



12/2025

ENCUESTA SOBRE LA VIVIENDA

Este documento presenta los resultados de una encuesta sobre la vivienda realizada en la web soziometroa.etorkizunaeraikiz.eus, la plataforma de participación de la Diputación Foral de Gipuzkoa.



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANÁLISIS DE LA PARTICIPACIÓN	2
3. RESULTADOS DE GIPUZKOA	3
3.1. PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO	3
3.2. PERCEPCIÓN GENERAL Y EXPERIENCIA SOBRE LA VIVIENDA EN GIPUZKOA.....	7
4. PRINCIPALES TENDENCIAS ENTRE COMARCAS	14
4.1. PERFILES SOCIODEMOGRÁFICOS	15
4.2. PERCEPCIÓN GENERAL Y EXPERIENCIA SOBRE LA VIVIENDA EN GIPUZKOA	16
5. CONCLUSIONES GENERALES	17



01

INTRODUCCIÓN

El objetivo principal de esta investigación es conocer la percepción de la ciudadanía sobre el vivienda, a través de los resultados de una encuesta realizada en la plataforma de participación soziometroa.etorkizunaeraikiz.eus, con el fin de promover una gobernanza más participativa de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El Sociómetro es una herramienta de escucha activa que recoge la opinión de la ciudadanía de Gipuzkoa sobre los retos sociales, políticos y económicos.

Los barómetros ciudadanos son herramientas esenciales para comprender la realidad social y promover la participación activa. Nos permiten detectar tendencias, reconocer preocupaciones comunes y dar voz a la ciudadanía en la toma de decisiones. Con la participación ciudadana, se contribuye a construir una sociedad más informada y participativa.

02

ANÁLISIS DE LA PARTICIPACIÓN

La encuesta contó con la participación de 619 personas de Gipuzkoa, de las cuales 493 completaron el cuestionario (79,6 %), mientras que 126 personas (20,4 %) no finalizaron la encuesta.

- **Donostialdea** registró el mayor número de encuestas completadas, con 259 cuestionarios finalizados (82,7 %) y 54 personas que no completaron la encuesta (17,3 %).
- **Bidasoa-Oiartzun** completó 101 encuestas (80,2 %), con 25 personas que no finalizaron (19,8 %), presentando una tasa de finalización elevada.
- **Deba-Urola** contó con 70 encuestas completadas (76,9 %), mientras que 21 personas no terminaron el cuestionario (23,1 %).
- Por su parte, **Oria** completó 63 encuestas (71,6 %), con 25 personas que no finalizaron (28,4 %), mostrando la mayor proporción relativa de abandono.

Circunscripción	Iniciaron	Completaron	No completaron	% completaron	% no completaron
Bidasoa-Oiartzun	126	101	25	80,20%	19,80%
Deba-Urola	91	70	21	76,90%	23,10%
Donostialdea	313	259	54	82,70%	17,30%
Oria	88	63	25	71,60%	28,40%
Total Gipuzkoa	619	493	126	79,60%	20,40%

03

RESULTADOS DE GIPUZKOA

3.1. PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Esta sección presenta el perfil sociodemográfico de los participantes del estudio, incluyendo comarca, situación laboral, género, edad, nivel educativo y situación económica, lo que permite contextualizar los resultados.

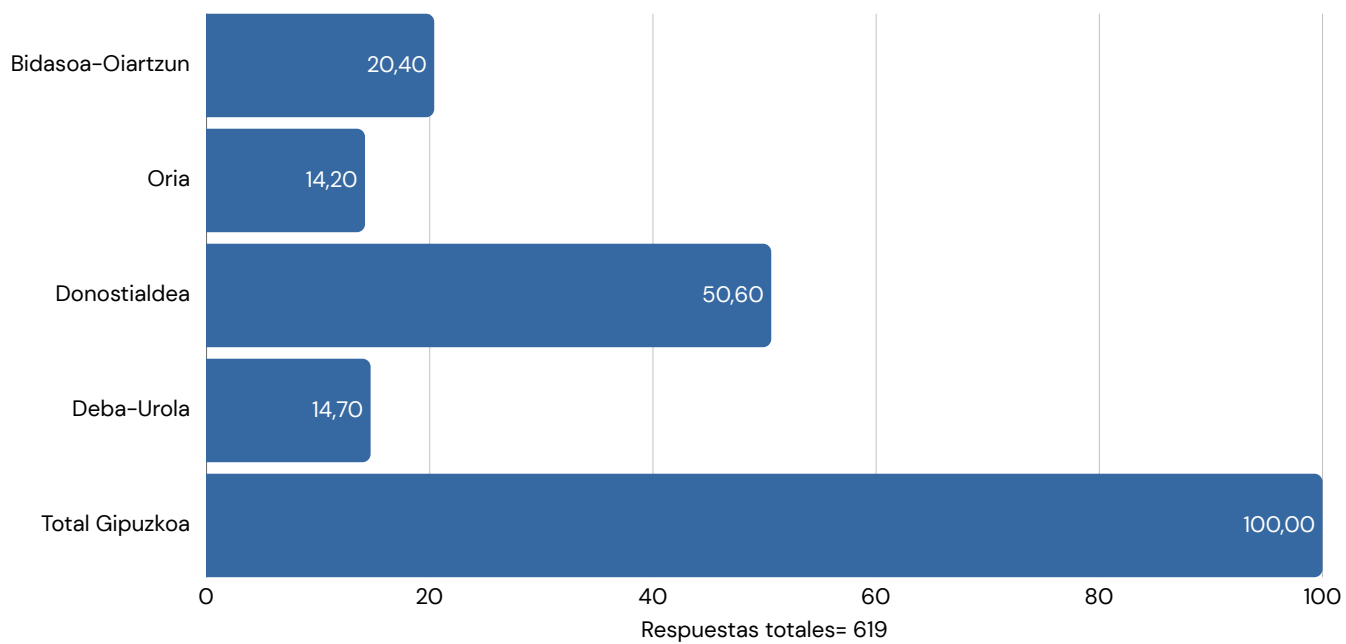
La encuesta contó con participantes de todas las comarcas de Gipuzkoa, destacando Donostialdea como la más representada. Los porcentajes reflejan las respuestas a cada pregunta, ya que no todos completaron todas las cuestiones.

- **En cuanto a la situación laboral**, la mayoría trabaja (63,17%), seguida de jubilados (21,38%), en paro (8,97%), con otra situación (6,21%) o estudiando (0,28%).
- **Respecto al género**, predominan las mujeres (66,91%), frente a hombres (29,39%), con un pequeño grupo que se identifica como otro (0,74%) o prefiere no responder (2,96%).
- **El rango de edad** más frecuente es entre 46 y 65 años (66,24%), con menores proporciones entre 36 y 45 años (15,51%), 66 a 75 años (13,32%) y otros grupos más pequeños.
- **En nivel educativo**, la mayoría tiene formación universitaria o profesional avanzada: grado/licenciatura (33,93%), formación profesional (31,74%), bachillerato (13,77%) y máster o doctorado (11,17%), mientras que la educación básica representa menos del 10%.
- **Sobre la situación económica**, la mayoría llega a fin de mes sin problemas (40,26%) o ajustándose (30,88%), mientras un 12,50% nunca llega y un 10,66% tiene holgura.

