

## **CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES EN ANDALUCÍA: UN ENFOQUE CUANTITATIVO DESDE LA PERCEPCIÓN DE LOS INQUILINOS**

### **AUTORES**

Octavio Vázquez-Aguado (Universidad de Huelva)<sup>1</sup>

Yolanda Borrego-Alés (Universidad de Huelva)

Mercedes González-Vélez (Universidad de Huelva)

Alejandro Orgambídez-Ramos (Universidad do Algarve)

José Andrés Domínguez-Gómez (Universidad de Huelva)

### **PANEL**

P6 -Políticas Urbanas ‘Políticas Urbanas e Innovación’

### **RESUMEN**

El análisis de las políticas públicas de vivienda no puede abstraerse del contexto de crisis económica que vivimos. En el mismo se mantienen las situaciones que tradicionalmente han justificado la puesta en marcha de dichas políticas, que se conjugan con nuevas realidades que requieren también una respuesta pública. En la presente comunicación relatamos la percepción que los inquilinos de las viviendas públicas tienen de estas políticas así como su grado de satisfacción con las mismas a partir de una encuesta diseñada “ad hoc”. Los resultados nos ponen de manifiesto que de estas políticas se benefician sectores poblacionales en dificultad social y que su grado de satisfacción se ve influenciado por el régimen de tenencia de la vivienda, la ubicación de la misma o no en zonas con necesidad de transformación social y el nivel de ingresos declarado. Concluimos que la optimización de las políticas exige un esfuerzo de coordinación entre administraciones y una mejora de los procesos de gestión puesto que los destinatarios de las mismas son los adecuados y previstos en la normativa actual.

### **PALABRAS CLAVE**

Vivienda social, percepción social, política social, Andalucía, análisis cuantitativo.

---

<sup>1</sup> Octavio Vázquez Aguado. Departamento de Sociología y Trabajo Social. Facultad de Trabajo Social. Campus El Carmen. Universidad de Huelva. Avda. 3 de marzo, s/n. 21071. Tfno: 959219656. Octavio@uhu.es



## Introducción

Existe un consenso generalizado en las ciencias sociales que considera el acceso a una vivienda digna como un elemento central sobre el que pivotar la participación e integración social. Si bien su disfrute no garantiza, por sí misma, que las personas que participan de ella desarrollen unas pautas de vida normalizada, no es menos cierto que la inexistencia de una vivienda es, generalmente, condición favorecedora de exclusión y precarización social. Por tanto, todos los seres humanos no sólo tienen derecho a una vivienda como tal sino que su acceso es condición necesaria para el desarrollo de la ciudadanía.

Como decimos, creemos que no hay discusión sobre estas premisas básicas. Sí la hay, sin embargo, sobre lo que se considera una vivienda digna y sobre el modo y manera en el que la población puede satisfacer esta necesidad.

La articulación de políticas que favorecieran el acceso a la vivienda fue una estrategia utilizada durante el capitalismo industrial para contentar a la clase trabajadora. Las mismas élites económicas impulsaron el desarrollo de viviendas ligadas al lugar de trabajo. Es decir, trabajar en una determinada fábrica o empresa suponía el acceso a una vivienda que era también propiedad de los empleadores del trabajador. Esta posibilidad basculaba entre dos consideraciones: por un lado, suponía un salario en especie que era muy necesario para un trabajador con magros ingresos y, por otro lado, no dejaba de ser un mecanismo de control social poderoso porque mostrar insatisfacción con las condiciones de trabajo implicaba también la pérdida de la vivienda. De esta manera, el trabajador afortunado que accedía a una de estas viviendas de la empresa se pensaba muy mucho la posibilidad de participar en huelgas y protestas que demandaran mejores condiciones de trabajo. El acceso a la vivienda que ofrecía la empresa era una estrategia conducente a facilitar la aceptación de la desigualdad inherente al régimen capitalista.

Con la creación del estado del bienestar los poderes públicos pasaron a tener un papel predominante en el desarrollo de las políticas de vivienda. No sólo ordenaban el territorio o definían una arquitectura legal que amparaba el derecho a la misma sino que se convertían en promotores de viviendas públicas de diferente tipología: desde aquellas que se dirigían a un sector de la población que si bien disponían de unos ingresos regulares y estables eran insuficientes para acceder al mercado libre de la vivienda, hasta aquellas “viviendas sociales” destinadas a grupos de población que, en todo caso, podrían satisfacer un alquiler módico por disfrutar de una vivienda a todas luces necesarias. Al menos en España, todas las



administraciones han promovido el desarrollo de viviendas públicas produciéndose a veces una descoordinación en la gestión de las mismas en la medida que ninguna de esas administraciones ha querido renunciar a la concesión de estas viviendas por el rédito político que de ello se deriva. En cualquier caso, la vivienda tiene una función social que cumplir orientada a sus usos residenciales que garantizan el ejercicio de la ciudadanía.

Con la transformación del capitalismo industrial en capitalismo financiero la vivienda perdió esta función social y se convirtió en bien de inversión. Hubo una serie de medidas que favorecieron dicha transformación: desde la consideración de cualquier suelo no protegido como urbanizable hasta la existencia de líneas de financiación que parecían infinitas tanto para promotores de vivienda como ciudadanos interesados en su adquisición, sin olvidarnos de que todo lo relacionado con la recalificación de terrenos, su urbanización y construcción de viviendas se convirtió en la principal fuente de financiación de las administraciones públicas (y en fuente de corrupción). Se generó una espiral inflacionista sobre los precios de la vivienda que parecía no tener fin. Los precios subían y las viviendas se compraban alimentadas con unos créditos infinitos. Todo parecía perfecto hasta que la famosa burbuja que se generó estalló. Y ya conocemos sus consecuencias: una deuda privada que se hizo pública vía rescate bancario. Miles de personas han perdido sus hogares por no poder atender los créditos que financiaron su adquisición. Otros tantos tienen serias dificultades para atender su pago por la pérdida de salario o directamente del empleo... De este modo, las ejecuciones hipotecarias y los desahucios adquirieron carta de presencia en nuestra realidad social... Mientras tanto, miles de viviendas vacías se encuentran sin ocupación ni uso alguno.

