

CIS

Centro de Investigaciones Sociológicas

ARRENDAMIENTOS URBANOS.
Muestra 3 - Arrendatarios de locales

Estudio nº 2020

Septiembre-octubre 1992

CIS

Centro de Investigaciones Sociológicas

ARRENDAMIENTOS URBANOS.
Muestra 3 - Arrendatarios de locales

DISTRIBUCIONES MARGINALES

Estudio nº 2020

Septiembre-octubre 1992

NOTAS:

Las categorías de respuesta que muestran porcentaje 0,0 han recibido al menos una mención en la encuesta pero, debido a la presentación de resultados con 1 solo decimal y al redondeo, no llega a visualizarse el valor real. Si las categorías no han sido respondidas por ninguna persona entrevistada, en los resultados se indica con un guión '-'.

Pregunta 1

Para empezar, ¿cómo calificaría su situación económica personal, muy buena, buena, regular, mala o muy mala?

Muy buena	0,7
Buena	13,9
Regular	54,9
Mala	21,6
Muy mala	7,5
N.S.	0,2
N.C.	1,1
(N)	(801)

Pregunta 2

¿Es mejor, igual o peor que hace un año?

Mejor	8,0
Igual	38,6
Peor	51,1
N.S.	1,5
N.C.	0,9
(N)	(801)

Pregunta 3

¿Y dentro de un año cree que será mejor, igual o peor que ahora?

Mejor	14,4
Igual	21,6
Peor	43,3
N.S.	19,5
N.C.	1,2
(N)	(801)

Pregunta 4

Más en concreto, ¿cómo diría usted que marcha el negocio en este local: muy bien, bien, regular, mal o muy mal?

Muy bien	1,2
Bien	21,1
Regular	52,6
Mal	17,5
Muy mal	6,2
N.S.	0,6
N.C.	0,7
(N)	(801)

Pregunta 5

¿Diría usted que marcha mejor, igual o peor que hace un año?

Mejor	10,6
Igual	37,4
Peor	42,9
N.S.	6,8
N.C.	2,4
(N)	(800)

Pregunta 6

¿Y cree usted que dentro de un año el negocio de este local irá mejor, igual o peor que ahora?

Mejor	18,0
Igual	22,1
Peor	37,5
N.S.	21,3
N.C.	1,1
(N)	(801)

Pregunta 7

¿Cuántos años lleva usted dedicándose a este negocio (al que se destina el uso del local comercial)?

1 año	14,4
2 a 4	21,2
5 a 9	21,3
10 a 19	21,5
20 o más años	21,1
N.S.	0,4
N.C.	0,1
(N)	(801)
Media (años)	10,87
Desviación típica	10,27
(N)	(797)

Pregunta 8

¿Y lo ha desarrollado siempre en este local?

Sí	72,8
No	27,1
N.C.	0,1
(N)	(798)

SÓLO A QUIENES NO HAN DESARROLLADO EL NEGOCIO SIEMPRE EN ESTE LOCAL

(2 en P8).

(N=216)

Pregunta 9

¿Podría decirme cómo eran cada uno de los anteriores locales en los que usted ha desarrollado este negocio?

	1º	2º	3º	4º	5º
Alquilado	73,0	82,8	72,2	63,6	52,9
Comprado	12,6	10,3	5,6	4,5	11,8
Heredado	1,4	-	-	-	-
Cedido en uso por algún familiar o amigo/a	5,1	3,4	5,6	4,5	-
N.C.	7,9	3,4	16,7	27,3	35,3
(N)	(215)	(87)	(36)	(22)	(17)

Pregunta 10

¿Está usted muy satisfecho, bastante, poco o nada satisfecho con este local?

Muy satisfecho/a	12,5
Satisfecho/a	62,7
Poco satisfecho/a	20,3
Nada satisfecho/a	4,1
N.S.	0,4
N.C.	-
(N)	(801)

SÓLO A QUIENES ESTÁN POCO O NADA SATISFECHOS/AS CON EL LOCAL

(3 o 4 en P10).

(N=196)

Pregunta 10a

¿Podría decirme por qué no está usted satisfecho con este local? (Resppuesta múltiple).

