

---

## NECESSITATS SOCIALS A ESPANYA

---

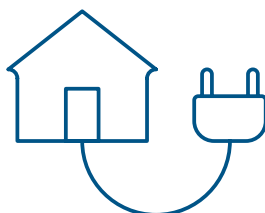
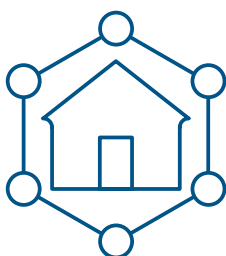
Habitatge

Informe

03

Juliol 2019

### APÈNDIX METODOLÒGIC



---

## Crèdits

---

### **Observatori Social de "la Caixa"**

**Edició: Fundació Bancària  
"la Caixa", 2019**  
Plaça Weyler 3  
07001 Palma

ISBN 978-84-9900-238-5

**Tractament i visualització de dades,  
disseny gràfic i maquetació**  
Andrés Fernández Torcida

La Fundació Bancària "la Caixa"  
no s'identifica necessàriament  
amb l'opinió dels autors  
d'aquesta publicació.

**[observatoriosociallacaixa.org](http://observatoriosociallacaixa.org)**

## Investigació i elaboració de l'informe

- Luis Ayala Cañón (Universitat Rey Juan Carlos i EQUALITAS)
- Olga Cantó Sánchez (Universitat d'Alcalá i EQUALITAS)
- Rosa Martínez López (Universitat Rey Juan Carlos i EQUALITAS)
- Carolina Navarro Ruiz (UNED i EQUALITAS)
- Marina Romaguera de la Cruz (Universitat d'Alcalá i EQUALITAS)

---

# Sumari

---

**4** Introducció

**5** Reptes, indicadors i fonts

**8 Primer repte:** Garantir l'accés a l'habitatge

**10 Segon repte:** Millorar les condicions de l'habitatge

**11 Tercer repte:** Satisfer les necessitats energètiques domèstiques

**13** Notes

**13** Bibliografia



# INTRODUCCIÓ



En aquest apèndix metodològic es presenten els reptes i indicadors utilitzats per analitzar les necessitats socials en matèria d'habitatge, juntament amb les fonts de dades emprades per fer-ne el seguiment. A continuació es descriuen i justifiquen les variables elegides per representar cada repte.

## Reptes, indicadors i fonts:

---

### Repte 1: Garantir l'accés a l'habitatge



#### Esforç per a la compra de l'habitatge:

nombre d'anys que necessita una família amb renda mitjana per adquirir un habitatge tenint en compte que hi destina tota la seva renda disponible anual. És el quocient entre el preu taxat mitjà d'un habitatge lliure de 100 m<sup>2</sup> i la renda mitjana disponible anual de les llars.

Font: ECV-T i MF

#### Cost d'accés al mercat de l'habitatge en lloguer:

percentatge que suposa el lloguer sobre la renda disponible de la llar que viu de lloguer.

Font: ECV-T

#### Sobrecàrrega en despeses d'habitatge:

percentatge de persones a les llars de les quals les despeses de l'habitatge (lloguer, amortització i interessos de préstecs hipotecaris, rebuts, etc.), netes dels possibles ajuts d'habitatge rebuts per la llar, superen el 30% de la renda disponible de la llar.

Font: ECV-T

#### Endarreriments en el pagament del lloguer o la hipoteca:

percentatge de persones que viuen en llars que han pagat amb retard el lloguer o la hipoteca durant l'últim any.

Font: ECV-T

#### Càrrega subjectiva de la despesa o la inversió en habitatge:

percentatge de persones en llars que diuen que les despeses totals de l'habitatge, incloent-hi les hipoteques, suposen una càrrega feixuga per a les seves llars.

Font: ECV-T

## Repte 2: Millorar les condicions de l'habitatge



### Males condicions de l'habitatge:

percentatge de persones els habitatges de les quals pateixen algun dels problemes següents: tenen goteres, humitats o podridures; tenen escassetat de llum natural; no disposen de banyera/dutxa o inodor a l'interior de l'habitatge.

