

Evaluación de impacto

LLOGUEM! YES, WE RENT

Programa UIA

Equipo: Helena Hernandez, Catalina Llana Hesse, Josep Maria Raya Vílchez

Colaboradores: Silvia Sánchez Gil

Índice

1.	Introducción	3
2.	Objetivos e hipótesis de la evaluación	4
3.	Diseño y procedimiento de la evaluación.....	6
4.	Resultados de la evaluación.....	8
4.1	Características de las viviendas de alquiler del programa	9
4.2	Perfil de propietarios, participantes y grupos de comparación	9
4.3	Impacto sobre el mercado de vivienda de Mataró.....	11
4.3.1	Oferta de alquileres con precio debajo de mercado.....	11
4.3.2	Impacto sobre precios de alquiler en la ciudad de Mataró.....	14
4.3.3	Aumento de proporción de viviendas en alquiler.....	15
4.3.4	Reducción de viviendas vacías.....	17
4.3.5	Reducción de la segregación socioespacial.....	17
4.4	Impacto sobre calidad de la vivienda.....	20
4.4.1	Mejora en aislamiento térmico y acústico.....	20
4.4.2	Disminución en tasa de hacinamiento	20
4.5	Impacto sobre accesibilidad a la vivienda de alquiler	21
4.5.1	Reducción de la ratio de alquiler/ingresos	21
4.5.2	Aumento de preferencia de régimen de tenencia de alquiler y satisfacción de propietarios.....	25
4.5.3	Mejora percepción de seguridad.....	26
4.5.4	Aumenta la emancipación	27
4.6	Satisfacción de propietarios/as	28
5.	Conclusiones	29
6.	Bibliografía.....	33
7.	Anexo	35
7.1	Cuestionarios PRE asignación: posibles participantes	35
7.2	Cuestionarios POST asignación: participantes.....	40

7.3	Cuestionarios PRE asignación: propietarios	43
7.4	Cuestionarios POST asignación: propietarios	45

1. Introducció

Este informe presenta los resultados de la evaluación cuasiexperimental del programa Lloguem: Yes, we rent!, promovido por Urban Innovative Actions. El propósito principal del programa es captar al menos 200 propiedades que se han dejado vacías y fuera del mercado y transformarlas en viviendas de alquiler para hogares de ingresos medios. Además, el programa busca alquilarlas a precios por debajo del mercado y reducir la segregación socioespacial. Todo esto, introduciendo un sistema innovador de gestión en base a una cooperativa mixta de stakeholders múltiples.

Para ello el ayuntamiento de Mataró puso en marcha el programa piloto en mayo de 2019 y sigue en pie hasta la fecha, julio 2022. Este programa piloto consiste en un plan de apoyo e incentivos para que los propietarios alquilen sus pisos desocupados a una cooperativa de viviendas de inquilinos y a un alquiler por debajo de la media del mercado. Proporcionando una financiación inicial para la cooperativa, como también un apoyo financiero y organizativo para renovar las propiedades y garantizar el pago del alquiler, con el objetivo que a largo plazo, que la cooperativa se convierta en el gestor autónomo del programa. Todo esto en un contexto de un mercado de la vivienda altamente desregulado, donde la vivienda principal con régimen de propiedad domina (75%), versus a un mercado del alquiler reducido (19%) y altamente volátil.

La finalidad de esta evaluación es analizar los efectos que el programa haya podido tener hasta la fecha sobre el mercado de la vivienda de la ciudad de Mataró, en términos de precios y cantidades, como también sobre el bienestar de sus participantes¹ y la calidad de las viviendas que habitan. En el **segundo apartado** de este informe, detallamos estos objetivos y sus derivadas hipótesis, basándonos en la evidencia científica sobre políticas de vivienda social y transferencias monetarias. El **tercer apartado** versa sobre el diseño metodológico de la evaluación, los datos empleados para el análisis, como también las limitaciones de este.

El **cuarto apartado** versa sobre los resultados propios del análisis de impacto en las tres dimensiones: mercado de vivienda de Mataró, calidad de la vivienda, accesibilidad a la vivienda. Antes, sin embargo, se analizan las diferencias basales existentes entre el grupo de personas participantes del programa y dos grupos de comparación, y también entre el

¹ Definimos como personas participantes a los miembros de la cooperativa que han obtenido un piso de alquiler a través del programa.

grupo de personas participantes y los propietarios/as. En el **quinto y último apartado** se presentan las conclusiones.

2. Objetivos e hipótesis de la evaluación

En este apartado detallamos los objetivos de la evaluación así como sus relacionadas hipótesis. El objetivo general de la evaluación es identificar cambios en el mercado de la vivienda de la ciudad de Mataró, en los participantes del programa en términos de bienestar, y, finalmente, en la accesibilidad, es decir, sobre el porcentaje que representa el precio que se paga de alquiler en relación con la renta de los individuos. Definimos como personas participantes a los miembros de la cooperativa que han obtenido un piso de alquiler a través del programa.

Objetivo 1: Identificar si el programa ha tenido un impacto sobre el mercado de la vivienda de la ciudad de Mataró.

Según Sinai y Walfogel (2005) la cantidad de viviendas de alquiler per cápita aumenta en el territorio donde se introduce un programa de vivienda de alquiler. Uno de los objetivos del programa es justamente incentivar el régimen de tenencia de alquiler. Otros dos principales objetivos del programa *Lloguem, Yes we Rent!* son activar viviendas vacías y ofrecer a las personas participantes precios de alquiler por debajo del precio de mercado. Por último, siguiendo el estudio de Favilukis (2019), que encuentra un impacto sobre la distribución de unidades de convivencia de menor ingreso por barrio, analizaremos el efecto que el programa ha tenido sobre la segregación socioespacial. En concreto las hipótesis relacionadas a este primer objetivo son:

- Hipótesis 1.1: Los participantes del programa pagan alquileres por debajo del precio de mercado
- Hipótesis 1.2: El programa reduce el precio medio del alquiler de la ciudad de Mataró
- Hipótesis 1.3: El programa reduce la cantidad de viviendas vacías en la ciudad de Mataró
- Hipótesis 1.4: El programa aumenta la proporción de viviendas en régimen de alquiler en la ciudad de Mataró
- Hipótesis 1.5: El programa reduce la segregación socioespacial en la ciudad de Mataró

Objetivo 2: Evaluar en qué medida el programa mejora la calidad de las viviendas en las que viven los participantes.

Con relación al hacinamiento, los efectos encontrados en la literatura de evaluación de impacto nos muestran un aumento en la cantidad de viviendas de alquiler per cápita (Sinai y Walfogel 2005), como también un aumento m² por inquilino/a (Salvi del Pero et al., 2016) o en otras palabras un aumento en habitaciones por persona (Clapham y Foye, 2019). En relación los programas de rehabilitación y eficiencia energética, la evidencia científica relaciona la rehabilitación del parque de viviendas con el aumento de la temperatura durante el invierno y con la reducción del consumo de energía y del nivel de humedad (Howden-Chapman, 2011). Lo que como externalidad tiene un efecto positivo sobre la salud de los/as inquilinos/as asociado con mejoras de sistemas eléctricos, ventanas y puertas y aislamiento de paredes (Gibson et al. 2011; Thomson et. al 2009; Rodgers et. al 2018). Siguiendo la evidencia científica y ajustándonos al diseño del programa, los resultados esperados relacionados con el segundo objetivo son:

- Hipótesis 2.1: Mejora en aislamiento térmico
- Hipótesis 2.2: Mejora en aislamiento de ruido
- Hipótesis 2.3: Disminución en tasa de hacinamiento

Objetivo 3: Evaluar en qué medida el programa mejora la accesibilidad a la vivienda de alquiler para las personas participantes.

Según la evidencia científica sobre el impacto de viviendas sociales y ayudas monetarias para el alquiler, uno de los principales efectos es la reducción de la proporción del ingreso que se destina al alquiler (Katz et al. 2003, Stephens et al. 2010). Por otro lado, se ha encontrado que la satisfacción con la vivienda aumenta y los problemas de mantenimiento disminuyen (Moulton et. al 2014). Las hipótesis derivadas del objetivo 3 son cuatro:

- Hipótesis 3.1: Los participantes reducen la ratio alquiler/ingresos
- Hipótesis 3.2: Los participantes aumentan su preferencia por la tenencia de alquiler
- Hipótesis 3.3: La percepción de seguridad de los participantes mejora
- Hipótesis 3.4: El programa aumenta la emancipación

Las hipótesis que se han excluido del análisis son las relacionados a impactos que se analizan a largo plazo, como es el caso de la mejora en salud, siguiendo los hallazgos de Howden- Chapman (2011), Gibson et al. (2011), Moulton et. al (2014) Thomson et. al (2009) y Rodgers SE et al. (2018). Tampoco se analiza el posible impacto sobre el empleo y la capacidad de la administración de gastos del hogar (Preece, 2018; Feeny et. al., 2012; Wood et. al, 2008; Jacob y Ludwig, 2012, Owens 2017; Chyn, 2018).

3. Diseño y procedimiento de la evaluación

Son raras las intervenciones públicas que producen impactos inmediatos, por lo que es necesario que transcurra cierto tiempo desde la implementación de la intervención antes de poder detectar cambios en los indicadores estudiados. En este estudio se han medido los indicadores únicamente empleando dos puntos en el tiempo, y en algunos casos solo uno, ya que existieron asignaciones donde la persona paso de no ser miembro de la cooperativa a ser miembro con piso asignado, sin pasar por el estadio de ser miembro en espera de un piso. A continuación se describe de manera general el diseño de la evaluación. Debido a que las estrategias de identificación difieren entre hipótesis, se definirán en cada subapartado correspondiente al apartado de resultados.

Parte de la evaluación se puede considerar cuasiexperimental², ya que por un lado, la participación del programa -la asignación de una vivienda de alquiler- no sigue principios de procedimiento aleatorio, pero por otro lado, existen dos grupos de comparación que se emplean como realidad contrafactual. En los diseños cuasiexperimentales, el contrafactual- en este caso los grupos de comparación- se define a partir de los individuos que no participan en el programa, que en este caso serian dos: el primer grupo de comparación son las personas que son parte de la cooperativa pero aún no han obtenido un piso asignado, mientras que el segundo grupo son las personas en lista de espera para llegar a ser miembro/a de la cooperativa.

El procedimiento de análisis, en el que la población diana son las personas participantes, sigue el esquema de los diseños cuasiexperimentales. En la práctica, debido al porcentaje de no respuesta de las encuestas de seguimiento y las diferentes características entre los tres grupos, se ha creído más oportuno solo comparar la realidad de los/as participantes antes y después, asumiendo que no ha habido ningún cambio en el grupo de comparación.

² Debido al el corto plazo entre cuestionarios pre y post, se asume que no hay cambios para los grupos de comparación. Por lo que se identifican las diferencias entre los grupos en la preasignación.

Únicamente se emplean los grupos de comparación para ver diferencias en características de preasignación.

Este análisis se realiza mediante estadística descriptiva, tablas de contingencia, chi² y t-test con un nivel de confianza del 95% para comparar las situaciones previas al programa de las personas participantes con la que tienen durante el programa. Estas técnicas estadísticas permiten controlar, en la muestra de individuos utilizada, la influencia de otras características diferentes al hecho de haber participado o no en el programa sobre el resultado analizado.

Las limitaciones de la investigación son principalmente seis. La primera, es el sesgo de selección de los grupos de comparación, siendo solo una parte los/as que deciden responder el cuestionario. La baja en participación es más relevante aún en el caso de las personas que están en lista de espera para ser parte de la cooperativa. La segunda limitación se refiere al acceso a los datos, ya que a medida que el programa se desarrolló, la disposición de datos para la evaluación se redujo en comparación con el diseño ex ante. Así, las características demográficas de los/as participantes y las características tanto de la vivienda en la que residen antes del programa como a la que acceden a través al programa, serán aquellas obtenidas vía cuestionario (véase los datos ex post en tabla 1). El no tener acceso a datos administrativos, como son la declaración de la renta o los datos de salud, nos lleva a la tercera limitación: la calidad de los datos. En lo posible, los datos obtenidos vía cuestionario han de ser de menor relevancia para la evaluación de impacto, debido a que dependen de la predisposición de las personas que lo responden y están determinados por los sesgos de no respuesta, todo ello sin obviar que conlleva un mayor coste generar los datos vía cuestionario que emplear datos preexistentes (Purdon, 2002). La cuarta limitación se refiere al poco espacio de tiempo que transcurre entre la encuesta realizada previo a la asignación de la vivienda de alquiler y la encuesta realizada con posterioridad a la asignación de la vivienda.

