto medio en energía por hogar de las personas participantes en el sondeo se sitúa en **82,3€ al mes**. Sumando este dato al coste de alquiler, sitúa el **gasto total destinado a la vivienda** (alquiler más gasto energético) en el **84% del salario mínimo** en 14 pagas.

Con respecto al **consumo energético de la vivienda**, la media se sitúa en **215,4 kW/h al mes**. No obstante, cabe destacar que existe un gran desconocimiento dado que el **36,8%** de las personas participantes en el sondeo **no conoce el consumo energético** mensual de su vivienda.

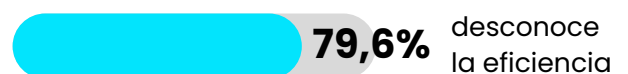
El **9,52%** de las personas participantes en el sondeo tendría **derecho al bono social** energético. De ellas, solo el **14,3% son beneficiarias** de esta ayuda. Estos datos evidencian la necesidad de automatizar la concesión de este tipo de ayudas para que lleguen a todas las personas que lo necesitan.

Condiciones energéticas de la vivienda

Las condiciones energéticas de la vivienda son un factor fundamental para la habitabilidad de esta. Una vivienda sin condiciones energéticas adecuadas no puede considerarse digna, pues acarreará problemas para la salud de sus habitantes y en su propia estructura, además de demandar un consumo energético excesivo para su adecuada climatización.

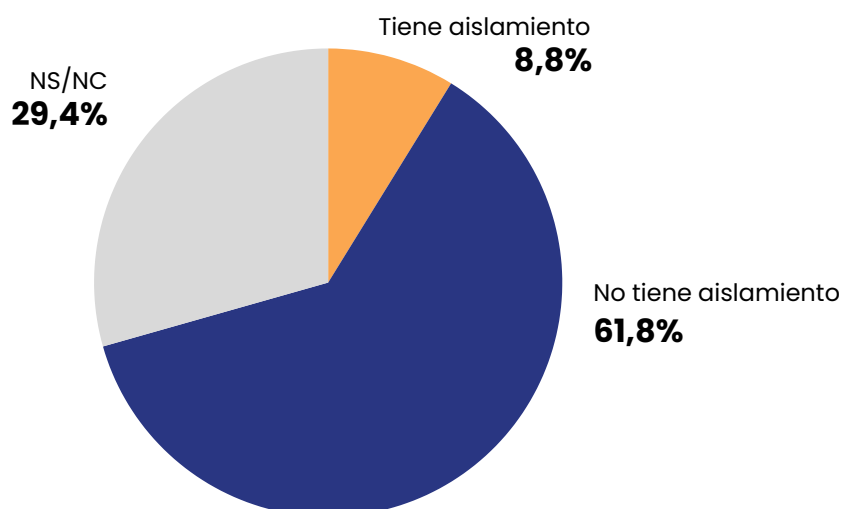
Una vivienda sin condiciones energéticas adecuadas no puede considerarse digna, pues acarreará problemas para la salud de sus habitantes, además de demandar un consumo energético excesivo para su adecuada climatización.

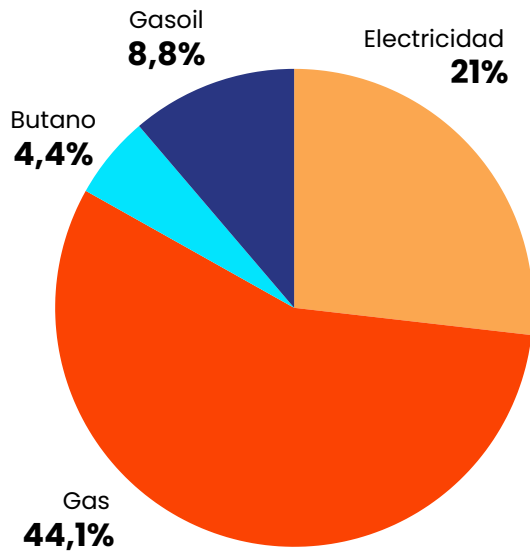
Con respecto a este ámbito, el **14,7%** de las personas participantes en el sondeo **no posee sistemas de calefacción en sus viviendas** y el **23,5%** **no posee** sistemas **de refrigeración**. Además, el **82,8%** **desconoce la eficiencia** de su sistema de **calefacción** y el **79,6%** **de su sistema de refrigeración**. Esto pone de manifiesto el amplio desconocimiento por parte de las personas inquilinas de la cantidad de consumo energético que necesitan para conseguir una climatización adecuada de su vivienda.