Font: ECV-T

### Privació severa en habitatge:

percentatge de persones que viuen en condicions de sobreocupació i pateixen almenys un problema de males condicions a l'habitatge: tenen goteres, humitats o podridures; tenen poca llum natural, o no disposen de banyera/dutxa i inodor.

Font: ECV-T

### Sobreocupació:

percentatge de persones els habitatges de les quals no disposen d'espai suficient segons el criteri establert per Eurostat. No disposen, com a mínim, de: a) una habitació per a la llar, b) una habitació per a cada parella, c) una habitació per a cada persona soltera de 18 o més anys, d) una habitació per a cada parella de nens del mateix sexe entre 12 i 17 anys, e) una habitació per a cada persona soltera de sexe diferent entre 12 i 17 anys, i f) una habitació per a cada parella de nens menors de 12 anys.

Font: ECV-T

### Repte 3: Satisfer les necessitats energètiques domèstiques



#### Falta de confort tèrmic:

percentatge de persones en llars que no es poden permetre mantenir l'habitatge calent durant els mesos d'hivern.

**Font:** ECV-T

#### Despesa energètica desproporcionada:

percentatge de persones les llars de les quals dediquen més del 10% de la renda a pagar la llum i el gas.

**Font:** EPF

#### Endarreriments en el pagament dels rebuts:

percentatge de persones que viuen en llars en què els rebuts de la llum, l'aigua o el gas s'han pagat amb retard en els últims 12 mesos.

**Font:** ECV-T

#### Renda insuficient després de la despesa energètica:

percentatge de persones que viuen en llars la renda disponible mensual de les quals, un cop pagats els rebuts de la llum i el gas, està per sota dels 538 €.

**Font:** EPF

#### Notes:

ECV-T= Fixers transversals de l'Enquesta de Condicions de Vida, Base 2004 i Base 2013 (INE).

EPF= Enquesta de Pressupostos Familiars, Base 2006 (INE).

MF= Habitatge i actuacions urbanes, Estadístiques, Valor taxat de l'habitatge, Ministeri de Foment.

**Font:** Elaboració pròpia

## Primer repte: Garantir l'accés a l'habitatge



El primer repte en l'àrea de l'habitatge és poder-hi accedir. Obtenir informació sobre les llars i les persones excloses, que no tenen ni tan sols un sostre per viure, és una tasca molt complexa perquè es tracta d'un grup social que acostuma a quedar-se en l'anonimat i, per tant, són poques les fonts de dades i estadístiques que han pogut quantificar aquest fenomen. En algunes ciutats d'Espanya, com Madrid i Barcelona, des del 2006 i el 2008, respectivament, es fa un recompte nocturn anual de les persones sense llar. A escala nacional, per mirar de quantificar el nombre de persones sense llar, es disposa de dues enquestes: l'Enquesta de persones sense llar, que només té dades per al 2005 i el 2012, i l'Enquesta sobre centres i serveis d'atenció a persones sense llar, que es fa de manera periòdica des del 2003 amb caràcter biennal. Per la major freqüència i disponibilitat de dades, en aquest informe s'ha utilitzat l'Enquesta sobre centres i serveis d'atenció a persones sense llar per recollir el nombre de persones que, de mitjana, han de recórrer diàriament als centres d'allotjaments per a persones sense sostre.

Un altre dels problemes més greus de l'accés a l'habitatge és quedar-ne exclòs perquè la despesa necessària per poder-hi accedir resulta prohibitiva per a l'economia familiar. Els preus de l'habitatge, la crisi econòmica i financera i la manca de polítiques de protecció específiques són la causa que moltes famílies no poguessin fer front al pagament d'hipoteques i lloguers i, per tant, es quedessin sense habitatge. Davant la necessitat d'informació sobre els processos de desnonament, el 2012 es van posar en funcionament diverses operacions estadístiques per conèixer i millorar aquest tipus de dades:

a) El Col·legi de Registradors de la Propietat, Béns Mobles i Mercantils d'Espanya va publicar, el 2012, un informe titulat «Panorama registral. Impagaments hipotecaris d'habitatge 2012», en què es va oferir informació sobre els procediments d'execució hipotecària, adjudicacions i dacions en pagament a favor de les entitats financeres el 2012.