El local es más pequeño, la dimensión	27,6
Malas condiciones de habitabilidad/conservación del local o edificio	24,5
La renta es alta, las condiciones de la revisión	14,1
Las malas condiciones del contrato (no renta)	1,6
El negocio no marcha bien, mala situación económica, no se vende, muchos impuestos	21,9
La zona donde está el local no es buena: desastrada, sin servicios, inseguridad, etc.	12,0
Otras respuestas	3,1
Respuestas no pertinentes	2,1
N.S.	0,5
N.C.	1,6
(N)	(192)

Pregunta 11

¿Cuántos metros cuadrados útiles tiene en total este local?

Menos de 39 metros	28,5
40 a 59	22,3
60 a 79	17,2
80 a 99	10,4
100 a 199	15,6
200 o más metros	2,2
N.S.	3,4
N.C.	0,4
(N)	(801)
Media (metros)	65,80
Desviación típica	48,76
(N)	(771)

Pregunta 12

¿Podría decirme en qué fecha, aproximadamente, se construyó este edificio?

Hasta 1940	16,2
Entre 1941 y 1950	3,2
Entre 1951 y 1960	7,2
Entre 1961 y 1970	19,1
Entre 1971 y 1980	18,6
Entre 1981 y 1990	7,8
Después de 1990	0,4
N.S.	27,3
N.C.	0,1
(N)	(800)

SÓLO A QUIENES TIENEN EL LOCAL EN UN EDIFICIO CONSTRUIDO ANTES DE 1991.

(Menor que 7 en P12).

(N=798)

Pregunta 13

¿Cómo calificaría usted el estado de conservación del edificio: bueno, aceptable, deteriorado o ruinoso?

Bueno	35,6
Aceptable	46,8
Deteriorado	14,7
Ruinoso	2,0
N.S.	0,8
N.C.	0,1
(N)	(797)

Pregunta 14

¿Es usted/ustedes/la compañía o sociedad...?

El/la titular inicial del contrato	89,4
El/la titular de la primera subrogación	6,0
El/la titular de la segunda subrogación	2,2
N.S.	1,5
N.C.	0,9
(N)	(801)

Pregunta 15

¿Podría decirme cuál es la fecha del actual contrato de arrendamiento de este local (la fecha en que empezó a regir)?

Antes del 12-5-1956	1,8
Desde 12-5-1956 hasta 1-7-1964	3,2
Desde 2-7-1964 hasta 1-1-1970	2,9
Desde 2-1-1970 hasta 1-1-1975	6,7
Desde 2-1-1975 hasta 1-1-1980	7,6
Desde 2-7-1980 hasta 9-5-1985	11,9
Desde 10-5-1985 en adelante	61,4
N.S.	3,8
N.C.	0,9
(N)	(792)

Pregunta 16

¿Y cuál es la duración del contrato de arrendamiento, desde la fecha en que comenzó a regir el contrato hasta la fecha prevista de su finalización o resolución?

Indefinido o con prórroga forzosa	57,1
Limitado por años	39,8
N.S.	2,5
N.C.	0,6
(N)	(801)

SÓLO A QUIENES TIENEN UN CONTRATO DE ALQUILER NO INDEFINIDO

(2 en P16).

(N=319)

Pregunta 16a

¿Y cuál es la duración del contrato de arrendamiento, desde la fecha en que comenzó a regir el contrato hasta la fecha prevista de su finalización o resolución?

1 año	22,6
2 a 3 años	22,0
4 a 5 años	29,6
Más de 5 años	25,5
N.C.	0,3
(N)	(314)
Media (años)	5,13
Desviación típica	4,60
(N)	(313)

Pregunta 17

¿Su contrato de arrendamiento tiene cláusula de revisión para actualizar periódicamente la renta?

Sí, tiene cláusula de revisión anual	61,6
Sí, tiene cláusula de revisión anual cada dos años	7,9
Sí, tiene cláusula de revisión anual cada tres o más años	4,8
No tiene cláusula de revisión	20,0
N.S.	5,2
N.C.	0,5
(N)	(800)

Pregunta 18

¿Podría decirme cuál es la fecha del último traspaso de este local?

Hasta 1955	0,7
De 1956 a 1964	2,1
De 1965 a 1984	17,4
Desde 1985	37,6
N.S.	38,7
N.C.	3,4
(N)	(700)
Media (años)	1.981,74
Desviación típica	45,37
(N)	(405)

Pregunta 19

¿Cuál es la renta de alquiler que actualmente pagan al mes por este local?