Y todo esto acontece en un contexto de austericidio donde las administraciones públicas se ven privadas de recursos para atender las demandas de la población en un momento de gran precariedad social. No deja de ser llamativo que, al igual que ocurre con los servicios sociales, cuando más se requeriría una política que diera respuesta no sólo a las “viejas” situaciones de necesidad de vivienda sino también a las “nuevas”, menos recursos y menos medios se dedican a la promoción pública de las mismas. No significa esto que todas las administraciones estén sin hacer nada ante esta realidad. Creemos que el empeño que pone la Junta de Andalucía en hacer cumplir la función social de la vivienda (Ley 4/2013, de 1 de octubre) merece ser destacado por su compromiso en la defensa de esta función.



Es en este contexto donde desarrollamos nuestro proyecto de investigación en torno a la vivienda de promoción pública o vivienda social. El objetivo general del mismo gira en torno a la modelización del proceso de gestión de estas viviendas públicas.

Pretendemos contribuir al diseño de modelo de gestión de viviendas protegidas o sociales (Juan Toset, 2010) que no solo resuelvan la cuestión del acceso a la vivienda sino que mejore también las posibilidades de integración y participación social de las personas que se benefician de las mismas. Un modelo de gestión integral, integrado en procesos de trabajo en red. Basado en el acompañamiento e intervención con aquellas familias adjudicatarias de viviendas sociales. Pero también contribuir a la planificación de políticas de vivienda, a partir del análisis de los problemas sociales, de la realización de diagnósticos cualitativos y cuantitativos de las situaciones existentes en los parques de viviendas públicas. Un diagnóstico que posibilite la gestión de políticas de viviendas desde una perspectiva social, que se adapte a las situaciones reales y que generen procesos integrados en los servicios sociales comunitarios, entre otros. Una perspectiva social de la vivienda pública no asociada con grupos de población vulnerables exclusivamente, sino como un instrumento del Estado de Bienestar para la reducción de las desigualdades sociales y la observación de la vivienda como un derecho humano y no un bien de consumo.

En este sentido, es tan importante que los profesionales de los servicios sociales posean procesos y procedimientos de intervención que marquen estándares de actuación como estudiar las percepciones que sobre las viviendas y sus inquilinos se desarrollan en los espacios donde se ubican. De esta manera, creemos que se refuerza el carácter de servicio social de interés general que se concede a la política de vivienda social en el marco de la Unión Europea (Ver Libro Verde sobre los servicios de interés general). Como señala Juan Toset (2012, p.458), lo que pretendemos es contribuir a disminuir la distancia entre los profesionales de la intervención social y las políticas y los instrumentos que se plantean para resolver determinadas necesidades sociales. Integrar nuevas visiones en las estrategias de actuación en torno a las viviendas protegidas y sociales.

Como señalan Cortés, Antón, Martínez y Navarrete (2008), se trata de poner en valor los componentes sociales de las políticas de vivienda dado que no basta, por la complejidad de factores que actúan en torno a la relación vivienda social-personas que acceden a las mismas, en considerarla desde una mera lógica económica y ni siquiera desde una visión urbanística o de derechos. Se trata de mejorar los procesos de intervención social con esta población para

que el acceso a la vivienda se convierta en una oportunidad para mejorar la participación e integración social. Como señalan estos autores, *lo social debe articular la intervención sobre la exclusión residencial*, para que mejorar las condiciones de sus viviendas se convierta en una opción para mejorar también en otros ámbitos de la vida en sociedad.

Para el logro de estos objetivos, desarrollamos en nuestra investigación un trabajo sobre cuatro dimensiones en torno a la vivienda pública:

1. Dimensión contextual y relacional: Contexto socioeconómico, demográfico y percepción por parte de los actores locales.
2. Dimensión de gestión de la intervención pública.
3. Dimensión urbanística
4. Dimensión arquitectónica.

El contenido que comunicamos en este trabajo está ubicado en la dimensión contextual y relacional, y son parte de los resultados de una encuesta realizada a los inquilinos de las viviendas públicas en Andalucía.

## **Método**

### *Participantes*

La población de estudio está constituida por las personas inquilinas de las viviendas sociales de Andalucía. La muestra está compuesta por 404 sujetos (la caracterización de las personas participantes se incorpora en el apartado de resultados), con un nivel de confianza 95.5% (y margen de error 4,47%), distribuidos proporcionalmente al número de viviendas de cada promoción.

### *Instrumento*

Para dar respuesta a los objetivos planteados en la investigación se elaboró una encuesta que nos permitió recoger la siguiente información: características sociodemográficas, satisfacción con la vivienda y el entorno, percepción de problemas sociales, percepción de las relaciones con el vecindario. Para conocer las características sociodemográficas se construyó un



cuestionario en el que podemos diferenciar dos bloques de preguntas. En el primer bloque, se recoge información sobre aspectos relacionados con la identificación de la vivienda (tipología, funcionalidad, provincia, tamaño del municipio en que se sitúa y régimen de tenencia). El segundo bloque de preguntas nos aporta información concreta sobre el inquilino, y nos permite conocer el sexo, la edad, el estado civil, el nivel de estudios, y su situación económica y profesional. Para evaluar el grado de satisfacción de los inquilinos con el entorno y la vivienda, se utilizó una escala elaborada al efecto con una escala de respuesta de 0 a 10. Con el propósito de estudiar la problemática social del barrio se diseñó un instrumento en el que se solicita a los inquilinos que valoren, en una escala de 0 a 10, la percepción del vecindario fue evaluada con el instrumento de Buckner (1988). Este instrumento de cohesión del vecindario nos permite valorar 18 elementos a través de una escala de respuesta de 0 a 5. También se incluyó un cuestionario sobre satisfacción y valoración sobre el rol de la administración pública (la Junta de Andalucía).