b) A partir del 2014, l'INE publica l'Estadística d'execucions hipotecàries, que «ofereix informació sobre

les certificacions d'execucions hipotecàries que s'inicien i s'inscriuen als registres de la propietat durant el trimestre de referència, i diferencia, segons la naturalesa de la finca, el règim, l'estat i el titular dels habitatges amb execució hipotecària iniciada» com a base per a l'anàlisi dels llançaments i desnonaments.

c) Entre el 2013 i el 2016, el Banc d'Espanya va publicar regularment dades sobre els procediments judicials hipotecaris que afectaven habitatges, amb informació subministrada per les entitats de crèdit. El 2016, el Banc d'Espanya va publicar l'última nota informativa sobre procediments judicials hipotecaris del 2015, perquè en aquelles dates ja hi havia la nova sèrie d'Estadístiques d'execucions hipotecàries de l'INE.

d) El Consell General del Poder Judicial, dins la Secció d'Estadística Judicial, a les Sèries sobre l'efecte de la crisi en els òrgans judicials, va començar a publicar a partir del 2013 no només els llançaments acordats o rebuts, sinó els llançaments practicats, diferenciant si són procedents d'una execució hipotecària, de l'aplicació de la Llei d'arrendaments urbans o d'una altra causa.

Aquestes dades del Consell General del Poder Judicial sobre llançaments practicats segons la procedència són les dades que s'han utilitzat en aquest informe.

D'altra banda, la despesa que suposa l'habitatge per a una família no hauria de superar el 30-40%<sup>1</sup> de la renda de la llar, ja que això podria posar en perill altres despeses familiars i fins i tot provocar la morositat en els pagaments hipotecaris o de lloguer i desembocar en un procés de desnonament i, per tant, de pèrdua de l'habitatge. Per això, per mesurar la dificultat de l'accés a l'habitatge s'han utilitzat els indicadors d'aproximació següents:

En primer lloc, **l'esforç per a la compra de l'habitatge**, que mesura el nombre d'anys que necessita una llar amb renda mitjana per comprar un habitatge suposant que hi destina el 100% de la renda disponible anual. És el quocient entre el preu taxat mitjà d'un habitatge lliure de 100 m<sup>2</sup> i la renda mitjana disponible anual de



les llars, sense incloure-hi les despeses derivades de l'endeutament hipotecari.

El segon indicador mesura el **cost d'accés al mercat de l'habitatge en lloguer** mitjançant la relació entre el lloguer i la renda disponible de les llars arrendatàries. Aquest indicador s'ha construït amb les microdades d'EU-SILC. De manera subsidiària, també s'ha calculat aquest indicador amb dades del portal immobiliari d'Idealista, a partir dels informes trimestrals que ofereix aquest portal, perquè es tracta d'una de les plataformes que s'utilitza més sovint per llogar un habitatge i que habitualment s'analitza en premsa. No obstant això, cal tenir en compte que aquests preus són els preus pels quals s'ha fet oferta i en queden exclosos habitatges unifamiliars i altres immobles els preus dels quals la plataforma considera que «estan clarament i desproporcionadament fora del mercat a les seves àrees geogràfiques corresponents». Així mateix, i per raons òbvies, aquests preus no inclouen els lloguers antics.

El tercer indicador, **sobrecàrrega en despeses d'habitatge**, reflecteix el percentatge de persones a les llars de les quals les despeses de l'habitatge (lloguer, amortització i interessos de préstecs hipotecaris, rebuts, etc.), netes dels possibles ajuts d'habitatge rebuts per la llar, superen el 30% de la renda disponible de la llar. A les estadístiques d'Eurostat, l'indicador de sobrecàrrega en despeses d'habitatge només té en compte els interessos del préstec hipotecari, però no l'amortització del principal. En aquest informe s'ha inclòs en el càlcul d'aquest indicador l'amortització del principal, a més dels interessos, com a mesura d'aproximació més exacta a la realitat de les despeses de les llars en matèria d'habitatge. Igualment, en lloc d'utilitzar el llindar del 40% de la renda, s'ha utilitzat el del 30%, perquè s'han tingut en compte les recomanacions del Banc d'Espanya de no superar aquest llindar, ja que això suposaria posar en perill altres despeses familiars i el pagament mateix de l'habitatge.

