

# Prevención y atención de la exclusión residencial.

## **FACTORES EXPLICATIVOS.**



**Prôvivienda**  
Con las personas,  
por la vivienda

### **Coordinadora**

Elena Martínez Goytre

### **Autores**

Fidel Oliván Navarro

Elena Martínez Goytre

### **Asesoría técnica**

Raúl Ruiz Villafranca (Fresno Consulting)

### **Equipo técnico de apoyo**

María Teresa Yáñez Cifuentes

Javier Caballero Ferrándiz

Gabriela Alexandra Monge Sarango

### **Encuesta realizada por**

ASU Fieldwork del grupo Análisis e Investigación

### **Ilustraciones, maquetación y portada**

Hey moon! Studio

### **Edita**

Provivienda, noviembre 2023



**Prøvivienda**  
Con las personas,  
por la vivienda



## Agradecimientos

El informe que aquí presentamos es el resultado de muchas fuerzas que se han unido para hacerlo posible. Por este motivo, queremos agradecer el apoyo y la colaboración de múltiples organismos y profesionales sin cuyo conocimiento y consejos ni hubiéramos llegado tan lejos ni habríamos disfrutado tanto del viaje.

En primer lugar, queremos agradecer al Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 su confianza en este proyecto y su apuesta para que pudiéramos llevarlo a cabo. Ha sido un proyecto clave dentro de la trayectoria investigadora de Provivienda y nos ha permitido arrojar luz sobre procesos fundamentales que guían nuestro trabajo.

Cuando presentamos este proyecto éramos conscientes de la envergadura del mismo y encontramos oportuno el contraste con expertos y expertas que en diferentes momentos nos ayudaran a encontrar el mejor camino o a asegurarnos de que, efectivamente, estábamos en el mismo.

Ha sido fundamental el apoyo técnico que desde Fresno Consulting nos ha aportado Raúl Ruiz Villafraña, especialmente en todo lo relativo al diseño y el campo de la encuesta, pero también en los análisis que hemos llevado a cabo.

También han sido claves los aportes que hemos recibido desde el ámbito académico. En primer lugar, agradecer a Pedro Uceda (Universidad Complutense de Madrid) la revisión del cuestionario y el haber compartido con nosotros sus reflexiones sobre los resultados y los instrumentos resultantes. En esta reflexión nos han acompañado también desde diferentes organizaciones e instituciones. Agradecer a Raúl Flores, Thomas Ubrich y María Moscardó de la Fundación FOESSA, Carmen Herrero de la Asociación La Rueda, Luisa Hurtado y Ricardo Merlo de la Asociación Progestión, Esteban Buch de Diaconía, Fernando Antón del Institut Metròpoli, Jesús García del Ayuntamiento de Parla, Yolanda Millán Jefa de Servicio de la Historia Social Única de la Comunidad de Madrid, Eva Rubio de la Universidad de Comillas, Rocío Redondas de la Junta de Distrito de Vicálvaro y Bárbara Menchaca de la Junta de Distrito de Tetuán.

A las cuatro personas entrevistadas con trayectorias residenciales previas de exclusión severa para una primera aproximación al funcionamiento de los instrumentos y cuyos relatos nos han acercado a la realidad de los datos que aquí presentamos.

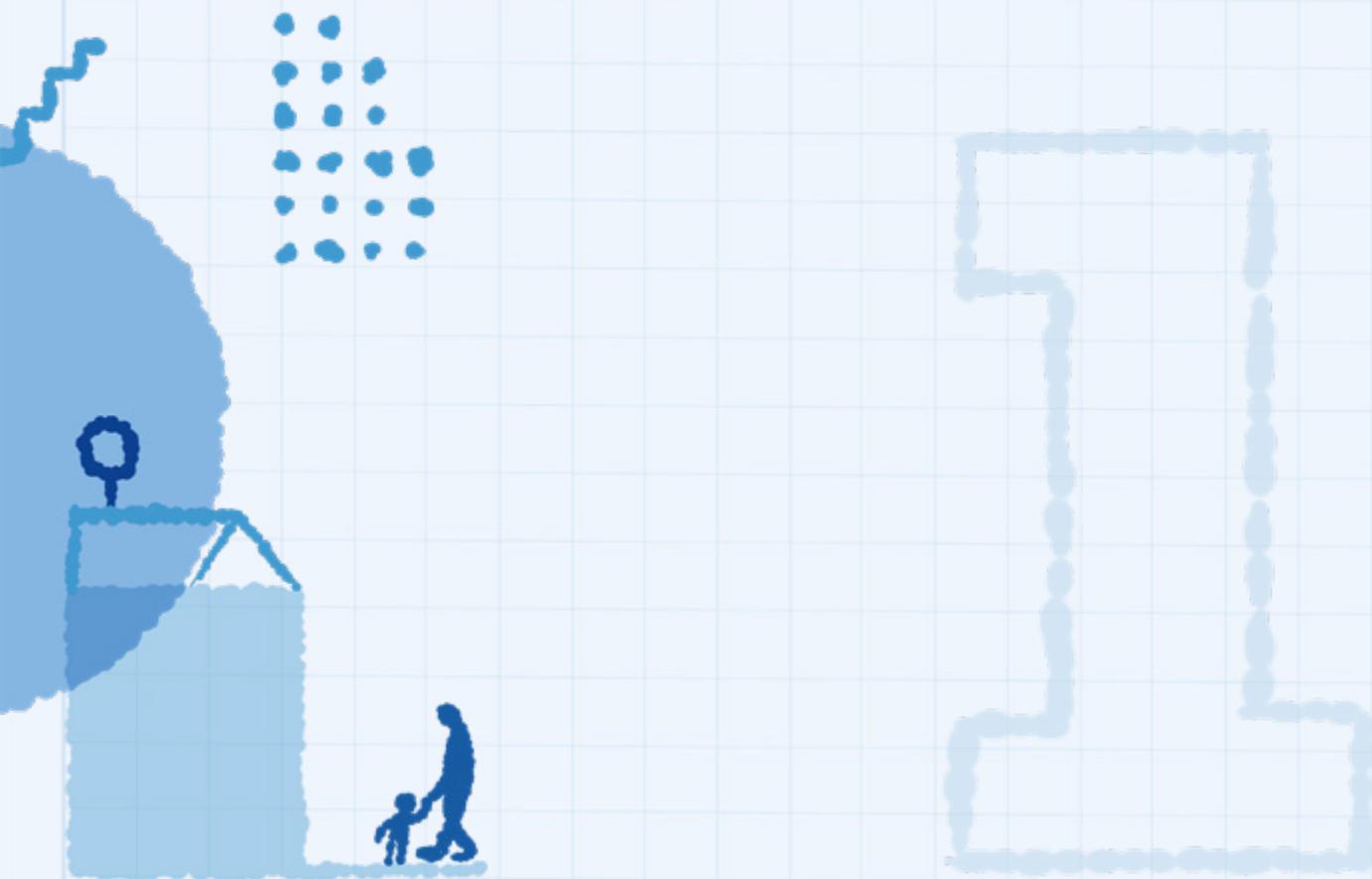
A las trabajadoras que han desarrollado los instrumentos de diagnóstico de la exclusión residencial ya existentes en Provivienda. Su trabajo ha sido clave en el impulso del que aquí se lleva a cabo.

# ÍNDICE

<b>1. Las dos grandes preguntas: ¿cómo hemos llegado hasta aquí? Y, ¿ahora qué?</b>	<b>5</b>
<b>2. La crisis de asequibilidad y sus consecuencias en cifras.</b>	<b>10</b>
<b>3. La exclusión residencial como fenómeno multidimensional y complejo</b>	<b>13</b>
Exclusión, precariedad o vulnerabilidad residencial ¿qué es lo que queremos conocer?	14
Dimensiones de la exclusión residencial	17
<b>4. La situación actualmente en España</b>	<b>22</b>
Limitaciones y antecedentes en la medición de la exclusión residencial	23
Nuestra propuesta	24
¿Cuántas personas están en exclusión residencial y qué dimensiones afectan en mayor medida?	26
La exclusión residencial severa	30
Las clases medias y los propietarios: tocados por la inasequibilidad, hundidos por la exclusión residencial	31
Perfil sociodemográfico	32
La cuestión territorial	33
<b>5. Factores explicativos y predictivos</b>	<b>35</b>
Más allá de la pobreza	37
Los factores relacionados con la vivienda explican más que los sociodemográficos	39
La discriminación en el ámbito de la vivienda: una exclusión dirigida	41
Y entonces, ¿qué nos explican los factores sociodemográficos?	42
<b>6. Un pie dentro y un pie fuera: hogares en riesgo</b>	<b>43</b>
¿Qué es estar en riesgo?	44
Hogares en riesgo de exclusión residencial: Predecir para prevenir	44
<b>Conclusiones</b>	<b>50</b>
<b>Referencias bibliográficas</b>	<b>53</b>
<b>Dossier instrumentos de diagnóstico y riesgo</b>	<b>57</b>
Instrumento de diagnóstico de exclusión residencial	59
Instrumento de riesgo de exclusión residencial	61
<b>Anexos:</b>	<b>68</b>
I. Variables independientes de la Encuesta de Provivienda	69
II. Variables independientes de la Encuesta de Condiciones de Vida	73
III. Modelos de regresión de la Encuesta de Condiciones de Vida	75
IV. Modelos de regresión de la Encuesta de Provivienda	77



Las dos grandes preguntas:  
**¿CÓMO HEMOS  
LLEGADO HASTA AQUÍ?  
Y, ¿AHORA QUÉ?**



En los últimos años, el vertiginoso aumento del precio de la vivienda y las crecientes dificultades de los hogares para hacer frente al acceso y su mantenimiento, han vuelto a colocar a la exclusión residencial como uno de los principales problemas de la sociedad española. Prueba de ello es que, según el último barómetro del CIS, en sólo un año la preocupación por la vivienda ha aumentado en ocho puntos porcentuales (p.p.).<sup>1</sup>

Los problemas de asequibilidad actuales son consecuencia de múltiples factores que se han ido concatenando. Entre otros, en las políticas de vivienda que se han llevado a cabo desde mediados del siglo pasado hasta la actualidad el esfuerzo se centró durante muchas décadas en fomentar la propiedad de la vivienda por parte de los hogares españoles. Los planes de vivienda han puesto durante muchos años la fuerza en las viviendas de protección oficial (VPO) en propiedad y buena parte de la inversión en vivienda se destinó a las desgravaciones fiscales por la compra. La VPO facilitó el acceso de las clases medias y medias bajas y a hogares en el comienzo de su ciclo vital. Sin embargo, la vivienda social en alquiler, dirigida a las personas más vulnerables con unos perfiles específicos, ha tenido un papel más residual y una parte de la que se llegó a promover ha sido luego vendida por las administraciones públicas dejando aún más reducido este parque.

En paralelo, la vivienda en propiedad vio cómo se disparaba su precio. Durante un periodo, la mejora de las condiciones hipotecarias (reducción de tipos de interés, ampliación de plazos, etc.) fue compensando la subida no sin acarrear cada vez más riesgo. En un contexto en el que estaba comenzando el proceso de *financiarización* de la vivienda que desembocaría en la gran crisis de 2008. A lo que hay que sumar que la vivienda protegida había ido perdiendo fuerza y el estallido de la crisis y la posterior recesión redujo a mínimos las calificaciones de este tipo de viviendas.

Como consecuencia de la crisis también se endurecieron las condiciones de acceso a una hipoteca y muchos hogares se vieron obligados a recurrir al alquiler -este ha pasado de un 13% en 2011 al 16% en 2021 según datos del Censo de Población y Viviendas-. La mayor demanda de este tipo de viviendas agravada por los emergentes procesos de *turistificación*, han disparado los precios de la vivienda en alquiler en un contexto en el que la oferta fuera del mercado es ínfima -sólo un 2,5% de vivienda social en alquiler comparado con el 9,3% de la media europea-.

Desde el fin de la gran recesión, es decir, entre 2015 y 2021 el incremento del salario medio es del 10,2%. Los precios de vivienda en ese mismo periodo aumentaron un 26%. Es decir, el aumento del precio de la vivienda es 2,5 veces superior al aumento de los salarios. La situación es aún peor si nos traemos los datos hasta la actualidad ya que entre 2015 y 2023 la vivienda ha aumentado en un 45%.<sup>2</sup> El encarecimiento en estos dos últimos años ha sido vertiginoso.

Lo mismo sucede con el alquiler, que en ese mismo periodo y con datos de la oferta de la vivienda obtenidos de los portales inmobiliarios (idealista) el aumento es de un 44%<sup>3</sup>. Si nos vamos a los datos oficiales con el registro de las fianzas del MITMA sólo entre 2019 y 2021 ha habido un incremento del 25%.

---

<sup>1</sup> Según el barómetro del CIS de julio de 2023. Estudio 3413. Recuperado el 11 de noviembre de 2023, de <https://www.cis.es/documents/d/cis/es3413marpdf>

<sup>2</sup> Datos obtenidos del Observatorio de Vivienda Asequible a partir de los datos del INE (Encuesta de Población Activa para los salarios e Índices de Precios de la Vivienda para el aumento del coste de la vivienda).

<sup>3</sup> Dato extraído del informe publicado en noviembre de 2023 por la Fundación FOESSA "Ingresos y gastos: una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida".

Estos desajustes crecientes entre ingresos y precios están dificultando cada vez más el acceso a la vivienda y traen consigo diferentes escenarios también relacionados con las condiciones habitacionales de la población. Por poner algunos ejemplos, el hacinamiento ha aumentado un 16% entre 2009 y 2019 o la pobreza energética ha aumentado en 4 p.p. en el mismo periodo según FEANTSA<sup>4</sup> llegando a alcanzar para los hogares en riesgo de pobreza el 29%.

Este informe surge de la necesidad de mejorar la comprensión sobre la exclusión residencial dada la creciente gravedad de la situación. Entendemos por exclusión residencial *“los procesos que conducen a que determinados grupos y colectivos no puedan resolver sus propias necesidades residenciales”*.<sup>5</sup> La vivienda juega en España un papel esencial en los procesos de integración social con la misma importancia que el empleo, pero esta función integradora se produce cuando la vivienda existe bajo ciertas condiciones mínimas de habitabilidad y disfrute de la vivienda: las mencionadas *“necesidades residenciales”*.<sup>6</sup>

A grandes rasgos, de acuerdo con la literatura especializada, estas necesidades residenciales se expresan en diferentes dimensiones o ámbitos, entre los cuales destacan la habitabilidad; la asequibilidad; la accesibilidad; y la seguridad. La habitabilidad recoge todas aquellas características relativas a las condiciones en las cuales se encuentra la vivienda y su adecuación al hogar que lo habita. Por ejemplo, el hacinamiento, la salubridad o la pobreza energética. Por otro lado, la dimensión de la asequibilidad, que podría definirse como *“toda vivienda libre o de titularidad pública que se adecua al nivel de renta de la población que tiene necesidades de alojamiento”*,<sup>7</sup> es decir, una vivienda adaptada a la realidad económica de cada hogar. Además, las viviendas conforman barrios y entornos que pueden tener mejores o peores condiciones desde el punto de vista medioambiental, de convivencia o de acceso a servicios. La dimensión del entorno analiza la adecuación de la vivienda respecto a estas cuestiones. Finalmente, la vivienda debe ser un espacio seguro y estable para los hogares que lo habitan. La falta de control sobre las decisiones de permanecer o cambiar de vivienda o las situaciones de violencia de género serían claros ejemplos de situaciones en las que la vivienda no está cumpliendo su cometido.

De esta manera, las viviendas asequibles, con condiciones dignas de habitabilidad, en un entorno adecuado y que permiten cierta estabilidad y seguridad serían el punto de partida para desarrollar un proyecto vital y garantizar los derechos de sus habitantes.

Para poder conocer mejor cómo se comporta la exclusión residencial y cómo debemos abordarla desde las políticas públicas (como marco de actuación y con acciones concretas de intervención sobre el problema) es fundamental que podamos responder a muchas preguntas aún sin responder o respondidas sólo parcialmente.

¿Cuántas personas se encuentran en esta situación? ¿Qué formas adopta dicha exclusión y cuáles predominan? ¿Qué personas son las más afectadas? O respecto a las dimensiones mencionadas, ¿cuáles son los umbrales en los que establecemos que una persona no está viendo satisfecha sus necesidades?

---

<sup>4</sup> 6th Overview of Housing Exclusion in Europe 2021 (FEANTSA) p88 y p92

<sup>5</sup> Cortés, L. (2008). “La exclusión residencial en España”, en Fundación FOESSA. *VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008*, 347-368, p.357.

<sup>6</sup> Hernández Pedreño, M. (2008). *Exclusión social en la Región de Murcia*. Murcia: Editum. Véase también Sales i Campos, A. (2014). *Crisis, empobrecimiento y personas sin hogar*. Dossier Catalunya Social. Mesa de entidades del Tercer Sector Social de Catalunya.

<sup>7</sup> Provienda (2019). *Cuando la casa nos enferma II: impactos en el bienestar social y emocional*.

Existe ya una larga tradición en los estudios que han abordado el problema de la exclusión residencial y que han supuesto un enorme avance en el conocimiento sobre la misma<sup>8</sup>. A ellos debemos su conceptualización y el haber colocado la vivienda como un elemento clave de integración en el debate público. Hemos entendido de qué elementos se compone este fenómeno, su condición dinámica y cambiante tanto a nivel *micro* como a nivel *macro*. Nos hemos acercado a su dimensionamiento en numerosas ocasiones.

Hay, sin embargo, una pregunta que nos parece de especial relevancia: ¿cuáles son los factores que nos explican y nos ayudan a prever que una persona, una familia o un hogar puedan caer en exclusión residencial? Si queremos atajar el problema tendremos que poder responder a esta cuestión.