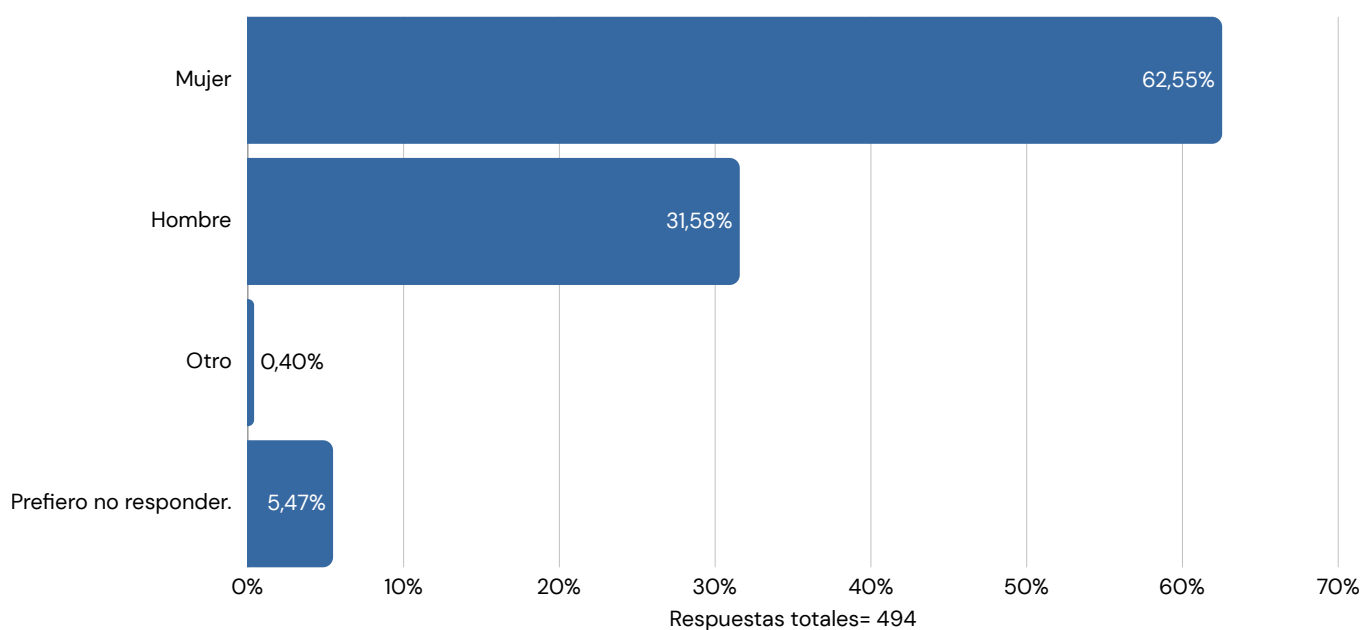
En conjunto, los participantes son adultos de mediana edad, mayoritariamente mujeres, trabajando o jubilados, con formación avanzada y situación económica estable o moderadamente ajustada, principalmente de Donostialdea.

