
NECESIDADES SOCIALES EN ESPAÑA

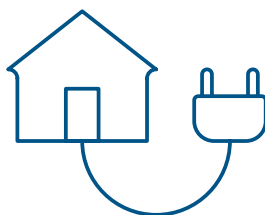
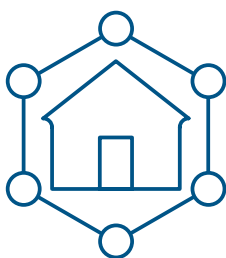
Vivienda

Informe

03

Julio 2019

APÉNDICE METODOLÓGICO



Créditos

Observatorio Social de “la Caixa”

**Edición: Fundación Bancaria
“la Caixa”, 2019**
Plaza Weyler 3
07001, Palma

ISBN 978-84-9900-237-8

**Tratamiento y visualización de datos,
diseño gráfico y maquetación**
Andrés Fernández Torcida

La Fundación Bancaria “la Caixa”
no se identifica necesariamente
con la opinión de los autores
de esta publicación.

observatoriosociallacaixa.org

Investigación y elaboración del Informe

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

Sumario

4 Introducción

5 Retos, indicadores y fuentes

8 **Primer reto:** Acceso a la vivienda

10 **Segundo reto:** Condiciones de la vivienda

11 **Tercer reto:** Satisfacer las necesidades energéticas domésticas

13 Notas

13 Bibliografía



INTRODUCCIÓN



En este apéndice metodológico se presentan los retos e indicadores empleados para analizar las necesidades sociales en materia de vivienda, junto a las fuentes de datos empleadas para su seguimiento. A continuación se describen y justifican las variables elegidas para representar cada reto.

Retos, indicadores y fuentes:

Reto 1: Acceso a la vivienda



Esfuerzo para la compra de la vivienda:
número de años que necesita una familia con renta mediana para adquirir una vivienda suponiendo que destina a ello toda su renta disponible anual. Es el cociente entre el precio tasado medio de una vivienda libre de 100 m² y la renta mediana disponible anual de los hogares.

Fuente: ECV-T y MF

Coste de acceso al mercado de la vivienda en alquiler:

porcentaje que supone el alquiler sobre la renta disponible del hogar que vive de alquiler.

Fuente: ECV-T

Sobrecarga en gastos de vivienda:

porcentaje de personas en cuyos hogares los gastos de la vivienda (alquiler, amortización e intereses de préstamos hipotecarios, recibos, etc.), netos de las posibles ayudas de vivienda recibidas por el hogar, superan el 30% de la renta disponible del hogar.

Fuente: ECV-T

Retrasos en el pago del alquiler o la hipoteca:

porcentaje de personas que viven en hogares que han pagado con retraso el alquiler o la hipoteca durante el último año.

Fuente: ECV-T

Carga subjetiva del gasto o la inversión en vivienda:

porcentaje de personas en hogares que dicen que los gastos totales de la vivienda, incluyendo las hipotecas, suponen una carga pesada para sus hogares.

Fuente: ECV-T

Reto 2: Condiciones de la vivienda



Malas condiciones de la vivienda:

porcentaje de personas cuyas viviendas sufren alguno de los siguientes problemas: tienen goteras, humedades o podredumbre; tienen escasez de luz natural; carecen de bañera/ducha o inodoro en el interior de la vivienda.

Fuente: ECV-T

Hacinamiento:

porcentaje de personas cuyas viviendas no disponen de espacio suficiente según el criterio establecido por Eurostat: no disponen como mínimo de: a) una habitación para el hogar, b) una habitación para cada pareja, c) una habitación para cada persona soltera de 18 o más años, d) una habitación para cada pareja de niños del mismo sexo entre 12 y 17 años, e) una habitación para cada persona soltera de distinto sexo entre 12 y 17 años y f) una habitación para cada pareja de niños menores de 12 años.

Fuente: ECV-T

Privación severa en vivienda:

porcentaje de personas que viven en condiciones de hacinamiento y sufren al menos un problema de malas condiciones en la vivienda: tienen goteras, humedades o podredumbres; tiene poca luz natural o carecen de bañera/ducha e inodoro.

Fuente: ECV-T

Reto 3: Satisfacer las necesidades energéticas domésticas



Falta de confort térmico:

porcentaje de personas en hogares que no pueden permitirse mantener la vivienda caliente durante los meses de invierno.