La mayor parte de los intentos de responder a esta pregunta han sido de tipo cualitativo.<sup>9</sup> Este tipo de análisis es perfectamente útil cuando queremos detectar las causas subyacentes a un fenómeno que observamos y cómo este se explica en los casos seleccionados. El problema es que este sistema no nos permite concluir que unos factores tengan más predominancia que otros, cómo se relacionan entre sí habitualmente, qué capacidad predictiva tienen o si realmente esa supuesta explicación está ocultando otra que realmente tiene un mayor vínculo con estos procesos. Es decir, podemos saber que los factores que emerjan del análisis tienen cierto tipo de relación, pero no sabemos ni la fuerza, ni cómo operan realmente, ni si debido a las limitaciones inherentes al trabajo cualitativo estamos dejando fuera situaciones que son fundamentales y nos arrojarían nueva información.

La ventaja de una encuesta y la información estadística que aporta es que tiene un alcance muchísimo mayor y por tanto nos permite una mayor exhaustividad en el análisis. Si nuestro objetivo es detectar y discriminar los factores explicativos y predictivos y ordenarlos de acuerdo a su relevancia, la exhaustividad es claramente un valor. La desventaja de una encuesta, por el contrario, es que no pueden emerger nuevos potenciales factores, sino que tenemos que medir unos previamente identificados.

Por este motivo, nos hemos aventurado a realizar un análisis estadístico que nos permita asentar unas bases robustas para entender los factores realmente asociados a la exclusión residencial, aquellos que nos explican y nos ayudan a predecir las probabilidades que un hogar tiene de caer en estas situaciones y asignarles un valor en base a su capacidad predictiva.

Para ello hemos partido del análisis de la Encuesta de Condiciones de Vida ya que contiene muchas de las variables necesarias para este análisis. Pero sigue siendo una herramienta con ciertas limitaciones ya que las preguntas no están formuladas para captar estas situaciones. La definición de las variables o de sus categorías muchas veces no permiten un análisis preciso y adecuado.

---

<sup>8</sup> Autores como Jesús Leal y Luis Cortés introdujeron en España una línea de investigación sobre la materia. Muchos han sido los investigadores que han seguido su estela. La fundación FOESSA en su trayectoria de análisis sobre la exclusión social ha abordado y ampliado significativamente el conocimiento sobre la exclusión residencial -a FOESSA le debemos los mejores trabajos de dimensionamiento del problema. Según la Fundación, en 2021 el 20,6% de los hogares en España están en exclusión residencial. Destacamos también el trabajo de Amy Clair que en 2019 publica un análisis comparativo en Europa-. Organismos internacionales como FEANTSA han impulsado enormemente el conocimiento sobre esta cuestión, especialmente sobre el *sinhogarismo* y las situaciones de exclusión más severas. Estos son sólo algunos de los ejemplos más destacados.

<sup>9</sup> Queremos destacar el análisis recientemente publicado en el siguiente artículo: Delclós, C. (2022). "The burden of the border: Precarious citizenship experiences in the wake of the Spanish housing crash". *European Urban and Regional Studies*, pp.1-13. En este artículo Delclós presenta un análisis estadístico para identificar las características que pueden aumentar las probabilidades de caer en situaciones de precariedad residencial como son la precariedad laboral, la discapacidad o tener nacionalidad de un país de fuera de la UE. Por el contrario, tener nacionalidad española, un trabajo fijo o ser propietario de una vivienda reducen estas posibilidades. Los cambios sociales y económicos que afectan a la vivienda en la última década hace que sea necesario un análisis en el contexto actual, que además permita su replicabilidad de forma periódica y que se complemente con otros instrumentos (encuesta) de cara a disponer de todas las variables necesarias para un modelo predictivo.

Por este motivo, hemos llevado a cabo en el segundo trimestre de 2023 una encuesta propia diseñada ad hoc. Esta encuesta nos ha permitido abordar aspectos previsiblemente explicativos de la exclusión que no están incluidos en la ECV y también, en un análisis posterior, nos permitirá realizar la comparativa con los resultados arrojados por la ECV que recoja datos de 2023 para ver el potencial que tiene esta como herramienta de seguimiento y análisis dadas las ventajas que ofrece tanto de muestra, periodicidad y comparativa internacional.

En definitiva, las múltiples radiografías que se han hecho del fenómeno nos han acercado a las respuestas a la pregunta que queremos responder y nos sirven de base para un trabajo más minucioso a este respecto. Han sido clave en nuestro proceso en múltiples aspectos, desde el diseño de la encuesta que hemos llevado a cabo, la selección de variables de las encuestas con las que hemos trabajado, la explicación que podíamos encontrar ante los resultados obtenidos o el lanzamiento de nuevas hipótesis.

Este informe nace, por tanto, con un doble objetivo: en primer lugar, dimensionar y caracterizar a las personas que se encuentran afectadas por la exclusión residencial (ER). En segundo lugar, identificar los factores predictivos y a partir de los mismos dimensionar e identificar a aquellas personas que presentan riesgo de caer en dichas situaciones (RER). A partir de los resultados que aquí presentamos, podemos cuantificar los hogares que actualmente no han caído en una situación de exclusión residencial pero que tienen más del 50% de probabilidades de caer en la misma.

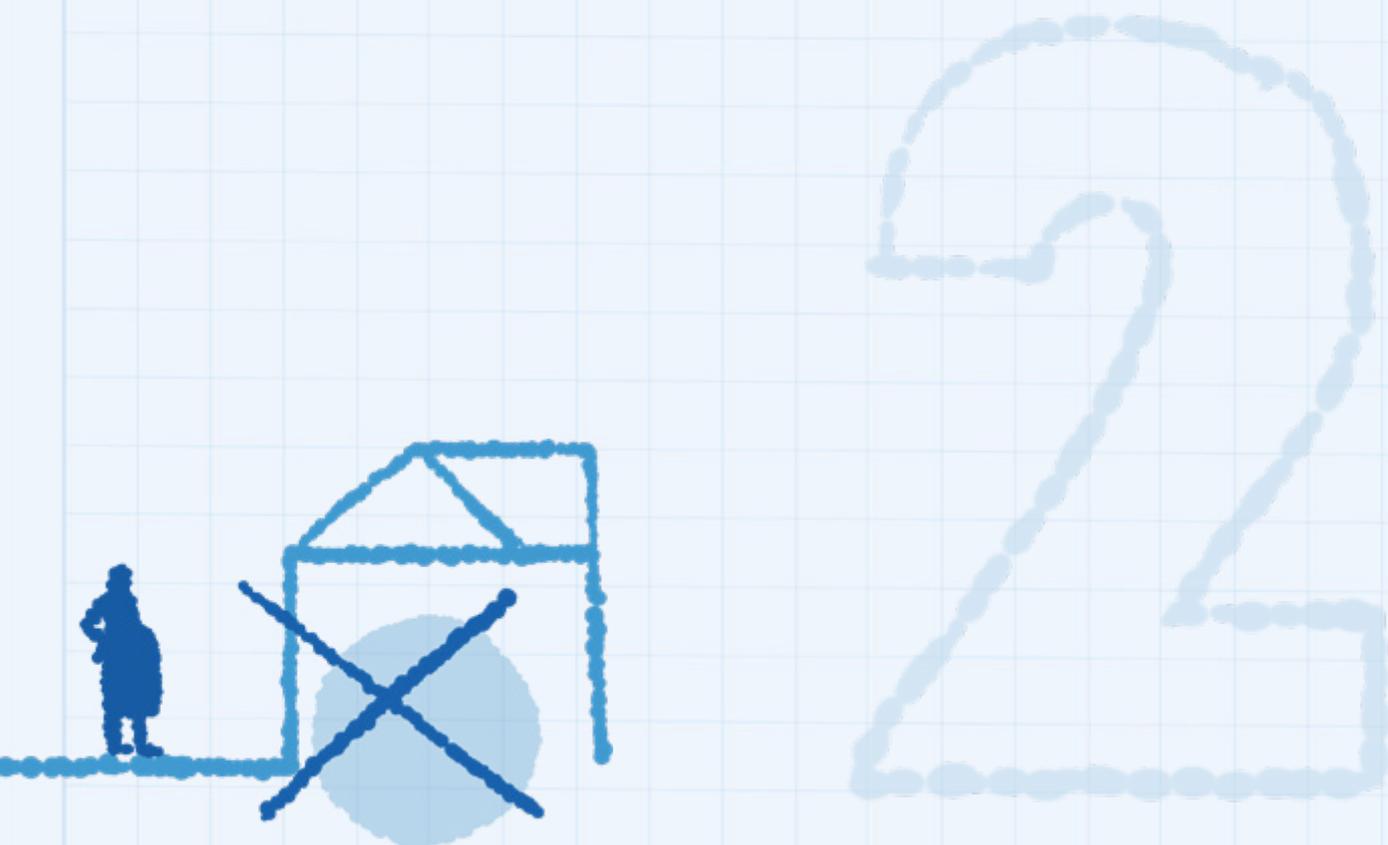
También tiene una clara vocación práctica e instrumental. Hemos querido construir herramientas que nos sirvan a todas aquellas organizaciones y organismos públicos y privados que trabajamos en el día a día con personas en situación de vulnerabilidad para diagnosticar situaciones de exclusión residencial y de riesgo de exclusión residencial. ¿Cómo podemos saber si un hogar después de recibir apoyos para salir de una situación de exclusión está preparado para la plena autonomía? ¿Y si un hogar tiene aún satisfechas sus necesidades residenciales pero no está preparado para hacer frente a posibles eventualidades dada la fragilidad de su situación y debemos anticiparnos para evitar que incurra en situaciones más difíciles de revertir?

Estas preguntas conectan con la cuestión principal que mencionábamos unos párrafos atrás sobre los factores explicativos y predictivos de la exclusión residencial y el trabajo de responder a aquella nos ha servido para proporcionar instrumentos que nos ayuden a responder estas últimas.

Volvemos finalmente a la pregunta del epígrafe: Y ¿ahora qué? Ahora tendremos que diseñar políticas que tengan un impacto sobre los aspectos que inciden en la exclusión residencial y acompañar de forma adecuada a aquellos hogares que necesiten apoyo en un contexto tan adverso como el actual con todas las herramientas a nuestra disposición, entre ellas, las que aquí presentamos.



# La crisis de asequibilidad **Y SUS CONSECUENCIAS** **EN CIFRAS.**



Efectivamente estamos ante una crisis de asequibilidad aguda y debemos tomar medidas si no queremos que la situación empeore ya que el contexto no apunta a una salida de la misma si no se actúa de forma clara y decidida.

La escalada incesante de los precios de la vivienda y la pérdida de poder adquisitivo de muchos hogares en un contexto inflacionista está ahogando a muchos hogares. El resultado es que en 2021 el 17,4% de los hogares en España queda por debajo del umbral de la pobreza severa relativa después del pago de la vivienda<sup>10</sup>. Antes de la pandemia (2019) este porcentaje era del 15%, es decir que la tendencia es de un empeoramiento de la situación en la línea de los datos sobre evolución de precios de vivienda y salarios.

Además, las diferencias por régimen de tenencia son enormes. Pasa del 11,3% de los hogares con hipoteca al 37,8% de los hogares en alquiler a precio de mercado. Casi 4 de cada 10 hogares en alquiler quedan en situación de pobreza severa relativa tras el pago de la vivienda.

Si hablamos del sobreesfuerzo, es decir, de los hogares que destinan más del 30% de sus ingresos al pago de la vivienda, sin contar los suministros, la diferencia entre propietarios e inquilinos es todavía mayor. El 9% de los hogares en propiedad con pagos pendientes hace un sobreesfuerzo para el pago de la vivienda, pero la cifra se eleva al 47,5% en el caso de los hogares en alquiler. Prácticamente la mitad. Esta brecha por régimen de tenencia se ha agrandado desde 2019, cuando el sobreesfuerzo de propietarios con hipoteca era del 13,6% y de los inquilinos eran del 43,3%.

Como es lógico este sobreesfuerzo en el pago del alquiler tiene una prevalencia mucho mayor entre aquellos hogares con rentas más bajas: 7 de cada 10 hogares que se encuentran entre el 10% con menos ingresos tiene que enfrentar este sobreesfuerzo.

Si bien la prevalencia disminuye conforme aumenta la renta, los datos son contundentes con las clases medias que viven de alquiler: 3 de cada 10 hogares entre la cuarta y la sexta decila de ingresos (niveles intermedios de renta)<sup>11</sup> destina más del 30% de los ingresos al pago de la vivienda. En definitiva, la inasequibilidad es un problema que no afecta exclusivamente a los hogares pobres.

El resultado es que los problemas de asequibilidad de la vivienda están llevando a la pobreza a muchos hogares con rentas medias. En 2021, más de 250.000 hogares con ingresos medios -entre la cuarta y la sexta decila de ingresos-, caen en situación de pobreza severa después del pago de su vivienda (un 5% de los mismos).

¿Y quiénes se ven más afectados por los problemas de asequibilidad? Pues demográficamente los hogares encabezados por mujeres más que los encabezados por hombres (19,7% frente al 15,6%), los encabezados por extranjeros no comunitarios más que los españoles (57,6% frente al 14,2%) y los encabezados por jóvenes más que los mayores (23,5% frente al 12,9%).

En definitiva, la crisis de asequibilidad es un problema que enfrentan sobre todo los hogares en alquiler. Sin embargo, en los próximos años los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida recogerán

---

<sup>10</sup> El umbral de la pobreza severa relativa se establece en el 40% de la renta mediana equivalente. En 2021 la renta mediana equivalente era de 1.404€ y el umbral de la pobreza severa se sitúa en 561€ por unidad de consumo.

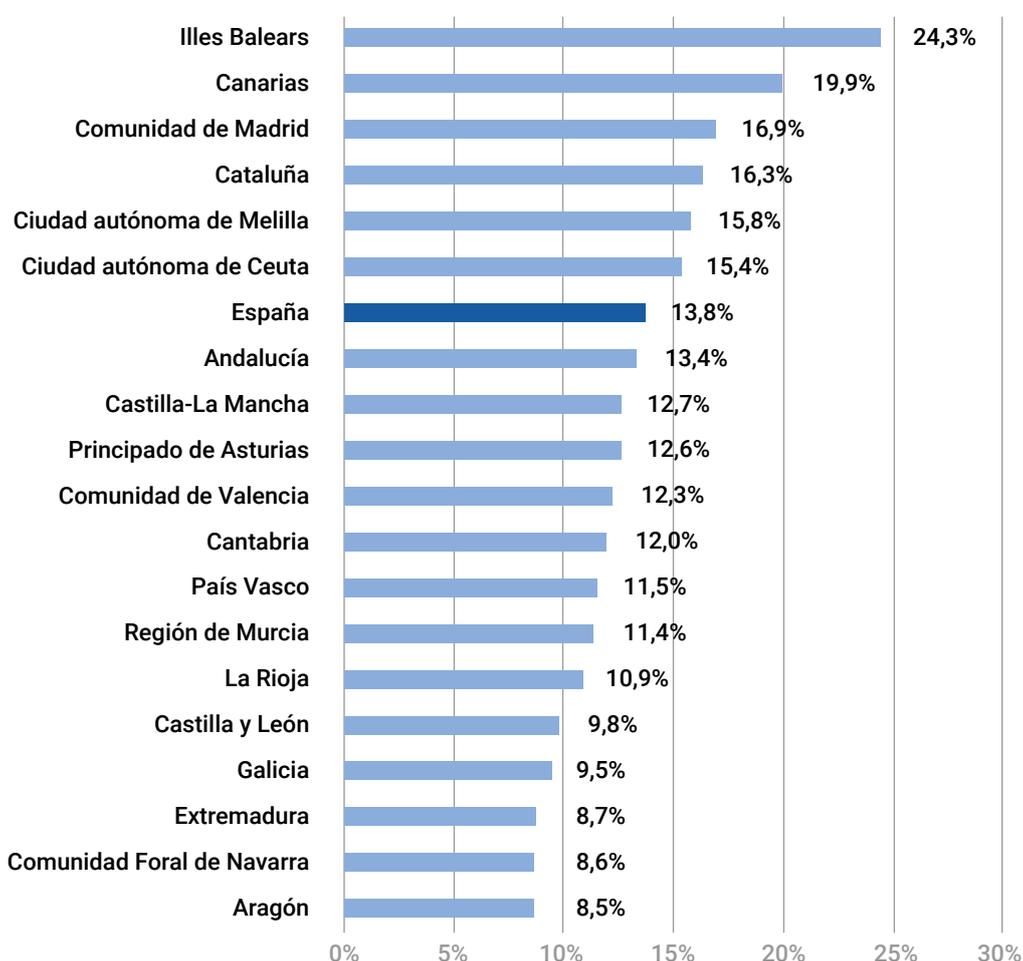
<sup>11</sup> Si agrupamos los hogares entre la cuarta y la sexta decila el rango de ingresos va de 1.787€ a 3.833€ mensuales.

el impacto de la subida de los tipos de interés en la economía de los hogares españoles. Si bien la situación en 2021 es todavía ventajosa para ellos es previsible que la situación haya empeorado.

Las personas jóvenes y las personas extranjeras recurren al alquiler en mucha mayor medida que la media de los hogares y se ven, por tanto, mucho más expuestos a los vaivenes del mercado.

Territorialmente también hay diferencias significativas. Es en las islas (Baleares y Canarias), las Comunidades Autónomas de las dos grandes ciudades (Madrid y Cataluña) y las dos ciudades autónomas (Ceuta y Melilla) donde el porcentaje de hogares que realizan un sobre esfuerzo supera la media española. Es decir, es dónde hay que hacer un mayor esfuerzo para pagar la vivienda.

### Porcentaje de hogares por CCAA que realizan un sobre esfuerzo para el pago de la vivienda, 2021.



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida 2022.