3.1. PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

DISTRIBUCIÓN POR COMARCA

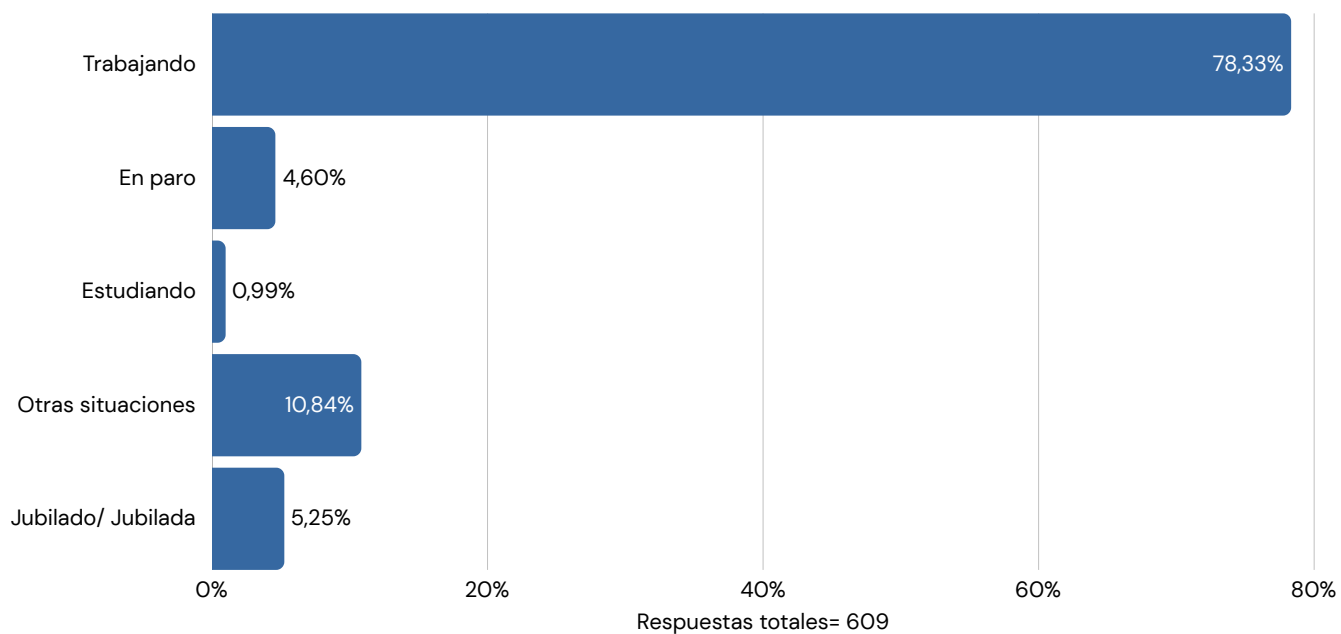


DISTRIBUCIÓN POR GÉNERO

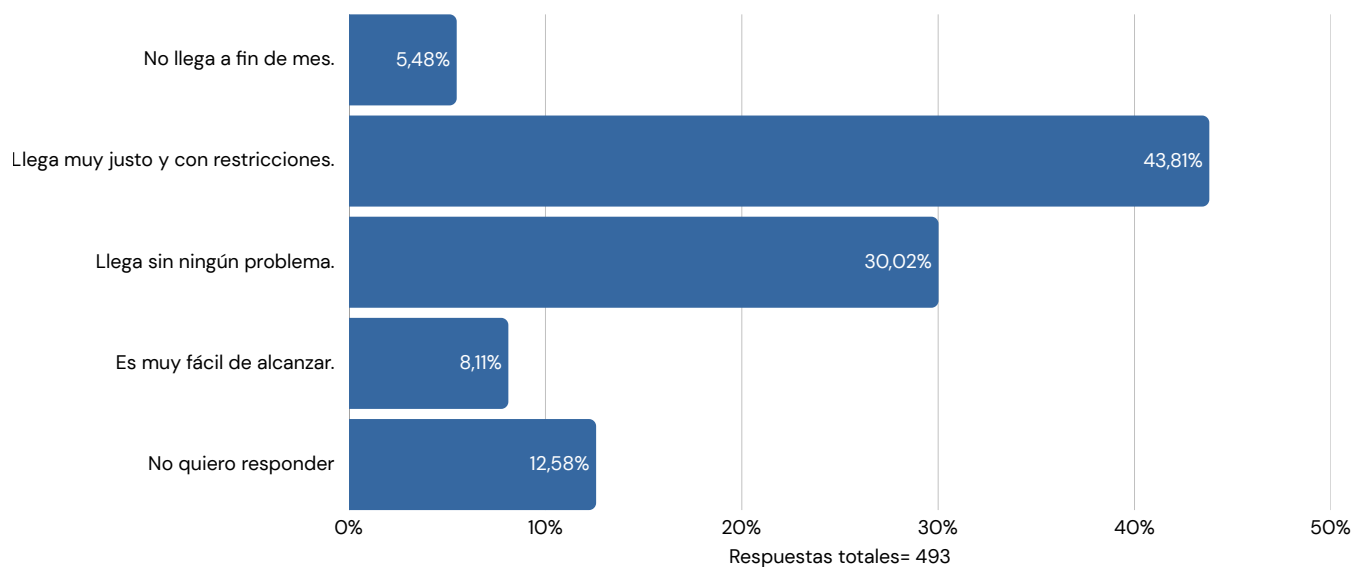




DISTRIBUCIÓN POR SITUACIÓN LABORAL

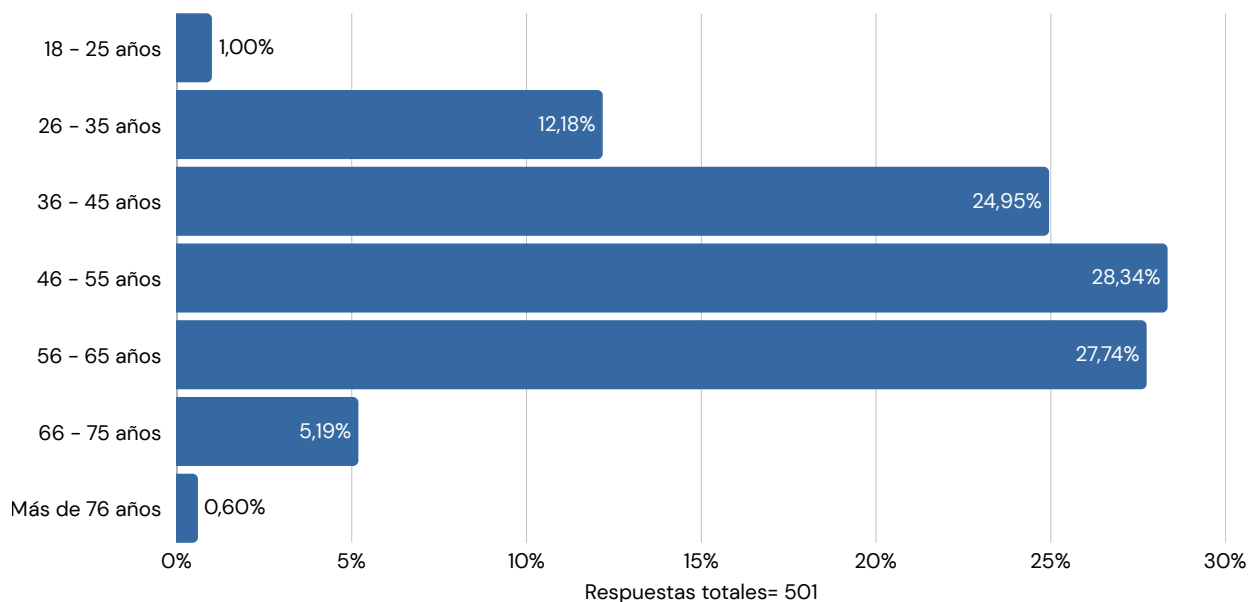


DISTRIBUCIÓN SEGÚN SITUACIÓN ECONÓMICA

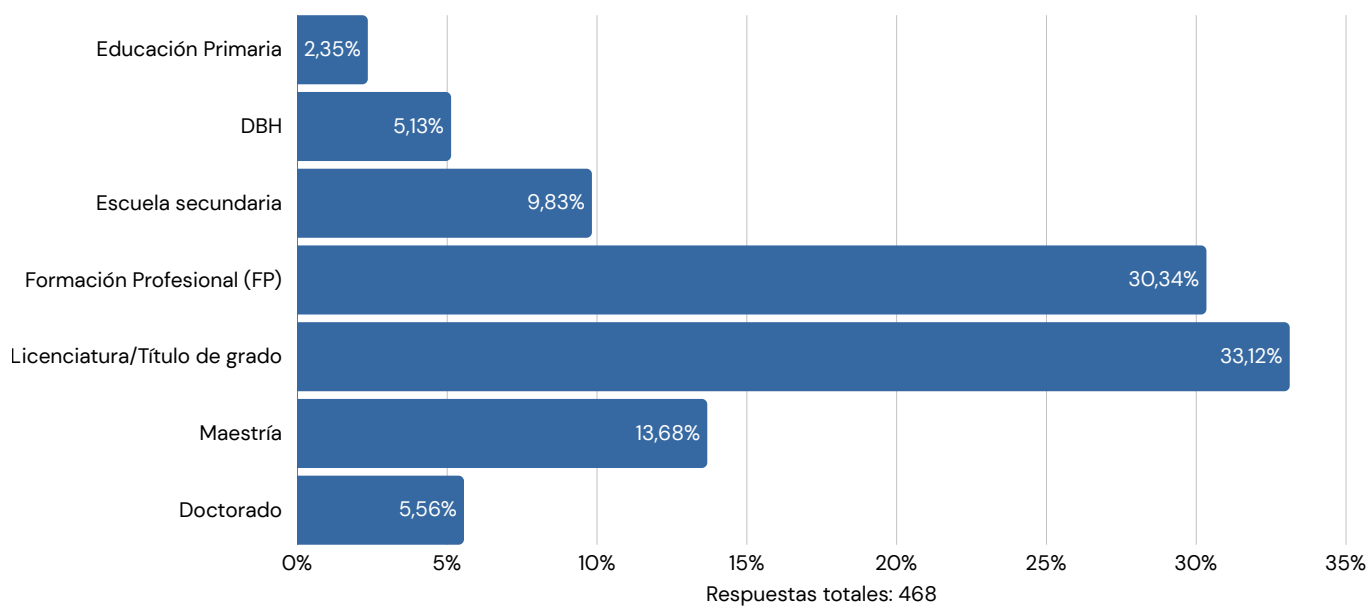




DISTRIBUCIÓN POR RANGO DE EDAD

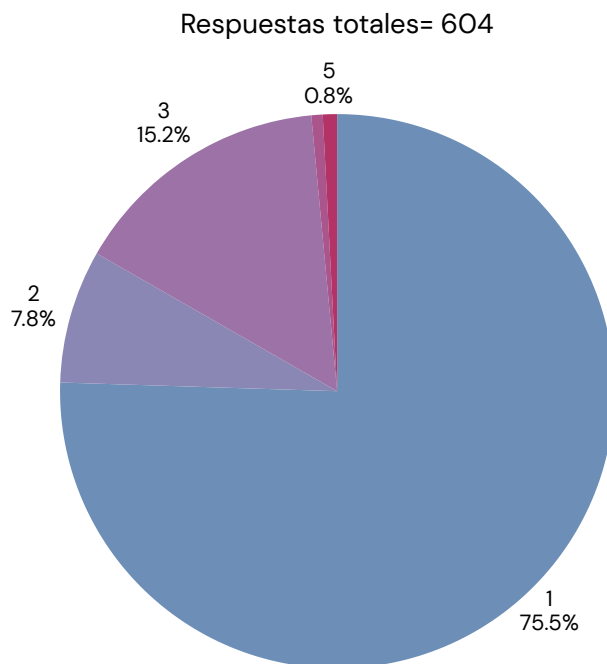


DISTRIBUCIÓN POR NIVEL EDUCATIVO

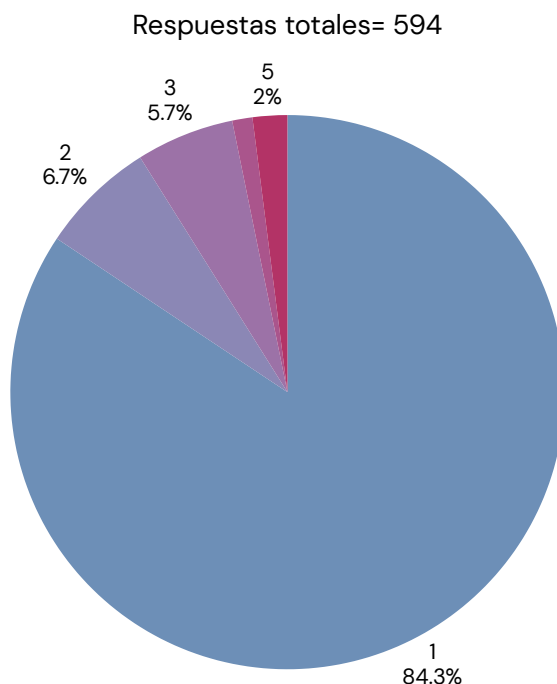