Los resultados que hemos obtenido con la exploración de las propiedades psicométricas realizadas a nuestra muestra apoyan la validez y fiabilidad de las medidas utilizadas en el estudio.

### *Estrategia de análisis*

Se han estudiado las frecuencias de las variables sociodemográficas para elaborar el perfil de las personas inquilinas, realizando análisis descriptivos (media, desviación típica y moda) para las variables objeto de estudio.

Para el análisis de los datos se utilizó el paquete estadístico SPSS 20.0. Se estudiaron las frecuencias de las variables sociodemográficas para elaborar el perfil de los inquilinos, y se obtuvieron estadísticos descriptivos (media, desviación típica y moda) para cada una de las variables resultado (satisfacción con la vivienda y el entorno, problemas sociales, percepción del vecindario, y valoración y relaciones con la administración). También se han realizado comparaciones de medias (t de student y ANOVAs), calculando el tamaño de efecto según  $d$  de Cohen, que permite calcular el valor de la diferencia media tipificada entre los grupos comparados, donde valores de  $d$  hasta 0.20 se consideran tamaños del efecto pequeños, hasta 0.50 efectos medianos y 0.80 o más como tamaños elevados.

## Resultados

### *Caracterización de los participantes y viviendas donde residen*

Las personas inquilinas de las viviendas sociales se distribuyen en las siguientes promociones por provincias, identificándose también la funcionalidad, esto es, si trata de promociones ubicadas en Zonas con Necesidad de Transformación Social (ZNTS) o no. Considerando que de las 404 personas que han participado, el 61,1% sus viviendas se localizan en ZNTS. Otra de las variables que se muestran es el tipo de viviendas que componen la promoción (unifamiliar o plurifamiliar), donde el 85,1% de las personas inquilinas residen en viviendas de tipo plurifamiliar. En lo que respecta al régimen de tenencia, el 65,1% de las viviendas son en régimen de alquiler, el 20,8% son de alquiler con opción a compra, y un 14,1% son en régimen de propiedad. El 39,1% de las personas participantes residen en promociones que están ubicadas en zonas de menos de 50 mil habitantes.

Tabla I: Distribución de la muestra

Provincia y	Promoción	n	Funcionalidad	Tipología vivie	Tamaño pobla
Almería	AL-0905	52	ZNTS	Plurifamiliar	≥50 mil hab
	AL-0932	5		Unifamiliar	< 50 mil hab
Cádiz	CA-0915	54	ZNTS	Plurifamiliar	≥50 mil hab
	CA-7030	7	ZNTS	Plurifamiliar	≥50 mil hab
	CA-9046	2		Plurifamiliar	< 50 mil hab
Córdoba	CO-0951	16	ZNTS	Plurifamiliar	< 50 mil hab
	CO-0970	27		Plurifamiliar	≥50 mil hab
Granada	GR-0903	25	ZNTS	Plurifamiliar	≥50 mil hab
	GR-0920	8		Unifamiliar	< 50 mil hab
	GR-0986	6		Unifamiliar	< 50 mil hab
Huelva	HU-0911	2		Unifamiliar	< 50 mil hab
	HU-09118	8		Plurifamiliar	< 50 mil hab
	HU-7052	31	ZNTS	Unifamiliar	≥50 mil hab
Jaén	JA-0919	19	ZNTS	Plurifamiliar	< 50 mil hab
	JA-0937	26	ZNTS	Plurifamiliar	≥50 mil hab
Málaga	MA-0901	63		Plurifamiliar	< 50 mil hab
	MA-0905	21		Plurifamiliar	< 50 mil hab
	MA-0957	17	ZNTS	Plurifamiliar	≥50 mil hab
Sevilla	SE-0980	8		Unifamiliar	< 50 mil hab
	SE-7141	5		Plurifamiliar	≥50 mil hab
	SE-8081	2		Plurifamiliar	≥50 mil hab
<b>TOTAL</b>		<b>404</b>			



### *Variables sociodemográficas*

La muestra estuvo formada por 228 mujeres (56,5%) y 176 hombres (43,6%). La media de edad de los sujetos encuestados se situó en 46,5 años con una edad mínima de 18 y máxima de 92 años. La mayoría de los inquilinos se encuentran casados (59,2%), seguidos por el 18,6% de personas solteras. El porcentaje mínimo corresponde a los sujetos separados (2,5%) y divorciados (3,5%). La mayor parte de las personas participantes cuentan con estudios primarios (38,1%), aunque el porcentaje de personas sin estudios es bastante elevado (29,5%). Y un 6,7% de personas que manifiestan ser analfabetas. Las personas con estudios universitarios o equivalentes no alcanzan el 2%. En cuanto a la nacionalidad y la etnia, el 93,8% de los inquilinos son españoles/as y el resto son marroquíes. Entre las personas con nacionalidad española, 70 de ellas son de etnia gitana (17,3%). Estas características se pueden observar en la Tabla II

Otras cuestiones recogen información sobre aspectos de carácter económico de la unidad del hogar. La percepción que las personas tienen sobre su situación económica es mayoritariamente negativa: regular (40,1%), mala (23%) y muy mala (21,5%). El nivel medio de ingresos de los hogares (considerando que esta cuestión ha sido respondida en prácticamente la mitad de la personas participantes) es de 593,71 euros mensuales (Desviación de 362,56). La moda para esta variable se sitúa en 426 euros. Esta misma cuestión ha sido abordada mediante una pregunta de carácter ordinal con franjas de ingresos preestablecidas. La mayoría de sujetos se sitúan por debajo de los 1.000 euros. Un 38,4% menos de 500 euros, y el 39,6% se ubica en la franja entre 500 y 999 euros mensuales. Existe un sujeto que declara cobrar entre 2000 y 2.500 euros. Si se elimina del cálculo de la media de ingresos a este individuo, la media se sitúa en 587 euros mensuales (Tabla III).