Hasta 5.000 ptas.	4,9
Entre 5.001 y 15.000 ptas.	12,0
Entre 15.001 y 30.000 ptas.	15,6
Entre 30.001 y 50.000 ptas.	21,6
Entre 50.001 y 100.000 ptas.	26,8
Entre 100.001 y 150.000 ptas.	8,1
Entre 150.001 y 200.000 ptas.	2,2
Más de 200.000 ptas.	1,6
N.C.	7,1
(N)	(801)

Pregunta 20

¿Y por término medio, el alquiler del local, qué porcentaje representa sobre el volumen de negocio mensual o ventas brutas (que se obtiene en este local)?

Menos del 20%	26,7
Del 20 a menos del 30%	12,2
Del 30 al 50%	7,0
50% o más	4,4
N.S.	41,3
N.C.	8,4
(N)	(801)
Media	19,51
Desviación típica	15,34
(N)	(403)

Pregunta 21

Por su experiencia personal, o por lo que usted haya oído comentar, ¿diría que en España la oferta de locales comerciales para alquilar es...?

Muy insuficiente en comparación con la demanda	12,0
Bastante insuficiente en comparación con la demanda	12,1
Más o menos adecuada a la demanda	26,1
Mayor que la demanda	37,2
N.S.	12,1
N.C.	0,4
(N)	(800)

Pregunta 22

En general, ¿considera usted que las condiciones para alquilar locales comerciales son una materia que...?

Debe estar cuidadosamente regulada por la Ley	46,4
La Ley sólo debe regular principios generales y dejar resto al libre acuerdo	22,3
Debe dejarse por entero al acuerdo de los/as interesados/as	26,4
N.S.	4,0
N.C.	0,9
(N)	(799)

Pregunta 23

¿Ha oído usted hablar o está informado de la existencia del proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos que está preparando el Gobierno para reformar la legislación sobre alquileres de viviendas y locales comerciales?

Sí	43,7
No	56,2
N.C.	0,1
(N)	(801)

SÓLO A QUIENES ESTÁN INFORMADOS DE LA EXISTENCIA DEL PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

(1 en P23).

(N=350)

Pregunta 23a

Personalmente, ¿con qué interés sigue Vd las noticias, relacionadas con este tema: con mucho, bastante, poco o ningún interés?

Mucho interés	15,4
Bastante interés	40,3
Poco interés	34,9
Ningún interés	8,3
N.S.	0,9
N.C.	0,3
(N)	(350)

SÓLO A QUIENES ESTÁN INFORMADOS DE LA EXISTENCIA DEL PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

(1 en P23).

(N=350)

Pregunta 23b

¿Y se considera usted muy bien informado, bien, regular, mal o muy mal informado sobre las posibles medidas de reforma que prevé este Proyecto de Ley en materia de alquiler de locales comerciales?

Muy bien informado/a	2,0
Bien informado/a	12,3
Regular	36,6
Mal informado/a	35,4
Muy mal informado/a	13,1
N.S.	-
N.C.	0,6
(N)	(350)

Pregunta 24

En su opinión ¿cree usted que la reforma de la legislación vigente en materia de alquiler de locales comerciales es muy necesaria, bastante necesaria, poco necesario o cree que no es necesaria?

Muy necesaria	18,0
Bastante necesaria	42,9
Poco necesaria	9,8
Cree que no es necesaria	6,8
N.S.	21,8
N.C.	0,8
(N)	(799)

Pregunta 25

¿Y, principalmente, por qué opina usted así?

Beneficios genéricos de legislar: más control, regular lagunas, favorecer acuerdos	13,0
Equilibrar diferencias contratos antiguos y nuevos: rentas, condiciones	13,9
Mejorar situación inquilino/a, regular renta, controlar subida precios, plazos más largos	23,8
Mejorar situación propietario/a, subir renta, plazos, beneficios fiscales	1,4
Luchar contra la especulación	1,3
Satisfacción con la situación actual, no hay que cambiar	7,5
Dejar que actúe el mercado, lo mejor es el libre acuerdo entre las partes	2,8
Escepticismo o indiferencia ante la reforma, no cree mejore la situación	2,5
Otras respuestas	2,9
Otras respuestas equivalentes a N.S./N.C.	1,9
N.S.	23,3
N.C.	5,8
(N)	(791)

Pregunta 26

Personalmente y teniendo en cuenta las condiciones actuales del contrato de arrendamiento de este local ¿cree usted que la reforma de la legislación vigente en materia de alquiler de locales comerciales más bien le beneficiará, más bien le perjudicará o ni una cosa ni otra?