En definitiva, el problema de la asequibilidad se está acusando y cada vez afecta más a los grupos vulnerables, pero está alcanzando también a los niveles medios de ingresos.

La exclusión residencial  
**COMO FENÓMENO  
MULTIDIMENSIONAL  
Y COMPLEJO**



## Exclusión, precariedad o vulnerabilidad residencial ¿qué es lo que queremos conocer?

Como se ha mencionado anteriormente existen muchos autores y organismos que han abordado la exclusión residencial y han avanzado en su conocimiento. La definición de Luis Cortés *“los procesos que conducen a que determinados grupos y colectivos no puedan resolver sus propias necesidades residenciales”* pone el foco del análisis en *“determinados grupos y colectivos”* que son más propensos a padecer estos procesos. Las personas con bajos ingresos, las familias monoparentales o las personas extranjeras tienen mayores probabilidades de padecer la exclusión residencial, de acuerdo con numerosos estudios.

Por otro lado, esta definición encierra la visión procesual de la exclusión residencial, es decir, no estudia esta problemática como situaciones estancas e inmutables sino que como veremos la exclusión residencial recoge situaciones muy diversas en diferentes niveles y no es tan sencillo determinar quién está dentro y quién está fuera de ella.

Además, la exclusión residencial se basa en la perspectiva de los derechos sociales, considerando la vivienda como un derecho fundamental. De ahí la importancia de subrayar las *“necesidades residenciales”* y su satisfacción. Su no satisfacción es lo que se podría denominar, de acuerdo con el autor, *“desadecuación residencial”*. En sus propias palabras, la exclusión residencial es *“siempre una mezcla entre una situación de alojamiento insatisfactoria en un momento dado y un proceso de transformación negativa de estas condiciones en el devenir temporal de la vida social”*.<sup>12</sup>

¿Qué se puede considerar como alojamiento insatisfactorio? Naturalmente, desde la perspectiva estudiada, son las propias personas las que *“autónomamente”* han de determinar su estándar de condiciones residenciales, que serán cambiantes a lo largo del ciclo vital. Sin embargo, es también necesario poder comparar las diferentes realidades entre grupos sociales y países, con diferentes contextos y necesidades. En este sentido, FEANTSA cuenta con una tipología de exclusión residencial llamada ETHOS,<sup>13</sup> que contempla los casos extremos de exclusión residencial y que puede ser comparable entre diferentes países y contextos. Por su naturaleza, esta definición hace hincapié en las situaciones más extremas de la exclusión residencial: las personas sin hogar. Así, de manera ordinal aparecen cuatro categorías: sin techo (roofless), sin vivienda (houseless), vivienda insegura (insecure housing) y vivienda inadecuada (inadequate housing). Cada categoría dispone a su vez de 2 a 9 situaciones de vivienda, formando en total 24 condiciones diferentes, que pasamos a resumir a continuación.

Dentro del primer grupo (ETHOS 1), la categoría más extrema, se encuentran las personas que viven en un espacio público o que pernoctan en un albergue, pasando el resto del día en el espacio público. Dentro del segundo (ETHOS 2), se engloban todas las personas con estancias en refugios, servicios, alojamientos temporales, instituciones y alojamientos de apoyo sin contrato de arrendamiento. A

---

<sup>12</sup> Cortés, L. (2008). “La exclusión residencial en España”, en Fundación FOESSA. *VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008*, 347-368, p. 349.

<sup>13</sup> En Español, [https://www.feantsa.org/download/ethos\\_spain-24518105836657575492.pdf](https://www.feantsa.org/download/ethos_spain-24518105836657575492.pdf) y en Inglés y de forma más detallada: <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>

partir de estas dos categorías, se plantean otras dos que corresponden a situaciones en las que la persona sí que dispone de una vivienda propia, pero ésta es insegura (ETHOS 3) o inadecuada (ETHOS 4). La inclusión de estas dos categorías implica la incorporación de una proporción mayor de casos en la sociedad, ya que la inseguridad y la inadecuación de las viviendas son problemáticas que afectan a más gente que el sinhogarismo. De esta forma, dentro de la categoría ETHOS 3 de vivienda insegura, se encuentran las personas que viven sin un título legal, viviendo con familiares o amigos de forma involuntaria, sin contrato de arrendamiento, con notificación legal de abandono de la vivienda o bajo amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja. Finalmente, la última categoría, vivienda inadecuada, incluye vivir en estructura temporal o chabola (infravivienda), en una vivienda no apropiada según la legislación estatal o en una vivienda masificada.

Hasta ahora se han vislumbrado varias dimensiones de la exclusión residencial como la inseguridad o las condiciones de la vivienda. Sin embargo, no ha aparecido mención en la tipología ETHOS a lo que Cortés considera un elemento fundamental del proceso de exclusión residencial: la accesibilidad económica.

Según sus propias palabras, la accesibilidad al bien vivienda es *“el primer componente de exclusión residencial (...) la cabeza del iceberg”*.<sup>14</sup> En este sentido, el mismo autor en otro trabajo enumera cuatro dimensiones de la exclusión residencial, que serán detalladas más adelante: accesibilidad económica, relacionada con los ingresos del hogar; estabilidad en el uso de la vivienda que permita disfrutar sus beneficios integradores; la adecuación de la vivienda con las necesidades de las personas que la habitan; y la habitabilidad entendida como unas condiciones mínimas de edificación y entorno.

Sin embargo, en esencia, tanto la tipología ETHOS como otro tipo de tipologías de exclusión residencial descansan sobre el criterio de las situaciones de exclusión y no tanto sobre el criterio del riesgo de caer en ellas. De esta forma, algunos autores en publicaciones recientes como las de Clair (2019)<sup>15</sup> y Delclos (2022) prefieren hablar de la precariedad residencial, término inaugurado por Burgard (2012),<sup>16</sup> para incluir en la ecuación de la vivienda la posibilidad de un “evento adverso” que en situaciones denominadas “precarias” provoque exclusión de la vivienda. De acuerdo con Clair,<sup>17</sup> la precariedad residencial o *housing precariousness* es:

*“Un estado de incertidumbre que aumenta la probabilidad real o percibida de experimentar un evento adverso, causado (al menos una parte) por su relación con su proveedor de alojamiento, la calidad física, la asequibilidad, la seguridad de su hogar y el acceso a servicios esenciales”.*

Esta definición nos arroja diversos planteamientos. En primer lugar, el concepto de riesgo, de incertidumbre, que es básico en la literatura de la exclusión social y residencial. Muchos modelos plantean que la exclusión residencial no es una situación estanca, inmutable, sino que como Cortés plantea,

---

<sup>14</sup> Cortés, L. (2008). “Nuevos y viejos problemas residenciales: Vivienda y exclusión”. *Vivienda y sociedad: nuevas demandas, nuevos instrumentos*, 57-72, p. 57.

<sup>15</sup> Clair, A., Reeves, A., McKee, M., y Stuckler, D. (2019). “Constructing a housing precariousness measure for Europe”. *Journal of European Social Policy*, 29(1), 13-28, p. 16.

<sup>16</sup> Burgard, S.A., Seefeldt, K.S. y Zelner, S. (2012) “Housing instability and health: findings from the Michigan recession and recovery study”, *Social Science & Medicine*, 75 (12): 2215-24.

<sup>17</sup> P.16.

se trata de un proceso de acomodación de las necesidades residenciales personales que cambia con el paso del tiempo. Esto implica también que un evento adverso, elemento también planteado en la definición de Clair, pueda cambiar estas necesidades y la propia situación en su conjunto. Otro elemento que destacamos es la ambigua medición del concepto de precariedad que puede ser, de acuerdo con Clair, tanto real como percibida. Finalmente, incluye dentro de la propia definición las dimensiones que la estructuran, esto es: asequibilidad, seguridad, calidad y acceso a servicios. En este sentido, Delclos (2022) enmarca el concepto de precariedad – entendida como una situación donde la exposición percibida a un evento adverso se incrementa – dentro de un edificio teórico más amplio, cuya piedra angular sería representada por Ulrich Beck.<sup>18</sup> En otras palabras, se trata de la sociedad del riesgo, y su expresión a nivel social de “ciudadanía precaria” y a nivel vivienda de “precariedad residencial”.

En definitiva, tanto Delclos como Clair plantean una definición de la precariedad residencial que no se aleja demasiado del término tradicionalmente empleado en la literatura especializada en castellano, la exclusión residencial. La diferencia esencial es que los primeros ponen el foco en la situación de precariedad y el evento adverso que trastoca la situación, mientras que la exclusión residencial responde a un “proceso” de acomodo y divorcio de las necesidades residenciales de las personas con respecto a la oferta residencial. En la precariedad residencial no se habla en ningún momento de las necesidades de las personas, más que de forma implícita; y al contrario, en la exclusión residencial no aparece el concepto de riesgo e incertidumbre más que de forma velada cuando se habla de “necesidades cambiantes”. Esta es la principal diferenciación. Al contrario, ambas definiciones son dinámicas, esto es, que consideran el cambio como factor principal de las situaciones de exclusión/precariedad residencial, ya sea como un rasgo definitorio o desde el punto de vista de las necesidades. Además, comparten sustantivamente las mismas dimensiones: asequibilidad, seguridad, adecuación y accesibilidad.

Existe asimismo otro concepto analítico en este tipo de estudios, denominado “vulnerabilidad”, en este caso, residencial. A menudo se confunde su significado con el de precariedad o el de exclusión, asimilando situaciones (de exclusión) a capacidades o riesgos. No obstante, la vulnerabilidad se define, como explica Egea (2012):<sup>19</sup> *“como la capacidad de un individuo, o un colectivo, para enfrentar eventos peligrosos o dañinos específicos en un momento dado. Esta se relaciona con la disposición de recursos y estrategias para evitar la inseguridad e indefensión.”*

A lo largo de esta investigación emplearemos la perspectiva de la exclusión residencial del que queremos destacar la perspectiva de necesidades y derechos fundamentales. Se podría contemplar la exclusión residencial como una variable o un fenómeno dicotómico (es decir, se está incluido o se está excluido). Sin embargo, existen múltiples perspectivas que apuntan hacia una concepción continua del proceso. Existen grados de exclusión, en vez de una barrera clara entre las personas excluidas y las incluidas. Ésta es la postura implícita de FEANTSA con la tipología ETHOS que jerarquiza los diferentes tipos de exclusión residencial (4 niveles y 13 situaciones); también la de FOESSA con su Índice

---

<sup>18</sup> Beck, U. (1992). Risk society: Towards a New Modernity. London: SAGE.

<sup>19</sup> Citado en: Guida-Piqueras, G. P., Pareja-Eastaway, M., y Simó-Solsona, M. “Diseñando una herramienta integral para mejorar la eficiencia de las Políticas de Vivienda Social: el caso de Sant Eloi en Barcelona”. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(209).

Sintético de Exclusión Social (ISES) que va de 0 a 4 puntos<sup>20</sup>; y finalmente también es compartida por Clair (2019) en su gradiente de *housing precariousness* también de 4 puntos.

En este trabajo recogemos la idea de que la exclusión residencial no tiene una clara barrera de separación con la inclusión: existen por lo tanto diferentes grados de exclusión. Para analizar los factores explicativos tenemos que contruir un modelo estadístico y estos funcionan mejor cuando lo que tienen que predecir es una situación dicotómica, es decir, caen o no caen en exclusión residencial. La solución para poder diferenciar al menos dos niveles de gravedad de exclusión residencial es por tanto construir un modelo predictivo específico para las situaciones más graves.

Como consecuencia, en este informe hablaremos de exclusión residencial estándar para todas aquellas situaciones de ER en su conjunto y de exclusión residencial severa para las situaciones más graves.

Dado que los casos de población que no vive en una vivienda no son suficientemente amplios como para trabajarlo estadísticamente con estas encuestas, los casos que vamos a considerar incluyen una serie de situaciones dentro de aquellos que sí están residiendo en ella. Las dimensiones seleccionadas para establecer estos casos más graves son las dimensiones de asequibilidad y de habitabilidad endureciendo los requisitos para caer en este grupo.

La dimensión de la inseguridad por un lado está muy vinculada a los problemas graves de asequibilidad y por otro a situaciones específicas, como pueda ser la violencia de género o a decisiones de los propietarios particulares y la casuística que puede llevar a cada escenario es tan amplia y aleatoria que no siguen un patrón estadístico y requieren de otro tipo de análisis.

La dimensión del entorno es la más difícil de intervenir cuando queremos actuar sobre la situación residencial de las personas ya que está atravesado por múltiples aspectos de tipo urbanístico y está también relacionada con los problemas de asequibilidad.

## Dimensiones de la exclusión residencial

Las principales investigaciones que tratan la exclusión residencial plantean usualmente entre tres y cinco dimensiones. Dichas dimensiones suelen estar interrelacionadas, afectando algunos aspectos de una dimensión a otros.

El primer punto a señalar cuando hablamos de exclusión residencial es una evidencia pero en importante a la hora de dimensionar y analizar el fenómeno: todas aquellas personas que no disponen de una vivienda están en una situación de exclusión residencial. Por no repetirnos, estas se refieren a las categorías 1 y 2 de la tipología ETHOS (personas en chabolas, en la calle, en albergues, pensiones, caravanas, acogidos por familiares o amigos, etc.).

---

<sup>20</sup> En realidad el ISES va de 0 al infinito, al tratarse de una medición relativa con respecto a los valores medios de integración, pero se considera mayor de 4 veces los valores medios (4 puntos) como exclusión severa. Ver: <https://www.foessa.es/blog/la-metodologia-de-la-fundacion-foessa-para-la-medicion-de-la-exclusion-social-sigue-mejorando/>

Las dimensiones que os vamos a presentar refieren a aquellos hogares que pudiendo disponer de una vivienda, esta no está cubriendo sus necesidades ni cumpliendo la función social o el papel integrador que le corresponde.

### **Asequibilidad económica**

Esta primera dimensión es clave en los procesos de inclusión/exclusión. El primer requisito para disponer de una vivienda adecuada es poder hacer frente al coste que supone y, en aquellas ocasiones en que la relación entre el coste de la vivienda y los ingresos del hogar no es adecuado, el resultado es que o bien la vivienda no es adecuada por muchos motivos o bien no deja los recursos suficientes al hogar para cubrir otras necesidades básicas del mismo.

En el informe de Provivienda “Cuando la casa nos enferma 2” es descrita de esta forma: *“Una vivienda asequible es toda vivienda libre o de titularidad pública que se adecua al nivel de renta de la población que tiene necesidades de alojamiento”* (Provivienda, 2019). La forma básica para operacionalizar esta definición es a través de la comparativa entre los ingresos percibidos por el hogar o individuo y los costes de la vivienda, sean hipotecarios, de alquiler o de suministros, esto es, el “esfuerzo económico”, expresado en un porcentaje de la renta disponible. Según el Banco Mundial y ONU-Hábitat la vivienda no es asequible si para su compra o alquiler hacen falta más de tres años de ingresos de la unidad familiar (compra) o destinar más del 30% de los ingresos familiares para el pago de la renta del alquiler.<sup>21</sup> También pueden medirse desde un punto de vista subjetivo, como la percepción del esfuerzo económico (Clair, 2019), con las limitaciones que ello implica.

Sin embargo, el esfuerzo económico en tanto que porcentaje de gastos destinados a vivienda no es un indicador directo de exclusión residencial, ya que para los hogares con elevados ingresos no tiene por qué suponer un impedimento para la satisfacción de esta necesidad ni de otras. Este indicador tiene que ser puesto en diálogo con el nivel de ingresos, como hace FOESSA con su indicador 21 del Índice Sintético de Exclusión Social, que denomina *“gastos excesivos en vivienda”* pero que hace referencia a los recursos disponibles después de pagar el gasto en vivienda. Este indicador también es empleado en el informe de vivienda del Observatorio Social de la Caixa (Ayala, 2019), para el caso de los suministros. Núria Lambea (2019: 68-69) lo denomina *“ingreso residual”* o *residual income*, y que implica dos importantes cuestiones:

*“a) si los ingresos disponibles restantes tras extraer los gastos de vivienda son insuficientes para el consumo de otros productos o servicios necesarios, puede significar que la vivienda es inasequible y b) puede detectarse una situación de riesgo de pobreza debido a la imposibilidad de acceder, con los ingresos restantes al consumo considerado necesario por la sociedad.”*

Como explica la autora, separar los gastos de vivienda del resto de gastos para vivir es pertinente ya que tienen una naturaleza diferente: es muy difícil o prácticamente imposible reducirlos a corto plazo, mientras que otro tipo de gastos (ocio, comida, ropa) sí es posible. Este es el indicador que seleccio-

---

<sup>21</sup> Provivienda (2022): La casa a cuestas: el problema de la vivienda asequible en España 2022. Disponible en: <https://provivienda.org/observatorio/informe-la-casa-a-cuestas-el-problema-de-la-vivienda-asequible-en-espana-2022/>

namos para acercarnos más a la situación de exclusión residencial en la que se incurre cuando una vivienda es inasequible, dejando el indicador del sobreesfuerzo económico como variable independiente o potencial factor predictivo como veremos más adelante.

## Habitabilidad y hacinamiento

Por otra parte, aparece la dimensión de la habitabilidad o adecuación de la vivienda como una dimensión compuesta de múltiples indicadores relacionados con las características relativas a las condiciones en las cuales se encuentra la vivienda como lugar donde vivir: la calidad de la vivienda, unas condiciones dignas o cuestiones relacionadas con la salubridad.

Los principales elementos que miden la habitabilidad son la temperatura adecuada de la vivienda (relacionada con los crecientes problemas de pobreza energética), las goteras o humedades, el inodoro y baño propios en la vivienda, la seguridad constructiva del edificio, la presencia de agua corriente, la luz natural o la ausencia de barreras que dificulten la movilidad, la ausencia de plagas persistentes y el acceso a algún miembro, tanto en el edificio como en la vivienda.