La mayoría de la muestra, el 46,3% se encuentra en una situación de desempleo con búsqueda de empleo, seguido de un 16,6% de jubilados/as y un 11% con empleo a tiempo parcial (Tabla IV).



Tabla II: Caracterización sociodemográfica de los participantes

		Frecuencia	%
<b>Sexo</b>	Mujer	228	56,4
	Hombre	176	43,6
<b>Estado civil</b>	Soltero/a	75	18,6
	Viudo/a	34	8,4
	Separado/a	10	2,5
	Divorciado/a	14	3,5
	Casado/a	239	59,2
	Pareja de hecho	26	6,4
	Perdidos	6	1,5
<b>Nacionalidad</b>	Española	379	93,8
	Marroquí	25	6,2
<b>Nivel de estudios</b>	Analfabeto por problemas físicos o psíquicos	2	,5
	Analfabeto por otras razones	25	6,2
	Sin estudios	119	29,5
	Estudios primarios o equivalentes	154	38,1
	Enseñanza general secundaria primer ciclo	46	11,4
	Enseñanza general secundaria segundo ciclo	38	9,4
	Enseñanzas profesionales grado medio	3	,7
	Enseñanzas profesionales grado superior	4	1,0
	Estudios universitarios o equivalentes	7	1,7
	Perdidos	6	1,5

Tabla III: Percepción situación económica e ingresos

		Fr	%			Fr	%
<b>Percepción situación económica</b>	Muy mala	87	21,5	<b>Ingresos netos mensuales en el hogar</b>	Hasta 499 euros	155	38,4
	Mala	93	23		500 a 999 euros	160	39,6
	Regular	162	40,1		1000 a 1499 euros	46	11,4
	Buena	56	13,9		1500 a 1999 euros	9	2,2
	Muy buena	2	0,5		2000 a 2499 euros	1	0,2
	Perdidos	4	1		Perdidos	33	8,2

Tabla IV: Actividad y ocupación de las personas entrevistadas

		Frecuencia	%
<b>Actividad- ocupación</b>	Trabajando a tiempo completo	36	8,9
	Trabajando a tiempo parcial	48	11,9
	Parado (sin trabajo y buscando empleo)	187	46,3
	Estudiando	8	2
	Jubilado, prejubilado, retirado de una actividad económica previa	67	16,6
	Incapacitado para trabajar	12	3
	Dedicado a las labores del hogar	28	6,9
	Otro tipo de inactividad	9	2,2
	Perdidos	9	2,2

### *Satisfacción con la vivienda, percepción sobre el barrio y el vecindario*

Para las persona inquilinas, la satisfacción global con la vivienda propia es de 7,82 en una escala de 0 a 10, lo que resulta una valoración bastante positiva, sin embargo, la valoración del barrio donde residen en comparación con la ciudad donde se ubica es bastante negativa, con una media de 3,71 (la más baja de todas las puntuaciones). Las puntuaciones más positivas en cuanto a la satisfacción con aspectos del barrio se producen con los servicios de carácter religioso y con los colegios de enseñanza obligatoria (Véase Tabla V).

El análisis comparativo realizado con diferentes variables ha mostrado la existencia de diferencias estadísticamente significativas entre la satisfacción de personas que residen en promociones en ZNTS y aquellas que residen en zonas no consideradas como ZNTS. Las

diferencias se producen de modo que los inquilinos que residen en ZNTS están menos satisfechos con la seguridad de sus barrios y con cuestiones del entorno como la limpieza, los espacios verdes y el alumbrado público. Sin embargo, en los dos aspectos más destacados que se han mencionado anteriormente tienen significativamente puntuaciones superiores con respecto a personas que residen en zonas que no son consideradas como ZNTS. Si se atiende al tamaño del efecto calculado para estas diferencias significativas (Tabla VI), únicamente la satisfacción con los colegios puede considerarse como tamaño de efecto considerable (d de Cohen).

Tabla V: Satisfacción media con la vivienda

	Total			NO ZNTS			ZNTS		
	n	Med	Desv	n	Med	Desv	n	Med	Desv
2.1. En términos generales, ¿está ud. satisfecho/a con su vivienda?	400	7,82	3,006	156	7,98	2,636	244	7,71	3,222
2.2. La ubicación de su vivienda en la ciudad	403	7,06	3,216	157	7,32	2,81	246	6,89	3,445
2.3. Las calidades de construcción de su vivienda	399	7,02	3,231	156	6,88	2,998	243	7,11	3,376

Tabla VI: Satisfacción con servicios del barrio

Barrio	Total			NO ZNTS			ZNTS			DIFERENCIAS
	n	Med	Desv	n	Med	Desv	n	Med	Desv	
2.4. Espacios públicos	401	6,65	3,566	157	6,32	3,546	244	6,86	3,571	
2.5. Sensación de seguridad	402	5,52	3,822	156	6,38	3,397	246	4,98	3,979	(t (401)=3.78, p≤.001, d=.37, IC 95% [.67, 2.14])
2.6.La limpieza en su ciudad / barrio	403	4,61	3,677	157	5,5	3,212	246	4,03	3,843	(t (401)=4.15, p≤.001, d=.41, IC 95% [.77, 2.17])
2.7. Transporte público	382	6,43	3,54	139	6,09	3,461	243	6,63	3,577	
2.8. Colegios	386	8,24	2,766	149	7,9	2,787	237	8,46	2,738	
2.9. Servicios sanitarios (centros de salud)	397	7,19	3,514	154	5,73	3,625	243	8,11	3,116	(t (395)=-6.71, p≤.001, d=-.72, IC 95% [-3.07, -1.68])
2.10. Servicios religiosos	363	8,4	2,746	130	7,75	2,697	233	8,76	2,712	(t (361)=-3.41, p=.001, d=-.37, IC 95% [-1.60, -.43])
2.11. Servicios deportivos	356	6,48	3,843	129	6,48	3,698	227	6,48	3,931	
2.12. Asistencia social (recursos públicos)	369	6,92	3,522	143	6,71	3,356	226	7,06	3,624	
2.13. Abastecimiento de agua y saneamiento	394	7,59	3,299	150	7,85	3,155	244	7,43	3,381	
2.14. Espacios verdes	400	5,55	4,053	156	6,61	3,597	244	4,87	4,188	(t (398)=4.42, p≤.001, d=.44, IC 95% [.97, 2.51])
2.15. Alumbrado, iluminación	399	6,13	3,916	155	7,15	3,121	244	5,48	4,227	(t (397)=4.51, p≤.001, d=.44, IC 95% [.94, 2.39])
2.16.En general, diría que su barrio se encuentra mucho peor (0) o mucho mejor (10) que el resto de la ciudad	399	3,71	3,366	153	4,14	3,403	246	3,44	3,321	(t (397)=2.01, p=.045, d=.21, IC 95% [.02, 1.37])