Existe un amplio desconocimiento de las personas inquilinas sobre la cantidad de consumo energético que necesitan para una climatización adecuada de su vivienda.

El **aislamiento térmico** de la vivienda es una de las medidas más efectivas a la hora de mejorar el confort térmico en el hogar. Solo el **8,8%** de las personas participantes en el sondeo **afirma tener** aislamiento térmico, el **61,8%** **niega** tener aislamiento y el **29,4%** **no sabe** si la vivienda en la que vive posee algún tipo de aislamiento.





El porcentaje de viviendas completamente electrificadas es muy bajo en relación a los objetivos de descarbonización para 2050.

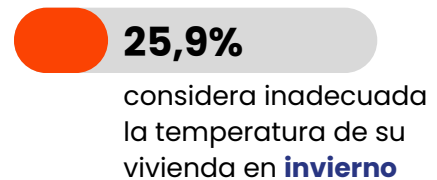
La media de participantes en el sondeo considera que la **temperatura de su vivienda en verano** se sitúa en un **4,6** sobre 10 y en **invierno** en **5,8**, siendo 1 que la vivienda nunca está a una temperatura adecuada y 10 que siempre está a una temperatura adecuada.

Entre las **personas que poseen calefacción**, la media se sitúa en un **6** sobre 10 y, entre las que **no poseen calefacción**, en un **4,6** sobre 10. Esto muestra que la tenencia de calefacción es un factor esencial para la habitabilidad de la vivienda y la prevención de la pobreza energética. A pesar de esto, el **25,9% de las personas que posee sistemas de calefacción considera que su vivienda no tiene una temperatura adecuada** de manera regular (5 o menos en la escala), es decir, se encuentran en situación de **pobreza energética escondida**. Observamos que hay un amplio porcentaje de la población que, a pesar de tener la posibilidad de climatizar su vivienda en invierno, no posee el poder adquisitivo para hacerlo.

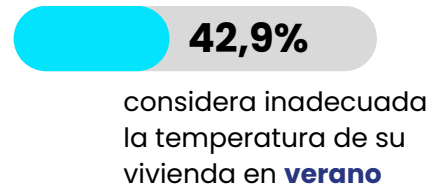
Dentro del tipo de energía consumida para la climatización de la vivienda, el **21%** tiene los sistemas de climatización de la **vivienda completamente electrificada**. Un porcentaje muy bajo en relación a los objetivos de descarbonización de la climatización de viviendas que se deben alcanzar para el año 2050 como plazo máximo. Con respecto a otras fuentes de energía, el **44,1%** tiene sistemas de climatización dependientes del **gas**, el **4,4%** utiliza **butano** y el **8,8%** utiliza **gasoil**.

Pobreza energética escondida

A pesar de tener **calefacción**



A pesar de tener **aire acondicionado**



Satisfacción con la temperatura de la vivienda en invierno



Satisfacción con la temperatura de la vivienda en verano



Un amplio porcentaje, a pesar de tener la posibilidad de climatizar su vivienda en invierno, no posee el poder adquisitivo para hacerlo.

Entre las personas que **poseen aire acondicionado**, la media se sitúa en **4,7** sobre 10. A pesar de tener sistemas de refrigeración, mayoritariamente no pueden mantener la vivienda a una temperatura adecuada. En este sentido, el 42,9% de las personas participantes en el sondeo se encuentran en situación de pobreza energética escondida, ya que, a pesar de tener sistemas de refrigeración, califican con un 5 o menos la adecuación térmica de su vivienda en esta estación.