Fuente: ECV-T

Retrasos en el pago de los recibos:

porcentaje de personas que viven en hogares en los que los recibos de la luz, el agua o gas se han pagado con retraso en los últimos 12 meses.

Fuente: ECV-T

Gasto energético desproporcionado:

porcentaje de personas cuyos hogares dedican más del 10% de la renta a pagar la luz y el gas.

Fuente: EPF

Renta insuficiente después del gasto energético:

porcentaje de personas que viven en hogares cuya renta disponible mensual, una vez pagados los recibos de la luz y el gas, está por debajo de los 538 €.

Fuente: EPF

Notas:

ECV-T= Ficheros transversales de la Encuesta de Condiciones de Vida, Base 2004 y Base 2013 (INE).

EPF= Encuesta de Presupuestos Familiares, Base 2006 (INE).

MF= Vivienda y actuaciones urbanas, Estadísticas, Valor tasado de la vivienda, Ministerio de Fomento.

Fuente: Elaboración propia

Primer reto: Acceso a la vivienda



El primer reto en el área de la vivienda es poder acceder a la misma. Obtener información sobre los hogares y las personas excluidas, que no tienen siquiera un techo bajo el que vivir, es una tarea muy compleja debido a que se trata de un grupo social que suele permanecer en el anonimato y, por tanto, son pocas las fuentes de datos y estadísticas que han podido cuantificar este fenómeno. En algunas ciudades de España, como Madrid y Barcelona, desde 2006 y 2008, respectivamente, se realiza un recuento nocturno de las personas sin hogar con carácter anual. A nivel nacional, para tratar de cuantificar el número de personas sin hogar, se dispone de dos encuestas: la Encuesta de personas sin hogar, que solo dispone de datos para 2005 y 2012, y la Encuesta sobre centros y servicios de atención a personas sin hogar, que se realiza de forma periódica desde 2003 con carácter bienal. Por su mayor frecuencia y disponibilidad de datos, en este informe se ha utilizado la Encuesta sobre centros y servicios de atención a personas sin hogar para recoger el número de personas que, en promedio, tienen que recurrir diariamente a los centros de alojamientos para personas sin techo.

Otro de los problemas más graves del acceso a la vivienda es quedar excluido porque el gasto necesario para poder acceder a ella resulta prohibitivo para la economía familiar. Los precios de la vivienda, la crisis económica y financiera y la falta de políticas de protección específicas son la causa de que muchas familias no pudieran hacer frente al pago de hipotecas y alquileres y, por tanto, se quedarán sin vivienda. Ante la necesidad de información sobre los procesos de desahucio, desde 2012 se pusieron en marcha varias operaciones estadísticas para conocer y mejorar este tipo de datos:

a) El Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España publicó en 2012 un informe titulado «Panorama registral. Impagos hipotecarios de vivienda 2012», en el que se ofreció información sobre los procedimientos de ejecución hipotecaria, adjudicaciones y daciones en pago a favor de las entidades financieras en 2012.

b) A partir de 2014, el INE publica la Estadística de ejecuciones hipotecarias que «ofrece información sobre

las certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los Registros de la Propiedad durante el trimestre de referencia, diferenciando según sea la naturaleza de la finca, régimen, estado y titular de las viviendas con ejecución hipotecaria iniciada» como base para el análisis de los lanzamientos y desahucios.

c) Entre 2013 y 2016, el Banco de España publicó regularmente datos sobre los procedimientos judiciales hipotecarios que afectaban a viviendas, con información suministrada por las entidades de crédito. En 2016, el Banco de España publicó la última nota informativa sobre procedimientos judiciales hipotecarios de 2015, al existir ya en esas fechas la nueva serie de Estadísticas de ejecuciones hipotecarias del INE.

d) El Consejo General del Poder Judicial, dentro de la Sección de Estadística Judicial, en las Series sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales, comenzó a publicar a partir de 2013 no solo los lanzamientos acordados o recibidos, sino los lanzamientos practicados, diferenciando si son procedentes de una ejecución hipotecaria, de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos u otra causa.

Estos datos del Consejo General del Poder Judicial sobre lanzamientos practicados según su procedencia son los datos que se han utilizado en este informe.