Se producen también diferencias derivadas del nivel de ingresos netos del hogar, de manera que la satisfacción global ( $F(3,366) = 4,61$   $p = .004$ ), localizándose las diferencias entre los grupos con ingresos más bajos, esto es, entre aquellos situados en la franja hasta 499 euros que tienen menor satisfacción con su vivienda que los que se ubican entre 500 y 999 euros,

aunque el tamaño de efecto es pequeño ( $d=0.34$ ). También se han hallado diferencias en la valoración del barrio de residencia en comparación con el resto de la ciudad al que pertenece entre estos mismos grupos (*Brown-Forsythe* (3,365)= 4,08,  $p=.009$ ), siendo la valoración peor para los de menor ingresos (aunque el tamaño de efecto de las diferencias es pequeño,  $d=0.36$ ) (Tabla VII).

Tabla VII: Diferencias en la satisfacción con la vivienda en función de los ingresos

		N	Media	Desviación típ.	
Satisfacción administración	Hasta 499 euros	106	4,97	4,348	$(t (228)=2.82, p=.005, d=.38, IC 95\% [0.46,2.61])$
	500 a 999 euros	124	6,51	3,900	
Información, comunicación	Hasta 499 euros	110	5,16	4,340	$(t (230)=-2.61, p=.010, d=.34, IC 95\% [0.36,2.56])$
	500 a 999 euros	122	6,62	4,159	
Mantenimiento	Hasta 499 euros	110	3,58	4,118	$(t (231)=2.82, p=.005, d=.37, IC 95\% [0.46,2.63])$
	500 a 999 euros	123	5,13	4,256	
Claro el contacto	Hasta 499 euros	111	5,15	4,466	$(t (233)=3.68, p\leq.001, d=.48, IC 95\% [0.95,3.14])$
	500 a 999 euros	124	7,19	3,993	
Satisfacción precio alquiler	Hasta 499 euros	110	5,93	4,593	$(t (235)=3.77, p\leq.001, d=.51, IC 95\% [0.96,3.06])$
	500 a 999 euros	127	7,94	3,417	
Satisfacción administración	Hasta 499 euros	17	5,06	3,848	$(t (30)=2.46, p=.02, d=.89, IC 95\% [0.48,5.27])$
	500 a 999 euros	15	7,93	2,549	

En el estudio se ha preguntado también por las principales problemáticas presentes en el barrio donde residen, y por cuestiones relativas a su vida cotidiana en el vecindario (relaciones con vecinos/as, ayuda recibida, cohesión vecinal, etc.).

En lo que respecta a los problemas sociales existentes en los barrios, considerando una escala de frecuencia con la que se producen (de 0 a 10), el desempleo es, con diferencia, el mayor problema identificado (con una media de 8,82). Existen otros dos problemas que superan los cinco puntos de media, se trata del consumo de drogas (5,55) y de problemas relacionados con la limpieza y conservación de las aceras y calles (5,17). Los problemas con menor incidencia son la prostitución (0,78) y la violencia contra las mujeres (0,99).

Cabe señalar la existencia de diferencias estadísticamente significativas entre personas que residen en ZNTS y aquellas que no en numerosos aspectos (Tabla VIII), aunque únicamente tiene un tamaño de efecto elevado la cuestión del desempleo, más destacada como problema por aquellas personas que viven en ZNTS. Otras diferencias, con tamaños medios de efectos (en torno a 0,5) se producen en la frecuencia de considerar como problemas del barrio el consumo de drogas, la existencia de conflictos, ruidos, problemas de limpieza y conservación

del entorno y los riesgos ambientales, siendo siempre la valoración de frecuencia de estos problemas superior en las ZNTS.