Esto es preocupante porque muestra cómo se percibe el concepto del frío como más perjudicial para la salud que el calor, y, sin embargo, estudios como el del Instituto de Salud Carlos III[7] nos indican que en España hay más fallecimientos por las olas de calor que por olas de frío.

El frío se percibe como más perjudicial para la salud que el calor y, sin embargo, en España hay más fallecimientos por olas de calor que por olas de frío.

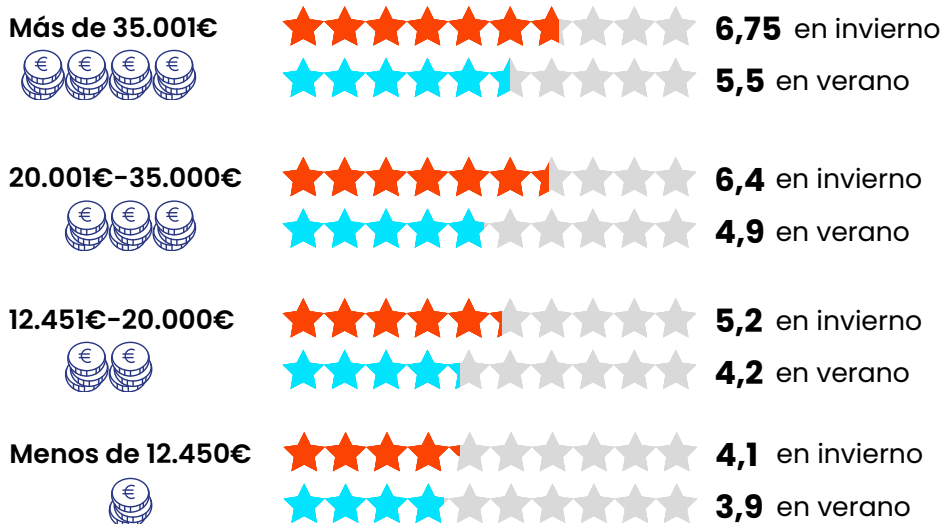


[7] Carmona-Alferez. R. et al. (2016). *Mortality attributable to extreme temperatures in Spain: A comparative analysis by city.*

Al cruzar los niveles de renta con la consideración de la idoneidad de la temperatura de la vivienda se observa lo siguiente:

- La media de las personas con una renta anual de **menos de 12.450€ al año**, considera que la **temperatura de su vivienda** se sitúa en un **4,1** sobre 10 **en invierno** y en un **3,9** sobre 10 **en verano**.
- La media de las personas con una renta anual de entre **12.451€ y 20.000€**, considera que la temperatura de su vivienda se sitúa en un **5,2** sobre 10 en **invierno** y un **4,2** sobre 10 en **verano**.
- La media de las personas con una renta anual de entre **20.001€ y 35.000€**, considera que la temperatura de su vivienda se sitúa en un **6,4** sobre 10 en **invierno** y un **4,9** sobre 10 en **verano**.
- La media de las personas con una renta anual de **más de 35.001€**, considera que la temperatura de su vivienda se sitúa en un **6,75** sobre 10 en invierno y en un **5,5** sobre 10 en verano.

Satisfacción con la temperatura de la vivienda según renta



El nivel de renta influye de manera directa en el confort térmico de la vivienda

Estos datos muestran cómo el nivel de renta influye de manera directa en el confort térmico de la vivienda, siendo aquellas con menor renta las que tienen su vivienda a una temperatura más inadecuada.