Por otra parte, el gasto que supone la vivienda para una familia no debería superar el 30-40%¹ de la renta del hogar, ya que ello podría poner en peligro otros gastos familiares e incluso provocar la morosidad en los pagos hipotecarios o de alquiler y desembocar en un proceso de desahucio y, por tanto, de pérdida de la vivienda. Por ello, para medir la dificultad del acceso a la vivienda se han utilizado como indicadores de aproximación los siguientes:

En primer lugar, **el esfuerzo para la compra de la vivienda**, que mide el número de años que necesita un hogar con renta mediana para comprar una vivienda suponiendo que destina a ello el 100% de la renta disponible anual. Es el cociente entre el precio tasado

medio de una vivienda libre de 100 m² y la renta mediana disponible anual de los hogares, sin incluir los gastos derivados del endeudamiento hipotecario.

El segundo indicador mide el **coste de acceso al mercado de la vivienda en alquiler** mediante la relación entre el alquiler y la renta disponible de los hogares arrendatarios. Este indicador se ha construido con los microdatos de EU-SILC. Subsidiariamente, también se ha calculado este indicador con datos del portal inmobiliario de Idealista, a partir de los informes trimestrales que ofrece dicho portal, al ser una de las plataformas que se utiliza con mayor frecuencia para alquilar una vivienda y que habitualmente se analiza en prensa. No obstante, es necesario tener en cuenta que estos precios son los precios ofertados y que se excluyen viviendas unifamiliares y otros inmuebles cuyos precios la plataforma estima que «están clara y desproporcionadamente fuera del mercado en sus correspondientes áreas geográficas». Asimismo, y por razones obvias, estos precios no incluyen los alquileres antiguos.

El tercer indicador, **sobrecarga en gastos de vivienda**, refleja el porcentaje de personas en cuyos hogares los gastos de la vivienda (alquiler, amortización e intereses de préstamos hipotecarios, recibos, etc.), netos de las posibles ayudas de vivienda recibidas por el hogar, superan el 30% de la renta disponible del hogar. En las estadísticas de Eurostat, el indicador de sobrecarga en gastos de vivienda solo tiene en cuenta los intereses del préstamo hipotecario, pero no la amortización del principal. En este informe se ha incluido en el cálculo de este indicador la amortización del principal, además de los intereses, como medida de aproximación más exacta a la realidad de los gastos de los hogares en materia de vivienda. Igualmente, en lugar de utilizar el umbral del 40% de la renta, se ha utilizado el del 30%, al tener en cuenta las recomendaciones del Banco de España de no superar este umbral, ya que ello supondría poner en peligro otros gastos familiares y el propio pago de la vivienda.

Los dos últimos indicadores tienen en cuenta las dificultades declaradas por los hogares en relación con los

costes de la vivienda. Por un lado, el indicador de **retrasos en el pago del alquiler o la hipoteca** muestra el porcentaje de población que vive en hogares que han incurrido en retrasos durante el último año en el pago de las mensualidades de alquiler o las cuotas de la hipoteca. Por otro, el indicador de **carga subjetiva del gasto o la inversión en vivienda** indica el porcentaje de personas cuyos gastos totales de la vivienda, incluyendo las hipotecas, se perciben como una carga pesada para sus hogares.

Segundo reto: Condiciones adecuadas en la vivienda



Además del acceso a la vivienda, otro reto en esta materia es poder vivir dignamente en ella. Disfrutar de unas mínimas condiciones en la vivienda es una necesidad social que no se cubre si la vivienda carece de las instalaciones y las comodidades básicas, si está en mal estado o si obliga a sus miembros a vivir hacinados. Eurostat señala que existe privación en materia de vivienda cuando ésta carece de los servicios sanitarios básicos, como bañera, ducha e inodoro, o si tiene problemas de goteras, humedades, podredumbre o poca luz natural. Asimismo, Eurostat considera que la privación es severa cuando los hogares, además de alguno de los anteriores problemas, tienen también un problema de hacinamiento. Por ello, en este reto, se han recogido tres indicadores diferentes:

El primero, **malas condiciones de la vivienda**, muestra el porcentaje de personas cuyas viviendas tienen alguno de los siguientes problemas: a) tienen goteras, humedades o podredumbres; b) no tienen suficiente luz natural; c) carecen de inodoro con agua corriente en el interior de la vivienda; d) no tienen bañera o ducha en el interior de la vivienda.