Más bien le beneficiará	11,1
Más bien le perjudicará	16,2
Ni una cosa ni la otra	27,0
N.S.	45,1
N.C.	0,5
(N)	(800)

Pregunta 27

¿Podría decirme por qué opina Vd. así? (MULTIRRESPUESTA).

Beneficios genéricos de legislar: más control, regular lagunas, favorecer acuerdos	3,3
Equilibrar diferencias contratos antiguos y nuevos: rentas, condiciones	0,9
Mejorar situación inquilino/a, regular renta, controlar subida precios, plazos más largos	6,3
Mejorar situación propietario/a, subir renta, plazos, beneficios fiscales	0,5
Luchar contra la especulación	0,1
Satisfacción con la situación actual, no hay que cambiar	18,1
Dejar que actúe el mercado, lo mejor es el libre acuerdo entre las partes	0,6
Escepticismo o indiferencia ante la reforma, no cree mejore la situación	6,7
Otras respuestas	2,2
Otras respuestas equivalentes a N.S./N.C.	4,8
N.S.	43,7
N.C.	12,9
(N)	(789)

Pregunta 28

En su opinión ¿la legislación sobre alquiler de locales comerciales debería...?

Permitir que propietario/a e inquilino/a acuerden las condiciones de la duración del contrato, la renta inicial y su actualización	39,6
Permitir que propietario/a e inquilino/a acuerden duración del contrato y renta inicial y la Ley establezca su actualización	17,1
Permitir que propietario/a e inquilino/a acuerden renta inicial y la Ley regule duración contrato y modo actualización de la renta	9,4
Propietario/a e inquilino/a acuerden renta inicial y su actualización y que la Ley regule la duración del contrato	8,8
La Ley regule las condiciones de la duración del contrato, la renta inicial y su posterior actualización	15,4
N.S.	8,6
N.C.	1,1
(N)	(800)

Pregunta 29

Como usted probablemente sabe, las condiciones de los contratos de alquiler de locales comerciales son diferentes en función de la legislación a la que se encuentren acogidos, pudiendo distinguirse, en términos muy generales, entre los contratos acogidos a la legislación anterior al Decreto Ley de 1985, el llamado "Decreto Boyer", y los contratos acogidos a este Decreto. En general, ¿sería usted partidario, o estaría en contra, de que la reforma de la legislación vigente igualara progresivamente las condiciones de todos los contratos de alquiler de locales comerciales, aunque ello pudiera beneficiar a los inquilinos sujetos al Decreto de 1985 y perjudicar a los inquilinos acogidos a legislación antigua?

Sería partidario/a	52,6
Estaría en contra	23,8
N.S.	20,7
N.C.	2,9
(N)	(801)

Pregunta 30

Seguidamente voy a leerle posibles medidas para actualizar progresivamente las condiciones de los contratos de alquiler acogidos a la legislación anterior al Decreto de 1985. Quisiera que me dijera si personalmente Vd. estaría muy de acuerdo, de acuerdo, en desacuerdo o muy en desacuerdo con cada una de ellas.

	Aproximar la renta de los contratos a los de precios de mercado pero con la prórroga forzosa	Mantener su vigencia hasta un máx. de 20 años modificando poco la renta en ese periodo	No actualizar la renta pero finalizar contrato en un máximo de 7 años
Muy de acuerdo	9,9	3,9	1,8
De acuerdo	47,4	33,4	15,3
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	13,0	15,9	15,3
En desacuerdo	12,1	22,5	32,5
Muy en desacuerdo	6,0	11,9	20,7
N.S.	10,1	10,9	12,6
N.C.	1,5	1,6	1,9
(N)	(801)	(800)	(799)

Pregunta 31

Por último en relación con el derecho de traspaso ¿sería usted partidario de....?

Mantenerlo como hasta ahora	57,6
Mantenerlo, pero limitado sólo a determinados supuestos	15,0
Suprimirlo	12,8
N.S.	12,9
N.C.	1,8
(N)	(799)

Pregunta 32

¿Cuántos años cumplió Vd. en su último cumpleaños?