Tabla VIII: Percepción de problemas en el barrio

	Total			NO ZNTS			ZNTS			DIFERENCIAS
	n	Med	Desv	n	Med	Desv	n	Me	Desv	
3.1. Robos	374	3,54	3,858	152	3,2	3,841	222	3,77	3,861	
3.2. Prostitución	341	0,78	2,314	137	0,86	2,408	204	0,73	2,253	
3.3. Consumo de drogas	348	5,55	4,022	149	4,28	4,1	199	6,5	3,697	(t (300)=-5,21, p≤.001, d=-.57, IC 95% [-3,06, -1,38])
3.4. Alcoholismo	360	4,68	4,148	149	3,67	4,148	211	5,39	4,007	(t (358)=-3,95, p≤.001, d=-.42, IC 95% [-2,57, -0,86])
3.5. Venta de drogas	314	4,92	4,415	136	3,93	4,396	178	5,67	4,29	(t (312)=-3,54, p≤.001, d=-.40, IC 95% [-2,72, -0,78])
3.6. Entorno insalubre o presencia de enfermedades	390	3,16	3,985	156	2,35	3,658	234	3,7	4,109	(t (358)=-3,39, p=.001, d=-.34, IC 95% [-2,13, -0,57])
3.7. Conflictos dentro de su comunidad de vecinos	394	2,44	3,405	155	2,1	2,992	239	2,67	3,636	
3.8. Conflictos dentro de su barriada	393	3,45	3,839	156	2,27	3,457	237	4,23	3,886	(t (358)=-5,23, p≤.001, d=-.53, IC 95% [-2,70, -1,22])
3.9. Desempleo	396	8,82	2,568	154	7,81	3,31	242	9,47	1,665	(t (394)=-5,80, p≤.001, d=-.72, IC 95% [-2,23, -1,10])
3.10. Absentismo y abandono escolar	358	3,08	3,949	139	2,34	3,597	219	3,54	4,097	(t (321)=-2,93, p=.004, d=-.31, IC 95% [-2,02, -0,40])
3.11. Ruidos	399	4,61	4,111	156	3,33	3,794	243	5,43	4,106	(t (397)=-5,12, p≤.001, d=-.53, IC 95% [-2,90, -1,29])
3.12. Problemas de limpieza y conservación de aceras y calles	397	5,17	4,051	156	3,83	3,547	241	6,03	4,13	(t (365)=-5,64, p≤.001, d=-.54, IC 95% [-2,96, -1,43])
3.13. Problemas de barreras arquitectónicas	392	4,29	4,302	154	3,21	3,635	238	4,99	4,556	(t (373)=-4,26, p≤.001, d=-.42, IC 95% [-2,59, -0,96])
3.14. Riesgos ambientales (tendidos alta tensión, actividades molestas, contaminación...)	377	3,12	4,094	152	1,72	3,002	225	4,07	4,452	(t (375)=-6,12, p≤.001, d=-.61, IC 95% [-3,10, -1,60])
3.15. Problemas de convivencia vecinal	390	2,6	3,623	155	2,05	3,092	235	2,97	3,897	(t (375)=-2,60, p=.010, d=-.26, IC 95% [-1,62, -0,23])
3.16. Violencia contra las mujeres	345	0,99	2,449	132	0,62	1,697	213	1,22	2,795	(t (343)=-2,48, p=.014, d=-.25, IC 95% [-1,08, -0,12])

En las cuestiones relativas al vecindario, considerando que se ha medido con una escala de 0 a 5 puntos, todas las cuestiones que han sido planteadas superan los 2.5 puntos (exceptuando el ítem 15, que debe ser interpretado en sentido inverso). Las cuestiones que destacan positivamente son la intención de continuar residiendo en el mismo lugar (3,66) y el sentimiento de respeto y fidelidad hacia los vecinos (3,62). Las diferencias de medias halladas, a pesar de resultar significativas se daban con efectos de tamaño mínimos. La única diferencia que se aproxima a un tamaño de efecto medio se establece a nivel de valoración global sobre vivir en el barrio (cuestión primera sobre vecindario), siendo más positiva la valoración de las personas que no viven en ZNTS ( $t(400)=4.10$ ,  $p \leq .001$ ,  $d=.41$ , IC 95% [0.41, 1.15]). (Tabla IX)

Tabla IX: Percepción del vecindario

	Total			Funcionalidad					
	n	Med	Desv	Si	Med	Desv	ZNTS	Med	Desv
(Muy mal 0 – 5 Muy bien)				n			n		
7.1. En general, me gusta mucho vivir en este barrio	402	3,3	1,938	157	3,77	1,775	245	2,99	1,979
7.2. Siento que pertenezco a este barrio.	398	3,38	1,997	157	3,65	1,843	241	3,2	2,076
7.3. Suelo visitar a mis vecinos.	402	2,56	2,088	157	2,63	2,039	245	2,52	2,122
7.4. La amistad y las relaciones que mantengo con los vecinos de mi barrio significan mucho para mí	400	2,76	2,067	157	2,7	2,021	243	2,8	2,099
7.5. Si tuviera la oportunidad, me gustaría mudarme a otro barrio.	403	3,56	2,053	157	3,2	2,226	246	3,8	1,904
7.6. Si mis vecinos estuvieran planeando algo para realizar en el barrio, yo me sentiría implicada e incluida en el proyecto.	394	3,34	1,926	156	3,1	1,963	238	3,49	1,889
7.7. Si yo necesitara un consejo sobre algo, podría contar con alguien de mi barrio.	385	2,97	1,972	152	2,71	1,989	233	3,14	1,946
7.8. Pienso que estoy de acuerdo con la mayoría de mis vecinos sobre lo que pensamos que es importante en la vida.	379	2,71	1,989	153	2,75	2,011	226	2,68	1,979
7.9. Creo que mis vecinos me ayudarían con un problema o necesidad urgente.	392	3,2	1,941	155	3,05	1,882	237	3,3	1,977
7.10. Siento respeto y fidelidad hacia mis vecinos.	395	3,62	1,718	155	3,4	1,764	240	3,77	1,675
7.11. En mi barrio estamos dispuestos a ayudar, prestar cosas y hacer favores a los vecinos.	391	3,01	1,95	154	2,97	1,884	237	3,03	1,995
7.12. Estaría dispuesta a trabajar junto con mis vecinos en algo que sirviera para mejorar mi barrio.	397	3,31	1,88	156	3,12	1,878	241	3,43	1,874
7.13. Tengo la intención de seguir viviendo en este barrio bastantes años.	390	3,66	1,836	151	3,74	1,814	239	3,61	1,853
7.14. Me gusta pensar que soy parecida a la gente que vive en este barrio.	382	2,58	2,024	152	2,6	2,014	230	2,57	2,035
7.15. Rara vez recibo visitas de mis vecinos.	399	2,19	2,06	156	2,23	2,1	243	2,16	2,037
7.16. Entre mis vecinos y yo existe una relación estrecha de amistad y compañerismo.	395	2,63	2,028	155	2,54	2,055	240	2,7	2,011
7.17. En mi barrio, normalmente me paro a hablar y charlar con la gente.	398	3,25	1,884	156	3,14	1,878	242	3,31	1,889
7.18. Vivir en este barrio me hace sentirme miembro de un grupo de personas que comparten	389	2,7	2,055	153	2,61	2,007	236	2,76	2,087

### *Relación con la administración pública*

El último bloque de resultados es de gran relevancia para el objeto de la comunicación que nos ocupa, ya que analiza las opiniones de las personas inquilinas sobre el rol de la Junta de Andalucía en relación con las viviendas y las relaciones existentes con la administración.