El segundo, **hacinamiento**, se define como el porcentaje de personas cuyas viviendas no disponen de espacio suficiente, según el criterio establecido por Eurostat, es decir, que no disponen como mínimo de: 1) una habitación para el hogar, 2) una habitación para cada pareja, 3) una habitación para cada persona soltera de 18 o más años, 4) una habitación para cada pareja de niños del mismo sexo entre 12 y 17 años, 5) una habitación para cada persona soltera de distinto sexo entre 12 y 17 años, y 6) una habitación para cada pareja de niños menores de 12 años.

El tercer indicador, **privación severa en vivienda**, muestra el porcentaje de personas cuyos hogares tienen un problema de hacinamiento y, al menos, un problema de malas condiciones en la vivienda: 1) goteras, humedades o podredumbre, 2) escasez de luz natural o 3) inexistencia de bañera/ducha e inodoro en el interior de la vivienda.

Tercer reto: satisfacer las necesidades energéticas domésticas



Un tercer reto en materia de vivienda es garantizar la satisfacción de las necesidades de consumo de energía de los hogares, reduciendo el riesgo de pobreza energética. Aunque no existe una definición única de este concepto, en él se engloban aquellas situaciones en las que los hogares carecen de recursos suficientes para satisfacer las necesidades energéticas domésticas básicas (calefacción, iluminación y uso de electrodomésticos). Las tres causas principales que generan situaciones de pobreza energética son el bajo nivel de ingresos de los hogares, el coste excesivamente alto de la energía (en términos absolutos o relativos al presupuesto del hogar) y la baja eficiencia energética de la vivienda (Romero et al., 2014). Se trata, por tanto, de una forma de pobreza que merece un análisis independiente, dado que no se origina exclusivamente por la falta de ingresos y puede requerir medidas específicas.

Luchar contra la pobreza energética es importante por sus consecuencias negativas. Vivir en casas demasiado frías empeora diversas enfermedades y contribuye a una mayor mortalidad en los meses de invierno (Tirado et al. 2016). Además, puede reforzar los procesos de exclusión social si los miembros del hogar evitan invitar a casa a amigos o familiares debido a la falta de confort ambiental. Por otra parte, hay que considerar los costes económicos colectivos derivados del mayor gasto sanitario o de las bajas por enfermedad (Romero et al., 2014).

Desde la introducción de este concepto durante los años ochenta y noventa² se han propuesto distintas definiciones e indicadores para medir la pobreza energética. En algunos casos se pone el acento en la vulnerabilidad energética, entendida como propensión a sufrir pobreza energética ante un empeoramiento de las circunstancias internas (por ejemplo, de empleo) o externas (por ejemplo, los precios de energía) del hogar (Tirado et al. 2018). En otros, en cambio, se tiene en cuenta la situación *de facto* de los hogares, poniendo el foco en las familias que, en un momento dado, realizan un consumo energético insuficiente. En este informe incluimos las dos perspectivas, por considerar que ofrecen visiones complementarias. Por otra parte, la medición puede basarse en datos de ingresos y

gastos o bien en preguntas directas a los hogares sobre las posibilidades de permitirse consumos energéticos adecuados. Cada enfoque tiene ventajas e inconvenientes, y la decisión está condicionada por las fuentes disponibles.³

A continuación se explican y justifican brevemente los indicadores elegidos para representar este reto:

El primer indicador, **falta de confort térmico**, muestra el porcentaje de población que vive en hogares que declaran no poder permitirse mantener la vivienda suficientemente caldeada en los meses de invierno. Este indicador pertenece al bloque de variables de privación material, y como tal pretende reflejar situaciones en las que no se alcanzan ciertos consumos considerados normales en la sociedad de referencia debido a una insuficiencia (más o menos transitoria) de recursos. Las principales ventajas de este indicador son su sencillez y su disponibilidad para todos los países y años en el marco de EUSILC. Además, al basarse en una pregunta directa a los entrevistados, permite tener en cuenta las circunstancias especiales que pueden afectar a cada caso y que son difíciles de trasladar a reglas objetivas de ingresos y gastos. La principal desventaja de este indicador (y de otros basados en las percepciones de los entrevistados) es que deja un cierto margen a la subjetividad interpretativa y es sensible al modo de plantear la pregunta, lo que puede reducir su comparabilidad.⁴