Si observamos cómo varía la consideración de la idoneidad de la temperatura de la vivienda con respecto al tipo de mercado energético al que se acogen en el contrato, aquellas viviendas que se adscriben al **mercado regulado** sitúan la idoneidad de la temperatura de la vivienda en **invierno** en un **5,83** sobre 10 y en **verano** en un **4,97** sobre 10. En el caso de las viviendas adscritas al **mercado libre**, en invierno la puntuación media es de **5,71** sobre 10 y en verano de **4,37** sobre 10. Estos datos muestran que la contratación de la tarifa regulada facilita la consecución de una temperatura adecuada en la vivienda.

El 33.8% ha tenido humedades, moho, desgaste en el mobiliario, ruidos u otros problemas por la falta de eficiencia energética de su vivienda.



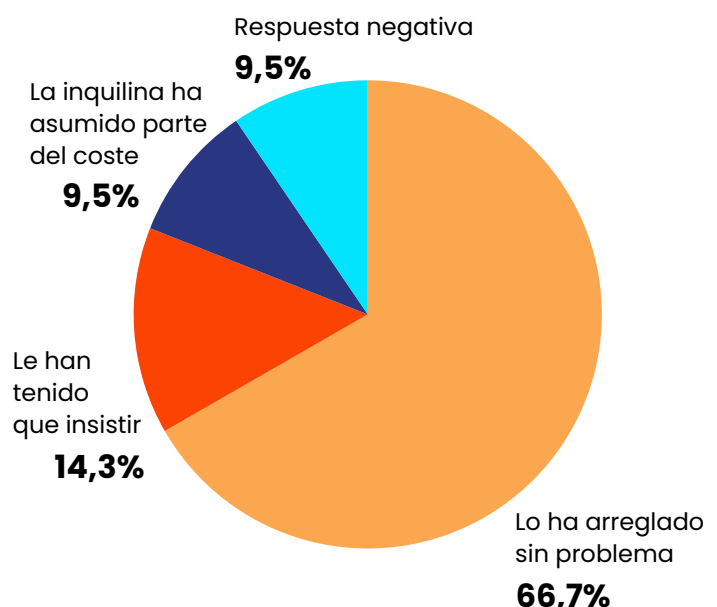
Eficiencia energética y problemas en la vivienda

Las condiciones de la vivienda y su eficiencia energética también afectan a su conservación. El **33,8%** de los participantes en el sondeo **ha sufrido problemas en su vivienda por falta de eficiencia energética**, como humedades y moho en paredes por la condensación de aire por problemas de ventilación y el tipo de material utilizado en la capa externa e interna de los muros. Estas problemáticas también repercuten en el mobiliario de la vivienda, pues generan un desgaste excesivo por la humedad acumulada. También se mencionan problemas en la estanqueidad del aire de la vivienda por deficiencias en los cerramientos, lo que a su vez conlleva problemas de ruidos.

33,8% ha tenido problemas en la vivienda por **falta de eficiencia energética**

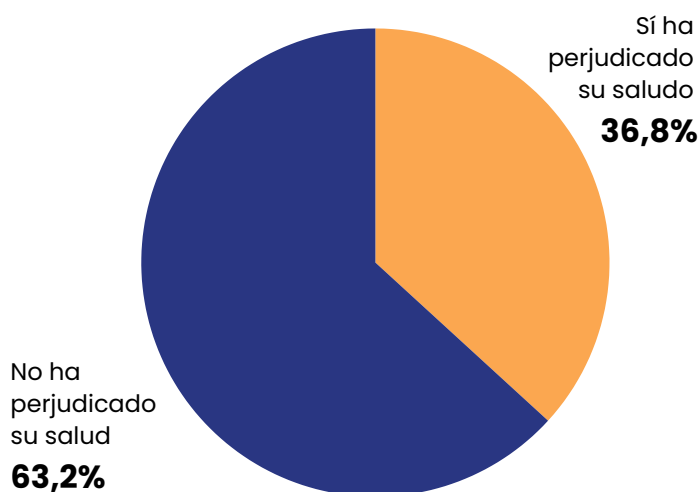
Con respecto a la estructura de la vivienda, el **36,8%** ha sufrido roturas o deterioros y el **84%** de estas personas ha solicitado a su casero que ejecute los arreglos pertinentes y el **16%** no ha solicitado la reparación. Ante la solicitud de arreglo, al **66,7%** les han arreglado la rotura sin ningún tipo de problema, el **14,3%** ha tenido que insistir repetidamente para que se ejecutase el arreglo, el **9,5%** ha tenido que asumir parte del coste, otro **9,5%** ha obtenido una respuesta negativa por parte del arrendador.