3.2. PERCEPCIÓN GENERAL Y EXPERIENCIA SOBRE LA VIVIENDA EN GIPUZKOA

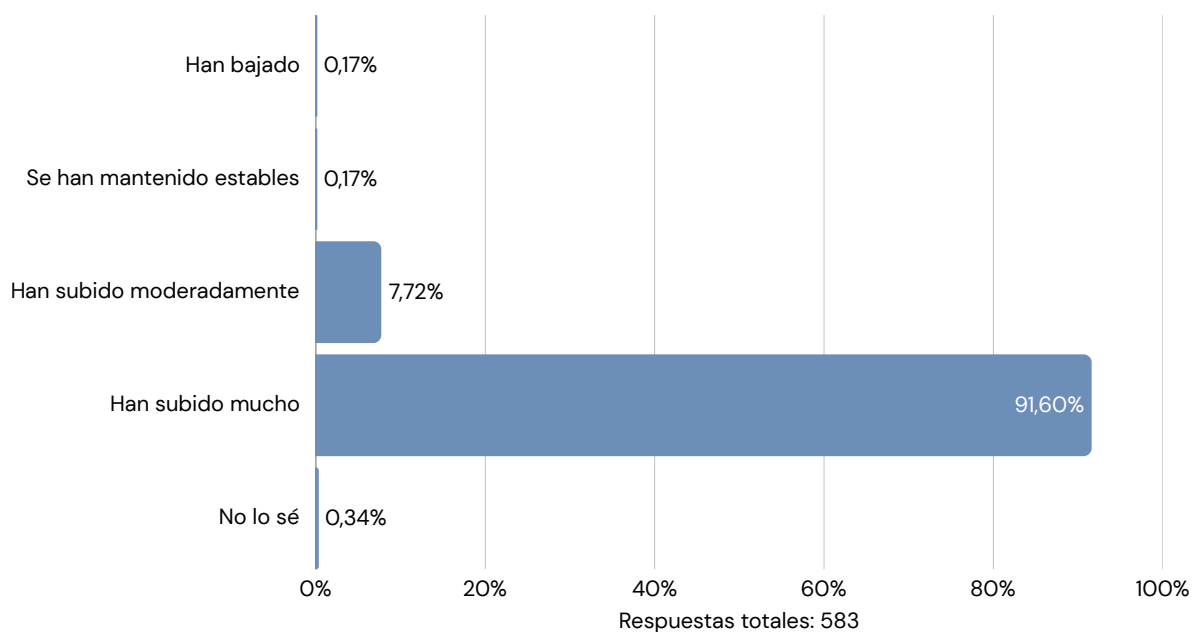
EN GENERAL, CÓMO VALORARÍAS LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN GIPUZKOA, SIENDO 1 MUY MALA Y 5 MUY BUENA?



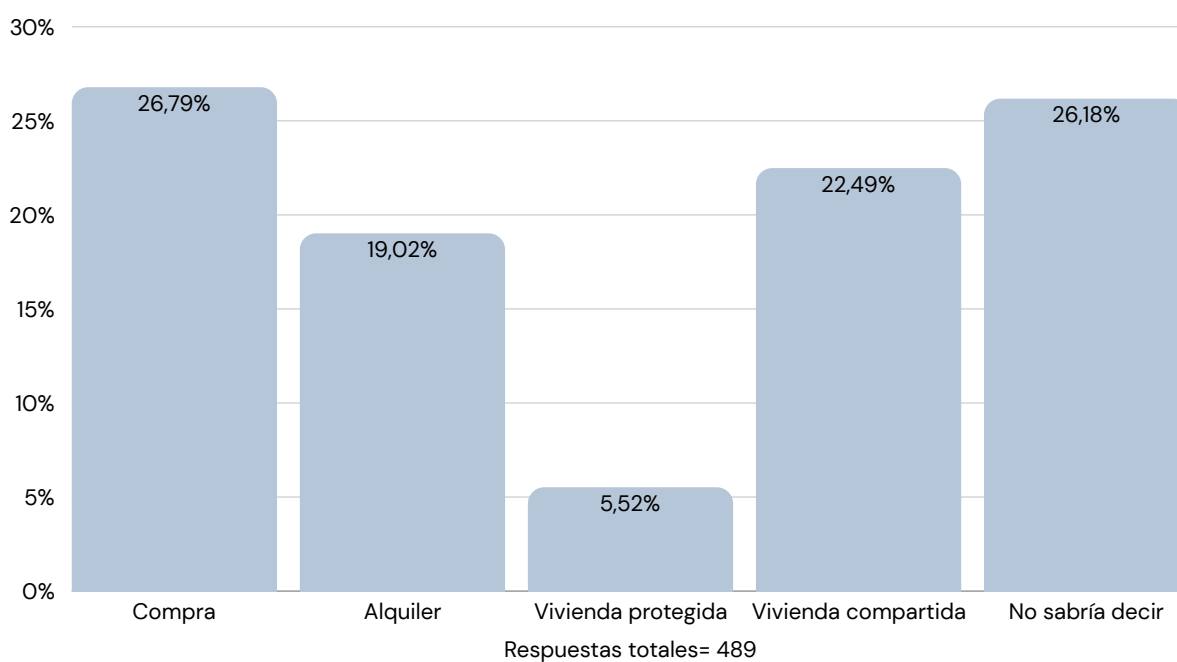
DEL 1 (TOTALMENTE EN DESACUERDO) AL 5 (TOTALMENTE DE ACUERDO), ¿HASTA QUÉ PUNTO ESTÁS DE ACUERDO CON LA SIGUIENTE AFIRMACIÓN: "ENCONTRAR UNA VIVIENDA ADECUADA EN GIPUZKOA ES SENCILLO PARA LA MAYORÍA DE LA GENTE."