Tabla 1. Datos ex ante y acceso ex post

Tipología de datos	Variables	Fuentes	Acceso ex post
Características demográficas de unidad de Convivencia	Fecha de nacimiento, nivel educativo, sexo, barrio de residencia, número de miembros, número de miembros no emancipados, ingreso de unidad de convivencia.	Padrón ³ y cuestionarios	X
Uso de servicios sanitarios (solo beneficiarios)	Tipos de profesional, Diagnóstico, Nombre de visitas, Ingresos de urgencia, Visitas de atención primaria, Prescripción médica.	AQuAs	
Datos Fiscales	Declaración de la renta, condición laboral (altas y bajas).	Agencia tributaria y seguridad social	
Características de la vivienda	Calidad de la vivienda (aislamiento, ventanas, aire acondicionado, calefacción), número de habitaciones, número de baños, alquiler mensual y barrio.	Ayuntamiento y cuestionario	X

Nota: las variables y fuentes descrita en la tabla son las que fueron fijadas en el diseño de la evaluación ex ante del programa. Las que tienen una X en la última columna (expost), son a las que se tuvo acceso.

En general, un 75% de las viviendas del programa se entregan durante el último año del programa, a partir de julio 2021⁴, por lo que en el mejor de los casos el tiempo que transcurre entre el primer y el segundo cuestionario es de un año.

Por último, la quinta y sexta limitación se deben al tamaño de la muestra, y al sistema de asignación del programa⁵, que reducen la capacidad de detectar diferencias estadísticamente significativas y no sesgadas entre el grupo de participantes y los grupos de comparación. En este sentido, habrá que interpretar con prudencia los resultados.

4. Resultados de la evaluación

Antes de detallar los resultados de la evaluación, se presenta un resumen de las principales características de las viviendas de alquiler ofrecidas y rehabilitadas, como también de los perfiles de los cuatro grupos de personas que han participado en las encuestas: (1) los

³ Se incluirán en siguiente versión, ya que no están completos.

⁴ En 2021, 8 viviendas se entregan el primer semestre y 13 en el segundo. En 2022, 8 viviendas se asignan en el primer semestre y 3 en el segundo.

⁵ La asignación se basa en un sistema de puntos que se construye en base a tres variables: La implicación en la cooperativa, en términos de horas de trabajo, antigüedad y características personales, dando prioridad entre otros al adulto mayor, a familias monoparentales.

propietarios, (2) los participantes, es decir las personas miembros de la cooperativa con vivienda de alquiler asignada, y los dos grupos de comparación, que son (3) las personas miembros de la cooperativa sin vivienda de alquiler asignada y (4) las personas en lista de espera para ser parte de la cooperativa y para que en un futuro les asignen una vivienda.

4.1 Características de las viviendas de alquiler del programa

En términos generales, se puede observar que las personas participantes provienen de viviendas de un tamaño medio de 65,95m² y 2,52 habitaciones, de las cuales el 42% se sitúan en el barrio de Cerdanyola (véase tabla 2). Por otro lado las viviendas ofrecidas por la cooperativa disponen de una media de 63,89m²- una superficie algo menor a la anterior vivienda de las personas participantes- y el 33,33% de las viviendas se sitúan en el barrio de Cerdanyola y 21% en el barrio Exiample. Las preferencias de los participantes, según las encuestas, son que un 50% elijen Centre como el barrio preferido, seguido por Cerdanyola con un 37.4%⁶.

Tabla 2. Características de las viviendas

	Vivienda anterior	Vivienda programa
<i>Nº de habitaciones</i>	2,52	2,67
<i>m²</i>	65,95	63,89
<i>Barrio</i>	Cerdanyola (42%) Centre (25%)	Cerdanyola (33%) Exiample (21%)

Fuente: ayuntamiento, encuestas participantes.

4.2 Perfil de propietarios, participantes y grupos de comparación

En la tabla 3 se muestra el perfil sociodemográfico medio de las personas participantes y las personas propietarias que han puesto sus viviendas a disposición del programa. Se puede observar que la edad media de los/as participantes es de 41 años, 20 años por debajo del grupo de propietarios/as. Ambos grupos tienen un porcentaje mayor de personas sin pareja, ya sea por soltería, separación, viudedad o divorcio. En el caso de los participantes son un 64% versus un 55% en el caso de los/as propietarios/as. Respecto al nivel de estudios vemos que casi la mitad de los participantes (48%), tienen estudios universitarios o superiores. Por el contrario, las personas propietarias se reparten equitativamente entre

⁶ Esta pregunta es de respuesta múltiple.

los 3 grupos de niveles de estudios: primarios completos o inferiores, de primera etapa de educación secundaria a FP de grado superior, y universitarios o superiores.

Tabla 3. Diferencias basales entre grupo de participantes y propietarios

	Participantes	Propietarios/as
<i>Edad</i>	41 años	61 años
<i>Estado civil</i>	Soltero/a, separado/a, viudo/a, divorciado/a (64%) Casado/a o pareja de hecho (36%)	Soltero/a, separado/a, viudo/a, divorciado/a (55%) Casado/a o pareja de hecho (45%)
<i>Estudios</i>	Primarios completos o inferiores (12%) De primera etapa de educación secundaria a FP de grado superior (40%) Universitarios o superiores (48%)	Primarios completos o inferiores (33%) De primera etapa de educación secundaria a FP de grado superior (33%) Universitarios o superiores (33%)
<i>Situación laboral</i>	Desocupado/a o estudiando (47,06%)	Desocupado/a o estudiando (31,25%)

Fuente: encuestas participantes y propietarios/as.

Finalmente, podemos observar que la proporción de personas que se encuentran inactivos sea por desocupación o estudios, es menor en el caso de los propietarios/as con un 31,25% con respecto al 47,6% de participantes.

Si comparamos el perfil de los/as participantes con los grupos de comparación 1- miembros de la cooperativa sin piso asignado- y grupo de comparación 2- personas en lista de espera para ser miembros de la cooperativa -, se observa que tanto la media de edad como el estado civil se asemejan bastante entre los tres grupos (véase tabla 4).

Las grandes diferencias en comparación con las personas participantes se pueden encontrar en el porcentaje de ocupación, que es menor en el grupo de comparación 1. En relación a los ingresos, los participantes el grupo con menores ingresos, con una media de 1.472 euros/mensual, versus los grupos de comparación 1 y 2, que tienen una media de ingresos de 1.656 y 1.835 euros respectivamente.

Tabla 4. Diferencias basales entre grupo de participantes y grupos de comparación

Variable	Participantes	Grupo de comparación 1	Grupo de comparación 2
Edad	40,61 años	43,5 años	39,1 años
Estado civil	Soltero/a, separado/a, viudo/a, divorciado/a (64%) Casado/a o pareja de hecho (36%)	Soltero/a, separado/a, viudo/a divorciado/a (68,42%) Casado/a o pareja de hecho (31,58%)	Soltero/a, separado/a, viudo/a, divorciado/a (62,5%) Casado/a o pareja de hecho (37,5%)
Estudios	Primarios completos o inferiores (12%) De primera etapa de educación secundaria a FP de grado superior (40%) Universitarios o superiores (48%)	Primarios completos o inferiores (5,26%) De primera etapa de educación secundaria a FP de grado superior (47,37%) Universitarios o superiores (47,37%)	De primera etapa de educación secundaria a FP de grado superior (80%) Universitarios o superiores (20%)
Situación laboral	Desocupado/a o estudiando (47,06%)	Desocupado/a o estudiando (28,57%)	Desocupado/a o estudiando (54,55%)
Ingreso (mediana/media)	1200 / 1472 euros	1700 / 1656 euros	1631 / 1835 euros
Observaciones	20	19	14

Fuente: encuestas participantes y grupos de comparación 1 y 2.

4.3 Impacto sobre el mercado de vivienda de Mataró

4.3.1 Oferta de alquileres con precio debajo de mercado

Dado que el programa *Lloquem! Yes, we rent* pretende agregar viviendas de alquiler “nuevas” (vacías) por debajo del precio de mercado, se esperan dos efectos sobre el mercado de vivienda de Mataró. Primero, que aumente la oferta total de alquileres y segundo, que caiga el precio de alquiler promedio del mercado. Este segundo efecto dependerá principalmente del número de viviendas que aporte el programa. Al momento de esta evaluación, la inyección en el mercado es de 33 viviendas de alquiler captadas, de los cuales 32 ya están asignados a personas de la cooperativa, versus a las 200 viviendas esperadas.

Para los 32 pisos existe un acuerdo de alquiler mensual que suele estar por debajo del precio medio calculado por Incasol (véase tabla 5). En promedio el alquiler fijado está un 14,15% por debajo del precio en Incasol, si se incluye en el precio la cuota de la cooperativa. En caso contrario, la diferencia se eleva a un 23,35%. Ambas diferencias son estadísticamente significativas.

Si comparamos los precios del programa con los precios del mercado de oferta, la diferencia es todavía mayor y también estadísticamente significativa. De hecho, en este caso la diferencia entre el precio del programa y el precio del mercado de oferta nunca baja del 30%, ya sea que se incluya la cuota de la cooperativa o no. Para realizar este último ejercicio se ha realizado una estimación por comparables del precio de alquiler de las viviendas del programa, identificando en las bases de datos de los portales inmobiliarios 3 viviendas que se asemejan a cada una de las viviendas del programa, para luego calcular su media y comprarla con el precio de alquiler fijado por el ayuntamiento. Esta estrategia es muy similar a la que realizan las tasadoras a la hora de valorar inmuebles, donde se busca estimar un precio de mercado (de oferta de mercado) ficticio.

Tabla 5. Precios de alquiler del programa versus precios de Incasol y media de mercado

	Precio programa	Incasol	Diferencia	Mercado	Diferencia	Obs.
Sin cuota	428,24	563,71	135,47***	722,96	294,72***	33
Con cuota	478,24	563,71	84,08***	722,96	244,72***	33

Fuente: Ayuntamiento de Mataró, Incasol. Nota: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Después de ambas comparativas se puede deducir que los precios del alquiler del programa están por debajo de los precios del mercado. La siguiente pregunta es si las nuevas viviendas de alquiler tienen la capacidad para influir en la dinámica del mercado y con ellos sus precios. A priori, con 32 pisos es difícil cambiar un mercado de alquiler como el de Mataró, donde cada trimestre se firman aproximadamente 750 contratos. Haciendo una traslación simplificada este 14% implica afectar alrededor de un 0.6% la dinámica de precios. Adicionalmente a la escasez de la muestra, la ley 11/2020 de limitación de rentas del alquiler y los efectos de la pandemia en el mercado del alquiler, dificultan la evaluación precisa del efecto que pueden tener el programa sobre el mercado. Como también lo hace el aumento de las ocupaciones ilegales de pisos en Mataró, una de

las mayores problemáticas de la ciudad, que ha crecido de este último año⁷⁸. Para identificar el impacto del programa sobre precios, se ha de poder eliminar estos efectos. Por otro lado, al comparar el alquiler que las personas participantes pagaban previo al programa con los precios de alquiler fijados en el programa se observa que, aunque estas diferencias no sean significativas, el precio medio de 415 euros que pagaban las personas participantes antes de participar en el programa es 19 euros menor que el precio medio que pagan para la vivienda de alquiler ofrecida por el programa y 71 euros menor al precio de alquiler más la cuota de la cooperativa (véase tabla 6).

Tabla 6. Precios de alquiler programa, de vivienda anterior y disposición a pagar

	Precio pre	Precio programa	Diferencia	Obs.
<i>Sin cuota</i>	415	434	-19	21
<i>Con cuota</i>	415	487	-71	21
<i>Sin cuota*</i>	513	439	74	17
<i>Con cuota*</i>	513	492	21	17
	DAP	Precio programa	Diferencia	Obs.
<i>Sin cuota</i>	469	428	41**	21
<i>Con cuota</i>	469	479	-10	21

Fuente: Ayuntamiento de Mataró, cuestionarios. Nota: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Pero, si se excluyen a los/as participantes que no pagaban alquiler antes de participar en el programa la media aumenta a 513 euros, quedando por encima de la media que estas personas terminan pagando en el programa, tanto considerando la cuota de la cooperativa como no, lo que significa que pagaban respectivamente 21 y 74 euros menos que antes de obtener su vivienda de alquiler a través del programa.