Las personas con viviendas en régimen de propiedad tienen una media de 6,88 puntos (en una escala de 0 a 10) de satisfacción con las relaciones que ha mantenido con la Junta de Andalucía como vendedor de su vivienda.

La situación para las personas inquilinas en régimen de alquiler (y alquiler con opción a compra) es una media de 5,8 ante la pregunta de si consideran que la Junta de Andalucía ejerce correctamente su labor de arrendador (“casero”) (han respondido 272 personas a esta cuestión). De manera específica, la valoración de estas personas en régimen de alquiler sobre las informaciones, comunicaciones y notificaciones es de 5,97 de media (n=274 y desviación de 4,3). En este aspecto, aunque la media no es muy elevada, la mitad de las personas participantes se sitúan en puntuaciones a partir de 8 puntos (punto de corte del percentil 50).

La valoración de la función de mantenimiento de las viviendas por parte de la administración es baja, no alcanzando los 5 puntos en una escala de 0 a 10, concretamente la media se sitúa en 4,51 de media (desviación de 4,28 y n=277).

Otras cuestiones contempladas han recogido información sobre si las personas inquilinas tienen claro con quién contactar en caso de duda, para reclamar, informarse o responder a notificaciones / comunicaciones relacionadas con el alquiler de su vivienda, obteniendo una puntuación media de 6,22 de media (desviación de 4,34), y otra cuestión sobre satisfacción con el precio del alquiler, con una media de 6,87 (desviación de 4,16). Esta satisfacción se puede comprender al conocer que la media resultante de precio de alquiler mensual se sitúa en 40 euros y la moda es de 30 euros. El 60% de las personas que han respondido pagan 40 euros o menos por el alquiler de su vivienda, y sólo el 25% de la muestra paga 50 o más euros al mes.



Aunque la media de satisfacción con el precio es buena, el 43,2% de personas participantes manifiestan tener alguna deuda de alquiler en la actualidad con la Junta de Andalucía (administración responsable). Con respecto a las cuestiones sobre la cuantía de la deuda o el número de recibos, las respuestas han sido muy escasas. Si del total de personas en régimen de alquiler 227 respondieron a la cuestión sobre tener o no deudas (siendo afirmativo para 98 de ellas), sólo 35 han respondido sobre los recibos que adeudan (y sólo 14 sobre las cantidades). Sobre el número de recibos, la mitad de estas personas deben 5 o menos recibos (aunque un 25% de ellas debe 15 o más recibos), aunque cabe mencionar que la moda es de 24 recibos (con una frecuencia de 14,7%). Las cantidades tienen una gran horquilla, desde los 150 a los seis mil euros de deuda.

Otro bloque de preguntas valora si los inquilinos conocen y se benefician (o han beneficiado) de diferentes medidas existentes, tales como minoración de la renta, flexibilización de pagos, aplazamientos, etc. Los resultados muestran que las medidas son poco conocidas y aún menos empleadas o utilizadas. Las más conocidas son la minoración de rentas y la flexibilización del abono de la deuda (con un 14% aproximadamente de personas que las conocen). En cuanto a beneficiarse de ellas, la que presentan mayor frecuencia es la flexibilización (pero con un 6,6%). La Tabla X refleja las frecuencias para cada una de las medidas existentes.

Tabla X: Conocimiento medidas Junta de Andalucía

Medidas	Conoce		Beneficiado		Conoce y beneficia	
	n	%	n	%	n	%
1. Minoración de renta	50	14,4	15	4,3	11	3,2
2. Flexibilización del abono de deuda	49	14,1	23	6,6	15	4,3
3. Aplazamiento de la repercusión de conceptos (IBI, rep	27	7,8	7	2	2	0,6
4. Abono de deuda eventual mediante reemisión de recib	29	8,4	22	6,3	5	1,4
5. Tareas de auto-reparación para la compensación del pa	24	6,9	3	0,9	1	0,3

No existen diferencias en ninguna de las cuestiones entre aquellas personas que residen en ZNTS y las que no. Sí se produce asociación, por ejemplo, entre la existencia de deuda en el alquiler y residir en ZNTS ( $\chi^2(1, N = 227) = 0,160$   $p = 0,015$ ). (Tabla XI).

Sí se producen diferencias en función del nivel de ingresos netos del hogar de las personas participantes en el estudio. Al realizar prueba de comparación de medias (ANOVA) y hallar diferencias únicamente entre los grupos de menor nivel de ingresos, se ha optado por calcular la comparación de medias con el estadístico *t de student* y aportar esta información, ya que en

todas las cuestiones el grupo con ingresos de hasta 499 euros al mes tiene medias más bajas (Tabla XII).

Tabla XI: Distribución de tenencia de deudas de alquiler en función de la zona donde se viva

		Deuda alquiler		
		Si	no	Total
<b>No ZNTS</b>	Recuento	23	50	73
	% ZNTS	31,50%	68,50%	100,00%
	% deudas	23,50%	38,80%	32,20%
	Residuos corregidos	-2,4	2,4	
<b>ZNTS</b>	Recuento	75	79	154
	% ZNTS	48,70%	51,30%	100,00%
	% deudas	76,50%	61,20%	67,80%
	Residuos corregidos	2,4	-2,4	
<b>Total</b>	Recuento	98	129	227
	% ZNTS	43,20%	56,80%	100,00%
	% deudas	100,00%	100,00%	100,00%