Reacción del casero ante roturas o deterioros



Eficiencia energética de la vivienda y salud de las personas inquilinas

La vivienda y sus condiciones de habitabilidad tienen implicaciones directas en la salud de sus habitantes. El **63,2%** afirma que **la falta de eficiencia energética de la vivienda no ha perjudicado a su salud**, mientras que el **36,8%** afirma que **sí ha afectado**.



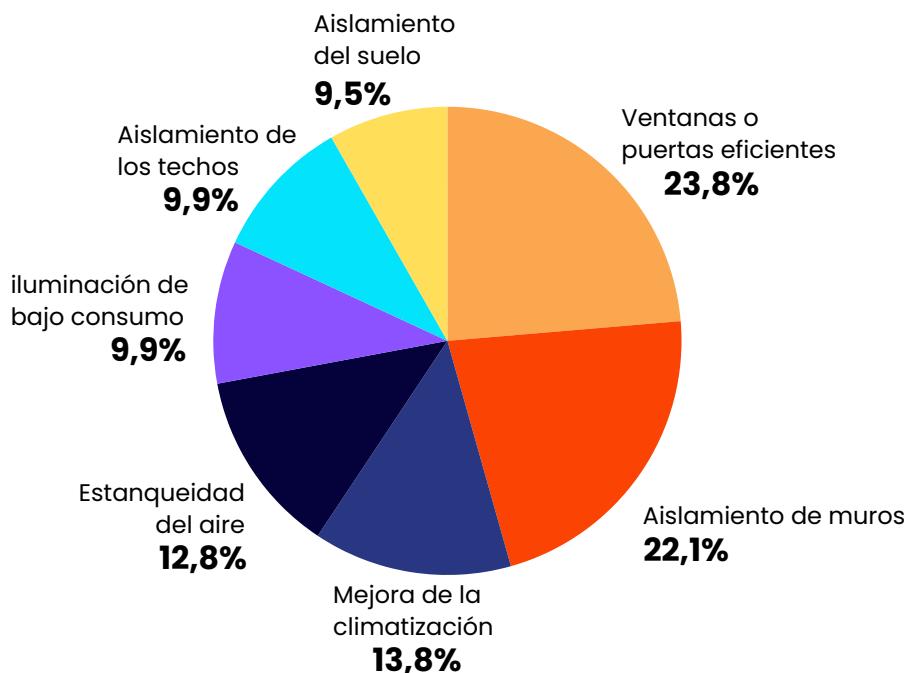
Resfriado, bronquitis, insomnio, reuma, desmayo o cambios de humor son algunas de las enfermedades y malestares asociadas a la falta de eficiencia energética en la vivienda

Entre las personas que han sentido malestares y dolencias a causa de la falta de eficiencia energética se mencionan varias enfermedades. El resfriado es uno de los malestares más nombrados, así como la dificultad de recuperarse de este dada la imposibilidad de mantener una temperatura adecuada en la vivienda. También se nombran otras enfermedades respiratorias como la bronquitis. Muchas personas afirman padecer insomnio o agotamiento a causa de la dificultad para dormir, malestares que dificultan el desarrollo de las actividades de vida cotidiana. Otras enfermedades que también se relacionan con la falta de confort térmico en la vivienda y que se nombran en el sondeo son el reuma, los sabañones o dolores musculares. Los malestares no solo están asociados al frío en la vivienda, sino que también se señalan algunos relacionados con el calor, como mareos y desmayos o cambios de humor.