Si se compara el precio ofrecido por el programa con la disposición a pagar (DAP) que las personas participantes nos indican antes de participar en el programa, vemos que la DAP es 41 euros mayor que el alquiler del programa, pero al incluir la cuota esta diferencia cambia a menos 10 euros. En resumen, el precio de alquiler esta algo por debajo de lo que pagaban en alquiler antes del programa si es que se incluye en la media a los/as participantes que no pagaban alquiler, pero al excluirlos el precio final es 21 euros

⁷ De hecho, uno de los propietarios/as argumenta que su mayor motivación de participar en el proyecto es evitar la ocupación de su propiedad, sobre motivos como ingresos extras o la rehabilitación de la vivienda.

⁸ <https://www.lavanguardia.com/local/maresme/20220603/8313620/mataro-suma-288-ocupaciones-ilegales-vivienda-cinco-meses.html>

menor. Finalmente, los precios del programa son muy similares (y estadísticamente iguales) a la disposición a pagar que tenían los demandantes de pisos del programa, antes de que se les asignara el piso. En este sentido, se puede entender que los precios fijados por el programa son precios con un valor social elevado pues reflejan lo que el consumidor entiende como un precio adecuado para su situación económica.

4.3.2 *Impacto sobre precios de alquiler en la ciudad de Mataró*

Después de este ejercicio, una primera aproximación a los efectos que puede tener el programa sobre el mercado de alquiler es comparar la tasa de crecimiento de los precios de alquileres en Mataró con la tasa de crecimiento de ciudades similares (véase tabla 7).

Tabla 7. Estrategia de identificación: impacto sobre precios de alquiler

Objetivo	Indicador	Fuente	Estrategia de identificación
Disminución del 5% del precio de alquiler medio en Mataró	Crecimiento de precios de alquiler	Incasol	Comparar (pre-post intervención) precios de alquiler Control sintético (construcción de una combinación ponderada de ciudades similares utilizadas como controles)

En este caso, se realiza una primera comparación con un grupo de ciudades reducido, 5 ciudades de la provincia de Barcelona con más de 100.000 habitantes, y una segunda comparación con un grupo más extenso que incluye adicionalmente otras 17 con más de 50.000 habitantes. Todas ellas son consideradas zona de demanda tensa y por lo tanto en todas coincide la aplicación de Ley 11/2020, así como los efectos del Covid-19. En la Tabla 8 se comparan la tasa de crecimiento anual de los alquileres en Mataró con estos dos grupos. Los últimos datos disponibles son del primer trimestre de 2022. En ese momento los efectos del programa eran todavía menores. En cualquier caso, constituye un buen punto de partida para evaluar la tendencia futura. Como se puede observar en la tabla 8, la tasa de crecimiento de los alquileres en Mataró es 3.1 puntos porcentuales más reducida que la media de dicha tasa de decrecimiento en las 5 ciudades mayores de 100.000 habitantes y 3 puntos porcentuales más reducida que la de las 22 ciudades similares. Este mayor decrecimiento en Mataró puede ser debido a los efectos del programa, pero también a unos mayores efectos del Covid-19, de la regulación de alquileres o de las ocupaciones ilegales.

Tabla 8. Crecimiento precio de alquileres

	Mataró	5 similares	22 similares
2022:1-2020:2	-5.23%	-2.08%	-2.21%

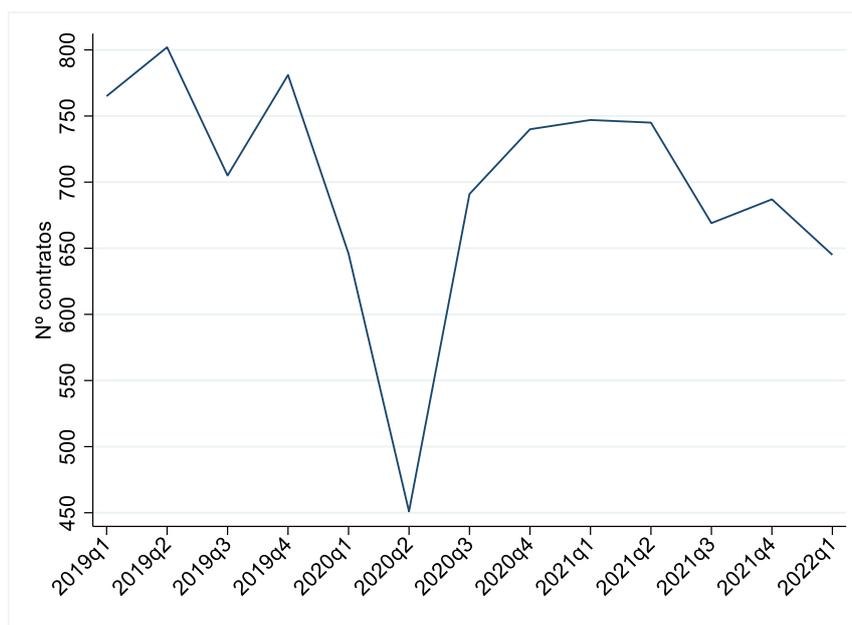
Fuente: Incasol, 2022 Nota: Las 5 más similares son Badalona, Santa Coloma de Gramanet, Sabadell, Terrassa i L'Hospitalet de Llobregat. En el caso de las 22, además de estas 5, son: Mollet del Vallés, Cerdanyola del Vallés, Granollers, el Prat de Llobregat, Viladecans, Castelldefels, Cornellà de Llobregat, Vilanova i la Geltrú, Manresa, Rubí, Sant Boi de Llobregat i Sant Cugat del Vallés.

Con más observaciones temporales (antes y después de la aparición del programa) se podría aproximar el efecto empleando el método de control sintético (Abadie, Diamond, & Hainmueller, 2015). Este método se asemeja al que hemos realizado de forma descriptiva en la comparativa de Mataró con una combinación de unidades de viviendas no tratadas (es decir, un “control sintético”). El método de control sintético emplea como unidad de control la media ponderada de las unidades no tratadas que mejor aproxima las características de la unidad tratada, eso quiere decir que la ponderación no es igual para todas las unidades de comparación, a diferencia del método empleado en este reporte. Esta metodología proporciona una aproximación más cercana a las características de la unidad afectada por la intervención de política pública que cualquier unidad individual. La aproximación se logra empleando las variables explicativas de la variable de interés (en nuestro caso, la renta del alquiler), antes de la intervención. A partir del programa, se analiza la evolución de la renta del alquiler de Mataró en relación con la de dicho grupo de control sintético.

4.3.3 Aumento de proporción de viviendas en alquiler

Sinai y Walfogel (2005) sugieren que los programas de vivienda social aumentan la cantidad de viviendas de alquiler per cápita. Este efecto, al igual que la caída de los precios de alquiler, depende principalmente del número de viviendas en régimen de alquiler que inyecta el programa al mercado. Como se puede observar en la figura 1, los contratos de alquiler trimestrales no han aumentado desde el comienzo del programa, más bien han disminuido. Esta evolución, al igual que la de los precios, es entre otras un efecto de la pandemia Covid-19, como también de la ley de tope de precios de alquileres.

Figura 1. Evolució trimestral de contractes de alquiler en Mataró



Fuente: Incasol

De forma paralela a lo analizado respecto al crecimiento de los alquileres, se realiza una comparación entre la tasa de crecimiento de los contratos de alquiler de Mataró durante el último año y la de los dos grupos de comparación (5 ciudades de la provincia de Barcelona con más de 100.000 habitantes y las 22 con más de 50.000 habitantes). En la Tabla 9 se comparan la tasa de crecimiento anual del número de nuevos contratos de alquiler en Mataró con estos dos grupos. Los últimos datos disponibles son los del primer trimestre de 2022. En ese momento los efectos del programa eran todavía menores. En cualquier caso, constituye un buen punto de partida para evaluar la tendencia futura. Como se puede observar en la tabla 9, la tasa de crecimiento de los alquileres en Mataró es 3.1 puntos porcentuales más reducida que la media de dicha tasa de decrecimiento en las 5 ciudades mayores de 100.000 habitantes y 6 puntos porcentuales más reducida que la de las 22 ciudades similares.

Tabla 9. Crecimiento de alquileres como régimen de tenencia

	Mataró	5 similares	22 similares
2022:1-2020:1	0.01%	3.17%	6.19%

Fuente: Incasol, 2022 Nota: como hay estacionalidad en el número de contratos se ha comparado la evolución en los últimos 2 años. Las 5 más similares son Badalona, Santa Coloma de Gramanet, Sabadell, Terrassa i L'Hospitalet de Llobregat. En el caso de las 22, además de estas 5, son: Mollet del Vallés, Cerdanyola del Vallés, Granollers, el Prat de Llobregat, Viladecans, Castelldefels, Cornellà de Llobregat, Vilanova i la Geltrú, Manresa, Rubí, Sant Boi de Llobregat i Sant Cugat del Vallés.

En Mataró parece haber menos incentivos para poner la vivienda en alquiler que en otros municipios similares. Sin la presencia del programa es probable que estos números fueran incluso ligeramente más acentuados.

Parece que el hecho de ser una de las ciudades más afectadas por las ocupaciones ilegales está afectando a la propensión del sector privado a poner pisos en alquiler en la ciudad de Mataró. En este sentido el programa puede tener un efecto “llamada” sobre el sector privado al introducir confianza al sector para poner viviendas en el mercado de alquiler.

4.3.4 Reducción de viviendas vacías

En cuanto al impacto esperado de una caída de viviendas vacías, si asumimos que el mercado de la vivienda se mantiene constante a medida que se desarrolla el programa, el impacto es consistente, siendo que al menos 14 viviendas de las que han participado en el programa estaban vacías y sin alquilar los 6 meses previos a ponerlas a disposición del programa (véase tabla 10).

Si asumimos que las 12 viviendas de las que no tenemos datos de encuesta tienen una proporción similar, estaríamos hablando de un total 25 viviendas que han pasado de estar vacías a estar en el mercado de alquiler. Una estrategia de identificación alternativa puede ser un cambio de variable a la variación de propiedades vacías antes y después del programa (fuente: medidor de agua / ayuntamiento).

Tabla 10. Estado de uso de viviendas del programa antes de participar en el programa

Estado previo de vivienda del programa	nº	Porcentaje
Alquilado	4	22,2%
No alquilado durante últimos 6 meses	1	5,6%
No alquilado durante último año	13	72,2%
Total	18	100%

Fuente: encuestas participantes. Nota: Existen 32 viviendas ya asignadas por el programa, pero solo 18 propietarios/as han respondido la encuesta preasignación. Fuente: encuestas propietarios/as.

4.3.5 Reducción de la segregación socioespacial

Otro efecto que busca tener el programa es la reducción de la segregación socioespacial, que se define como “el grado en el que dos o más grupos sociales viven de manera separada el uno del otro, en partes distintas del espacio urbano” (Massey & Denton, 1988, p. 282). Dependiendo de los sectores donde se ubiquen las viviendas de alquiler a las que tiene acceso el programa y el perfil de las personas que deciden mudarse de barrio a través

del mismo, podrá haber un menor o mayor efecto sobre la segregación socioespacial en Mataró. Según el indicador sugerido por el ayuntamiento, y bajo el supuesto que la dotación de viviendas acerque a los hogares de clase media a zonas desfavorecidas, se considera que la segregación socioespacial disminuye en el caso de que las personas participantes se muden y trasladen desde zonas favorecidas a las 3 principales zonas desfavorecidas de Mataró: Rocafonda, Palau-Escorxador y Cerdanyola. Además, el valor objetivo que el ayuntamiento fijó era que 25 personas de una zona favorecida se mudaran a una zona desfavorecida (véase tabla 11).