Además, resulta esencial destacar el hacinamiento como una parte fundamental de la habitabilidad, ya que aparece como dimensión propia y separada de ésta en algunos trabajos (Cortés, 2008(2); Gobierno de Navarra, 2017). Si bien hay indicadores que se pueden repetir a lo largo de los trabajos consultados, el hacinamiento aparece en todos y es considerado un indicador básico para esta dimensión y para el conjunto del proceso de la exclusión residencial. El hacinamiento puede medirse tanto objetiva como subjetivamente (percepción de hacinamiento), y puede centrarse en el número de habitaciones o en un espacio por persona. Recogemos a continuación la definición del Eurostat, que sitúa un mínimo de habitaciones por cada tipo de hogar, yendo más allá que estos dos parámetros de medición. Esta definición resulta de más interés ya que el hacinamiento no sólo hace referencia al número de personas convivientes en un espacio, sino la relación que tienen entre ellas. Las condiciones de Eurostat son:<sup>22</sup>

*“Una habitación por núcleo familiar; una habitación por pareja en la unidad familiar; una habitación para cada persona soltera de 18 años o más; una habitación para cada par de personas del mismo sexo con edades entre 12 y 17 años; una habitación para cada persona de 12 a 17 años no incluida en la anterior categoría; y una habitación para cada par de hijos de menos de 12 años.”*

La accesibilidad, que hace referencia a la facilidad de acceso a la vivienda para personas con movilidad reducida, tanto al interior de su vivienda, como al portal o a las zonas comunes, a través de medios como el ascensor, rampas o barandillas. Este es un concepto menos tratado por la bibliografía especializada, pero que en el caso español es llamativamente problemática: el informe FOESSA de 2021 indica que el 18% de los hogares consideran necesario y no disponen de ascensor.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate)

<sup>23</sup> Ayala, L., Navarro, C. y Olea, S. (2022). “Evolución de las necesidades de vivienda y de la exclusión residencial. Impacto y limitaciones de las medidas de emergencia durante la pandemia”. En Ayala, L., Laparra, M. y Rodríguez, G. Informe FOESSA 2022: *Evolución de la cohesión social y consecuencias de la COVID-19 en España*. 491-518, p.495.

Es un problema que en los casos más extremos impide a muchas personas mayores y con discapacidad salir de sus casas, obligándoles a vivir en un sistema de reclusión física. En este sentido, el principal problema de la accesibilidad física es la movilidad vertical, ya que el 80% de la población reside en edificios de 4 o más alturas y el 82% de este tipo de inmuebles carece de ascensor,<sup>24</sup> planteándose la existencia o ausencia de éste como un indicador principal de exclusión residencial si existen problemas de movilidad reducida.

### **Inseguridad e inestabilidad**

Esta dimensión hace referencia a las condiciones por las cuales la relación con la vivienda no permite disfrutar de sus beneficios integradores de forma prolongada o permanente, es decir, cuando la vivienda no es segura o estable. La seguridad se relaciona, de acuerdo con Clair (2019), con el control que tenga sobre la posibilidad de cambiar de hogar. Además, incluye tal y como recoge la tipología ETHOS 3 aquellas situaciones en las que no hay una relación legal con la vivienda que ofrezca cierta seguridad para poder permanecer en la misma.

En definitiva, la estabilidad es, siguiendo las palabras de Begoña Pérez (2009) *“la posibilidad de establecer un proyecto de uso estable que sustente los beneficios integradores de la vivienda (...) Está basado en el valor de uso de la vivienda, que no puede desaparecer frente a los derechos de la propiedad”*.<sup>25</sup>

En algunos estudios se emplean también indicadores que hacen referencia a los desplazamientos forzados. De esta forma, se pone la mira en el historial de movilidad de las personas. Sin embargo, las fuentes estadísticas existentes (ECV) nos permiten conocer aquellos casos que han tenido más de un movimiento forzoso en los últimos cinco años.

El problema es que el hecho de haber adquirido una mayor estabilidad en la actualidad quedaría invisibilizado con esta aproximación al fenómeno por lo que consideramos más adecuado reducir el marco temporal a un año (como veremos en el diseño del instrumento) cuando queramos atrapar estas situaciones.

La tipología ETHOS recoge también dentro del concepto de inseguridad aquellos hogares en los que una mujer vive bajo la amenaza de ser víctima de algún tipo de violencia de género. Somos muy conscientes de las dificultades de detectar este tipo de situaciones y en la ECV no disponemos de esta información, pero no hemos querido dejar de incluirlo en la encuesta que hemos llevado a cabo para aproximarnos en alguna medida al fenómeno y recogerlo con todas las limitaciones que conlleva.

---

<sup>24</sup> EAPN, p. 31.

<sup>25</sup> Pérez, B. (2009). “Vivienda y exclusión residencial”, en Corera, C, Laparra, M. y Pérez, B. *Diagnóstico sobre la Exclusión social en Navarra*, Universidad Pública de Navarra: ALTER Grupo de Investigación.

## El entorno y el acceso a servicios

Finalmente, aparece el entorno y el acceso a servicios esenciales como una cuarta dimensión menos tratada por la bibliografía, pero presente en algunos estudios. Se pueden destacar dos tipos de elementos presentes en esta dimensión: los que hacen referencia a la calidad del entorno y los que hacen referencia al acceso a servicios. Entre los segundos, Clair (2019) y Delclos (2022) plantean la importancia del acceso a ciertos servicios como elemento dentro de la inclusión residencial. Las autoras se refieren a los siguientes servicios: supermercados, bancos, correos, transporte público y centro de salud. Begoña Pérez plantea también la accesibilidad en estos términos, como “accesibilidad adecuada” pero también como “servicios en el entorno, viarios de comunicación y medios de transporte públicos”.

Por otra parte, cuando el entorno de la vivienda tiene una degradación muy marcada, puede resultar también en un indicador de exclusión residencial. Así, por ejemplo, vivir rodeado de problemas de contaminación graves, vandalismo y delincuencia o ruidos molestos, marca una situación de desacompañamiento con las necesidades (de paz, tranquilidad y salubridad) de casi cualquier persona u hogar. Este tipo de situaciones se recogen por numerosos estudios, entre ellos el Informe FOESSA de 2022 o el Observatorio de la Realidad Social de Navarra.<sup>26</sup> Ambas perspectivas, la del acceso a servicios y la del entorno degradado, serán tenidas en cuenta en la elaboración de esta dimensión.



---

<sup>26</sup> Gobierno de Navarra (2017). *Plan Estratégico de Inclusión de Navarra (2018-2021)*, Pamplona: Observatorio de la Realidad Social.

# La situación **ACTUALMENTE** **EN ESPAÑA**



## Limitaciones y antecedentes en la medición de la exclusión residencial

Los intentos de dimensionamiento de la exclusión residencial no son tan numerosos en relación con los múltiples estudios que abordan esta temática. Los motivos tienen que ver sobre todo con las dificultades que presentan las fuentes de información existentes.

La mayor parte de los análisis que se han llevado a cabo que incorporan el análisis de la ER de hogares que disponen de una vivienda han sido con la EU-SILC (European Union- Statistics on Income and Living Conditions), en el ámbito nacional la ECV (Encuesta de Condiciones de Vida). La ventaja de esta fuente de información es que es periódica (aunque las variables que refieren a las condiciones de la vivienda sólo se incluyen cada tres años) y que permite una comparativa internacional. Sin embargo, a pesar de esta periodicidad y el potencial comparativo que ofrece no existen estudios que hayan hecho un seguimiento al fenómeno con la misma. Se trata de estudios de diferentes autores que se aproximan a la cuestión desde diferentes miradas.<sup>27</sup> Más allá del módulo de vivienda de esta encuesta de 2012 esta fuente sigue presentando carencias en cuanto a determinadas variables que permiten completar la mirada sobre el fenómeno.<sup>28</sup>

Otros antecedentes reseñables son los trabajos de Carolina Navarro (2005; 2006)<sup>29</sup> que utiliza fundamentalmente indicadores de habitabilidad o de Esther Raya (2010)<sup>30</sup> que incluye también la asequibilidad –hogares que dedican más del 50% de los ingresos al pago de la vivienda- y dejaría fuera las dimensiones relacionadas con la calidad del entorno o la inseguridad.

La Fundación FOESSA lleva a cabo en diferentes años la encuesta EINSFOESSA que es una fuente de información muy completa. A partir de los datos de esta encuesta, la Fundación realiza un análisis de la exclusión social, pero incluye una dimensión de análisis sobre vivienda. Entre los indicadores que utiliza se encuentran la infravivienda, las deficiencias graves en la construcción, la insalubridad (humedades, suciedad y olores), el hacinamiento grave, la tenencia en precario, el entorno degradado, las barreras arquitectónicas y los gastos excesivos en vivienda. Esta última cuestión queremos reseñarla ya que este indicador es el que nos ha parecido más adecuado para identificar a los hogares en exclusión residencial por problemas de asequibilidad. El indicador establece que caen en exclusión residencial aquellos hogares que no disponen de los recursos para cubrir sus necesidades básicas después de hacer frente al pago de la vivienda. Y el umbral que escoge para ello es el de la pobreza severa relativa que se sitúa en el 40% de la renta mediana equivalente. Este indicador, como se mencionaba en el primer capítulo, también lo utilizan desde el Observatorio Social de La Caixa y hace referencia a lo que Nuria Lambea denomina en su tesis “recursos residuales”.

Los resultados que arroja este indicador en los informes publicados por FOESSA es de un 18,2% de los hogares en 2018 y un 20,6% en 2021. Es decir, según los últimos datos disponibles uno de cada cuatro hogares en España se encuentra en situación de exclusión residencial.

---

<sup>26</sup> Gobierno de Navarra (2017). *Plan Estratégico de Inclusión de Navarra (2018-2021)*, Pamplona: Observatorio de la Realidad Social.

## Nuestra propuesta

La exclusión residencial opera a través de dimensiones que se pueden diferenciar y medir con indicadores identificables. Cada uno de los indicadores sirve para identificar los cuatro ámbitos en los que consideramos que un hogar puede encontrarse en ER y a la hora de establecer si cumple las condiciones para encontrarse dicha situación cada dimensión funciona de forma autónoma.

La premisa de partida es que si un hogar incurre en un problema de asequibilidad o su vivienda no cumple las condiciones de habitabilidad necesarias o se encuentra en una situación de inseguridad o en un entorno inadecuado, ese hogar no tiene resueltas sus necesidades de vivienda y por tanto se encuentra en exclusión. Es decir, basta que se detecte un problema en una de esas dimensiones para ello. El reto está en determinar a través de los indicadores cuándo cada una de esas dimensiones queda insatisfecha, como veremos más adelante.

Para poder dimensionar el fenómeno vamos a recurrir a dos fuentes de información. Como ya hemos comentado, la Encuesta de Condiciones de Vida es una de las principales herramientas de medición de la exclusión residencial, gracias a su extensísima muestra de decenas de miles de hogares. Por ello, una parte del estudio va a centrarse en la ECV del año 2020, que contiene más variables relacionadas con la vivienda que las de los años 2021 y 2022.

Por otro lado, dadas las limitaciones de la ECV, se ha llevado a cabo una encuesta propia lanzada a 1009 hogares.<sup>31</sup> Gracias a esta encuesta, se ha podido ampliar el número de indicadores y variables que componen la exclusión residencial y los potenciales factores predictivos acercándonos más a la realidad. Se trata de una encuesta realizada ad hoc para estudiar el fenómeno y por tanto, y las preguntas y variables que se extraen de ella están concebidas para poder llevar a cabo este análisis.

Estas cuatro dimensiones las vamos a medir a través de 13 indicadores de los cuáles sólo los indicadores del 1 al 7 están disponibles también en la ECV. Como una de las finalidades de incluir el análisis también con la ECV es valorar su capacidad de cara realizar un seguimiento del fenómeno de forma más sostenible, aquellos indicadores que están disponibles en esta los hemos replicado de forma idéntica en nuestra encuesta para poder hacer ambas comparables.

En la siguiente tabla, se recogen las dimensiones e indicadores<sup>32</sup> de los modelos de la ECV (indicadores 1 a 7) y de la encuesta (todos).<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> El margen de error es del 3% con un intervalo de confianza del 95% para el total nacional de hogares (19.278.289 a 1 de octubre de 2023).

<sup>32</sup> Queremos señalar que la encuesta identifica también situaciones en las que los hogares no disponen de vivienda que también se han incluido como situaciones de ER. Por otro lado, respecto al indicador sobre movilidad forzosa hemos incluido esta variable siguiendo el planteamiento de otros análisis previos basados también en la ECV. Sin embargo, consideramos que la temporalidad que abarca es demasiado amplia y no creemos que sea el indicador que mejor se ajusta. De cualquier modo, esto no supone un problema para el análisis ya que los casos que se encuentran en esta situación presentan en su casi totalidad una situación de ER por otros motivos.

<sup>33</sup> Naturalmente, no se han escogido otras variables relacionadas con la vivienda o la exclusión residencial porque no estaban presentes: se ha construido este modelo con todas las variables existentes en la ECV que están relacionadas con el tema.

Dimensiones	Indicadores	Situaciones que engloba
<b>1. Asequibilidad económica</b>	<b>IND 1 - Recursos residuales</b>	Los recursos disponibles del hogar después del pago de la vivienda (no se incluyen suministros) representan menos del 40% de la renta mediana equivalente (umbral de pobreza extrema). Se tiene en cuenta el tamaño del hogar y el umbral de pobreza de cada Comunidad Autónoma.
<b>2. Habitabilidad</b>	<b>IND 2 - Baño e inodoro propio</b>	El hogar no dispone de bañera/ducha o inodoro propio.
	<b>IND 3 - Temperatura adecuada</b>	El hogar no puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada durante los meses de invierno y verano.
	<b>IND 4 - Humedades o goteras</b>	La vivienda tiene problemas de goteras o humedades en paredes, suelos, techos o cimientos, o podredumbre en suelos, marcos de ventanas o puertas.
	<b>IND 5 - Luz insuficiente</b>	La vivienda tiene escasez de luz natural.
	<b>IND 6 - Hacinamiento</b>	EUROSTAT: Se considera que una persona vive en un hogar en condiciones de hacinamiento si el hogar no dispone de un número mínimo de habitaciones igual a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• una habitación para el hogar;</li> <li>• una habitación por pareja en el hogar;</li> <li>• una habitación para cada persona soltera de 18 años o más;</li> <li>• una habitación por pareja de personas solas del mismo sexo entre 12 y 17 años de edad;</li> <li>• una habitación para cada persona soltera entre 12 y 17 años y no incluida en la categoría anterior;</li> <li>• una habitación por pareja de niños menores de 12 años.</li> </ul>
	<b>IND 9 - Accesibilidad</b>	El edificio o vivienda tiene barreras arquitectónicas que dificultan a algún miembro del hogar el desplazamiento y accesibilidad.
	<b>IND 8 - Presencia de plagas</b>	Durante los últimos 12 meses, el hogar ha tenido alguna plaga persistente.
<b>3. Entorno</b>	<b>IND 7 - Entorno degradado</b>	La vivienda tiene problemas de ruidos, contaminación y vandalismo en la zona.
	<b>IND 10 - Acceso a servicios</b>	La vivienda tiene mal acceso en al menos 4 de los siguientes servicios: tiendas, bancos, sanidad, enseñanza, servicios postales, centros deportivos y centros culturales.
<b>4. Inseguridad</b>	<b>IND 11 - Tenencia en precario</b>	La vivienda está ocupada o alquilada sin contrato.
	<b>IND 12 - Movilidad forzosa</b>	Ha cambiado más de una vez de vivienda en los últimos 5 años porque no ha podido pagar o porque le han desahuciado.
	<b>IND 13 - Violencia en la vivienda</b>	Tiene la obligación de convivir con alguien con quien se siente inseguro/a o en riesgo de recibir algún tipo de agresión o violencia.

Fuente: elaboración propia.

<sup>34</sup> Para el modelo de la ECV este indicador forma parte de la dimensión de la habitabilidad.

## ¿Cuántas personas están en exclusión residencial y qué dimensiones afectan en mayor medida?

Dadas las diferencias en la presencia de indicadores de las dos encuestas con las que hemos trabajado y la diferencia en la fecha de ambas –ECV son datos de 2019 y la encuesta propia son datos de 2023, más recientes- nos vamos a centrar aquí en los resultados de nuestra encuesta. Es importante, aun así, el contraste con la Encuesta de Condiciones de Vida porque nos permite tener una referencia con la que comprender mejor los resultados.

El primer dato que nos parece reseñable es que más de la mitad de la población presenta algún problema de vivienda de los que se han considerado como indicadores de las situaciones de exclusión. Es decir, estos hogares no tienen satisfechas del todo sus necesidades residenciales.

Los datos que nos arrojan las encuestas son diferentes y en ello influyen dos aspectos: el primero, la diferencia en el número de indicadores o aspectos que contempla que es muy superior en la encuesta de Provienda. En segundo lugar, la diferencia temporal.

Así, la ECV nos indica que el 42,7% de los hogares presenta algún problema mientras que en 2023 con nuestros datos y los 13 indicadores estamos en el 59%.

La realidad que nos pone encima de la mesa estos datos es que la vivienda es claramente un reto de nuestra sociedad. Los problemas de asequibilidad acompañados de un parque de vivienda y unos entornos urbanos con deficiencias están mermando considerablemente no sólo la calidad de vida de las personas sino la garantía de sus derechos.