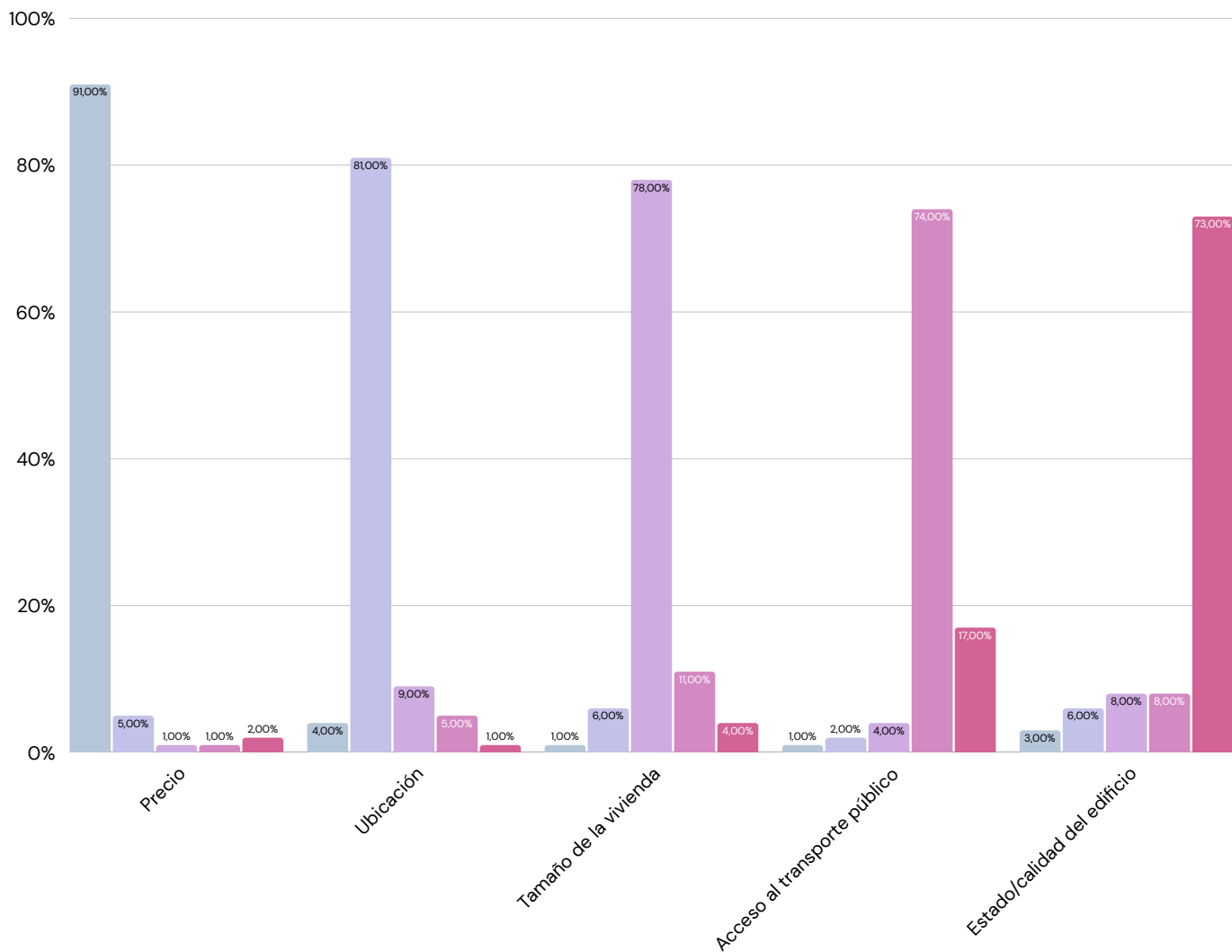
¿CÓMO PERCIBES LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS EN GIPUZKOA?



¿QUÉ TIPO DE ACCESO A LA VIVIENDA CONSIDERAS MÁS COMÚN HOY EN GIPUZKOA?

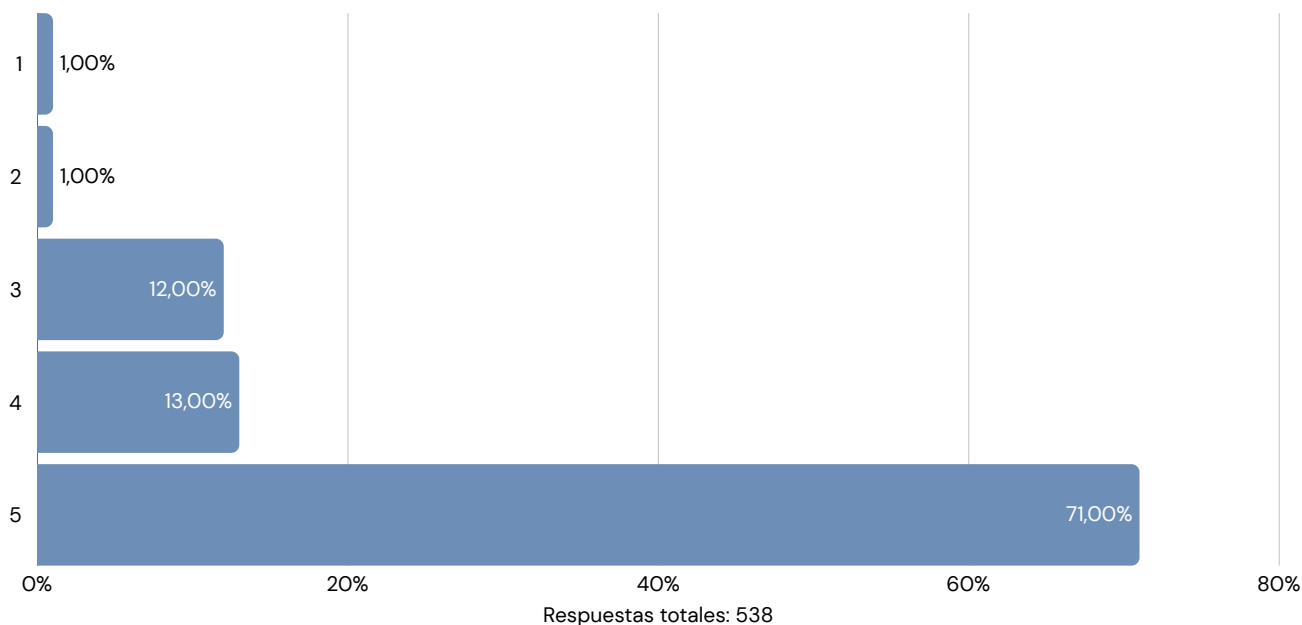


ORDENA DE MAYOR A MENOR IMPORTANCIA LOS SIGUIENTES FACTORES A LA HORA DE ELEGIR VIVIENDA EN GIPUZKOA: (1 = MÁS IMPORTANTE, 5 = MENOS IMPORTANTE)

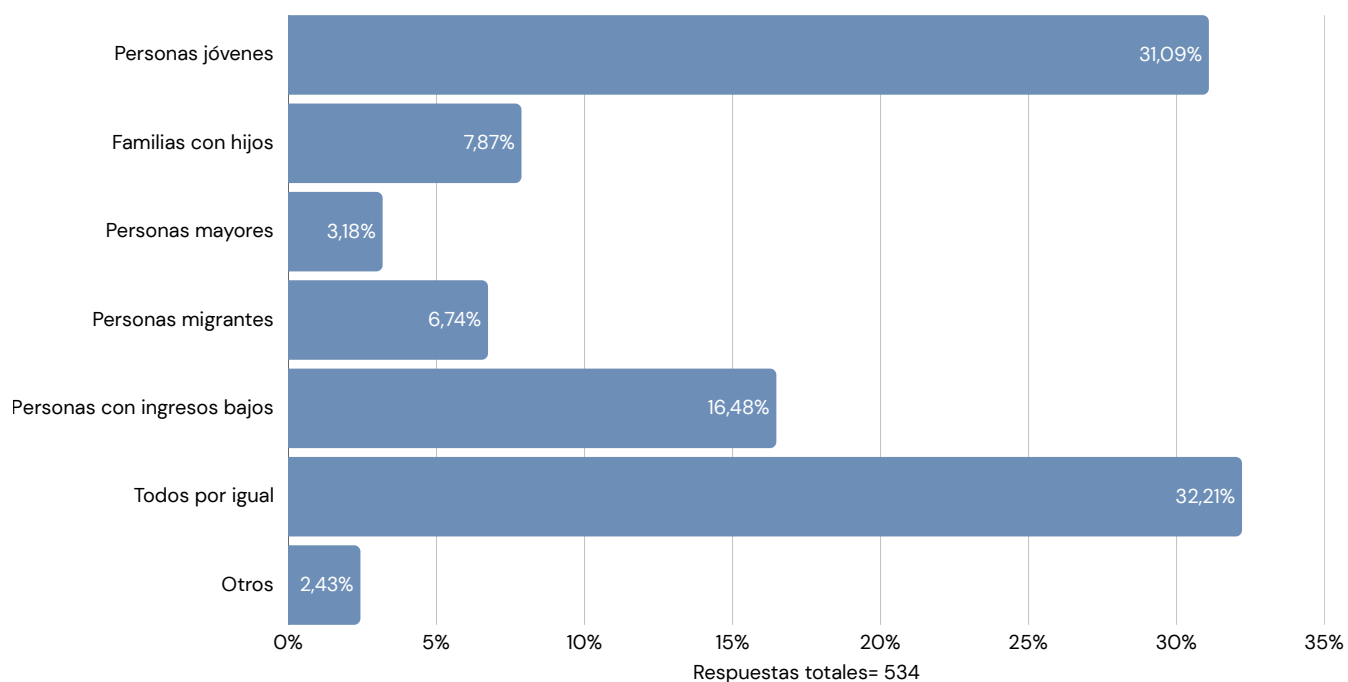


Respuestas totales: 524

EN UNA ESCALA DEL 1 (NADA) AL 5 (MUCHÍSIMO), ¿EN QUÉ MEDIDA CREES QUE LA VIVIENDA INFLUYE EN LA CALIDAD DE VIDA EN GIPUZKOA?