Tabla 11. Estrategia de identificación: Segregación socioespacial

Valor objetivo	Indicador	Fuente de datos
Mínimo de 25 inquilinos/as de zonas favorecidas de Mataró se trasladarán a 3 principales zonas desfavorecidas de Mataró: Rocafonda, Palau-Escorxador y Cerdanyola (suponiendo que la dotación de vivienda lleve hogares de clase media a barrios desfavorecidos)	I: número de participantes que se trasladan desde zonas favorecidas a las 3 principales zonas desfavorecidas que se trasladaron a uno de los barrios antes mencionados	Ayuntamiento (barrio nuevo) Padrón y cuestionario (barrio anterior)

De los 32 casos, existen 22 casos para los que hay información sobre la zona de residencia previo a la asignación y sobre la zona de residencia a la que se ha accedido a través del programa. De estos 22, 3 cumplen con el indicador marcado (véase tabla 12), muy por debajo del valor objetivo de 25.

9 casos de 22 fueron traslados desde una zona desfavorecida a una zona desfavorecida. Seguido por 7 casos de participantes provenientes de zonas favorecidas que se han trasladado a zonas favorecidas. Finalmente los 3 casos faltantes son traslados desde zonas desfavorecidas a zonas favorecidas.

Tabla 12. Efecto segregación socioespacial

	Traslado a zona desfavorecida	Traslado a zona favorecida	Traslados totales
Traslados por programa	17 casos: 11 Cerdanyola 3 Rocafonda 3 Palau-Escorxador	16 casos: 3 Centre 7 Eixample 2 els Molins 1 La Llàntia 2 Peramàs 1 Pla d'en Boet9	33 casos
Traslados desde zona desfavorecida*	9 casos	3 casos	12 casos
Traslados desde zona favorecida*	3 casos	7 casos	10 casos
Sin dato de barrio previo traslado	5 casos	6 casos	11 casos

Fuente: Ayuntamiento y encuestas participantes.

Tabla 13. Valores medios de ingresos

	Media ingreso neto (mensual en €)	Mediana ingreso neto (mensual en €)
Desde zona desfavorecida a zona favorecida (3 casos)	1357	1100
Desde zona favorecida a zona desfavorecida (3 casos)	1123	941

Fuente: encuestas participantes

Por otro lado, el supuesto inicial conforme los participantes serian de barrios favorecidos y de un perfil de clase media no se cumple. Considerando el bajo número de observaciones, si comparamos el ingreso medio mensual entre los tres hogares que se han trasladado desde zona favorecida a zona desfavorecida con los tres hogares que se han trasladado desde una zona desfavorecida a una zona favorecida (véase tabla 13), vemos que la media y la mediana de ingresos es mayor para los que se han ido a zonas favorecidas, lo que indicaría un incremento de la segregación socioespacial.

4.4 Impacto sobre calidad de la vivienda

Para evaluar el efecto del programa en términos de mejora de la calidad de la vivienda del alquiler se han revisado tres variables, dos directamente relacionadas con la rehabilitación de la vivienda: el aislamiento térmico y el aislamiento acústico, y una tercera relacionada con el nivel de hacinamiento medido en términos del tamaño de la vivienda en relación al número de personas que la habitan.

4.4.1 Mejora en aislamiento térmico y acústico

Respecto a la mejora del aislamiento, a pesar de las pocas observaciones, podemos ver una mejora estadísticamente significativa en el caso del aislamiento térmico, pasando de una valoración media de 3.3 a una de 2.6. En el caso del aislamiento de ruido, la valoración mejora 1 punto entero, aunque en este caso no es un cambio significativo estadísticamente.

Tabla 14. Impacto sobre la valoración de aislamiento acústico y térmico

	Media Pre	Media Post	Diferencia Media	Obs.
Aislamiento térmico	3.3	2.6	0.75**	12
Aislamiento de ruido	3.3	2.3	1	12

Fuente: encuestas participantes. Nota: la escala de valoración en ambos casos es de 1 a 5, siendo 1 excelente y 5 muy mala. Las 12 observaciones son de las personas que han respondido estas preguntas en ambas encuestas. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

4.4.2 Disminución en tasa de hacinamiento

Siguiendo la evidencia científica, uno de los efectos esperados de un programa de vivienda es la mejora en términos de espacio por persona, lo que se puede medir de dos maneras: m² por inquilino (Salvi del Pero et al., 2016) o habitaciones por persona (Clapham y Foye, 2019). Teniendo ambos datos, m² y número de habitaciones, antes y después de programa, se evalúan el impacto sobre hacinamiento empleando los dos indicadores para identificar si el valor objetivo de una mejora de un 5%, fijado por el ayuntamiento, se obtiene (véase tabla 15).

Tabla 15. Estrategia de identificación: Hacinamiento

Valor objetivo	Indicadores	Fuente de datos	Estrategia de identificación
La tasa de hacinamiento mejora un 5%	I1: ratio de habitaciones por persona I2: ratio de m2 por persona	Ayuntamiento Encuesta	Comparar V1 y V2, antes y después de acceder al programa de vivienda

Para ambos indicadores se observa una mejora estadísticamente significativa. En términos de habitaciones por persona la media de 0.88 habitación por persona (p.p.) aumenta a 1.14, mientras que el aumento en metros cuadrados p.p. es igual a 10 metros cuadrados. Se puede concluir que la mejora en términos de hacinamiento ha superado el valor objetivo fijado por el ayuntamiento, siendo ésta de un 30% en el caso del indicador de habitación p.p. y hasta de un 38% para el indicador de m2 p.p.

Tabla 16. Efecto hacinamiento

Variable	Media Pre	Media Post	Diferencia Media	Crecimiento	Obs.
I1: Habitaciones p.p	0.88	1.14	0.26*	30%	25
I2: m2 p.p.	25.87	35.84	9.97**	38%	22

Fuente: ayuntamiento y encuestas participantes. Nota: p.p.: por persona, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

4.5 Impacto sobre accesibilidad a la vivienda de alquiler

4.5.1 Reducción de la ratio de alquiler/ingresos

Los estudios científicos en políticas de vivienda social muestran que las familias que obtienen acceso a vivienda social o asistencia económica para el alquiler experimentan una reducción en la ratio de coste de alquiler en relación con los ingresos (Katz et al. 2003, Stephens et al. 2010). En otras palabras, mejora su accesibilidad a la vivienda de alquiler. Dado que el programa busca dar acceso a un alquiler a precio reducido en comparación con los precios de mercado, para el caso que los ingresos de los participantes se mantengan iguales se espera que el indicador de accesibilidad -la ratio alquiler/ingresos- disminuya.

Para identificar el cambio de esta ratio se requiere información de la renta per cápita de la unidad coexistente y del valor del alquiler, antes y durante la participación en el programa.

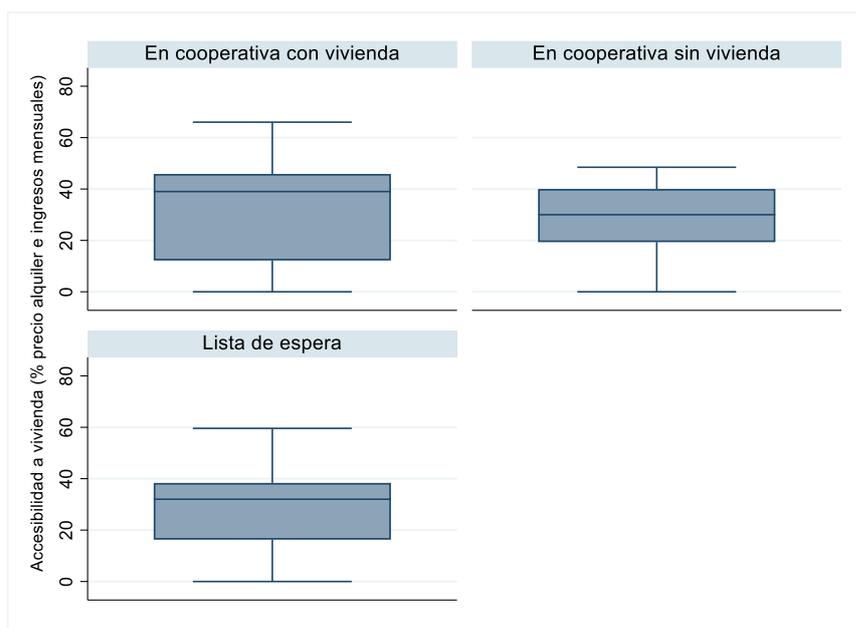
Tabla 17. Estrategia de identificación: Accesibilidad a la vivienda de alquiler

Valor objetivo	Indicador	Fuente de datos	Estrategia de identificación
Alquiler de entre un 30% a 40% del ingreso	I: Relación renta / renta per cápita de la unidad de convivencia	Encuesta	Comparar la relación alquiler / ingresos de la intervención antes y después a nivel del hogar

Nota: Según el último censo, la proporción de vivienda en alquiler sobre el total de viviendas en Mataró fue del 19,22% en 2011, equivalente a 9.050 viviendas

Dado que en un principio la población diana eran hogares gastaban más del 40% de sus ingresos en alquiler, el ayuntamiento fijó como valor objetivo que los alquileres del programa no superasen el 40% del ingreso de la unidad de convivencia a la que se le entrega la vivienda (véase tabla 17). Por ello, es importante destacar que más del 50% de los participantes pagaban antes del programa un alquiler inferior al 40% de sus ingresos (véase figura 2), por lo que el supuesto de preasignación no se cumple en estos casos. Por otro lado, hay 4 hogares de 20 que no pagaban alquiler antes de participar en el programa, mientras que en los sobrantes 16 participantes la media de alquiler antes de mudarse a una vivienda del programa no superaba el 40% en 6 casos y si lo superaba en 10 (50%). Es interesante destacar que la distribución del indicador de accesibilidad está en un menor rango en el caso de los grupos de comparación 1 y 2, donde se observa que más del 75% paga menos de un 40% de sus ingresos en alquiler, lo cual nos lleva a pensar que, al menos en parte, el grupo de participantes sufría una mayor tensión previo a la asignación que las personas de los grupos de comparación.

Figura 2. Ratio de accesibilidad previo al programa



Fuente: cuestionarios participantes y grupos de comparación

La primera estimación del primer indicador para identificar el efecto sobre la accesibilidad se ha calculado teniendo en cuenta a participantes que han respondido la pregunta de ingresos del cuestionario, 20 de 32 (véase, fila 1 tabla 18).

En la segunda estimación del primer indicador (fila 2) solo se consideran los hogares que previamente a cambiarse a su nueva vivienda pagaban un alquiler (16 de 32). Bajo el supuesto que el ingreso y el tamaño de estos hogares se mantienen constantes con posterioridad a la asignación de la vivienda del programa, los cambios en la ratio de asequibilidad para la primera estimación empeoran una media un 9 p.p. versus a un aumento de 1 p.p. en la estimación donde se excluyen las personas que no pagaban alquiler antes del programa. En ambos casos los valores no son significativos estadísticamente.

Tabla 18. Efecto asequibilidad

		Media Pre	Media Post	Diferencia Media	Obs.
(1)	Ratio alquiler/ingresos	0.31	0.4	-0.09	20
(2)	Ratio alquiler/ingresos*	0.39	0.4	-0.01	16
(3)	Alquiler per cápita	187.2	225.8	-38.26	20
(4)	Alquiler per cápita*	231.3	214.3	17	16

Fuente: cuestionarios participantes. Nota: (*) Incluye solo unidades de convivencia que pagaban alquiler antes de participar en el programa. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

El segundo indicador de accesibilidad mide el gasto de alquiler per cápita. En este caso, el coste de alquiler per cápita aumenta una media de 38 euros si se incluye toda la muestra (fila 3) y se reduce 17 euros al excluir de la muestra los hogares que no pagaban alquiler (fila 4). Se puede concluir que no en todos los casos los participantes del programa mejoran su accesibilidad a la vivienda, y que esto se debe a la gran variación de la proporción de sus ingresos que destinaban al alquiler antes del programa.

Estos resultados son congruentes con el cambio medio que se observa en el nivel de dificultad económica para llegar a fin de mes, que empeora 1 punto de media (véase tabla 19).