De 18 a 24 años	6,9
De 25 a 34 años	27,6
De 35 a 44 años	28,8
De 45 a 54 años	20,7
De 55 a 64 años	13,5
65 y más años	2,4
N.C.	0,1
(N)	(801)

Pregunta 33

Sexo:

Hombre	63,9
Mujer	36,1
N.C.	-
(N)	(800)

Pregunta 34

¿En cuál de estas situaciones se encuentra usted?

Soltero/a	18,4
Casado/a	74,3
Conviviendo en pareja	0,7
Separado/a	1,5
Divorciado/a	1,6
Viudo/a	3,1
N.C.	0,4
(N)	(801)

Pregunta 35

¿Cuál es el máximo nivel de estudios que ha terminado usted?

Sin estudios	0,6
Estudios primarios	5,2
Estudios secundarios	26,2
Formación profesional	36,0
Estudios medios universitarios	22,8
Estudios superiores	5,2
Otros estudios no reglados	3,6
N.C.	0,2
(N)	(801)

Pregunta 36

¿Me podría decir qué actividad comercial se desarrolla en su establecimiento?

Comercio al por menor	48,8
Industrias	13,7
Servicios de alimentación, hostelería y ocio	24,2
Servicios en general	13,2
(N)	(801)

Pregunta 37

¿Me podría decir, de una forma aproximada, cuál ha sido el volumen de negocio o las ventas brutas en el último año 1991?

Menos 1 millón pts.	11,8
1-5 millones pts.	26,9
5-10 millones pts.	8,5
10-15 millones pts.	3,1
15-20 millones pts.	2,6
20-30 millones pts.	1,1
Mas 30 millones pts.	1,6
N.S.	26,4
N.C.	18,0
(N)	(800)

Pregunta 38

Número de empleados y/o en su caso, de ayuda familiar.

	Número de empleados/as	Número de personas que son ayuda familiar
No hay	61,8	72,5
1 persona	21,5	21,0
2 personas	7,4	5,0
De 3 a 9 personas	8,0	1,5
Más de 10 personas	1,3	-
(N)	(785)	(777)
Media (Personas)	1,01	0,36
Desviación típica	3,22	0,69
(N)	(785)	(777)

Pregunta 39

¿Podría decirme cuál es la titularidad jurídica del negocio?

S.A.	3,2
S.L.	6,8
S.A.L	0,3
Cooperativa	2,3
Particular (titularidad persona física)	86,0
N.S.	0,8
N.C.	0,8
(N)	(791)

Pregunta 40

¿Podría decirme a qué clase social considera usted que pertenece?

Alta	0,4
Media alta	2,1
Media media	60,5
Media baja	24,2
Modesta	11,0
N.S.	-
N.C.	1,9
(N)	(799)

Pregunta 41

Cuando se habla de política se utilizan normalmente las expresiones izquierda y derecha. En esta tarjeta hay una serie de casillas que van de izquierda a derecha. ¿En qué casilla se colocaría usted?

1 Izquierda	2,9
2	3,6
3	6,4
4	8,0
5	15,4
6	5,1
7	5,5
8	3,9
9	1,4
10 Derecha	1,0
N.S.	10,5
N.C.	36,3
(N)	(799)
Media	4,91
Desviación típica	2,04
(N)	(425)

Pregunta 42

¿Recuerda usted a qué partido voto en las elecciones generales de 1989?

CDS	2,0
IU	3,0
PP	9,4
PSOE	17,2
EA	-
EE	-
HB	0,6
PNV	0,1
CIU	3,7
PA	0,5
PAR	0,1
AIC	0,4
UV	0,4
Otro de derechas	0,1
Otro de izquierdas	1,0
No votó	22,3
No tenía edad para votar	0,4
En blanco	2,6
No recuerda	8,6
No contesta	27,5
(N)	(801)

Pregunta 43

Valoración estado de conservación del inmueble por parte del entrevistador.

Bueno	39,4
Aceptable	50,2
Deteriorado	9,5
Ruinoso	0,9
(N)	(791)

Pregunta 44

¿Le importaría darme su número de teléfono?

Tiene teléfono y da número	85,6
No tiene teléfono	10,7
Tiene teléfono y no da número	3,2
N.C.	0,5
(N)	(785)