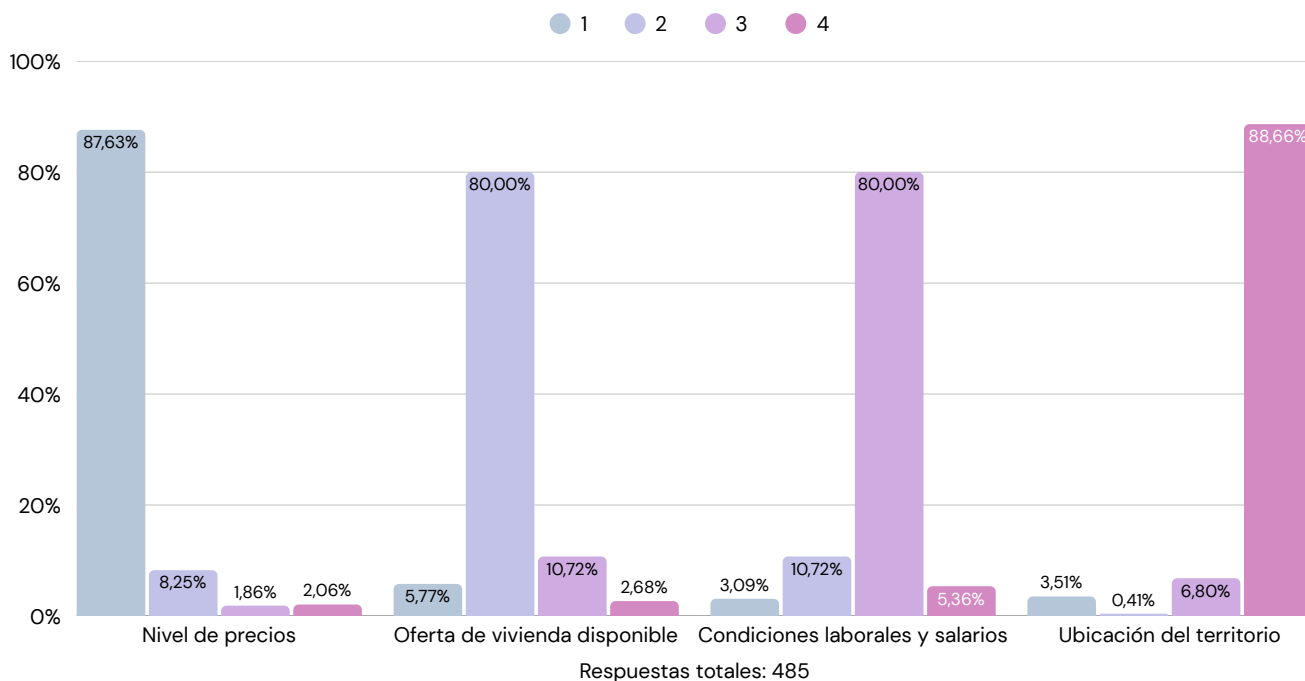
¿QUÉ COLECTIVO CREES QUE TIENE MÁS DIFICULTADES PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA EN GIPUZKOA?



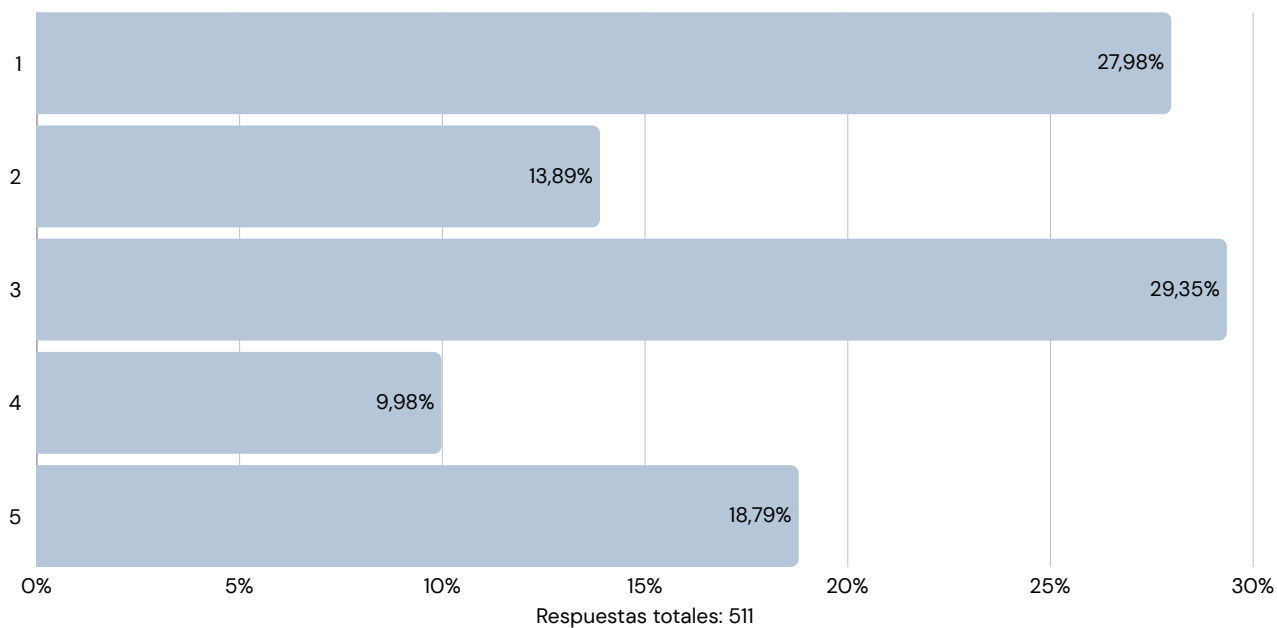
¿QUÉ COLECTIVO CREES QUE TIENE MÁS DIFICULTADES PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA EN GIPUZKOA? (LOS QUE HAN ELEGIDO RESPUESTA LIBRE)

Colectivo / Perfil
Trabajadoras solteras y sin hijos mayores de 40 años
Personas solteras
Recién separados con 1 sueldo y 1 hijo
Separado
Personas romaníes vascas
Todos los colectivos
Parejas con VPO
Todas, cada colectivo
Personas solteras con buen trabajo
Monoparentales
Personas sin herencia ni ayudas familiares