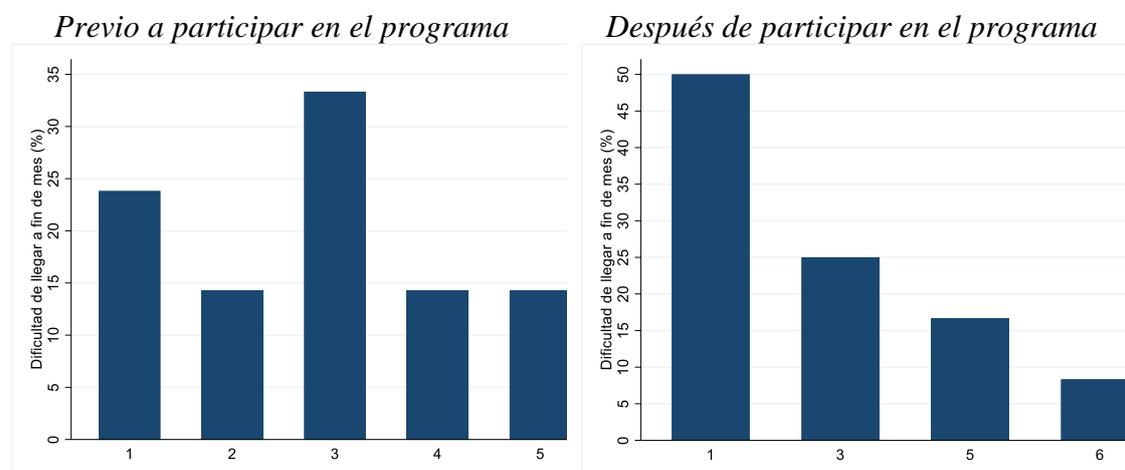
Tabla 19. Efecto dificultad económica

	Media Pre	Media Post	Diferencia Media	Obs.
Dificultad económica	3.25	2.25	1	8

Fuente: cuestionarios participantes. Nota: Los participantes responde a la pregunta: En relación con sus ingresos mensuales ¿Cómo acostumbra a llegar a fin de mes? el valor de la escala va desde 1 a 6, donde 1 es mucha dificultad y 6 mucha facilidad. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

Siendo que no se tiene acceso a la información sobre el nivel de dificultad económica previo y posterior a la asignación de la vivienda del programa para todas las personas participantes, se revisa adicionalmente la distribución de todas las respuestas en la figura 3, donde se puede ver que posterior a la asignación un 50% de las personas responden que llegan a fin de mes con mucha dificultad, versus a menos de un 25% previo a cambiarse a una vivienda del programa. Estas distribuciones siguen la misma línea que los resultados encontrados en las tablas 18 y 19.

Figura 3. Valoración dificultad para llegar a fin de mes en términos de ingresos



Fuente: cuestionarios participantes

4.5.2 Aumento de preferencia de régimen de tenencia de alquiler y satisfacción de propietarios

Otra hipótesis de impacto del programa era que la preferencia por la tenencia de alquiler aumentara para las personas participantes. Para ello se incluyeron dos preguntas en ambos cuestionarios:

- ¿En qué situación de vivienda desearías estar en 5 años?
- ¿En qué situación de viviendas desearías estar en 10 años?

Las respuestas a estas dos preguntas están resumidas en la tabla 20. Se observa que el porcentaje de personas que en 5 años desean ser propietarios/as baja 24 p.p., mientras que para la situación a 10 años este cambio es algo menor con una caída de 18 p.p.

Tabla 20. Preferencia de situación de vivienda a 5 y 10 años

	Situación de vivienda a 5 años		Situación de vivienda a 10 años	
	Pre-asignación	Post-asignación	Pre-asignación	Post-asignación
Cooperativa de inquilinos/as	11 (50%)	9 (75%)	8 (36%)	7 (54%)
Cooperativa de vivienda de cesión de uso	3 (14%)	0	4 (18%)	0
Inquilino/a en mercado privado	0	1 (8%)	0	3 (23%)
Inquilino/a en vivienda pública	1 (5%)	1 (8%)	1 (5%)	0
Hipoteca por compra	7 (32%)	1 (8%)	9 (41%)	3 (23%)
Observaciones	22	12	22	13

Fuente: cuestionarios participantes

Una segunda estrategia de identificación consiste en agrupar las distintas opciones de alquiler en una para crear un porcentaje de preferencia de alquiler del total de respuestas. Si comparamos la preferencia de régimen de tenencia a 5 años entre las personas participantes y los dos grupos de comparación, se puede observar que el grupo que más preferencia en alquiler tiene son las personas en lista de espera (86%), seguidas por las personas miembros de la cooperativa sin vivienda asignada (60%) (véase tabla 21). Mientras el grupo que en comparativa tiene una menor preferencia de vivir en régimen de alquiler son las personas participantes (52%).

Esta diferencia es estadísticamente significativa entre los tres grupos, con un chi-cuadrado de 5.21 y un p-valor igual a 0.074. De lo que se deduce que en comparativa con los dos grupos de comparación y especialmente con los de la lista de espera (grupo de

comparación 2), las personas participantes tienen una menor preferencia por el régimen de alquiler.

Tabla 21. Preferencia de tenencia de alquiler sobre tenencia de propiedad a 5 años

	Participantes	Comparación 1	Comparación 2
Propiedad	11	6	2
	52 %	40%	14 %
Alquiler	10	9	12
	48 %	60%	86%
Total	21	15	14

$$Pearson \chi^2 = 5.21 \quad p - valor = 0.074$$

En la tabla 22 se puede ver el efecto de cambio que ha tenido el programa sobre la preferencia de tenencia de las personas participantes. A pesar de que el número de observaciones se reduce a 9, podemos observar que de estos un 44% prefería el régimen de alquiler sobre el régimen de propiedad, muy cerca del 48% que vemos en la tabla 21. Esta proporción aumenta a un 88% después de adquirir la vivienda del programa.

Este cambio de 44 p.p. es estadísticamente significativo a pesar de las pocas observaciones, por lo que se puede concluir que al menos para el caso de las personas que han respondido ambas preguntas en ambos cuestionarios, el interés por la vivienda en régimen de alquiler ha aumentado significativamente.

Tabla 22. Preferencia de tenencia de alquiler sobre tenencia de propiedad a 5 años

Media Pre	Media Post	Diferencia Media	Obs.
0.44	0.88	0.44**	9

Fuente: cuestionarios participantes. Nota: en este caso se ha agrupado las opciones 1, 2, 3 y 4 de la tabla X en la categoría alquiler (valor 1), mientras la opción 5 se considera preferencia propiedad (valor 0). Nota: *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

4.5.3 Mejora percepción de seguridad

En relación con la percepción de seguridad se han incluido dos preguntas, una respecto a la seguridad de noche y otra de día.

Por lo que se refiere a la percepción de seguridad de día, en la tabla 23 podemos observar que para las 11 personas que contestaron la pregunta, la percepción mejora una media de casi 1 punto en una escala de 1 a 5, si bien este cambio no es estadísticamente significativo. Mientras que el cambio gana significancia cuando solo se incluyen a las personas que se han cambiado de barrio, a pesar de que la mejora disminuye a 0.5

Tabla 23. Impacto sobre percepción de seguridad de día

	Media Pre	Media Post	Diferencia Media	Obs.
Cambio de barrio	2.75	2.25	0.5	4
Todos	2.63	1.72	0.91*	11

Fuente: cuestionarios participantes. Nota: la escala de valoración en ambos casos es de 1 a 5, siendo 1 excelente y 5 muy mala. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

En relación con la percepción de seguridad de noche también se observa una mejora, aunque esta tampoco es significativa estadísticamente (véase tabla 24).

En comparación a la seguridad de día y por lo que se refiere a las personas que se han cambiado de barrio, la percepción de seguridad de noche tiene un incremento mayor.

Tabla 24. Impacto sobre percepción de seguridad de noche

	Media Pre	Media Post	Diferencia Media	Obs.
Cambio de barrio	3	2.4	0.6	5
Todos	2.83	2.58	0.51	12

Fuente: cuestionarios participantes. Nota: la escala de valoración en ambos casos es de 1 a 5, siendo 1 excelente y 5 muy mala. *** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

4.5.4 Aumenta la emancipación

La emancipación residencial viene predeterminada por la independencia económica del hogar de origen, ya que los jóvenes de entre 18 a 34 años se independizan, en la mayoría de los casos, del hogar familiar cuando adquieren la autosuficiencia económica. Debido al desequilibrio entre el mercado residencial y el mercado laboral, los jóvenes en España con respecto a Europa están accediendo tarde y con dificultades a la vivienda (Eurostat, 2022). En el caso de Cataluña, la tasa de emancipación en 2019 fue del 23,1% para los menores de 30 años y cercana al 80% para el grupo de edad de entre 30-34 años (Observatorio Español de Emancipaciones, 2019). Por otro lado, para el grupo de edad 16-29 años la población activa en Cataluña representaba un 60,8% y la ocupada un 48,1%, con un salario medio mensual neto de 953,6 euros (Observatorio Español de Emancipaciones, 2017). Se destaca que la baja en emancipación no depende únicamente de la actividad y los ingresos de las personas jóvenes, sino que también se ve afectada negativamente por un sistema de provisión caracterizado por el predominio del régimen de propiedad (en relación con la vivienda de alquiler) y por los altos precios tanto de alquiler como de propiedad. Por esta razón, y debido a que el programa tiene como objetivo dar acceso a un alquiler más asequible, se espera que aumente la probabilidad de emancipación residencial para las personas participantes.

La estrategia de identificación recoge el porcentaje de personas que tienen entre 18 y 34 años y que aún viven con sus padres, del total de personas de este mismo rango de edad (véase tabla 25). El valor objetivo del programa era incrementar esta proporción un 10%.

Tabla 25. Estrategia de identificación: Emancipación

Valor objetivo	Indicador	Fuente de datos	Estrategia de identificación
10% crecimiento en la tasa de emancipación	I: personas emancipadas entre 18 y 34 años que no se van con sus padres/ número total de personas entre 18 y 34 años	Encuesta	Comparar la tasa de emancipación antes y después del programa de acceso al esquema de vivienda

Este último indicador tiene como mayor limitación para su evaluación, el tamaño de la muestra y especialmente el tamaño de las personas de entre 18 y 34 años no emancipadas, que son 2 de 8 (véase tabla 26) y de las cuales una logra emanciparse gracias al programa, lo que representa un 12.5% de las 8 personas que caen dentro del rango de edad.

Tabla 26. Efecto sobre emancipación

Total de personas entre 18 y 34 años	8 de 32
<i>Sobre el total de participantes</i>	<i>25%</i>
Personas menores entre 18 y 34 años no emancipados	2 de 8
<i>Sobre el total de participantes menores de 35 años</i>	<i>25%</i>
Personas entre 18 y 34 años que se emancipan gracias al programa	1 de 8
<i>Sobre el total de participantes menores de 35 años</i>	<i>12,5%</i>

Fuente: cuestionarios participantes.

4.6 Satisfacción de propietarios/as

Por último, incluimos en este informe un resumen de las variables relacionadas a la satisfacción de los/as propietarios/as respecto al programa, ya que creemos que este factor es crucial para la sostenibilidad del programa a largo plazo.

Tabla 27. Nivel de satisfacción de las personas propietarias: experiencia previa en alquiler versus experiencia en el programa

Media Pre	Media Post	Diferencia Media	Obs.
1,94	1,65	0,29	17

Fuente: cuestionarios propietarios/as. Nota: la escala de valoración es de 1 a 5, siendo 1 excelente y 5 muy mala.

De una escala de 1 a 5, los/as propietarios/as valoran su experiencia de alquiler de la vivienda previa al programa con una media de 1,94 (tabla 27). Esta media mejora de manera estadísticamente no significativa a un 1,65 al participar en el programa. Este aumento en su nivel de satisfacción es congruente con la valoración de los/as propietarios/as de la gestión del ayuntamiento con un 1,35, donde el 71% lo considera excelente valorándolo con un 1. La valoración de la rehabilitación de las viviendas ofrecidas al programa es también muy positiva con un valor medio de 1,6, y un 59% lo valora como excelente.

Finalmente, debemos señalar que el mayor incentivo de los/as propietarios/as para participar en el programa no eran los ingresos extras, que fue elegido como último motivo, sino la rehabilitación y la garantía de pago, ocupando el tercer lugar la participación en un proyecto social (tabla 28).

Tabla 28. Incentivos de participación por parte de propietarios/as

Ingreso extra	Rehabilitacion	Garantia de pago	Participacion en proyecto social
3,1	1,9	2,2	2,9

Fuente: cuestionarios propietarios/as. Nota: esta pregunta pedía ordenar de mayor a menor estos cuatro motivos.