Els dos últims indicadors tenen en compte les dificultats declarades per les llars en relació amb els costos de l'habitatge. D'una banda, l'indicador d'**endarreriments en el pagament del lloguer o la hipoteca** mostra el percentatge de població que viu en llars que han incorregut en endarreriments durant l'últim any en el pagament de les mensualitats de lloguer o les quotes de la hipoteca. De l'altra, l'indicador de **càrrega subjectiva de la despesa o la inversió en habitatge** indica el percentatge de persones amb unes despeses totals de l'habitatge, incloent-hi les hipoteques, que es perceben com una càrrega feixuga per a les seves llars.

## Segon repte: Millorar les condicions de l'habitatge



A banda de l'accés a l'habitatge, un altre repte en aquesta matèria és poder-hi viure dignament. Gaudir d'unes mínimes condicions a l'habitatge és una necessitat social que no es cobreix si l'habitatge no disposa de les instal·lacions i les comoditats bàsiques, si està en mal estat o si obliga els seus membres a viure amuntegats. Eurostat assenyala que hi ha privació en matèria d'habitatge quan aquest no disposa dels serveis sanitaris bàsics, com ara banyera, dutxa i inodor, o si té problemes de goteres, humitats, podridura o poca llum natural. Així mateix, Eurostat considera que la privació és severa quan les llars, a banda d'algun dels problemes anteriors, tenen també un problema de sobreocupació. Per això, en aquest repte, s'hi han recollit tres indicadors diferents:

El primer, **males condicions de l'habitatge**, mostra el percentatge de persones els habitatges de les quals presenten algun dels problemes següents: a) tenen goteres, humitats o podridures; b) no disposen de prou llum natural; c) no disposen d'inodor amb aigua corrent a l'interior de l'habitatge; d) no tenen banyera o dutxa a l'interior de l'habitatge.

El segon, **la sobreocupació**, es defineix com el percentatge de persones els habitatges de les quals no disposen d'espai suficient, segons el criteri establert per Eurostat, és a dir, no disposen com a mínim de: 1) una habitació per a la llar, 2) una habitació per a cada parella, 3) una habitació per a cada persona soltera de 18 anys o més, 4) una habitació per a cada parella de nens del mateix sexe d'entre 12 i 17 anys, 5) una habitació per a cada persona soltera de sexe diferent d'entre 12 i 17 anys, i 6) una habitació per a cada parella de nens menors de 12 anys.

El tercer indicador, **privació severa en habitatge**, mostra el percentatge de persones les llars de les quals presenten un problema de sobreocupació i, almenys, un problema de males condicions a l'habitatge: 1) goteres, humitats o podridura, 2) escassetat de llum natural, o 3) inexistència de banyera/dutxa i inodor a l'interior de l'habitatge.

## Terçer repte: Satisfer les necessitats energètiques domèstiques



Un tercer repte en matèria d'habitatge és garantir la satisfacció de les necessitats de consum d'energia de les llars, reduint el risc de pobresa energètica. Tot i que no hi ha una definició única d'aquest concepte, s'hi engloben aquelles situacions en què les llars no disposen de recursos suficients per satisfer les necessitats energètiques domèstiques bàsiques (calefacció, il·luminació i ús d'electrodomèstics). Les tres causes principals que generen situacions de pobresa energètica són el baix nivell d'ingressos de les llars, el cost excessivament alt de l'energia (en termes absoluts o relatius al pressupost de la llar) i la baixa eficiència energètica de l'habitatge (Romero *et al.*, 2014). Es tracta, per tant, d'una forma de pobresa que mereix una anàlisi independent, ja que no s'origina exclusivament per la manca d'ingressos i pot requerir mesures específiques.

Lluitar contra la pobresa energètica és important per les conseqüències negatives que té. Viure en cases massa fredes empitjora diverses malalties i contribueix a una major mortalitat durant els mesos d'hivern (Tirado *et al.*, 2016). A més, pot reforçar els processos d'exclusió social si els membres de la llar eviten convidar a casa amics o familiars a causa de la falta de confort ambiental. D'altra banda, cal considerar els costos econòmics col·lectius derivats de la major despesa sanitària o de les baixes per malaltia (Romero *et al.*, 2014).