### Indicadores de exclusión residencial en 2019 a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida.

Indicadores	%	Número de hogares
IND 1 - Recursos disponibles después del gasto en vivienda	15,3	2.877.443
IND 2 - Baño e inodoro propio	0,6	106.190
IND 3 - Temperatura adecuada	11,1	2.077.098
IND 4 - Humedades o goteras	19	3.570.752
IND 5 - Luz insuficiente	10,8	2.034.948
IND 6 - Hacinamiento	4,5	846.241
IND 7 - Entorno degradado	2,9	552.985
<b>TOTAL hogares con alguno de estos problemas</b>	<b>42,7</b>	<b>8.016.500</b>

Fuente: elaboración propia a partir de la ECV 2020.

## Indicadores de exclusión residencial a partir de la encuesta de Provienda en 2023.

Indicadores	%	Número de hogares
IND 1 - Recursos disponibles después del gasto en vivienda	20,6	3.896.720
IND 2 - Baño e inodoro propio	0,8	151.329
IND 3 - Temperatura adecuada	10,7	2.024.025
IND 4 - Humedades o goteras	13,1	2.478.011
IND 5 - Luz insuficiente	8,7	1.645.702
IND 6 - Hacinamiento	7	1.324.128
IND 7 - Entorno degradado	4,1	775.561
IND 8 - Presencia de plagas persistentes	8,2	1.551.122
IND 9 - Accesibilidad	22,3	4.218.294
IND 10 - Acceso a servicios	6,6	1.248.464
IND 11 - Tenencia en precario	2,2	416.155
IND 12 - Movilidad forzosa	1,6	302.658
IND 13 - Violencia	0,6	113.497
<b>TOTAL hogares con alguno de estos problemas</b>	<b>59</b>	<b>11.160.510</b>

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Provienda, 2023.

Es fundamental llevar a cabo políticas que aborden el problema de la asequibilidad, pero estas deben ir acompañadas de políticas de rehabilitación, también urbana. Una rehabilitación que debe tener en cuenta los retos de eficiencia energética y de sostenibilidad que se nos presentan.

Queremos destacar que tenemos en torno a un 11% de los hogares con problemas para mantener la vivienda a una temperatura adecuada. Este fenómeno está íntimamente relacionado con los crecientes problemas de pobreza energética. Era previsible que en estos tres años de diferencia la pobreza energética hubiera aumentado más, teniendo en cuenta que en el momento en que se realizó la encuesta de Provienda hacía un año ya que había dado comienzo el conflicto de Ucrania y con él la subida vertiginosa de los precios de los suministros. Sin embargo, la manera de medir esta cuestión cambia entre las dos fuentes. La ECV sólo recoge los hogares con problemas para mantener la vivienda a una temperatura adecuada durante el invierno y en 2023 se consideran aquellos hogares que tienen problemas para mantener la vivienda a una temperatura adecuada tanto en invierno como en verano. Es decir, nuestro concepto es más restrictivo y aun así el porcentaje de hogares se mantiene en cifras muy elevadas.

Aquellas actuaciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética de los edificios tendrán un impacto claro en la salud de todas las personas, los hogares afectados por la pobreza energética y todos los que viven en zonas con problemas de calidad medioambiental producto de los sistemas necesarios para compensar estos déficits.

Otro aspecto vinculado también a las necesidades de rehabilitación y adecuación de nuestro parque son los problemas de accesibilidad que es el que tiene una mayor incidencia. Es importante, además, señalar que no se ha preguntado por la presencia o no de barreras sino por si las mismas, y en caso de haberlas, si afectan a algún miembro del hogar. Un 22,3% de hogares enfrenta estas dificultades. Las personas con discapacidad y las personas mayores son las más afectadas por una realidad que dado el aumento de la esperanza de vida y el envejecimiento de la población sólo puede aumentar. Si queremos fomentar un envejecimiento activo de la población y poner en valor el arraigo y la permanencia en el barrio como un elemento de cohesión social debemos trabajar para que esto sea viable.

El resto de los indicadores que hacen referencia a la habitabilidad tienen también una incidencia nada despreciable de en torno al 10% (unos indicadores por encima otros por debajo) salvo los hogares sin baño o inodoro que presentan valores residuales en términos porcentuales pero que en absoluto reflejan que todavía tenemos más de cien mil hogares con esta deficiencia.

Pero el aspecto sobre el que queremos poner el foco es la elevada incidencia de los problemas de asequibilidad. En los primeros capítulos hemos profundizado en esta cuestión que nos parece clave dentro del análisis que estamos llevando a cabo. Una quinta parte de la población queda en situación de pobreza severa relativa después de hacer frente al gasto en vivienda sin contar con los suministros. Es un dato muy llamativo que sintetiza cómo el coste de la vivienda está empobreciendo a los hogares de nuestro país.

El umbral de la pobreza severa está en 561€ por unidad de consumo<sup>35</sup> como ya se ha comentado (en el caso de un hogar unipersonal supone quedar con menos de estos recursos cada mes). Esto supone, por poner un ejemplo, que un hogar de dos personas adultas y dos menores de 14 años cuenta con unos 364€ de media para cada uno de los miembros para satisfacer todas sus necesidades básicas de suministros (electricidad, agua, luz y gas, por ejemplo), de alimentación, de transporte, de educación, de vestimenta o de cuidados en temas de salud o por necesidades de conciliación cuando se requieran. Realidades como esta las padecen más de 3.800.000 hogares.

La prevalencia de los indicadores de inseguridad no es tan elevada. Sin embargo, que 113.000 hogares estén atravesados por la violencia o la amenaza de violencia de género, teniendo en cuenta además las dificultades de un sistema de recogida de información no pensado ni llevado a cabo para detectar estas situaciones, sigue siendo una cifra elevadísima. Estas mujeres no encuentran en su vivienda un espacio de seguridad sino de amenaza.

Casi medio millón de hogares tiene una relación legal con la vivienda que no le ofrece seguridad, es decir, que no tienen contrato o están en situación de ocupación por necesidad. La relación de estas

---

<sup>35</sup> La unidad de consumo se calcula asignando el valor 1 a cada persona adulta; 0,5 a las personas entre 14 y 17 años y 0,3 a las personas de entre 0 y 13 años.

situaciones con los problemas de salud, especialmente mental y social, quedan recogidas en diferentes estudios llevados a cabo por Provivienda.<sup>36</sup>

Los problemas del entorno tienen una mayor prevalencia que los de la inseguridad. Muchas personas y familias residen en viviendas mal comunicadas con un difícil acceso al menos a cuatro servicios básicos y con una acumulación de problemas relacionados con la salubridad o la inseguridad.

Para hablar de los problemas por dimensiones nos vamos a centrar en la encuesta sobre exclusión residencial de Provivienda (2023) por ser la que recoge las 4 dimensiones y un mayor número de indicadores para hacerle el seguimiento.

Queremos señalar que, dado que 6 de cada 10 hogares tienen algún problema de vivienda que impide que esta sea realmente adecuada, el análisis de los factores explicativos y predictivos de estas situaciones sería completamente inviable ya que estamos hablando de la mayor parte de la población y encontrar elementos asociados a este numeroso grupo que realmente nos expliquen algo en lo referente a la exclusión residencial sería como buscar una aguja en un pajar. El modelo estadístico necesario simplemente no funciona ya que son demasiados los que podrían verse en esa situación. Esta realidad refuerza nuestra tesis de que los problemas de vivienda no afectan sólo a las personas más vulnerables, sino que es un problema ampliamente extendido entre las clases medias.

La solución es establecer unos criterios más restrictivos en la definición de exclusión residencial. Son los problemas de habitabilidad los que parecen más difíciles de asociar a unos factores determinados<sup>37</sup>. En este sentido, hemos optado por hacer más restrictiva la definición de situaciones de exclusión estándar por problemas de habitabilidad. En este caso se tienen que dar más de dos indicadores simultáneamente. Siendo conscientes de que no es necesario llegar a tal extremo para necesitar una mejora de la adecuación, era necesario acotar los casos y localizar aquellas situaciones con un nivel de gravedad reseñable. Es evidente que algunas de estas situaciones como la ausencia de baño/ ducha o inodoro y el hacinamiento son suficientemente graves en sí mismas.

Sin embargo, por un lado, no hemos encontrado casos de hogares sin baño/inodoro que no hayan concurrido en una situación de exclusión por algún otro motivo, es decir, que no presenten otras problemáticas relacionadas con la vivienda.

Por otro lado, el hacinamiento es un elemento que desde organismos como Eurostat consideran como una de las situaciones más relevantes dentro de la exclusión. Tanto es así que define el estado carencial severo en vivienda o *severe housing deprivation* como el porcentaje de población residiendo en alojamientos con sobreocupación (o hacinamiento) mientras que presentan al menos uno de los indicadores de situaciones carenciales en vivienda –o exclusión-.<sup>38</sup> En línea con esta perspectiva, el hacinamiento es un concepto central en nuestro análisis y hemos incluido a aquellos hogares hacinados en la categoría de exclusión severa como veremos más adelante.

---

<sup>36</sup> Entre 2018 y 2020 Provivienda publicó la trilogía *Cuando la casa nos enferma*. En cada una de estas ediciones se aborda de forma específica una de las tres dimensiones de la salud (física, mental y social). Esta cuestión se aborda también en el informe publicado en 2022 *Derechos humanos, infancia y vivienda: una aproximación jurídica*. Todos ellos publicados en la web en el apartado de publicaciones <https://www.provivienda.org/publicaciones/>

<sup>37</sup> En el desarrollo de esta investigación se llevaron a cabo múltiples pruebas estadísticas estableciendo modelos de regresión logística binaria para cada una de las dimensiones, entre otras. En las realizadas con la dimensión de habitabilidad la capacidad predictiva del modelo disminuía respecto a la de asequibilidad bastante. Concretamente, el R2, es decir, el poder explicativo del modelo, para la dimensión de la asequibilidad es del 75% con todas las variables independientes en juego, frente al 26% de la dimensión de habitabilidad. Esto supone una mayor dispersión de los condicionantes.

En resumen, hacer más restrictiva la definición en cuanto a habitabilidad<sup>39</sup> para la medición de la exclusión residencial estándar reduce considerablemente el dimensionamiento de la exclusión a la mitad (respecto al 59% de hogares con problemas reseñables de vivienda) y hace más operativo el análisis que posteriormente mostraremos sobre los factores explicativos.

Así, en 2023 podemos afirmar que casi un tercio de los hogares (29,5%) se encuentra en situación de exclusión residencial desde una visión claramente restrictiva, muy lejos de cualquier sobre-dimensionamiento.

### Dimensiones de la exclusión residencial.

Se trata de 5 millones y medio de hogares en exclusión residencial, de los cuales casi 4 millones se encuentran en una situación de pobreza severa relativa después del pago de su vivienda.

Indicadores	%	Número de hogares
DIMENSIÓN 1 - Asequibilidad	20,6	3.896.720
DIMENSIÓN 2 - Habitabilidad	5	945.806
DIMENSIÓN 3 - Entorno	8	1.513.289
DIMENSIÓN 4 - Inseguridad	4	756.644
<b>Exclusión residencial</b>	<b>29,5</b>	<b>5.580.255</b>

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Provienda, 2023.

## La exclusión residencial severa

Como mencionábamos anteriormente, además de dimensionar la exclusión estándar o el conjunto de hogares que, consideramos ya desde una visión restrictiva que están en ER, hemos querido establecer una categoría de exclusión severa en la que partimos de la definición de Eurostat con algunas modificaciones que consideramos pertinentes.

En primer lugar, hemos incluido a todos aquellos hogares que no están alojados en viviendas. Respecto al resto, no queremos incluir únicamente aspectos relacionados con la habitabilidad. Entendemos que una de las consecuencias más graves de los problemas de vivienda es el impacto negativo

<sup>38</sup> Traducción propia de: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Severe\\_housing\\_deprivation\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Severe_housing_deprivation_rate)

<sup>39</sup> Las restricciones en las dimensiones de entorno se incluyen de partida en los indicadores. Así, para considerar que el entorno es degradado hace falta que se concentren los tres problemas establecidos (ruido, vandalismo y contaminación). Y para la dificultad de acceso a los servicios es necesario que esté afectando a 4 de los 8 servicios mencionados. Sin embargo, basta con que se cumpla una de las dos situaciones para entrar a engrosar los hogares excluidos por esta dimensión. Hay que tener en cuenta además, que ambas son prácticamente excluyentes ya que están afectando a tipos de espacios muy distintos.

que puede tener en nuestra vida a través de la falta de recursos. Por este motivo hemos querido hacer un corte en el grupo de hogares que presenta problemas de asequibilidad y seleccionar a la mitad con menos recursos residuales -después del pago de la vivienda-. Esto reduce a la mitad este grupo de forma que el 10% de los hogares en España por debajo de ese umbral -403€ por unidad de consumo<sup>40</sup> entrarían a conformar este grupo en exclusión severa.

Por otro lado, recogemos la lógica que plantea Eurostat respecto a la gravedad del hacinamiento y lo unimos a aquellos hogares con ausencia de baño/ducha o inodoro o con problemas de violencia de género.

El resultado es que el 17,6% de los hogares se encuentra en exclusión residencial severa, o lo que es lo mismo, un total de 3.215.740 hogares.<sup>41</sup>

## **Las clases medias y los propietarios: tocados por la inasequibilidad, hundidos por la exclusión residencial.**

En la línea de lo que se planteó en el segundo capítulo sobre los problemas de asequibilidad, existen diferencias reseñables en cuanto a la incidencia de la ER. La situación es muy similar a la ya descrita. Al igual que en el caso de la asequibilidad hay una mayor incidencia de la ER entre los hogares en alquiler que entre aquellos en propiedad. Según la encuesta de Provivienda el 44% de los hogares en alquiler a precio de mercado frente al 23,2% de los propietarios con la vivienda pagada o el 27% de los que todavía tienen pagos pendientes.

De nuevo los datos se disparan para los hogares en alquiler. Pero es importante señalar que para los propietarios con pagos pendientes ya no estamos hablando, como en el caso de la asequibilidad, de en torno a 1 de cada 10 hogares. Cuando ampliamos el problema a otras dimensiones de la exclusión, en torno a una cuarta parte de los propietarios se ven afectados (27% de los hogares con pagos de hipoteca pendientes y 23% de los que no según nuestra encuesta)<sup>42</sup>. ¿Qué quiere decir esto? La conclusión es clara: aunque puedan hacer frente al coste de la vivienda, esta no reúne las condiciones necesarias y no se adecua a sus necesidades.

Es fácil deducir que una parte importante de los propietarios en general y, sobre todo, de los que no tienen pagos pendientes son hogares de personas mayores. Si tenemos en cuenta que el problema de vivienda que tiene mayor incidencia es el de las barreras arquitectónicas ahí tenemos parte de la explicación. Pero sabemos que desde nuestro concepto restrictivo de la ER hacen falta más de dos indicadores de habitabilidad para venir a engrosar este grupo. Por tanto, se trata de hogares que acumulan problemas de habitabilidad y/o problemas en el entorno.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Siguiendo el caso ya mencionado de un hogar con dos adultos y dos menores de 14 años, los recursos residuales por persona de ese hogar serían de 262€.

<sup>41</sup> La exclusión residencial estándar engloba a 5 millones y medio de hogares.

<sup>42</sup> 17,2% para los hogares con pagos pendientes y 15,7% para los que la tienen completamente pagada en 2019 según la ECV. Hay que tener en cuenta que no sólo hay una diferencia temporal entre las dos encuestas sino que la más reciente recoge muchos más indicadores y la medición, en ese sentido, varía.

La incidencia, al igual que en el caso de la asequibilidad, desciende a medida que aumentan los ingresos. Sin embargo, en los niveles intermedios de renta es mucho mayor que en el caso de la asequibilidad. En el caso de la ER, sólo el 40% de los hogares con más ingresos presenta niveles de ER por debajo de la media y las seis primeras decilas presentan cifras por encima del 30% -la falta de recursos tras el pago de la vivienda para los niveles de renta intermedios recordamos que se situaban en torno al 5%-.

La conclusión es que el precio de la vivienda está convirtiendo en pobres a muchos hogares con rentas medias, pero muchos más son los que para poder hacerle frente se ven obligados a habitar viviendas en mal estado, hacinarse, deslocalizar su lugar de residencia y establecerse en barrios más degradados o con peores accesos. Estas son estrategias que siguen para poder pagar la vivienda y disponer de recursos suficientes para otras necesidades. Y/o bien no disponen de recursos para adecuar la vivienda o sus caseros deciden no hacerlo.

## Perfil sociodemográfico

La exclusión residencial, al igual que la exclusión social y tantos otros fenómenos, está completamente atravesada por el género. Les separa una distancia de 8 p.p. -entre los hogares encabezados por hombres y por mujeres, alcanzando estos últimos el 34% en ER-.

La desventaja de las mujeres es clara, y esta se manifiesta también en el tipo de hogar. La inmensa mayoría de los hogares monoparentales están encabezados por mujeres y en torno a la mitad de estos está en exclusión residencial (45,3% según la ECV 2020 y 51,6% en la encuesta propia de 2023).<sup>44</sup>

Los hogares con tres o más niños son también de los más afectados (un 44,4% según la ECV y un 47,1% según la encuesta propia). Y también están afectados por encima de la media los unipersonales.

Los datos reflejan un fenómeno claro: un solo salario te hace mucho más vulnerable y dos salarios protegen, pero no a partir del tercer hijo (familias numerosas).

La edad también se relaciona con la ER igual que lo hace la inasequibilidad. Casi el 40% de los menores de 35 años está afectado frente al 26% de los mayores de 65 años. Sin embargo, esta relación no debe dejarnos pasar por alto que más de una cuarta parte de los hogares de mayores está lejos de tener cubiertas sus necesidades residenciales.