5. Conclusiones

El objetivo de este informe ha sido la evaluación del impacto del programa *Lloquem, Yes we rent!*, principalmente a partir de las encuestas realizadas a las personas propietarias e inquilinas, como también a las personas socias de la cooperativa sin vivienda y a las potenciales personas socias de la cooperativa. Otros datos empleados provienen de fuentes secundarias como Incasol y portales inmobiliarios.

En primer lugar, debemos tener en cuenta las limitaciones de la evaluación descritas en el capítulo 3, tanto por lo que se refiere al tamaño de la muestra como por la baja proporción de respuestas en algunas de las preguntas del cuestionario y el hecho de que los datos provenientes de los cuestionarios no dejan de ser estimaciones aproximadas que realizan los individuos. En general, se concluye que 47,6% de las personas participantes del programa estudian o están desempleadas. Estas personas, después de beneficiarse del programa, terminan pagando alquileres de una media de 14,15% por debajo del precio de mercado calculado por Incasol (incluyendo en el precio del alquiler del programa la cuota de la cooperativa), siendo esta una diferencia estadísticamente significativa. Mientras que

si se compara con el precio de oferta del mercado esta diferencia supera el 30%, se incluya o no la cuota de la cooperativa. No podemos concluir una mejora en la accesibilidad de las personas participantes, principalmente debido a que el 50% de los participantes ya pagaban un alquiler menor a un 40% de sus ingresos. De hecho, la dificultad de llegar a fin de mes en términos de ingresos empeora, aunque este resultado no tiene significancia estadística.

Este resultado es producto de la combinación de dos factores. El primer factor es el hecho que el colectivo de individuos a los que pretende acceder el programa no son los individuos con mayor dificultad en el mercado de la vivienda de alquiler, sino un colectivo que, aun pudiendo hacer frente a un alquiler privado, accede a una vivienda de peor calidad a la que accedería en un mercado menos tensionado. El segundo factor que afecta a esta situación es el hecho que las personas participantes mejoran sus condiciones de vivienda, pues acceden a una vivienda de mayor calidad a través del programa. De este modo, encontramos mejoras en la calidad de la vivienda, siguiendo los resultados de Salvi del Pero et al. (2016) y Clapham y Foye (2019), en lo que se refiere a las medidas de hacinamiento, donde los resultados muestran una mejora media de un 30% en el caso del indicador de habitación p.p. y hasta de un 38% para el indicador de m² p.p. También se han encontrado mejoras en la valoración del aislamiento térmico y acústico de la vivienda, que es estadísticamente significativa en el caso del aislamiento térmico. Por otro lado, la percepción de seguridad media mejora en todos los casos, aunque solo de forma significativa en la percepción de seguridad de día cuando se incluye en la muestra tanto las personas que se cambian de barrio como las que no.

Respecto al impacto sobre el mercado de alquiler en Mataró, en términos de cantidad y precio, parece haber menos incentivos para poner la vivienda en alquiler que en otros municipios similares, teniendo Mataró una tasa de crecimiento de los alquileres de 3.1 p.p. inferior a la media de ciudades similares.

Del total de viviendas participantes en el programa, al menos 14 estaban vacías y sin alquilar en los 6 meses previos, siguiendo el objetivo fijado por el ayuntamiento de reducir la cantidad de viviendas vacías en Mataró.

En relación con el objetivo de reducir la segregación socioespacial, según el indicador empleado en la evaluación, el programa no tiene el impacto deseado. Esto se debe a que la mayoría de las personas siguen residiendo en una zona de la misma categoría favorecida/desfavorecida. En el caso de las personas que se cambian de tipo de zona, los

ingresos son mayores para aquellas personas que se mudan a zonas consideradas favorecidas, lo que indicaría un incremento de la segregación socioespacial. En cualquier caso, esta información ha sido calculada para un grupo de individuos muy reducido y probablemente las cifras podrían cambiar a medida que el proyecto se desarrolle.

Por lo que se refiere a la emancipación, se observa que una de las dos personas de entre 18 y 34 años que se quieren emancipar, lo ha hecho debido al programa.

Cuando se evalúa si el proyecto aumenta la preferencia por la tenencia de alquiler de las personas participantes, se encuentra un aumento de 44 p.p, pasando de un 44% a un 88% a favor del alquiler con respecto al régimen de propiedad. Este resultado es estadísticamente significativo a pesar de las pocas observaciones, por lo que se puede concluir, al menos para el caso de las personas que han respondido ambas preguntas en ambos cuestionarios, que el interés por la vivienda en régimen de alquiler ha aumentado significativamente. Este resultado es interesante considerando que la preferencia media de alquiler antes de participar del programa era menor para las personas participantes que para las personas sin viviendas asignadas miembros de la cooperativa o en lista de espera para serlo.

Por último, se revisan los incentivos y la satisfacción de las personas propietarias, encontrando que de una escala de 1 a 5, siendo 1 excelente y 5 muy mala, los/as propietarios/as valoran su experiencia de alquiler de la vivienda puesta a disposición del programa con una media un 1,65, comparado con un nivel de satisfacción de sus experiencias previas de un 1.94. Este aumento en satisfacción es congruente con la valoración que los/as propietarios/as hacen de la gestión del ayuntamiento: la evalúan con una media de 1,35 y un 71% la considera excelente. También es congruente con la evaluación de la rehabilitación de la vivienda, valorada con un 1,6 y un 59% lo valora con un excelente.

Es relevante mencionar que el mayor incentivo que manifiestan tener las personas propietarias para participar en el programa no son los ingresos adicionales que genera el alquiler de la vivienda, elegido de media como último motivo, si no la rehabilitación y la garantía de pago, cayendo en tercer lugar la participación en un proyecto social.

En resumen, si bien los alquileres del programa se ofrecen en la mayoría de los casos por debajo del precio del mercado, no se observa una mejora en términos de accesibilidad, pero sí en la calidad de la vivienda en términos de aislamiento y hacinamiento. Por otro

lado, se reduce el número de viviendas vacías, ya que alrededor de un 77% de las viviendas inyectadas al programa llevaban más de 6 meses sin ser alquiladas.

En perspectiva, la evaluación tiene potencial de mejora si se aumentara el número de observaciones y el marco temporal de la evaluación. Recordemos que, como se menciona en el documento, un 75% de las viviendas se entregan durante el último año del programa, por lo que existe poco margen para evaluar sus potenciales efectos. Un seguimiento a largo plazo del desarrollo del bienestar de los participantes, como también de la satisfacción de los propietarios a medio largo plazo es de gran relevancia a fin de identificar las características claves para la sostenibilidad y replicabilidad del modelo de vivienda de alquiler. Por último, sería interesante un seguimiento a largo plazo a fin de observar el impacto sobre la salud de las personas participantes, pudiéndose esperar una mejora como efecto secundario de la rehabilitación de la vivienda ofrecida (Gibson et al. 2011; Thomson et. al 2009; Rodgers et. al 2018).

6. Bibliografia

Abadie, A., Diamond, A., & Hainmueller, J. (2015). *Comparative politics and the synthetic control method*. *American Journal of Political Science*, 59(2), 495-510.

Chyn, Eric (2018). *Moved to Opportunity: The Long-Run Effects of Public Housing Demolition on Children*. *American Economic Review*, 108 (10): 3028-56.

Clapham, D. & Foye, C. (2019). *How should we evaluate housing outcomes? UK Collaborative Centre for Housing Evidence*.

Fack, G. (2006). *Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France*. *Labour Economics*, 13, 747-771.

Favilukis, J. and Mabile, P. and Van Nieuwerburgh, S. (2019). *Affordable Housing and City Welfare*. CEPR Discussion Paper No. DP13758, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3395196>

Feeny, S., Ong, R., Spong, H., & Wood, G. (2012). *The Impact of Housing Assistance on the Employment Outcomes of Labour Market Programme Participants in Australia*. *Urban Studies*, 49(4), 821-844.

Generalitat de Catalunya (2022). *Alquiler de viviendas. Contratos firmados. Municipios con más de 70.000 habitante*

Generalitat de Catalunya (2022). *Alquiler de viviendas. Precios medios mensuales. Municipios con más de 70.000 habitantes*

Gibson, M., Petticrew, M., Bamba, C., Sowden, A. J., Wright, K. E., & Whitehead, M. (2011). *Housing and health inequalities: A synthesis of systematic reviews of interventions aimed at different pathways linking housing and health*. *Health & Place*, Elsevier, 17, 175-184.

Howden-Chapman, P., Crane, J., Chapman, R., & Fougere, G. (2011). *Improving health and energy efficiency through community-based housing interventions*. *International Journal of Public Health*, 56, 583-588.

Jacob, B. A., & Ludwig, J. (2012). *The Effects of Housing Assistance on Labor supply: Evidence from a Voucher Lottery*. *American Economic Review*, 102(1), 272-304.

Katz, B., Turner, M. A., Brown, K. D., Cunningham, M., & Sawyer, N. (2003). *Rethinking Local Affordable Housing Strategies: Lessons From 70 Years of Policy and Practice*. *The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and The Urban Institute*.

Massey, D. S. & Denton, N. A. (1988). *The Dimensions of Residential Segregation*. *Revista Social For-ces*, vol. 67, N° 2. *The University of North Carolina Press*

Moulton, S., Peck, L., & Dillman, K.-N. (2014). *Moving to Opportunity's Impact on Health & Well-Being Among High-Dosage Participants*. *Housing Policy Debate*, 24(2), 415-445.

Owens, A. (2017). *How Do People-Based Housing Policies Affect People (and Place)?* *Housing Policy Debate*, 27(2), 266-281.

Preece, J. (2018). *The impact of welfare & tenancy reforms on housing associations*. *UK Collaborative Centre for Housing Evidence*.

Rodgers SE, Bailey R, Johnson R, Poortinga W, Smith R, Berridge D, et al. (2019). Health impact, & economic value, of meeting housing quality standards: a retrospective longitudinal data linkage study. Public Health;6(8).

Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., & Frey, V. (2016). Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. OECD.

Sinai, T., & Waldfogel, J. (2005). Do low-income housing subsidies increase the occupied stock? Journal of Public Economics, 89, 2137–2164.

Informe del Observatorio Español de la Emancipación primer trimestre 2019

Informe del Observatorio Español de la Emancipación segundo Trimestre 2017

Stephens, M., Fitzpatrick, S., Elsinga, M., van Steen, G., & Chzhen, Y. (2010). Study on Housing Exclusion: Welfare Policies, Labour Market and Housing Provision. European Commission, Brussels.

Thomson, H., Thomas, S., Sellstrom, E., & Petticrew, M. (2009). The Health Impacts of Housing Improvements: A systematic Review of Intervention Studies From 1887 to 2007. American Journal of Public Health, 99(53).

Wood, G., Ong, R., & Dockery, A. (2008). A quasi-experimental approach to the analysis of the employment outcomes of public housing tenants. AHURI.

7. Anexo

7.1 Cuestionarios PRE asignación: posibles participantes

Context d'habitatge actual

1. Quin és el seu nivell màxim d'estudis finalitzats?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|--|----|--------------------------|---|
| 1 | <input type="checkbox"/> | No sap llegir ni escriure | 7 | <input type="checkbox"/> | FP de grau superior: mestratge industrial, FP II, cicles formatius de grau superior, estudis d'arts aplicades i oficis |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Primaris incomplets: sap llegir i escriure sense haver finalitzat l'educació primària | 8 | <input type="checkbox"/> | Ensenyaments universitaris de primer cicle: diplomatura universitària, arquitectura i enginyeria tècnica, ensenyaments universitaris de primer cicle (3 cursos) |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Primaris complets | 9 | <input type="checkbox"/> | Ensenyaments universitaris de segon cicle: llicenciatura, arquitectura, enginyeria o graus |
| 4 | <input type="checkbox"/> | Primera etapa d'educació secundària: graduat escolar, batxillerat elemental, EGB o ESO completa | 10 | <input type="checkbox"/> | Estudis universitaris de doctorat, postgrau, màster, MIR o equivalent |
| 5 | <input type="checkbox"/> | Ensenyaments de batxillerat: batxillerat superior, BUP, batxillerat LOGSE o LOE, PREU o COU, o prova d'accés a la universitat per a més grans de 25 anys | 11 | <input type="checkbox"/> | Un altre: _____ |
| 6 | <input type="checkbox"/> | FP de grau mitjà: oficialia industrial, FP I, cicles formatius de grau mitjà | | | |

2. Quin és el seu estat civil legal?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|---------------------------|---|--------------------------|--------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Solter/a | 4 | <input type="checkbox"/> | Separat/da |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Casat/da o parella de fet | 5 | <input type="checkbox"/> | Divorciat/da |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Vidu/vídua | | | |

Indiqui les següents característiques dels membres del seu llar. **Anoteu les respostes en números a la taula adjunta.**

Les preguntes següents (4, 5 i 6) s'han de formular per cada un dels membres de la llar, vostè inclòs.