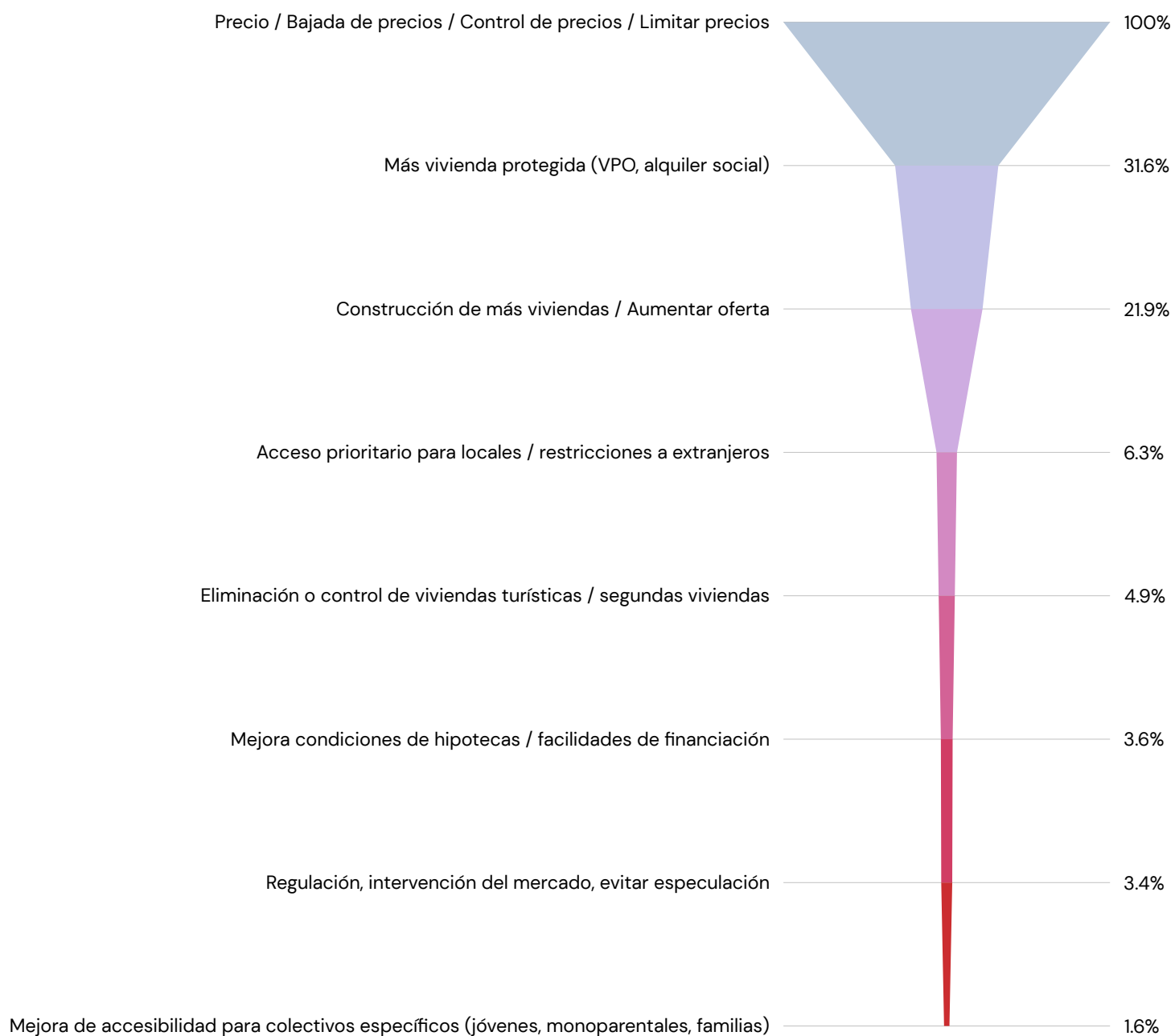
ORDENA ESTAS OPCIONES SEGÚN CUÁNTO CREES QUE INFLUYEN EN LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN GIPUZKOA: (1 = MAYOR INFLUENCIA, 4 = MENOR INFLUENCIA)



EN GENERAL, ¿CÓMO DE INFORMADO/A TE SIENTES SOBRE LAS OPCIONES DE VIVIENDA DISPONIBLES EN GIPUZKOA, DONDE 1 SIGNIFICA "NADA INFORMADO/A" Y 5 "MUY INFORMADO/A"?



¿SI PUDIERAS CAMBIAR UNA SOLA COSA DEL ACCESO A LA VIVIENDA EN GIPUZKOA, CUÁL SERÍA? (RESPUESTAS TOTALES: 452)





04

PRINCIPALES TENDENCIAS ENTRE COMARCAS

4.1. PERFILES SOCIODEMOGRÁFICOS

En términos generales, las cuatro comarcas analizadas —Bidasoa-Oiartzun, Deba-Urola, Donostialdea y Oria— presentan perfiles sociodemográficos bastante homogéneos. En todas predomina una población femenina, de mediana edad (principalmente entre los 36 y 65 años) y con una elevada tasa de empleo. Las percepciones sobre la situación económica muestran cierta variabilidad, aunque en general se observa estabilidad laboral y moderada percepción financiera.

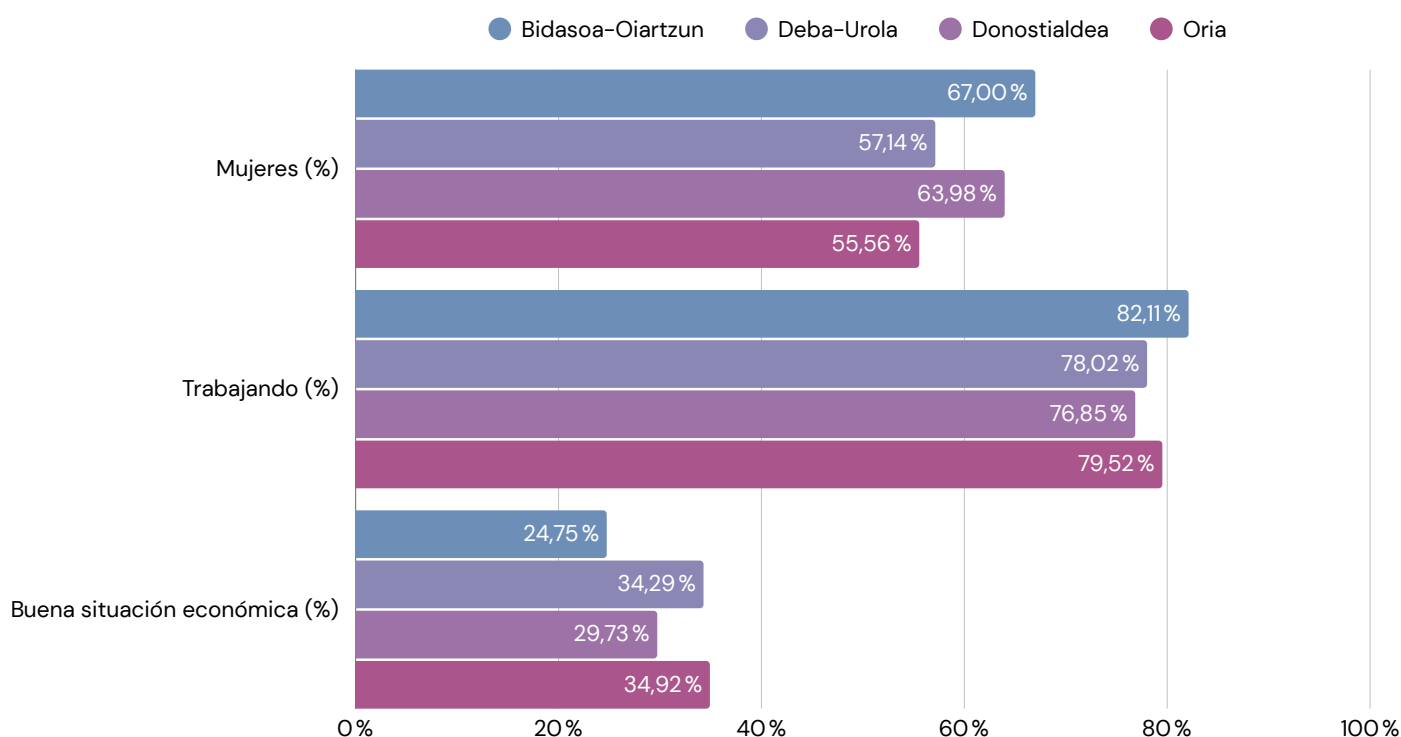
Aspectos más relevantes por comarca:

Oria: Con 63 participantes, el 55,56 % son mujeres. La mayoría se sitúa entre 46 y 65 años (58,73 %) y la tasa de empleo es del 79,52 %. En cuanto a la economía, un 34,92 % indica que llega a fin de mes sin problemas, mientras un 38,10 % nunca llega y un 17,46 % prefirió no responder, mostrando una percepción moderada de bienestar económico, con cierta preocupación financiera.