El dato se dispara cuando hablamos de población extranjera procedente de países de África, Latinoamérica y Asia: 6 de cada 10 hogares está en esta situación.<sup>45</sup> Son los grandes afectados como tantos estudios han venido evidenciando.

El hecho de que la exclusión residencial no sea un problema residual y esté afectando a tantas capas sociales, no debe hacernos olvidar que si el problema de las personas mayores, propietarias o niveles medios de renta necesita ser abordado, la situación de los grupos más vulnerables como los

<sup>43</sup> Dentro de la dimensión de inseguridad la tenencia en precario ya no afectaría.

<sup>44</sup> Hemos querido presentar ambos datos que no presentan diferencias sustanciales para reforzar los resultados debido a posibles problemas muestrales que podría presentar la encuesta de 2023 al descender a ese nivel de detalle. Es importante recordar que ambas fuentes no son comparables por lo que no sirven para ver una evolución temporal.

<sup>45</sup> En este caso hemos optado por los datos de la ECV 2020 por cuestiones muestrales.

hogares monomarentales, las personas extranjeras o las rentas más bajas es de suma gravedad. Son necesarias políticas que aborden simultáneamente un cambio en el sistema de provisión de vivienda y los elementos más estructurales y otras que atajen y atiendan las situaciones más graves que requieren un apoyo urgentemente.

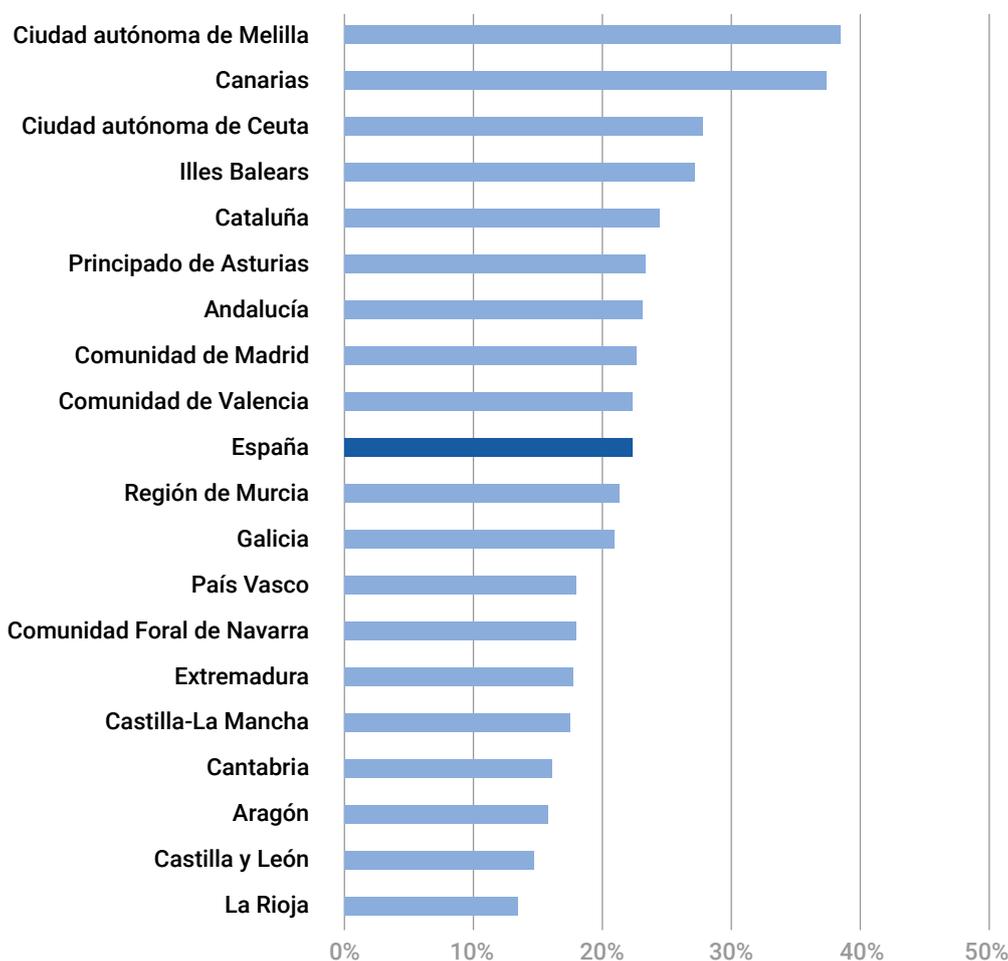
## La cuestión territorial

Antes de pasar a abordar los factores que nos van a ayudar a predecir las situaciones de ER, es decir, con los que vamos a identificar el RER (riesgo de exclusión residencial), sólo un apunte respecto a las diferencias territoriales.

Como ya vimos en el capítulo sobre asequibilidad, las islas, las ciudades autónomas, Cataluña y Madrid son los territorios en los que los hogares sufren en mayor medida los efectos de la relación entre salarios y precios de vivienda. Cuando incluimos el resto de las dimensiones de la ER nos encontramos con que Asturias, Andalucía y Valencia pasan a ubicarse también por encima de la media.

### Porcentaje de hogares en exclusión residencial por CCAA.

Esto significa que estas tres comunidades autónomas destacan sobre todo por los problemas de habitabilidad, de situaciones de inseguridad o del entorno.



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida, 2020.

La Encuesta de Condiciones de Vida nos advierte que las zonas con menos presencia de ER son las zonas menos pobladas, seguidas de las zonas muy pobladas quedando las zonas intermedias como las zonas con mayor incidencia de los problemas de vivienda.

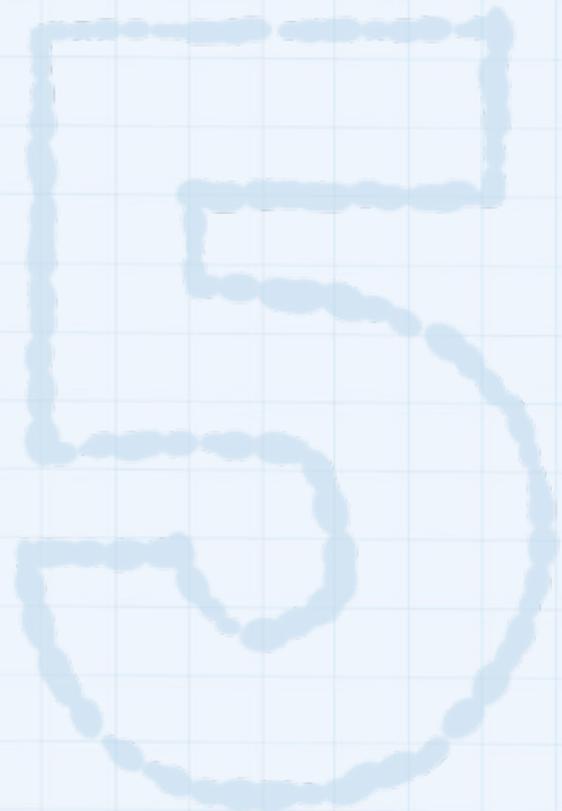
La encuesta de Provivienda hace alusión al tamaño del municipio. En este sentido por debajo de la media estarían los municipios de menos de 20 mil habitantes o de entre 50 mil y 100 mil. Entre los 20 mil y los 50 mil se ubican en la media mientras que los territorios de más de 100 mil habitantes por encima. Es decir, las grandes afectadas son las ciudades.

La diferencia reside en el concepto utilizado por la ECV que mide la densidad poblacional a partir de un conjunto de variables: tamaño de la población, continuidad de la trama urbana y densidad.

Está claro que las zonas menos pobladas son donde menos incide la ER. La gran diferencia cuando se incluyen factores como la continuidad de la trama urbana y la densidad en el análisis además del tamaño de la población, es que es en las zonas intermedias donde más incide. Esto pone de relieve que el tipo de tejido urbano y el entorno en el que se emplacen las viviendas es clave para que las viviendas cumplan su función.



Factores de riesgo y  
de protección de la  
**EXCLUSIÓN  
RESIDENCIAL**



Si tuviéramos que responder a los motivos por los que los hogares se encuentran en exclusión residencial con la información ofrecida hasta este punto la respuesta sería que tenemos un extraordinario problema de asequibilidad y un parque de vivienda que requiere un gran esfuerzo de adecuación.<sup>46</sup>

A partir de aquí los hogares se desenvuelven, toman decisiones, desarrollan estrategias y, en definitiva, su proyecto vital de acuerdo con sus características y recursos. Pero es importante conocer qué factores, dentro de este escenario, van a proteger a algunos hogares de caer en la exclusión residencial y cuáles van a ponerles en riesgo.

Para ello, se ha sometido la exclusión residencial (variable dependiente) a una serie de pruebas estadísticas que la relacionan con factores explicativos (variables independientes) en un modelo probabilístico. Se trata de determinar qué variables se asocian con el hecho de que un hogar se encuentre en exclusión residencial o no, en qué sentido (es decir, si son de factores de riesgo o de protección) y con qué intensidad (para poder jerarquizarlas). Esto se consigue gracias a los modelos de regresión logística binaria.<sup>47</sup> Esta técnica tiene una serie de supuestos que se cumplen en nuestro caso<sup>48</sup> y ofrece una serie de estadísticos, referentes al modelo en su conjunto, que nos hablan de la bondad del mismo.<sup>49</sup>

Nos encontramos por lo tanto con dos bases de datos (ECV y encuesta propia<sup>50</sup>), dos niveles de variable dependientes (ER y E.R. severa) para cada encuesta y un listado de variables independientes (posibles factores explicativos) que varía de 13 para el caso de la ECV a 24 para el caso de la encuesta propia.<sup>51</sup>

La diferencia entre las múltiples pruebas llevadas a cabo está relacionada, sobre todo, con las variables relacionadas con recursos económicos de los hogares. Esto se debe a que se pretendía, por un lado, determinar de forma más precisa cómo protegen o ponen en riesgo y, por otro, a que su capacidad predictiva deja velado el papel de otros factores que en múltiples estudios previos y en la experiencia de Provivienda trabajando con hogares en exclusión nos parecía que debíamos comprender en mayor medida.<sup>52</sup>

Así, se han realizado análisis diferenciando los hogares sólo entre pobres y no pobres (el umbral es el 60% de la renta mediana equivalente); otros en los que hemos considerado la variable ingresos por decilas (población dividida en 10 grupos de igual tamaño según su nivel de renta); o modelos de regresión en los que hemos eliminado ambas variables para poder desvelar otros factores.

---

*Investigación social.* Madrid: Editorial Síntesis, pp. 130-138. Se han realizado pruebas para cada supuesto, habiéndose superado en cada uno de ellos.

<sup>49</sup> Son el R2 (porcentaje de variabilidad de la variable dependiente que se explica a partir del modelo) y la sensibilidad/especificidad (también llamado análisis ROC, o capacidad de predecir los casos excluidos y los no excluidos). Otros datos estadísticos nos hablan de las variables de forma individual: los coeficientes beta estandarizados (que nos indican la intensidad y la orientación de las variables independientes) y su significatividad (si son válidas para interpretar o no).

<sup>50</sup> La Encuesta Propia se ha realizado siguiendo un sistema de cuotas basado en tres variables: la división hogares pobres/hogares no pobres de acuerdo con el umbral de pobreza relativa por CCAA; una cuota por CCAA; y una cuota por tamaño de municipio (cuatro categorías), para recoger la mayor diversidad de situaciones residenciales posible. Se ha elaborado posteriormente un factor de ponderación que tiene en cuenta dos de las tres variables (hogar pobre y CCAA) para que los datos descriptivos que se obtengan no sobrerrepresenten a los hogares pobres. La Encuesta Propia se ha desarrollado a lo largo del mes de mayo de 2023 con una duración de algo más de dos semanas y es de tipo CATI.

<sup>51</sup> La correcta codificación de las variables es esencial para este tipo de pruebas estadísticas. El empleo de variables dicotómicas ("sí/no") en vez de categóricas, el orden de las variables categóricas o la categoría de referencia de cada una de ellas pueden llevar a caminos muy diferentes dependiendo de cómo se codifican. Se muestran en los Anexos I y II cómo se han codificado las variables independientes, siempre bajo la filosofía de incluir el mayor número de variables independientes y de que su codificación tenga una coherencia teórica y metodológica.

<sup>52</sup> No sólo oculta el papel de estos factores por su mayor capacidad predictiva, sino porque esos otros factores están asociados con el nivel de recursos, como puedan ser aspectos como la monoparentalidad o la nacionalidad, por ejemplo.

Además, se han realizado regresiones logísticas sólo para los hogares no pobres y poder determinar los factores asociados en estos casos y para las situaciones de exclusión severa. También se han hecho pruebas con modelos que recogían únicamente variables de tipo sociodemográfico, otras de tipo económico y de vivienda y otras relativas a las trayectorias con antecedentes de exclusión severa y ayudas recibidas en el ámbito de la vivienda. Y cada uno de estos análisis los hemos realizado con cada una de las encuestas. Todas estas pruebas a partir de diferentes modelos de regresión nos han arrojado luz sobre varias cuestiones.<sup>53</sup>

## Más allá de la pobreza

Lo primero que arrojan los modelos, es la confirmación de lo que ya esperábamos: el nivel de ingresos es el elemento más predictivo de la exclusión residencial en una relación directa entre el volumen de esos ingresos y el nivel de integración. A mayor nivel de renta, menos presencia de la exclusión residencial.

Sin embargo, hay algunas cuestiones importantes a señalar respecto a este punto. La primera es que son los hogares pobres los que tienen más probabilidad de caer en ER con un coeficiente Beta de 13,4 en la ECV o de 18 en la encuesta propia, o lo que es lo mismo, un hogar en situación de pobreza tiene entre 13 y 18 veces más posibilidades de caer en exclusión que el resto. Pero aquellos con ingresos más cercanos a la mediana o incluso en la mediana<sup>54</sup> siguen teniendo más probabilidades que el resto (los hogares en la cuarta y la quinta decilas tienen 2 y 1,8 veces más probabilidades) de caer en exclusión residencial. Es decir, no ser pobre no protege de la exclusión residencial y en muchos casos siguen apareciendo niveles de riesgo elevados.

Lo que sucede es que salvo en los casos de pobreza severa (sólo las dos primeras decilas o el 20% con menos ingresos), para el resto de los hogares lo más determinante deja de ser el nivel de ingresos y aparece un nuevo factor por encima de este: el sobreesfuerzo económico.

Los hogares que realizan este sobreesfuerzo, es decir que dedican más del 30% de sus ingresos al pago de la vivienda, tienen 10 veces más probabilidades que el resto de caer en ER.<sup>55</sup>

En definitiva, la pobreza lleva a la exclusión residencial igual que suele acarrear cualquier otro proceso de exclusión social. Sin embargo, fuera de esta, tener que dedicar demasiados recursos a la vivienda es lo que más pone en riesgo a los hogares. Y si el sobreesfuerzo aumenta más las probabilidades que los ingresos a partir de un punto, son los gastos en vivienda (el otro elemento en la fórmula del esfuerzo) los que están poniendo en jaque a los hogares.

Y no sólo porque los hogares puedan quedar sin recursos suficientes tras el pago del alquiler o la hipoteca, sino porque el mercado puede estar obligando a muchos a establecerse en viviendas con un cúmulo de problemas.

---

<sup>53</sup> Los modelos en su totalidad pueden consultarse en los anexos.

<sup>54</sup> La mediana es el nivel de ingresos en el que el 50% de los hogares se ubican por arriba y el otro 50% por debajo.

<sup>55</sup> En el modelo de regresión de la ECV llevado a cabo con pobreza como variable de ingresos.

Esta situación queda muy bien reflejada en la siguiente tabla que desagrega los problemas de exclusión residencial para los hogares pobres (con rentas por debajo del 60% de la renta mediana equivalente) y el grupo de renta intermedia (5ª decila).

Porcentaje de hogares con problemas relacionados con la exclusión residencial en 2023 según el nivel de renta.

Indicadores	Pobres (%)	Ingresos intermedios (%) (2)
IND 1 - Recursos residuales insuficientes	29,6	6,4
IND 2 - Baño e inodoro propio. (1)	0,9	0
IND 3 - Temperatura adecuada	21,2	12,8
IND 4 - Humedades o goteras	13,5	9,8
IND 5 - Luz insuficiente	10,9	4,3
IND 6 - Hacinamiento	10,8	5,3
IND 7 - Entorno degradado	6	6,8
IND 8 - Presencia de plagas persistentes	11,4	5
IND 9 - Accesibilidad	22,4	27,4
IND 10 - Acceso a servicios	9	4
IND 11 - Tenencia en precario (1)	1,9	2,7
IND 12 - Movilidad forzosa	3,3	0
IND 13 - Violencia (1)	0,7	0
<b>Exclusión residencial</b>	<b>74,5</b>	<b>17,4</b>
<b>Exclusión residencial severa</b>	<b>45,7</b>	<b>6,9</b>
<b>TOTAL hogares con alguno de estos problemas</b>	<b>86,4</b>	<b>59,5</b>

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Provienda.

(1) Estos datos deben tomarse con precaución por problemas muestrales.

(2) 5ª decila de acuerdo a los niveles de renta de ECV 2022.

El resultado es que prácticamente la totalidad de los hogares pobres tiene problemas relacionados con la vivienda. Pero aquí la distancia entre los que presentan algún problema y los que acumulan una serie de circunstancias que les sitúa en situaciones de exclusión residencial relativamente elevado. relativamente elevado. Casi uno de cada cinco hogares de rentas intermedias cae en ER desde un punto de vista restrictivo, es decir, lejos del sobredimensionamiento del fenómeno. Y más de la mitad de este grupo teóricamente protegido por su nivel de ingresos presenta alguna problemática relacionada con la vivienda.