3. El parentiu de cada persona amb vostè

- | | | | |
|---|------------------------------|---|-------------------|
| 1 | Vostè (persona entrevistada) | 4 | Pare / mare |
| 2 | Fill/a | 5 | Altre familiar |
| 3 | Espòs/osa o parella | 6 | Altre no familiar |

4. La edat de cadascuna d'aquestes persones

5. La situació laboral principal actual de cadascuna d'aquestes persones

- | | | | |
|---|--|---|---|
| 1 | Funcionari/ària | 6 | Empresari/ària |
| 2 | Assalariat/da amb contracte indefinit | 7 | Desocupat/da |
| 3 | Assalariat/da amb contracte temporal | 8 | Estudiant |
| 4 | Treballa sense contracte | 9 | Una altra relació contractual. Especifiqueu-la _____. |
| 5 | Autònom/a o professional sense assalariats | | |

Membres de la llar	3. Parentiu	4. Edat	5. Situació laboral
Membre 1	1		
Membre 2			
Membre 3			
Membre 4			
Membre 5			
Membre 6			
Membre 7			
Membre 8			
Membre 9			
Membre 10			

6.a Viu alguna persona d'entre 18 i 34 anys a la seva llar que vulgui emancipar-se?

Emancipació fa referència a independitzar-se per primera vegada. Tradicionalment fa referència al fill o filla que deixa de viure amb els seus pares.

1 Sí 2 No

6.b En cas afirmatiu a la pregunta anterior. El motiu pel qual no s'emancipa és econòmic?

1 Sí, es econòmic. La persona no té ingressos propis. 3 No, el motiu no es econòmic.

2 Sí, es econòmic. Però la persona té ingressos propis. 4 Un altre motiu. Especifiqueu _____

7. Alguna de les persones que viuen a la seva llar té mobilitat reduïda?

1 Sí 2 No

8. En cas afirmatiu a la pregunta anterior. El seu actual habitatge està adaptat a les necessitats d'aquesta persona amb mobilitat reduïda?

1 Sí 2 No

9.a Actualment, a quant ascendeix la suma dels ingressos nets mensuals dels membres de la seva llar?

Als Ingressos nets fa referència als ingressos després de descomptar els pagaments d'impostos directes (ex. IRPF) entenen com ingressos: salaris, prestacions públiques (ex. pensions o atur), i altres retribucions salarials. Els ingressos poden procedir de les rendes de treball (per compte d'altri o per compte propi), com d'altres tipus d'ingressos (ex. plusvàlues del patrimoni, rendes de capital pagaments, pensió d'aliments, etc.).

_____ €

9.b Indiqui a quant ascendeix els seus ingressos anuals bruts individuals.

Als Ingressos bruts fa referència als ingressos després de descomptar els pagaments d'impostos directes (ex. IRPF) entenen com ingressos: salaris, prestacions públiques (ex. pensions o atur), i altres retribucions salarials. Els ingressos poden procedir de les rendes de treball (per compte d'altri o per compte propi), com d'altre tipus d'ingressos (ex. plusvàlues del patrimoni, rendes de capital pagaments, pensió d'aliments, etc.).

_____ €

9.c Si vostè fa la declaració de la renda, indiqui el valor que ha indicat a la casella 500 de la declaració de la renda del darrer any.

_____ €

Adjunti la declaració de la renda del darrer any. Si vostè no està obligat a fer la declaració de la renda, adjunti els document que verifiquin als seus ingressos anuals corresponent al darrer any.

10.a Actualment, a quant ascendeix el preu de lloguer mensual del seu actual habitatge?

Indiqui 0€ si no paga lloguer

_____ €

10.b Quin percentatge de la seva renda mensual conjunta de la seva llar destineu a pagar lloguer?

Per exemple, si el lloguer son 800 euros, i els ingressos de la unitat familiar són 2000, el percentatge dedicat al lloguer és un 40%

_____ %

11. En relació amb el total d'ingressos nets mensuals dels membres de la seva llar, com acostumen a arribar a final de mes?

1 Amb molta dificultat 4 Amb certa facilitat

2 Amb dificultat 5 Amb facilitat

3 Amb certa dificultat 6 Amb molta facilitat

Condicció d'habitatge actual

12. Quant temps fa que viu en el seu actual habitatge?

_____ anys i _____ mesos

13. A quin barri viu vostè actualment?

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Centre | 5 <input type="checkbox"/> El Palau-Escorxador | 9 <input type="checkbox"/> Pla d'en Boet |
| 2 <input type="checkbox"/> Cerdanyola | 6 <input type="checkbox"/> els Molins | 10 <input type="checkbox"/> Rocafonda |
| 3 <input type="checkbox"/> Cirera | 7 <input type="checkbox"/> La Llàntia | 11 <input type="checkbox"/> Vista Algre |
| 4 <input type="checkbox"/> Eixample | 8 <input type="checkbox"/> Peramàs | |

14. Actualment, en quina mena d'habitatge viu?

- 1 Casa 2 Apartament 3 Habitació 4 Un altre. Especifiqueu: _____

15. Quants metres quadrats útils posseeix el seu actual habitatge?

_____ m²

16. Quantes habitacions té el seu habitatge?

- | | |
|--|---|
| 1 <input type="checkbox"/> 1 habitació | 4 <input type="checkbox"/> 4 habitacions |
| 2 <input type="checkbox"/> 2 habitacions | 5 <input type="checkbox"/> 5 habitacions |
| 3 <input type="checkbox"/> 3 habitacions | 6 <input type="checkbox"/> Un altre numero. Especifiqueu: _____ habitacions |

17. Com diria vostè que és la condició del seu habitatge en termes de aïllament acústic?

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Excel·lent | 4 <input type="checkbox"/> Dolenta |
| 2 <input type="checkbox"/> Bona | 5 <input type="checkbox"/> Molt dolenta |
| 3 <input type="checkbox"/> Regular | |

18. Com diria vostè que és la condició del seu habitatge en termes de aïllament tèrmic?

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Excel·lent | 4 <input type="checkbox"/> Dolenta |
| 2 <input type="checkbox"/> Bona | 5 <input type="checkbox"/> Molt dolenta |
| 3 <input type="checkbox"/> Regular | |

19. Té el seu actual habitatge el certificat energètic?

- 1 Sí 2 No 3 No ho sé

20. Com descriuria la seguretat al seu barri de dia? Diria que és...

- | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Molt segur | 3 <input type="checkbox"/> Regular | 5 <input type="checkbox"/> Molt insegur |
| 2 <input type="checkbox"/> Segur | 4 <input type="checkbox"/> Insegur | |

21. Com descriuria la seguretat al seu barri de nit? Diria que és...

- | | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Molt segur | 3 <input type="checkbox"/> Regular | 5 <input type="checkbox"/> Molt insegur |
| 2 <input type="checkbox"/> Segur | 4 <input type="checkbox"/> Insegur | |

22. Quin és el principal motiu de la necessitat de canvi d'habitatge?

- | | |
|---|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Mida inadequada (petita) | 4 <input type="checkbox"/> Preu |
| 2 <input type="checkbox"/> Males condicions d'habitabilitat, mal estat de conservació | 5 <input type="checkbox"/> Divorci, separació |
| 3 <input type="checkbox"/> Mala ubicació (no li agrada el barri, sense serveis, allunyat) | 6 <input type="checkbox"/> Un altre motiu. Especifiqueu-la: _____ |

Planificació d'habitatge *Lloguem!*

23. Abans de conèixer aquest projecte, ja estava buscant un habitatge de lloguer per canviar-se?

1 Sí 2 No

24. En cas afirmatiu a la pregunta anterior. Quan de temps porteu buscant?

_____ mesos

25.a En cas que se li assigni un habitatge, viurà amb els mateixos membres que actualment viu

1 Sí 2 No

25.b En cas que la seva resposta a la pregunta (25.a) hagi sigut "No", amb qui voldria viure?

- | | |
|---|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Vull viure sol | 4 <input type="checkbox"/> Vull viure amb els meus progenitors |
| 2 <input type="checkbox"/> Vull viure amb la meua parella i/o fills | 5 <input type="checkbox"/> Un altre. Especifiqueu-la: _____ |
| 3 <input type="checkbox"/> Vull viure amb amics | |

25.c En cas que la seva resposta a la pregunta (25.a) hagi sigut "No", indiqui les següents característiques de las persones amb qui viurà en cas que se li assigni un habitatge?

Nom	Cognom	E-mail	DNI

26. En cas que se li assigni un habitatge, quants diners està/esteu dispost/s a destinar al mes en el lloguer del nou habitatge?

_____ €

27. En cas que se li assigni un habitatge, quants metres quadrats útils mínims ha de tenir el nou habitatge?

_____ m²

28. En cas que se li assigni un habitatge, quantes habitacions ha de tenir el nou habitatge?

- | | |
|--|--|
| 1 <input type="checkbox"/> 1 habitació | 4 <input type="checkbox"/> 4 habitacions |
| 2 <input type="checkbox"/> 2 habitacions | 5 <input type="checkbox"/> 5 habitacions |
| 3 <input type="checkbox"/> 3 habitacions | 6 <input type="checkbox"/> Una altre numero. Especifiqueu: _____ habitacions |

29. En cas que se li assigni un habitatge, a quins barris li agradaria viurà?

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Centre | 5 <input type="checkbox"/> El Palau-Escorxador | 9 <input type="checkbox"/> Pla d'en Boet |
| 2 <input type="checkbox"/> Cerdanyola | 6 <input type="checkbox"/> els Molins | 10 <input type="checkbox"/> Rocafonda |
| 3 <input type="checkbox"/> Cirera | 7 <input type="checkbox"/> La Llàntia | 11 <input type="checkbox"/> Vista Algre |
| 4 <input type="checkbox"/> Eixample | 8 <input type="checkbox"/> Peramàs | |

30. En cas que se li assigni un habitatge, aquest habitatge ha de estar adaptat per les necessitats de mobilitat reduïda?

1 Sí 2 No

31. Ordeneu de major (1) a menor (4) importància les raons pels quals participeu o voleu participar en el programa *Lloguem!*

- 1 ____ Assequibilitat econòmica
- 2 ____ Estabilitat de lloguer a llarg termini
- 3 ____ Qualitat de l'habitatge
- 4 ____ Participació en cooperativa

32. En quina situació d'habitatge voldria estar d'aquí a 5 anys?

- | | |
|---|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Cooperativa d'inquilins | 4 <input type="checkbox"/> Inquilí d'habitatge públic |
| 2 <input type="checkbox"/> Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús | 5 <input type="checkbox"/> Hipoteca per compra |
| 3 <input type="checkbox"/> Inquilí en el mercat privat | 6 <input type="checkbox"/> Una altra situació. Especifiqueu-la: _____ |

33. En quina situació d'habitatge voldria estar d'aquí a 10 anys?

- | | |
|---|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Cooperativa d'inquilins | 4 <input type="checkbox"/> Inquilí d'habitatge públic |
| 2 <input type="checkbox"/> Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús | 5 <input type="checkbox"/> Hipoteca per compra |
| 3 <input type="checkbox"/> Inquilí en el mercat privat | 6 <input type="checkbox"/> Una altra situació. Especifiqueu-la: _____ |

7.2 Cuestionarios POST asignación: participantes

Context d'Illar Lloquem!

1. S'ha canviat d' habitatge amb las mateixes persones amb que vivia al anterior habitatge?

1 Sí 2 No

Si la resposta de la pregunta 1 a sigut SI, salti a la pregunta 7 o pregunta 6 en cas de membre amb mobilitat reduïda

Indiqui les següents característiques dels membres del seu nou llar. **Anoteu les respostes en números a la taula adjunta.**

Les preguntes següents (4, 5 i 6) s'han de formular per cada un dels membres de la llar, vostè inclòs.