Des de la introducció d'aquest concepte durant els anys vuitanta i noranta<sup>2</sup> s'han proposat diferents definicions i indicadors per mesurar la pobresa energètica. En alguns casos es posa l'accent en la vulnerabilitat energètica, entesa com a propensió a patir pobresa energètica davant un empitjorament de les circumstàncies internes (per exemple, de situació laboral) o externes (per exemple, els preus d'energia) de la llar (Tirado *et al.*, 2018). En d'altres, en canvi, es té en compte la situació *de facto* de les llars, posant el focus en les famílies que, arribat el cas, fan un consum energètic insuficient. En aquest informe incloem ambdues perspectives, perquè considerem que ofereixen visions complementàries. D'altra banda, el mesurament pot basar-se en dades d'ingressos i despeses o bé en preguntes directes a les llars sobre les possibilitats de permetre's consums energètics adequats. Cada enfocament té avantatges

i inconvenients, i la decisió està condicionada per les fonts disponibles.<sup>3</sup>

A continuació s'expliquen i justifiquen breument els indicadors elegits per representar aquest repte:

El primer indicador, **falta de confort tèrmic**, mostra el percentatge de població que viu en llars que declaren no poder permetre's de mantenir l'habitatge prou escalfat durant els mesos d'hivern. Aquest indicador pertany al bloc de variables de privació material, i com a tal pretén reflectir situacions en què no s'arriba a certs consums considerats normals a la societat de referència a causa d'una insuficiència (més o menys transitòria) de recursos. Els avantatges principals d'aquest indicador són la senzillesa i la disponibilitat per a tots els països i anys en el marc d'EUSILC. A més, com que es basa en una pregunta directa als entrevistats, permet tenir en compte les circumstàncies especials que poden afectar cada cas i que són difícils de traslladar a regles objectives d'ingressos i despeses. El desavantatge principal d'aquest indicador (i d'altres basats en les percepcions dels entrevistats) és que deixa un cert marge a la subjectivitat interpretativa i és sensible a la manera de plantejar la pregunta, fet que pot reduir-ne la comparabilitat.<sup>4</sup>

El segon indicador, **endarreriments en el pagament dels rebuts**, mostra quina part de la població resideix en llars que han incorregut en almenys un endarreriment en el pagament dels rebuts relacionats amb els subministraments de l'habitatge (llum, gas, aigua). Aquests endarreriments sovint reflecteixen una situació de dificultat econòmica en què la llar té problemes per mantenir al dia els pagaments periòdics exigits. Alhora, és interpretable com un indicador de vulnerabilitat energètica, ja que els impagaments poden comportar en un moment posterior talls en el subministrament d'energia. Com en el cas anterior, aquest indicador es troba disponible per a tots els països europeus inclosos a EUSILC. A més, des de l'any 2008 es distingeix entre llars que només s'han endarrerit un cop i els que ho han fet diverses vegades al llarg de l'últim any.

El tercer indicador, **despesa energètica desproporcionada**, indica el percentatge de població en llars que gasten més del 10% de la seva renda en les factures relacionades amb l'energia del primer habitatge (gas, llum, calefacció). És un indicador de pobresa energètica tradicional, que té com a avantatge principal la senzillesa i la facilitat de comparació. Un dels inconvenients que sovint s'esmenten és la possibilitat d'incloure un cert nombre de «falsos positius», entesos com aquelles llars de renda elevada que gasten molt en energia per residir en habitatges ineficients. També s'al·ludeix en ocasions a la sensibilitat excessiva que mostren als canvis en els preus de l'energia.