Lo sorprendente son los datos relativos a los niveles de renta intermedios. Este grupo sigue acumulando un nivel de exclusión residencial elevadísimo. Prácticamente un tercio de los hogares de rentas medias cae en ER desde un punto de vista restrictivo, es decir, lejos del sobredimensionamiento del fenómeno.

Algunos de los problemas de vivienda, de hecho, aparecen como transversales entre los hogares pobres y no pobres como son los problemas de accesibilidad y de humedades.<sup>56</sup> Pero no basta con tener problemas de accesibilidad y humedades, por ejemplo, para que se considere que el hogar está en situación de ER desde la construcción operativa del concepto en este estudio ya que hace falta que se cumplan más de dos indicadores de habitabilidad.

## Los factores relacionados con la vivienda explican más que los sociodemográficos

Los retrasos en los pagos de los suministros también sirven como un claro indicador del riesgo de los hogares, con un coeficiente beta de 2,1 en el modelo llevado a cabo con la ECV que incluye la variable de pobreza. Es importante señalar que su capacidad predictiva aparece más allá de las situaciones de pobreza. Y es que estos retrasos<sup>57</sup> claramente son más frecuentes entre los hogares pobres (18,6% de los mismos) pero en las decilas intermedias de ingresos<sup>58</sup> casi un 6% ha experimentado esta situación, es decir, 766.856 hogares.

La percepción del riesgo de cambiar de vivienda en los próximos seis meses porque no la puede pagar o por riesgo de desahucio -que incluimos en nuestra encuesta- aparece también como un fuerte indicador de riesgo (coeficiente beta de 7,8 en el modelo que incluye la pobreza). En términos relativos los hogares que perciben este riesgo no son muchos (5,3% entre los hogares pobres y 2,5% entre las decilas intermedias), pero en términos absolutos estamos hablando de más de un millón de hogares pobres y casi medio millón (472.903 hogares) de hogares entre la cuarta y la sexta decilas de ingresos que temen perder la vivienda por no poder pagarla. Se trata de indicadores o factores relacionados con la vivienda que pueden servirnos para determinar el riesgo de los hogares de ER.

Hay que señalar que el régimen de tenencia, en especial estar viviendo en alquiler, no aparece como un claro factor de riesgo hasta que no analizamos los casos que se encuentran en exclusión residencial severa. Como hemos visto los hogares en alquiler son los que realizan un mayor sobreesfuerzo

---

<sup>56</sup> Las dos problemáticas transversales a los niveles de ingresos con mayor incidencia.

<sup>57</sup> Una o más veces en el último año

<sup>58</sup> De la cuarta a la sexta ambas inclusive.

con mucha diferencia respecto a los hogares en propiedad. Esto puede significar que los hogares en alquiler aumentan su riesgo en relación con dicho sobreesfuerzo básicamente, y el poder explicativo de esta variable es el realmente importante. Sin embargo, cuando reducimos el umbral de los recursos disponibles después del pago de la vivienda y la situación se vuelve más crítica (exclusión severa), ahí el hecho de estar en alquiler cobra poder explicativo junto al sobreesfuerzo.

Lo que resulta importante destacar es que son los aspectos económicos y residenciales los que explican en mayor medida la probabilidad de que un hogar caiga en exclusión residencial frente a los factores sociodemográficos (como la edad, la nacionalidad, el sexo, etc.).

Los modelos en los que únicamente se han incluido factores como el sobreesfuerzo económico, los retrasos en el pago de suministros o de la vivienda, el régimen de tenencia o la percepción del riesgo de desalojo, entre otros, tienen un  $R^2$  -que no es otra cosa que la capacidad predictiva del modelo- de 0,31 frente al bloque sociodemográfico cuyo poder predictivo se reduce al 0,18.

Otro elemento, en este caso de tipo urbano que, aunque no es de lo más relevantes sí muestra tener capacidad explicativa es el del tamaño de la población o el tipo de hábitat. Aparece como explicativa con los datos de la encuesta propia para la exclusión residencial estándar cuando se eliminan las variables de ingresos que opacan otras cuestiones como vimos. En este caso presenta un coeficiente beta de 1,9. Pero también aparece con los datos de la ECV en el análisis de la exclusión severa, ahí considerando el tipo de hábitat que no se limita al número de habitantes. En este caso la fuerza predictiva se reduce a 1,2 pero también se muestra significativa. Lo que nos indica esta variable es que son los municipios más pequeños los que funcionan como elemento de protección. La realidad, por tanto, es que los problemas de asequibilidad son más relevantes que los de conectividad.

La importancia de estos hallazgos reside en que los elementos clave son cuestiones sobre las que las políticas pueden tener un impacto y no tanto en cuestiones sobre las que no existe una capacidad de actuación.

Cuando definimos los perfiles de riesgo desde las propias características de las personas que componen el hogar o del hogar mismo, como que el hogar esté encabezado por una mujer, o que sea un hogar monoparental, o un hogar compuesto por personas extranjeras estamos poniendo el foco en las condiciones de estas personas. La realidad es que ser mujer, monomarental o extranjera potencia la vulnerabilidad, pero en la medida en que te atraviesan los problemas que realmente provocan la exclusión residencial que se están extendiendo a otros grupos: la falta de recursos para hacer frente a los gastos que supone una vivienda digna y adecuada.

Es decir, el sistema de provisión expulsa más a unos perfiles que a otros, pero lo hace desde un mecanismo simple: las dificultades de acceso al mismo. Y el hecho de que tenga un impacto sobre un tercio de la población hace que el problema vaya más allá de unos perfiles concretos. Los datos nos dicen que el sistema está fallando, pero no porque deje a unos pocos, los más vulnerables, fuera sino porque no permite que buena parte de las personas vean satisfechas sus necesidades.

En este escenario los más vulnerables son los que más sufren porque tienen menos herramientas con las que defenderse y las condiciones habitacionales a las que se ven expuestos son en muchos

casos de suma gravedad. El hecho de que los grupos intermedios estén siendo expulsados también, conlleva una presión sobre nichos de un mercado anteriormente reservado a los de menos recursos. Esto se ha visto y analizado en los procesos de gentrificación en términos espaciales. Pero ¿qué sucede cuando las periferias que un día fueron la salida a la expulsión de los centros urbanos son ahora los espacios demandados por las rentas intermedias? Se produce un efecto carambola en el que el desplazamiento de unos provoca el destierro de otros.

Este efecto carambola no sucede sólo en términos espaciales, sino en términos de calidad de la vivienda. Si las viviendas sin espacio suficiente, sin luz natural o sin accesibilidad adecuada –por poner algunos ejemplos- ahora tienen una mayor demanda de hogares con rentas más elevadas que sus antiguos moradores ¿dónde se alojan ahora estos?

## **La discriminación en el ámbito de la vivienda: una exclusión dirigida**

Hay otro elemento añadido que tiene una incidencia en la ER y que está dirigida a la expulsión de determinados perfiles, que es la discriminación en el acceso o el mantenimiento de la vivienda.

Recientes estudios, algunos de ellos clave como el informe que Pro Vivienda publicó en 2020 *¿Se Alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler o el publicado en 2022 Discriminación racial en el ámbito de la vivienda y los asentamientos informales* nos alertan de que este fenómeno está extendido, especialmente relacionado el racismo estructural de nuestro país, pero también mostrando la interseccionalidad con otras cuestiones como el género.

Menos estudiada está la discriminación relacionada con otros aspectos como la orientación sexual, la edad, la presencia de niños, etc. Por este motivo hemos querido abordar este fenómeno de la discriminación en nuestra encuesta y ver hasta qué punto ayuda a explicar las probabilidades de un hogar de caer en ER. No podemos analizar cada uno de los tipos de discriminación de forma aislada porque no disponemos de la muestra suficiente, pero sí hemos querido recoger los diferentes tipos de discriminación y lo hacemos poniéndolo en relación con diferentes dificultades experimentadas en el ámbito de la vivienda.<sup>59</sup>

El resultado es que en los modelos generales que incluyen todas las variables aparece como explicativa en el que predice la ER de los hogares que no son pobres. Para estos casos su coeficiente beta es de 2,5. Pero además se muestra como el más relevante cuando analizamos el papel de determinadas situaciones de exclusión previas o de necesidad de ayudas. Entre estas cuestiones, el elemento que realmente tiene capacidad predictiva es el haber experimentado discriminación en el ámbito de la vivienda (con un coeficiente beta de 2,4).

---

<sup>59</sup> Primer se realiza una pregunta que detecta si en los últimos cinco años la persona sustentadora principal del hogar se ha visto en alguna de las situaciones que se mencionan que están relacionadas con dificultades añadidas en el acceso o en el mantenimiento de la vivienda (denegado el acceso sin motivo aparente a varias viviendas, subido el precio de la oferta, exigido requisitos excesivos, derivado a la oferta de vivienda en mal estado o en determinados barrios, problemas con los vecinos dificultando la permanencia en la vivienda, etc.). Seguidamente a los que manifiestan haber experimentado alguna de las situaciones anteriores se les pregunta si consideran que esas situaciones han tenido que ver con aspectos relacionados con su origen, su género, orientación sexual, religión, etc.

En definitiva, es un problema añadido para algunos perfiles de población que, aunque cumplan los requisitos de acceso a las viviendas, en ocasiones se ven perjudicados por situaciones de discriminación.

## Y entonces, ¿qué nos explican los factores sociodemográficos?

Más allá del nivel de renta y de los indicadores de vivienda el elemento que más capacidad explicativa tiene está relacionado con la situación laboral de la persona sustentadora principal del hogar. Así, cuando esta se encuentra en situación de desempleo las probabilidades de caer en exclusión residencial aumentan considerablemente (con un coeficiente beta de 3,3 en la ECV y de 5,2 en la encuesta propia en los modelos que no consideran los ingresos como variable independiente).

Otro de los elementos clave es el tamaño del hogar. Aquellos hogares con más de cuatro personas tienen más riesgo que el resto de caer en exclusión residencial (el coeficiente beta es de 2,4 pero alcanza el 5,4 en el análisis de la exclusión severa).

Que la persona sustentadora principal tenga nacionalidad de países de África, Latinoamérica o Asia (coeficiente beta de 2,1 en la ECV cuando eliminamos variables de ingresos y de 1,7 en el modelo de nuestra encuesta sobre los hogares no pobres), que sea joven (coeficiente de 3 en el análisis sin pobreza), que no disponga de estudios superiores (coeficiente beta de 2,2), la monomarentalidad (coeficiente de 1,8 cuando se eliminan las variables de ingresos con la ECV) o que la mayor parte de las personas adultas no estén recibiendo ingresos (coeficiente beta de 2,6) son los factores que aparecen con capacidad predictiva en algunos de los modelos que hemos llevado a cabo.

El hecho de que no siempre aparezcan o que en algunos casos (salvo en el caso del desempleo dependiendo del modelo) sean menos explicativos que los principales problemas ya mencionados, tiene que ver como también se ha dicho con que correlacionan con estas cuestiones y su mayor tendencia a la exclusión se explica desde ahí.

En definitiva, demográficamente hablando, hay una cuestión clave que nos avisa del peligro: no tener ingresos suficientes porque sólo una persona, o ninguna, estén recibéndolos.

En ese grupo encontramos a los hogares en los que el mayor receptor de ingresos es una persona desempleada, los hogares monomarentales, los hogares unipersonales o las familias numerosas que aun pudiendo tener más de una fuente de ingresos estos no alcancen para poder establecerse en una vivienda adecuada o disponer de los recursos necesarios tras su pago.



Un pie dentro y  
un pie fuera:

## **HOGARES EN RIESGO**



## ¿Qué es estar en riesgo?

En este informe, en un primer momento, se ha cuantificado el número de hogares que están en exclusión residencial de acuerdo con nuestra construcción del fenómeno. En un segundo momento, se han planteado una serie de modelos estadísticos que han permitido identificar cuáles son los factores explicativos de la exclusión residencial. Ahora, en un tercer momento, a partir de los modelos de regresión planteados, se complementa la cuantificación de los hogares en exclusión con lo que hemos denominado Índice de Riesgo de Exclusión Residencial.

¿Qué entendemos por riesgo? Como se ha tratado en el apartado teórico, el concepto de “riesgo” se relaciona con explicaciones dinámicas al fenómeno de la exclusión residencial. En otras palabras, la sociedad no está dividida en dos grandes grupos, incluidos y excluidos, sino que hay hogares y grupos que transitan itinerarios en los que en ocasiones caen en la exclusión y en otras salen, mientras que otros no lo hacen y quedan en uno de los dos lados todo su ciclo vital.

Gracias a los modelos de regresión, se pueden asociar a cada caso concreto, de acuerdo con su situación y sus características (factores explicativos), una probabilidad de caer en exclusión residencial. En la lógica probabilística, se considera como “positivo” un evento que tiene más del 50% de probabilidades de ocurrir. Por ello, consideramos el IRER como el porcentaje de hogares con una probabilidad asociada de estar en exclusión residencial mayor del 50%.

Sabemos que en 2023 un 29,5% de los hogares se encuentran en exclusión residencial. Y, de los que no están en esta situación, ¿cuántos tienen riesgo de caer en la misma?

## Hogares en riesgo de exclusión residencial: Predecir para prevenir

Para poder estimar el número de hogares con más del 50% de probabilidades de caer en ER hemos partido de los dos modelos que incluyen todas las variables independientes de cada una de las dos encuestas. Son modelos muy robustos con un R cuadrado de 0,53 para el modelo elaborado con la encuesta de condiciones de vida y de 0,56 para la encuesta propia. Y cada una de ellas y cada uno de ellos predice correctamente el 88% y el 83% de los casos, respectivamente.

A partir de esta elevada y probada capacidad predictiva es posible construir un Índice de Riesgo de Exclusión Residencial que nos detecte los hogares que potencialmente podrían encontrarse en exclusión en algún momento aunque en el momento de la medición no lo estuvieran.

Queremos destacar la enorme robustez del modelo creado con la encuesta propia a pesar de contar con una muestra muchísimo menor que la ECV. Esto indica que las variables que hemos incluido en el cuestionario de la misma son muy adecuadas para poder predecir el comportamiento del fenómeno.

Por este motivo, y dado que nos arroja una fotografía de la situación más reciente que la última Encuesta de Condiciones de Vida disponible con datos de vivienda suficientes, serán los datos de la encuesta propia los que se usen como referencia.

Porcentaje de hogares que no están en exclusión residencial según la probabilidad de caer en la misma, 2023

En definitiva, podemos cuantificar en 5.580.255 (29,5%) los hogares en España en exclusión residencial y en 2.338.114 (12,4%) los hogares que no están en exclusión pero sí en riesgo.

Es interesante conocer las probabilidades asociadas a cada uno de los perfiles y tipos de hogares. Como ya se ha comentado a lo largo del informe, algunas de las variables que recogen esos perfiles no han aparecido como las más explicativas o significativas a la hora de explicar el hecho de que un hogar caiga o no en exclusión. Así, la nacionalidad o la monomarentalidad por poner algunos ejemplos que aquí vamos a mostrar con una elevada probabilidad de caer en exclusión, en algunos de los modelos han emergido como explicativas, pero en los más generales que incluyen todas las variables no suelen aparecer.

Es necesario recordar que esto se debe a que la fuerza explicativa de que estos hogares caigan y tengan muchas posibilidades de caer en exclusión se debe a factores que las atraviesan y que tienen más fuerza para explicar el fenómeno.

Pero no queremos dejar de mostrar cuáles son los perfiles con mayores probabilidades asociadas, ya que sirve para identificar quiénes están más en riesgo. La siguiente tabla muestra las probabilidades asociadas a cada uno de ellos.<sup>60</sup>

Probabilidad de caer en exclusión residencial asociada a cada una de las siguientes situaciones.

Probabilidad	Hogares en Riesgo de Exclusión Residencial
IRER (+30%)	15,8%
<b>IRER (+50%)</b>	<b>12,4%</b>
IRER (+70%)	2,5%
IRER (+90%)	0,2%

Fuente: elaboración propia a partir de la encuesta de exclusión residencial de Provienda.

En definitiva, podemos cuantificar en 5.580.255 (29,5%) los hogares en España en exclusión residencial y en 2.338.114 (12,4%) los hogares que no están en exclusión pero sí en riesgo.<sup>61</sup>

Es interesante conocer las probabilidades asociadas a cada uno de los perfiles y tipos de hogares. Como ya se ha comentado a lo largo del informe, algunas de las variables que recogen esos perfiles no han aparecido como las más explicativas o significativas a la hora de explicar el hecho de que un

<sup>60</sup> Sin embargo, tal y como se ha venido haciendo a lo largo del informe se contrastará con los datos de la ECV dada su enorme fiabilidad desde el punto de vista muestral.

<sup>61</sup> En el caso de la ECV, además de los 4.206.512 (22,4%) hogares en exclusión residencial estimados, se pueden estimar 1.594.268 hogares (8,49%) que están en riesgo.

hogar caiga o no en exclusión. Así, la nacionalidad o la monomarentalidad por poner algunos ejemplos que aquí vamos a mostrar con una elevada probabilidad de caer en exclusión, en algunos de los modelos han emergido como explicativas, pero en los más generales que incluyen todas las variables no suelen aparecer.

Es necesario recordar que esto se debe a que la fuerza explicativa de que estos hogares caigan y tengan muchas posibilidades de caer en exclusión se debe a factores que las atraviesan y que tienen más fuerza para explicar el fenómeno.

Pero no queremos dejar de mostrar cuáles son los perfiles con mayores probabilidades asociadas, ya que sirve para identificar quiénes están más en riesgo. La siguiente tabla muestra las probabilidades asociadas a cada uno de ellos.

Probabilidad de caer en exclusión residencial asociada a cada una de las siguientes situaciones.