El segundo indicador, **retrasos en el pago de los recibos**, muestra qué parte de la población reside en hogares que han incurrido en al menos un retraso en el pago de los recibos relacionados con los suministros de la vivienda (luz, gas, agua). Estos retrasos a menudo reflejan una situación de dificultad económica en la que el hogar tiene problemas para mantener al día los pagos periódicos exigidos. A la vez, es interpretable como un indicador de vulnerabilidad energética, ya que los impagos pueden acarrear en un momento posterior cortes en el suministro de energía. Como en el caso anterior, este indicador se halla disponible para todos los países europeos incluidos en EUSILC. Además, desde el año 2008 se distingue entre hogares que

solo se han retrasado una vez y los que lo han hecho varias veces a lo largo del último año.

El tercer indicador, **gasto energético desproporcionado**, indica el porcentaje de población en hogares que gastan más del 10% de su renta en las facturas relacionadas con la energía de la primera vivienda (gas, luz, calefacción). Es un indicador de pobreza energética tradicional cuya principal ventaja es la sencillez y la facilidad de comparación. Uno de los inconvenientes que a menudo se mencionan es la posibilidad de incluir un cierto número de «falsos positivos», entendiendo por tales aquellos hogares de renta elevada que gastan mucho en energía por habitar viviendas ineficientes. También se alude en ocasiones a su excesiva sensibilidad a los cambios en los precios de la energía.

El cuarto y último indicador, **renta insuficiente después del gasto energético**, adapta al contexto español la medida basada en el estándar mínimo de renta (*Minimum Income Standard*, MIS) empleado también en el Reino Unido y algunos otros países europeos, siguiendo la propuesta de Moore (2012). La idea es identificar qué hogares deben vivir con unos ingresos inferiores al estándar mínimo de renta una vez descontados los gastos de energía. El estándar de renta se basa, a su vez, en la investigación del presupuesto mínimo necesario para cubrir las necesidades esenciales. La definición de dicho estándar es una de las dificultades de este enfoque, especialmente en países que, como España, no han desarrollado un análisis presupuestario de la pobreza. Para superar este escollo, utilizamos en este documento el valor del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), ajustado al tamaño del hogar según la escala de equivalencia de la OCDE modificada. El indicador muestra, por tanto, el porcentaje de población en hogares cuya renta, después de pagar las facturas de energía de la vivienda, se sitúa por debajo del IPREM (538 euros al mes para un hogar unipersonal).

NOTAS

¹El Banco de España recomienda que el ratio de esfuerzo financiero por vivienda no supere el 30% de la renta. En EUROSTAT (EU-SILC) se utiliza como umbral habitual el 40% de la renta del hogar.

²Los primeros estudios se realizaron en el Reino Unido durante los años ochenta y noventa. El trabajo de Brenda Boardman (1991) fue el primero en proponer una metodología empírica para medir la pobreza energética, a partir del cociente entre el gasto necesario para mantener una temperatura adecuada y los ingresos del hogar.

³Romero et al. (2014) y Tirado Herrero et al. (2016) ofrecen buenas síntesis de los distintos indicadores y enfoques para medir la pobreza energética.

⁴Es interesante, por ejemplo, constatar las diferentes respuestas que obtienen la cuestión descrita, incluida todos los años en la encuesta, y otra aparentemente similar que forma parte de los módulos especiales sobre condiciones de la vivienda añadidos en 2007 y 2012. La pregunta del módulo de vivienda investiga si la vivienda tiene o no una temperatura suficientemente cálida durante los meses fríos (variable HCO60) y si tiene o no una temperatura suficientemente fresca en los meses cálidos (variable HCO70). Tanto en 2007 como en 2012, el porcentaje de población que declara habitar viviendas que no son lo bastante cálidas en invierno (13% en 2007 y 18% en 2012) resulta superior al de los que declaran no poder permitirse caldear suficientemente la vivienda en los meses fríos (8% en 2007 y 9% en 2012). Por otra parte, aproximadamente un 25% de la población considera que sus viviendas no son lo bastante frescas en verano (tanto en 2007 como en 2012).

BIBLIOGRAFÍA

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". En Ayala, L. y 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. Y BOSCH, J. (2018): "El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo". Documento de trabajo 197/2018 de la Fundación Alternativas.