Mejoras en la vivienda

Ante la posibilidad de una mejora en las condiciones energéticas de la vivienda, entre las opciones propuestas el **23,8%** prefiere la **instalación de ventanas o puertas energéticamente eficientes**, el **22,1%** la mejora en el **aislamiento de los muros** de la vivienda, el **13,8%** mejoras en aparatos de **climatización**, el **12,8%** prefiere la implementación de **medidas de estanqueidad del aire**, el **9,9%** instalación de **iluminación de bajo consumo**, otro **9,9%** **aislamiento de los techos** y el **8,3%** **aislamiento del suelo**.

Preferencias de mejora de las personas inquilinas



Así, se observa cómo mayoritariamente se prefieren medidas pasivas de eficiencia energética, que se ha demostrado que aportan un mayor confort térmico en la vivienda y reducen el consumo de energía[8].

Al preguntar sobre si han propuesto mejoras en la vivienda a sus caseros, solo el **17,6% ha propuesto realizar mejoras**, frente al **82,4% que no lo ha propuesto**. Entre las personas que no han propuesto realizar mejoras a sus caseros, el **23,2% considera que su vivienda no está a una temperatura adecuada en ningún momento** del año, el **28,6%** considera que no está a una temperatura adecuada en **invierno** y el **48,2%** considera que no está a una temperatura adecuada en **verano**.

Reacción del casero ante las propuestas de mejora



Ante las propuestas de mejora, solo el **17% de los caseros ha accedido a acometer las obras** frente a un **83%** que **se ha negado** a mejorar las condiciones de la vivienda. Ante la negativa para efectuar las obras, el **46% ha alegado que son actuaciones innecesarias**, el **23%** que **no dispone del dinero** para acometerlas, el **15%** ha alegado que en caso de realizar las obras deberá **subir el precio** del alquiler y el **16%** ha alegado **otras cuestiones**.

Reducción del gasto energético

Ante la pregunta sobre a dónde destinarían el dinero en caso de reducir los gastos energéticos, el **37,8%** lo destinaría a **alimentación**, el **31,1%** a actividades de **ocio**, el **20%** al ámbito de la **salud** y el **11,1%** a **mejoras en la vivienda**.

Esta información muestra cómo la reducción en el gasto energético repercute directamente en la salud de las personas, ya sea con la mejora de su alimentación, con mayores actividades de ocio que incrementan su salud mental o directamente destinando ese dinero a la mejora de su propia salud.



Conclusiones

El **alquiler** supone el régimen de acceso a la vivienda para las personas con **menor nivel de renta** y mayoritariamente de la **población joven**. Se encuentra cierta **desigualdad** en cuanto al régimen contractual que regula los arrendamientos, lo que provoca una **inseguridad jurídica** al inquilinato. El alquiler y los gastos energéticos de la vivienda supone el **mayor gasto** de los ingresos personales, situándose la media de gasto **por encima del 30% recomendado** para ser considerado alquiler asequible.

Con respecto a las **condiciones energéticas** de la vivienda que habita el inquilinato, son mayoritariamente **deficientes**. Principalmente viven en edificaciones que se construyeron en periodos sin regulación en cuanto a la eficiencia energética o con regulaciones mínimas. Además, existe un gran **desconocimiento** sobre las condiciones energéticas de la vivienda que habitan. Esta situación da lugar a **problemáticas en la vivienda y** en la propia **salud** de las personas inquilinas, causadas por las malas condiciones de habitabilidad.

Existe una necesidad de **rehabilitar energéticamente las viviendas destinadas a alquiler** con el fin de **reducir el consumo** energético **y el gasto** destinado a la climatización de las viviendas para así **aumentar el confort** y reducir riesgos en la **salud** de las personas inquilinas. En este sentido, se debe aumentar la **electrificación** de la climatización de las viviendas destinadas a alquiler, que actualmente es un porcentaje muy reducido.

por un consumo sostenible crítico transformador

Federación de Consumidores y Usuarios CECU

C/ Gran Vía, 69, 1ª planta, oficina 103 (Madrid)