El quart i últim indicador, **renda insuficient després de la despesa energètica**, adapta al context espanyol la mesura basada en l'estàndard mínim de renda (*Minimum Income Standard*, MIS) emprat també al Regne Unit i en alguns altres països europeus, seguint la proposta de Moore (2012). La idea és identificar quines llars deuen viure amb uns ingressos inferiors a l'estàndard mínim de renda un cop descomptades les despeses d'energia. L'estàndard de renda es basa, al seu torn, en la investigació del pressupost mínim necessari per cobrir les necessitats essencials. La definició d'aquest estàndard és una de les dificultats d'aquest enfocament, especialment en països que, com Espanya, no han desenvolupat una anàlisi pressupostària de la pobresa. Per superar aquest escull, utilitzem en aquest document el valor de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM), ajustat a les dimensions de la llar segons l'escala d'equivalència de l'OCDE modificada. L'indicador mostra, per tant, el percentatge de població en llars amb una renda que, després de pagar les factures d'energia de l'habitatge, se situa per sota de l'IPREM (538 euros al mes per a una llar unipersonal).

## NOTES

<sup>1</sup>El Banc d'Espanya recomana que el ràtio d'esforç financer per habitatge no superi el 30% de la renda. A Eurostat (EU-SILC) s'utilitza com a llindar habitual el 40% de la renda de la llar.

<sup>2</sup>Els primers estudis es van fer al Regne Unit durant els anys vuitanta i noranta. El treball de Brenda Boardman (1991) va ser el primer a proposar una metodologia empírica per mesurar la pobresa energètica a partir del quocient entre la despesa necessària per mantenir una temperatura adequada i els ingressos de la llar.

<sup>3</sup>Romero *et al.* (2014) i Tirado Herrero *et al.* (2016) ofereixen bones síntesis dels diferents indicadors i enfocaments per mesurar la pobresa energètica.

<sup>4</sup>És interessant, per exemple, constatar les diferents respostes que obtenen la qüestió descrita, inclosa cada any a l'enquesta, i una altra d'aparentment similar que forma part dels mòduls especials sobre condicions de l'habitatge afegits el 2007 i el 2012. La pregunta del mòdul d'habitatge investiga si l'habitatge té una temperatura prou càlida durant els mesos freds (variable HCO60) i si té o no una temperatura prou fresca durant els mesos càlids (variable HCO70). Tant el 2007 com el 2012, el percentatge de població que declara residir en habitatges que no són prou càlids a l'hivern (13% el 2007 i 18% el 2012) resulta superior al dels que declaren no poder permetre's escalfar de manera suficient l'habitatge durant els mesos freds (8% el 2007 i 9% el 2012). D'altra banda, aproximadament el 25% de la població considera que els seus habitatges no són prou frescos a l'estiu (tant el 2007 com el 2012).

## BIBLIOGRAFIA

BOARDMAN, B. (1991): Fuel poverty: from cold homes to affordable warmth. Belhaven Press, Londres.

MOORE, R. (2012): "Definitions of fuel poverty: Implications for policy", *Energy Policy* (2012), doi:10.1016/j.enpol.2012.01.057

ONRUBIA, J. (2015): "Política de vivienda y desigualdad". A: Ayala, L. i Ruiz-Huerta, J. (dir.): 2º Informe sobre la desigualdad en España. Madrid: Los Libros de la Catarata.

ROMERO, J.C., LINARES, P., LÓPEZ OTERO, X., LABANDEIRA, X., & PÉREZ ALONSO, A. (2014): Pobreza Energética en España. Análisis económico y propuestas de actuación. Economics for Energy, Madrid.

TIRADO HERRERO, S., JIMÉNEZ MENESES, L., LÓPEZ FERNÁNDEZ, J.L., & PERERO VAN HOVE, E. (2018): "Desigualdad energética: un análisis del consumo de energía doméstica en España desde el punto de vista de la equidad social", III Informe sobre la Desigualdad en España. Fundación Alternativas, Madrid.

TIRADO HERRERO, S., JIMÉNEZ MENESES, L., LÓPEZ FERNÁNDEZ, J.L., PERERO VAN HOVE, E., IRIGOYEN HIDALGO, V.M., & SAVARY, P. (2016): Pobreza, vulnerabilidad y desigualdad energética. Nuevos enfoques de análisis. Asociación de Ciencias Ambientales, Madrid.

TRILLA, C. i BOSCH, J. (2018): "El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo". Document de treball 197/2018 de la Fundación Alternativas.