Tabla XII: Satisfacción con la Junta de Andalucía en función de los ingresos

	Ingresos	N	Media	Desviación típ.	
Satisfacción administración como arrendador	Hasta 499 euros	106	4,97	4,348	$(t (228)=2.82, p=.005, d=.38, IC 95\% [0.46,2.61])$
	500 a 999 euros	124	6,51	3,9	
Información, comunicación	Hasta 499 euros	110	5,16	4,34	$(t (230)=-2.61, p=.010, d=.34, IC 95\% [0.36,2.56])$
	500 a 999 euros	122	6,62	4,159	
Mantenimiento	Hasta 499 euros	110	3,58	4,118	$(t (231)=2.82, p=.005, d=.37, IC 95\% [0.46,2.63])$
	500 a 999 euros	123	5,13	4,256	
Claro el contacto	Hasta 499 euros	111	5,15	4,466	$(t (233)=3.68, p\leq.001, d=.48, IC 95\% [0.95,3.14])$
	500 a 999 euros	124	7,19	3,993	
Satisfacción precio alquiler	Hasta 499 euros	110	5,93	4,593	$(t (235)=3.77, p\leq.001, d=.51, IC 95\% [0.96,3.06])$
	500 a 999 euros	127	7,94	3,417	
Satisfacción administración como vendedor	Hasta 499 euros	17	5,06	3,848	$(t (30)=-2.46, p=.02, d=.89, IC 95\% [0.48,5.27])$
	500 a 999 euros	15	7,93	2,549	

## Conclusiones

Las viviendas de promoción pública que son objeto de nuestra investigación se localizan, mayoritariamente, en municipios andaluces de más de 50.000 habitantes y en zonas necesitadas de transformación social. Estas viviendas se ubican en promociones plurifamiliares y la inmensa mayoría de ellas están en régimen de alquiler.

Los datos nos ponen de manifiesto una gran eficacia de las políticas públicas de vivienda en Andalucía en la medida que se benefician de las mismas personas en situación social desventajosa. Son personas con muy bajo nivel de estudios, con un ingresos medios inferiores a los 600 €, en situación de inactividad laboral casi el 80% de los mismos y que perciben su situación económica como difícil.

Aunque se muestran satisfechos con la vivienda que disfrutan no lo están tanto cuando comparan su barrio con el resto de la ciudad. Lógicamente, esta satisfacción es inferior entre las personas que viven en ZNTS. También las personas con menos ingresos declarados muestran una menor satisfacción.

En cuanto a la percepción de los problemas existentes en el entorno donde se ubica la vivienda, que la misma esté o no en una ZNTS es una variable que influye, especialmente, en la percepción del desempleo como principal problema del entorno.

Aunque las preguntas relativas a la valoración de la Junta de Andalucía como arrendador de las viviendas no han sido contestadas por la totalidad de la muestra, sí podemos obtener algunas conclusiones interesantes. En primer lugar, que aquellas personas que han podido comprar su vivienda están, por término medio, más satisfechas con este papel que aquellas que disfrutan de la misma en régimen de alquiler. El aspecto que más se valora tiene que ver con las comunicaciones y notificaciones y, el que menos, la función de mantenimiento de las viviendas. Siendo, en este caso, interesante contrastar la opinión de los inquilinos con la de los profesionales que gestionan el parque público de viviendas puesto que perciben, como uno de los principales problemas en el desarrollo de su trabajo, la falta de compromiso de los inquilinos en el mantenimiento de las viviendas.

El alquiler medio se sitúa en 40€, y la moda en 30€ que representaría algo menos del 10% del total de los ingresos medios declarados. Sin embargo, más del 40% de los inquilinos reconocen tener deudas de alquiler. Las personas con deudas se localizan en las ZNTS y, en general, tienen menos satisfacción con la Junta de Andalucía como arrendador y conocen

menos las medidas que ésta impulsa para mitigar los impagos de la renta. También sucede lo mismo con las personas de menos ingresos. Probablemente, se trate de los mismos sujetos. Al tener menos ingresos, los mismos no se dedican a la satisfacción del alquiler por módico que sea puesto que saben que, en cualquier caso, la Junta no va a iniciar ningún proceso de ejecución hipotecaria o de desahucio. Y aquí nos encontramos con otro aspecto que resulta problemático desde el punto de vista de los profesionales que gestionan estas viviendas. Si bien puede ser valorable el coraje político que implica no tomar estas medidas en un contexto de tanta alarma social con los desahucios, es necesario actuar antes que aquellos sujetos que no atienden el alquiler de la vivienda que disfrutaban no porque no puedan sino porque no quieren.

En definitiva, creemos que las políticas de vivienda pública en Andalucía cumplen con la función social de la misma y con el cometido para el que fueron diseñadas. Los problemas residen en mejorar la gestión de este parque público para lograr una mayor implicación de los inquilinos en el mantenimiento de las comunidades, acelerar los procesos de concesión de viviendas que se vayan quedando vacías para evitar las ocupaciones ilegales, mejorar la coordinación entre instituciones y, llegado el caso, promover nuevas viviendas públicas que puedan responder a las situaciones sobrevenidas en este contexto de crisis.

### Referencias bibliográficas

- Buckner, J.C. (1988). The development of an instrument to measure neighborhood cohesion. American Journal of Community Psychology, 16 (6), pp. 771-791.
- Cortés, L., Fernández, C., y Plaza, P. (2001). Vivienda y exclusión residencial. Investigaciones de base para la elaboración del Plan de Lucha contra la Exclusión Social en la Comunidad de Madrid. Madrid: Comunidad de Madrid
- Juan Toset, E. (2010). Aportaciones del Trabajo Social al análisis de la dimensión territorial en los procesos de exclusión. Una aproximación al ejercicio profesional en el ámbito residencial. Cuadernos de Trabajo Social, 23, pp. 125-144.
- Juan Toset, E. (2012). La política de vivienda en Europa. Consideraciones desde la perspectiva de los Servicios Sociales de interés general. Cuadernos de Trabajo Social, 25(2) diciembre, pp.451-459.



## Agradecimientos

The authors would like to thank the ERDF of European Union for financial support via project “Proyecto de Modelización socioespacial de la intervención social en viviendas sociales en Andalucía” of the “Programa Operativo FEDER de Andalucía 2007-2013”. We also thank all Public Works Agency and Regional Ministry of Public Works and Housing of the Regional Government of Andalusia staff and researchers for their dedication and professionalism.