2. El parentiu de cada persona amb vostè

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| 1 Vostè (persona entrevistada) | 4 Pare / mare |
| 2 Fill/a | 5 Altre familiar |
| 3 Espòs/osa o parella | 6 Altre no familiar |

3. La edat de cadascuna d'aquestes persones

4. La situació laboral principal actual de cadascuna d'aquestes persones

- | | |
|--|---|
| 1 Funcionari/ària | 6 Empresari/ària |
| 2 Assalariat/da amb contracte indefinit | 7 Una altra relació contractual. Especifiqueu-la en la taula adjunta. |
| 3 Assalariat/da amb contracte temporal | 8 Estudiant |
| 4 Treballa sense contracte | 9 Desocupat |
| 5 Autònom/a o professional sense assalariats | |

Membres de la llar	3. Parentiu	4. Edat	5. Situació laboral
Membre 1	<u>1</u>		
Membre 2			
Membre 3			
Membre 4			
Membre 5			
Membre 6			
Membre 7			
Membre 8			

5. Alguna de les persones que viuen a la seva llar té mobilitat reduïda?

1 Sí 2 No

6. En cas afirmatiu a la pregunta anterior. El seu nou habitatge està adaptat a les necessitats d'aquesta persona amb mobilitat reduïda?

1 Sí 2 No

7. Actualment, a quant ascendeix la **suma dels ingressos nets mensuals dels membres de la seva llar?**

Ingressos nets fa referència als ingressos després de descomptar els pagaments de impostos directes (ex. IRPF) i ajudes públiques. Poden procedir de les rendes de treball (per compte d'altri o per compte propi), com d'altre tipus d'ingressos (ex. Plusvàlues del patrimoni o les rendes de capital).

_____ €

8. Actualment, a quant ascendeix el preu de lloguer mensual del seu actual habitatge?

Indiqui 0€ si no paga lloguer

_____ €

9. Actualment, en relació amb el total d'ingressos nets mensuals dels membres de la seva llar, com acostumen a arribar a final de mes?

- | | |
|---|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Amb molta dificultat | 4 <input type="checkbox"/> Amb certa facilitat |
| 2 <input type="checkbox"/> Amb dificultat | 5 <input type="checkbox"/> Amb facilitat |
| 3 <input type="checkbox"/> Amb certa dificultat | 6 <input type="checkbox"/> Amb molta facilitat |

Condicció d'habitatge actual del programa *Lloguem!*

10. Quant temps fa que viu en el seu nou habitatge?

_____ anys i _____ mesos

11. A quin barri viu vostè actualment?

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Centre | 5 <input type="checkbox"/> El Palau-Escorxador | 9 <input type="checkbox"/> Pla d'en Boet |
| 2 <input type="checkbox"/> Cerdanyola | 6 <input type="checkbox"/> els Molins | 10 <input type="checkbox"/> Rocafonda |
| 3 <input type="checkbox"/> Cirera | 7 <input type="checkbox"/> La Llàntia | 11 <input type="checkbox"/> Vista Algre |
| 4 <input type="checkbox"/> Eixample | 8 <input type="checkbox"/> Peramàs | |

12. Actualment, en quina mena d'habitatge viu?

- 1 Casa 2 Apartament 3 Habitació 4 Un altre. Especifiqueu: _____

13. Quants metres quadrats útils posseeix el seu actual habitatge?

_____ m²

14. Quants diners està destinant el seu llar en total al mes en el lloguer del nou habitatge?

_____ €

15. Quantes habitacions té el seu habitatge?

- | | |
|--|---|
| 1 <input type="checkbox"/> 1 habitació | 4 <input type="checkbox"/> 4 habitacions |
| 2 <input type="checkbox"/> 2 habitacions | 5 <input type="checkbox"/> 5 habitacions |
| 3 <input type="checkbox"/> 3 habitacions | 6 <input type="checkbox"/> Un altre numero. Especifiqueu: _____ habitacions |

16. Com diria vostè que és la condició del seu habitatge en termes de aïllament acústic?

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Excel·lent | 4 <input type="checkbox"/> Dolenta |
| 2 <input type="checkbox"/> Bona | 5 <input type="checkbox"/> Molt dolenta |
| 3 <input type="checkbox"/> Regular | |

17. Com diria vostè que és la condició del seu habitatge en termes de aïllament tèrmic?

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Excel·lent | 4 <input type="checkbox"/> Dolenta |
| 2 <input type="checkbox"/> Bona | 5 <input type="checkbox"/> Molt dolenta |
| 3 <input type="checkbox"/> Regular | |

18. Té el seu actual habitatge el certificat energètic?

- 1 Sí 2 No 3 No ho sé

19. Com descriuria la seguretat al seu barri de dia? Diria que és...

- 1 Molt segur 3 Regular 5 Molt insegur
2 Segur 4 Insegur

20. Com descriuria la seguretat al seu barri de nit? Diria que és...

- 1 Molt segur 3 Regular 5 Molt insegur
2 Segur 4 Insegur

21. En quina situació d'habitatge voldria estar d'aquí a 5 anys?

- 1 Cooperativa d'inquilins 4 Inquilí d'habitatge públic
2 Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús 5 Hipoteca per compra
3 Inquilí en el mercat privat 6 Una altra situació. Especifiqueu-la: _____

22. En quina situació d'habitatge voldria estar d'aquí a 10 anys?

- 1 Cooperativa d'inquilins 4 Inquilí d'habitatge públic
2 Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús 5 Hipoteca per compra
3 Inquilí en el mercat privat 6 Una altra situació. Especifiqueu-la: _____

7.3 Cuestionarios PRE assignación: propietarios

El Propietari

1. Quin és el seu nivell màxim d'estudis finalitzats?

- | | |
|---|--|
| 1 <input type="checkbox"/> No sap llegir ni escriure | 7 <input type="checkbox"/> FP de grau superior: mestratge industrial, FP II, cicles formatius de grau superior, estudis d'arts aplicades i oficis |
| 2 <input type="checkbox"/> Primaris incomplets: sap llegir i escriure sense haver finalitzat l'educació primària | 8 <input type="checkbox"/> Ensenyaments universitaris de primer cicle: diplomatura universitària, arquitectura i enginyeria tècnica, ensenyaments universitaris de primer cicle (3 cursos) |
| 3 <input type="checkbox"/> Primaris complets | 9 <input type="checkbox"/> Ensenyaments universitaris de segon cicle: llicenciatura, arquitectura, enginyeria o graus |
| 4 <input type="checkbox"/> Primera etapa d'educació secundària: graduat escolar, batxillerat elemental, EGB o ESO completa | 10 <input type="checkbox"/> Estudis universitaris de doctorat, postgrau, màster, MIR o equivalent |
| 5 <input type="checkbox"/> Ensenyaments de batxillerat: batxillerat superior, BUP, batxillerat LOGSE o LOE, PREU o COU, o prova d'accés a la universitat per a més grans de 25 anys | 11 <input type="checkbox"/> Un altre: _____ |
| 6 <input type="checkbox"/> FP de grau mitjà: oficialia industrial, FP I, cicles formatius de grau mitjà | |

2. Quin és el seu estat civil legal?

- | | |
|--|---|
| 1 <input type="checkbox"/> Solter/a | 4 <input type="checkbox"/> Separat/da |
| 2 <input type="checkbox"/> Casat/da o parella de fet | 5 <input type="checkbox"/> Divorciat/da |
| 3 <input type="checkbox"/> Vidu/vídua | |

3. Quina es al teva edat?

_____ anys

4. Quina es la teva situació laboral principal actual ?

- | | |
|---|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Funcionari/ària | 6 <input type="checkbox"/> Empresari/ària |
| 2 <input type="checkbox"/> Assalariat/da amb contracte indefinit | 7 <input type="checkbox"/> Desocupat/da |
| 3 <input type="checkbox"/> Assalariat/da amb contracte temporal | 8 <input type="checkbox"/> Estudiant |
| 4 <input type="checkbox"/> Treballa sense contracte | 9 <input type="checkbox"/> Una altra relació contractual. Especifiqueu-la _____. |
| 5 <input type="checkbox"/> Autònom/a o professional sense assalariats | |

Context d'habitatge actual *Lloguem!*

5. Actualment, quants habitatges té en propietat, a més del seu habitatge principal?

6. D'on prové l'habitatge incorporat al programa?

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1 <input type="checkbox"/> Herència | 3 <input type="checkbox"/> Altre. Especifiqueu _____ |
| 2 <input type="checkbox"/> Compra | |

7.a Ha estat buit l'habitatge que ha proposat pel programa els darrers sis mesos previs?

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1 <input type="checkbox"/> Si | 2 <input type="checkbox"/> No |
|-------------------------------|-------------------------------|

7.b Previ d'estar llogat per BlocCoop, quan ha estat el darrer mes i any que l'habitatge ha estat llogat?

_____ anys i _____ mesos

8. Previ d'estar llogat per BlocCoop, com valora la seva darrera experiència de lloguer de l'habitatge que ha proposat pel programa?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|------------|---|--------------------------|--------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Excel·lent | 4 | <input type="checkbox"/> | Dolenta |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Bona | 5 | <input type="checkbox"/> | Molt dolenta |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Regular | | | |

Fins avui, com valoras la teva experiència de lloguer dins del programa?

Fins avui, com valoras la gestió del ajuntament de Mataró en relació a la gestió i rehabilitació de l'habitatge que has proposat pel programa?

9. Ordeneu de major (1) a menor (4) importància les raons pels quals participeu en el programa *Lloguem!*

- | | | |
|---|-----|---|
| 1 | ___ | Ingrés Extra |
| 2 | ___ | Rehabilitació de l'habitatge |
| 3 | ___ | Garantia de pagament |
| 4 | ___ | Participació en un projecte social i cooperatiu |

10. Quin ús espera donar-li a la seva propietat d'aquí a 5 anys?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|--------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Programa Lloguem! | 4 | <input type="checkbox"/> | Ús familiar |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Lloguer a preu de mercat | 5 | <input type="checkbox"/> | Primera residència |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Venta | 6 | <input type="checkbox"/> | Segona residència |

11. Quin ús espera donar-li a la seva propietat d'aquí a 10 anys?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|--------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Programa Lloguem! | 4 | <input type="checkbox"/> | Ús familiar |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Lloguer a preu de mercat | 5 | <input type="checkbox"/> | Primera residència |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Venta | 6 | <input type="checkbox"/> | Segona residència |

7.4 Cuestionarios POST asignación: propietarios

Context d'habitatge *Lloguem!*

1. Com valora la rehabilitació de l'habitatge proposat pel programa?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|------------|---|--------------------------|--------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Excel·lent | 4 | <input type="checkbox"/> | Dolenta |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Bona | 5 | <input type="checkbox"/> | Molt dolenta |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Regular | | | |

2. Fins avui, com valora la seva experiència de lloguer dins del programa?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|------------|---|--------------------------|--------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Excel·lent | 4 | <input type="checkbox"/> | Dolenta |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Bona | 5 | <input type="checkbox"/> | Molt dolenta |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Regular | | | |

3. Fins avui, com valora la gestió de intermediari de l'ajuntament de Mataró?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|------------|---|--------------------------|--------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Excel·lent | 4 | <input type="checkbox"/> | Dolenta |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Bona | 5 | <input type="checkbox"/> | Molt dolenta |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Regular | | | |

4. Ordeneu de major (1) a menor (4) importància les raons pels quals participa en el programa *Lloguem!*

- | | | |
|---|-----|---|
| 1 | ___ | Ingrés Extra |
| 2 | ___ | Rehabilitació de l'habitatge |
| 3 | ___ | Garantia de pagament |
| 4 | ___ | Participació en un projecte social i cooperatiu |

5. Quin ús espera donar-li a la seva propietat d'aquí a 5 anys?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|--------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Programa <i>Lloguem!</i> | 4 | <input type="checkbox"/> | Ús familiar |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Lloguer a preu de mercat | 5 | <input type="checkbox"/> | Primera residència |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Venta | 6 | <input type="checkbox"/> | Segona residència |

6. Quin ús espera donar-li a la seva propietat d'aquí a 10 anys?

- | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|--------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Programa <i>Lloguem!</i> | 4 | <input type="checkbox"/> | Ús familiar |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Lloguer a preu de mercat | 5 | <input type="checkbox"/> | Primera residència |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Venta | 6 | <input type="checkbox"/> | Segona residència |