Donostialdea: Con 259 participantes, el 63,98 % son mujeres. La franja de 46 a 65 años concentra al 57,04 % de los encuestados y la tasa de empleo es del 76,85 %. En términos económicos, un 29,73 % llega a fin de mes sin problemas, un 42,86 % ajustándose y un 12,36 % prefirió no responder, reflejando estabilidad laboral aunque con limitaciones económicas para una parte de la población.

Bidasoa-Oiartzun: Con 101 participantes, el 67 % son mujeres. La mayoría se encuentra entre 36 y 55 años (56,31 %) y la tasa de empleo es del 82,11 %. Respecto a la situación económica, un 24,75 % llega a fin de mes sin problemas, un 48,51 % ajustándose y un 13,86 % prefirió no responder, mostrando una percepción moderada de bienestar económico, similar al resto de comarcas.

Deba-Urola: Con 70 participantes, el 57,14 % son mujeres. La franja de 36 a 65 años agrupa al 57,34 % de los encuestados y la tasa de empleo alcanza el 78,02 %. En términos económicos, un 34,29 % llega a fin de mes sin problemas, un 45,71 % ajustándose y un 7,14 % nunca llega, evidenciando una percepción financiera moderada con predominio de situaciones ajustadas.



4.2. PERCEPCIÓN GENERAL Y EXPERIENCIA SOBRE LA VIVIENDA EN GIPUZKOA

El análisis territorial de la percepción sobre la vivienda en Gipuzkoa revela un descontento estructural y generalizado, aunque con intensidades variables según la presión demográfica de cada zona. La valoración de la situación actual es abrumadoramente negativa en todas las comarcas, pero alcanza sus cotas más críticas en Bidasoa y Donostialdea, donde el 78,69% y el 78,32% de los encuestados, respectivamente, la califican con la puntuación mínima (1 sobre 5).

En contraste, las comarcas de Oria (70,59%) y Deba (66,67%) muestran una percepción ligeramente menos severa, aunque igualmente crítica. Esta tensión se confirma al evaluar la dificultad de acceso: Bidasoa se sitúa como el territorio donde la ciudadanía percibe mayores barreras, con un rotundo 90% de desacuerdo ante la afirmación de que "encontrar vivienda es sencillo", superando incluso a la capital, Donostialdea (85,90%), y distanciándose notablemente de Deba y Oria, donde la percepción de dificultad extrema desciende ligeramente por debajo del 80%.

Existe una **divergencia significativa en cómo la ciudadanía percibe la realidad del mercado inmobiliario en función de su entorno**. Mientras que en Oria y Deba la opción de "compra" sigue siendo identificada como la forma de acceso más común (32% y 30% respectivamente), en Donostialdea este modelo tradicional se ve desplazado. En la capital y su área metropolitana, la percepción de la "vivienda compartida" asciende al 28,35%, superando tanto a la compra como al alquiler individual, lo que denota una precarización del estilo de vida urbano y una adaptación forzosa ante la imposibilidad de acceder a una vivienda completa. Por su parte, Bidasoa presenta una incertidumbre notable, con un alto porcentaje de respuestas que "no saben" definir el acceso mayoritario (32%), lo que podría reflejar un mercado fracturado o una falta de oferta clara. En todas las comarcas, sin excepción, el precio es el factor determinante absoluto a la hora de elegir vivienda, superando el 90% de importancia en casi todos los casos, muy por encima de la ubicación o el tamaño.

El impacto de la vivienda en la calidad de vida y la identificación de los colectivos vulnerables también muestra matices territoriales. En Donostialdea, la vivienda se considera el eje central del bienestar: un 76,07% opina que influye "muchísimo" en su calidad de vida, diez puntos por encima de Deba, Oria y Bidasoa. Respecto a los afectados, en Donostialdea y Oria se identifica claramente a los "jóvenes" como el colectivo más perjudicado (32,86% y 29,58%). Sin embargo, en Deba y Bidasoa la percepción cambia hacia una visión más sistémica del problema, donde la respuesta mayoritaria es que "todos los colectivos tienen las mismas dificultades" (36,84% y 33,64%), sugiriendo que en estas zonas la crisis de vivienda ha dejado de ser un problema generacional para convertirse en una barrera transversal que afecta a toda la estructura social.

Finalmente, el análisis cualitativo de las demandas ciudadanas **expone las diferentes presiones que sufren estas comarcas**. En Donostialdea, las respuestas abiertas están fuertemente marcadas por el rechazo a la turistificación, la especulación y la inversión extranjera, exigiendo medidas proteccionistas para el residente local y la prohibición de la venta de VPO. En Bidasoa, el foco se centra en la desconexión entre salarios y precios, con una sensación de asfixia económica palpable.

Por el contrario, en **Oria y Deba, aunque el precio es la queja principal, emergen con fuerza propuestas vinculadas a la falta de oferta física, solicitando la movilización de vivienda vacía, la rehabilitación de edificios antiguos y una mayor construcción de obra nueva pública**. Pese a estas diferencias de diagnóstico, existe un consenso absoluto en todo el territorio guipuzcoano: la necesidad de intervención pública para limitar precios y la priorización del alquiler social frente a los modelos de propiedad.

05

CONCLUSIONES GENERALES

La valoración ciudadana sobre la realidad habitacional del territorio es predominantemente crítica. Una mayoría cualificada del 75,50% de los encuestados califica la situación actual como muy mala, mientras que el 84,34% se muestra en total desacuerdo con la posibilidad de que encontrar un hogar adecuado sea una tarea sencilla para la mayoría de la población. Esta percepción se sustenta en una lectura unánime sobre el mercado económico, donde el 91,60% de los participantes identifica un incremento severo de los precios en los últimos años. De hecho, el coste económico se posiciona como el factor determinante absoluto para el 91,03% de los ciudadanos a la hora de elegir vivienda, situándose muy por encima de otras variables como la ubicación, el tamaño o la calidad de la edificación.

En cuanto a las dinámicas de acceso, los datos reflejan un mercado fragmentado donde no predomina una única vía de entrada. La compra de vivienda es señalada como la opción más común por el 26,79% de la muestra, seguida de cerca por el fenómeno de la vivienda compartida, identificado por el 22,49%, y el alquiler, con un 19,02%. Es reseñable que un 26,18% de los encuestados no es capaz de identificar cuál es el modelo de acceso mayoritario en la actualidad. Respecto a la incidencia social, el 71% de la población otorga la máxima relevancia a la vivienda como factor condicionante de la calidad de vida. No existe un consenso único sobre qué grupo sufre mayores barreras, dividiéndose las opiniones principalmente entre quienes señalan a la juventud (31,09%) y quienes consideran que la dificultad es transversal a todos los colectivos sin distinción (32,21%).

Sobre las causas y posibles soluciones, la ciudadanía identifica el nivel de precios (87,63%) y la oferta disponible como los elementos de mayor influencia en el escenario actual. El nivel de información de los ciudadanos sobre sus opciones habitacionales es heterogéneo, con un 27,98% que se declara nada informado frente a un 18,79% que afirma estar muy informado. En el apartado de propuestas de mejora recogidas de forma abierta, los participantes coinciden técnicamente en la necesidad de incrementar el parque de Vivienda de Protección Oficial (VPO) bajo regímenes de alquiler no reversible, establecer mecanismos de control de precios en el mercado libre y limitar el uso de inmuebles para fines turísticos o inversión especulativa por parte de no residentes.

ENCUESTA **SOBRE EL VIVIENDA**