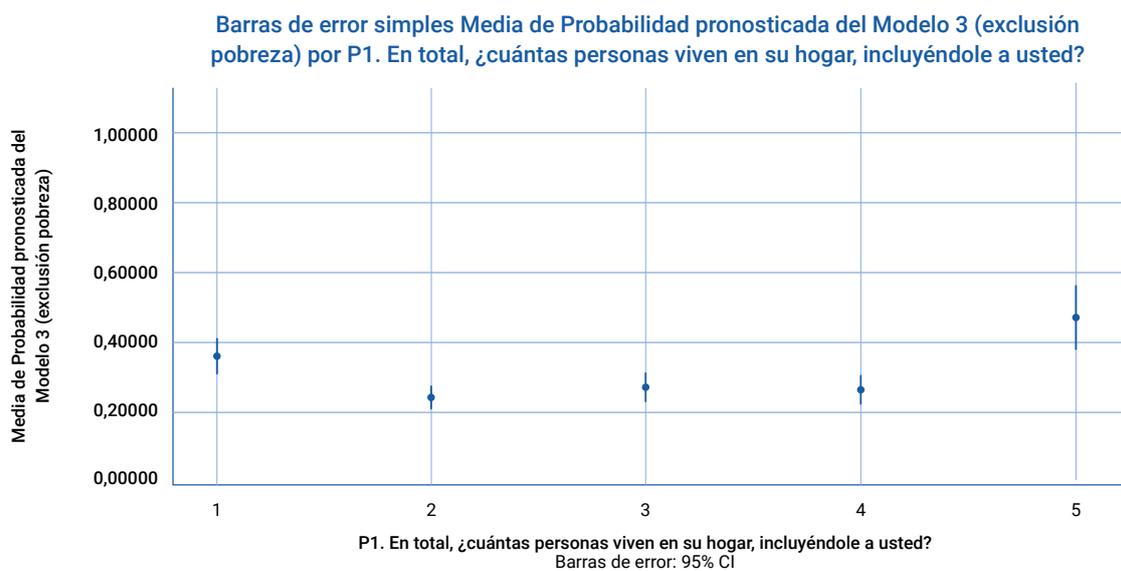
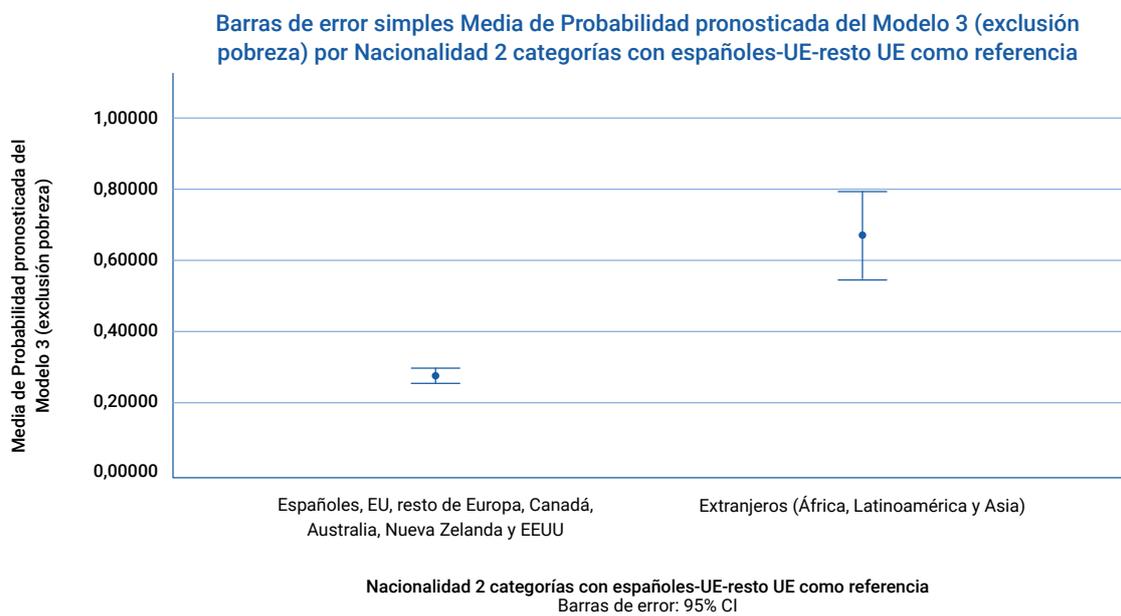
Hogares según su situación	Probabilidad asociada	Hogares según su situación	Probabilidad asociada
Ha tenido algún corte de suministro	96,5%	Ha experimentado Discriminación en el acceso a vivienda	55,2%
Perciben riesgo de cambio de vivienda en los próximos 6 meses	87,7%	Hogares en Alquiler	47,5%
Ha tenido retrasos con pagos de la vivienda	83,6%	Hogares encabezados por Jóvenes	39,8%
Extranjeros	67,2%	Sustentador/a principal con estudios inferiores	35,8%
Realizan un esfuerzo económico mayor del 30% suministro	61,6%	Hogar encabezado por una Mujer	33,1%
Sustentadora principal en Paro	60,6%	Régimen de tenencia de la vivienda Propiedad con hipoteca	26,9%
La mayor parte de los adultos del hogar no tienen ingresos	58,9%	Sustentador/a principal Jubilado/a	26,3%
Monomarentales	58,1%	Hogar encabezado por un Hombre	26,1%

**Fuente:** elaboración propia a partir de los datos de la encuesta de exclusión residencial de Provivienda.

Esta información se puede resumir en un gráfico de barras de error, que muestra la media de las probabilidades asociadas por cada categoría de variable (punto negro), así como la confianza de esta medición (intervalo). De esta forma, cuanto más alto en el gráfico esté el punto, mayores serán

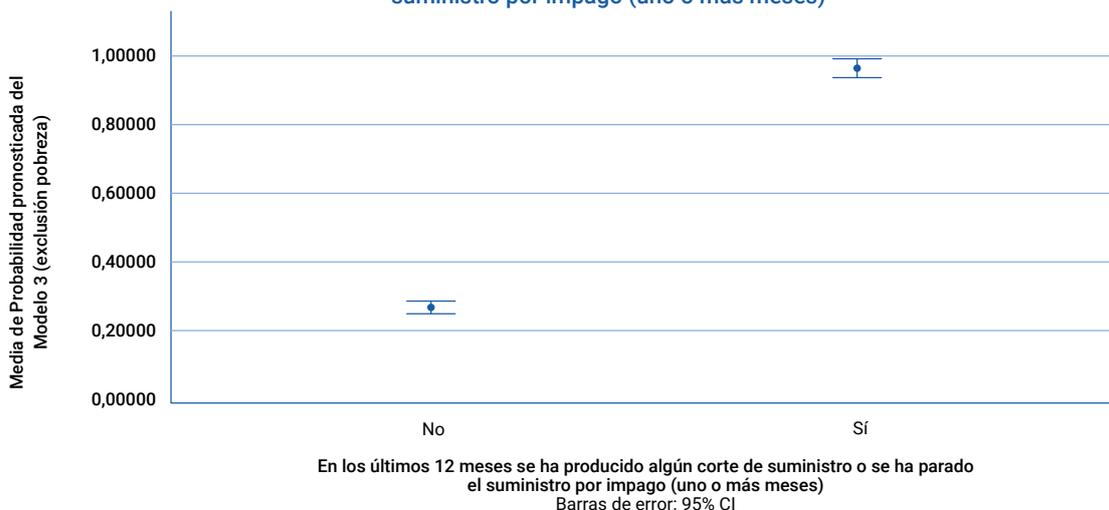
las probabilidades asociadas de esta categoría; y cuanto más grande sea el intervalo, menor será la confianza de la medición. Dentro de este intervalo se encuentra la media de probabilidades con un nivel de confianza del 95%.<sup>62</sup>

Seguidamente mostramos los gráficos de algunas de las variables independientes. En ellas vemos como, efectivamente, los hogares de extranjeros presentan unas probabilidades muy elevadas, o la forma en “U” de las probabilidades según el tamaño del hogar en la que los unipersonales y los de más de 5 personas las probabilidades se multiplican, las enormes probabilidades de quienes han sufrido cortes en los suministros, elevadas también en el caso de los que perciben el riesgo de perder la vivienda, de los que realizan un sobreesfuerzo económico para el pago de la misma o de los que han sido víctimas de discriminación que ha dificultado el acceso o el mantenimiento de una vivienda.

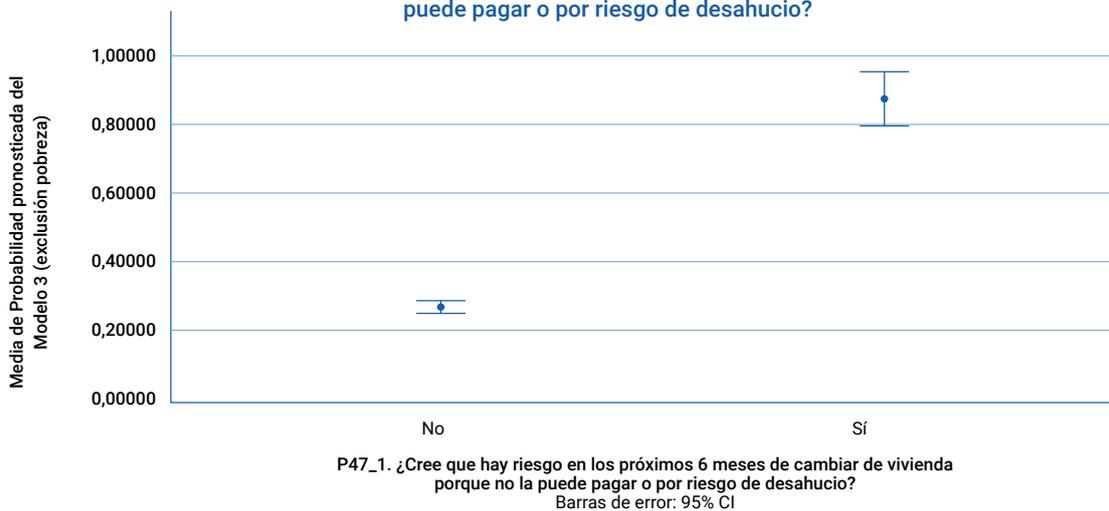


<sup>62</sup> Esta confianza es otorgada por el número y varianza de las observaciones: cuantos más casos se reparten por categoría y cuanto más parejas sean las mediciones mayor será la confianza.

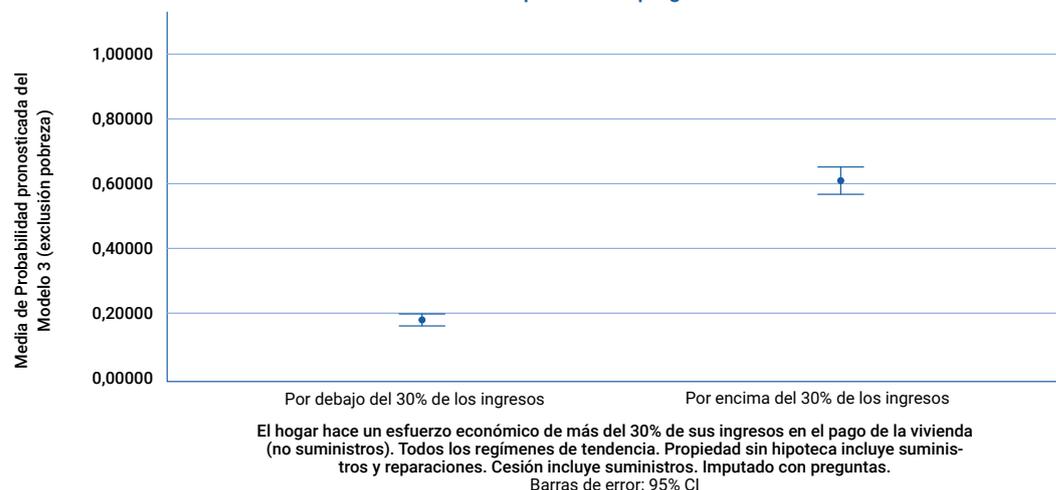
**Barras de error simples Media de Probabilidad pronosticada del Modelo 3 (exclusión pobreza) por En los últimos 12 meses se ha producido algún corte de suministro o se ha parado el suministro por impago (uno o más meses)**



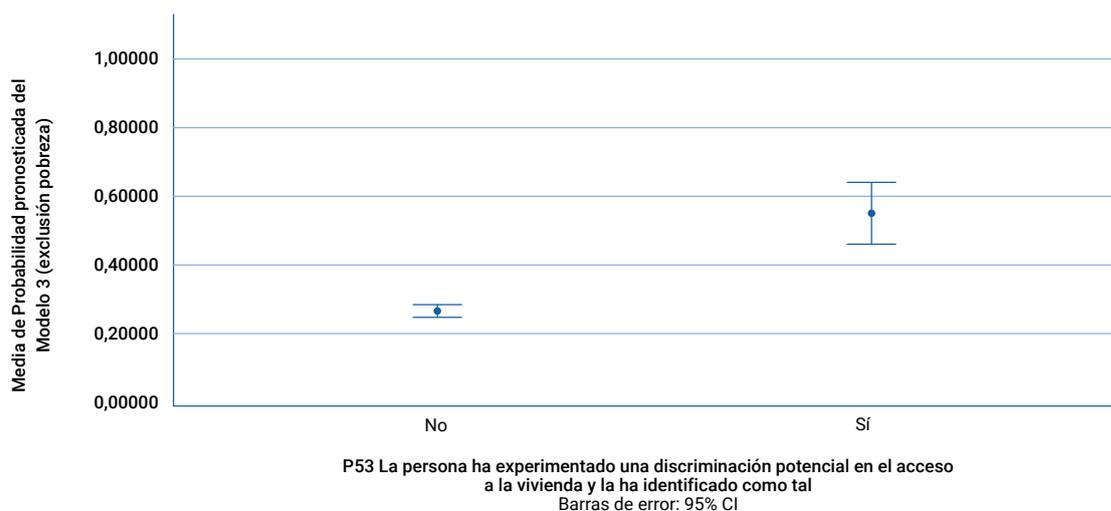
**Barras de error simples Media de Probabilidad pronosticada del Modelo 3 (exclusión pobreza) por P47\_1. ¿Cree que hay riesgo en los próximos 6 meses de cambiar de vivienda porque no la puede pagar o por riesgo de desahucio?**



**Barras de error simples Media de Probabilidad pronosticada del Modelo 3 (exclusión pobreza) por El hogar hace un esfuerzo económico de más del 30% de sus ingresos en el pago de la vivienda (no suministros). Todos los regímenes de tendencia. Propiedad sin hipoteca incluye suministros y reparaciones. Cesión incluye suministros. Imputado con preguntas.**



**Barras de error simples Media de Probabilidad pronosticada del Modelo 3 (exclusión pobreza) por P53 La persona ha experimentado una discriminación potencial en el acceso a la vivienda y la ha identificado como tal.**



Más allá de esta descripción de las probabilidades de los diferentes perfiles, queremos destacar que, si un tercio de los hogares se encuentran en exclusión, 1 de cada 10 de los que no lo están tienen riesgo de caer en esta situación.

Este análisis, además, tiene como finalidad construir un instrumento no sólo de diagnóstico de las situaciones de ER sino de detección del riesgo que tiene un hogar de caer en este tipo de problemáticas. Prever las probabilidades que tiene un hogar de caer o recaer en exclusión es fundamental en la atención que desde las diferentes organizaciones privadas y públicas prestamos a las personas. Al final del documento se podrá encontrar el instrumento construido a partir de estos modelos y que servirá de punto de partida para trabajarlo, testearlo y validarlo a lo largo de la siguiente edición de este proyecto con personas que están siendo atendidas desde diferentes ayuntamientos o entidades sociales en sus diferentes programas. Con este proceso esperamos hacer los ajustes necesarios que desde la experiencia y el trabajo aplicado resulten aconsejables, pero trabajando siempre desde una base robusta y bien fundamentada.

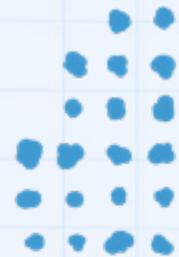
Debemos desarrollar políticas preventivas, algo fundamental cuando hablamos de del espacio en el que habitan las personas, en el que encuentran refugio, seguridad, intimidad, desde el que construyen sus proyectos vitales, acceden a los servicios básicos y pueden hacer valer sus derechos.

Si una persona u hogar no ve cubiertas sus necesidades residenciales, esta falta de cobertura no permite una correcta integración social. Una situación de pérdida de vivienda es muy costosa de revertir mientras que el apoyo para hacer frente a imprevistos, para encontrar soluciones que permitan una mayor estabilidad y una mayor adecuación entre el hogar y el lugar que habita puede evitar la caída en círculos viciosos y fomentar el desarrollo de actuaciones más eficientes.

Hacer un seguimiento al fenómeno también desde la perspectiva del riesgo nos ayudará a predecir escenarios ante posibles cambios en la coyuntura y en el sistema. Haber diseñado esta herramienta de cálculo nos va a permitir, además, aplicarla a futuro para poder detectar los cambios que vayan aconteciendo.



# CONCLUSIONES



Al comienzo de este informe hemos mostrado como el acceso a la vivienda se está endureciendo producto de un desfase cada vez mayor entre ingresos de los hogares y precios de vivienda, tanto en alquiler como en compra. El problema añadido es que esta crisis de asequibilidad no está afectando a todos los hogares por igual.

En primer lugar, los ingresos de los hogares están creciendo de forma desigual. Tal y como apunta FOESSA en su informe recientemente publicado *Ingresos y Gastos: Una Ecuación que condiciona nuestra Calidad de Vida*, en el periodo de 2008 a 2021 los ingresos de los hogares han aumentado de forma desigual de manera que los hogares con menos ingresos –primer quintil o las dos primeras decilas- han visto como aumentaban sólo en un 0,5% (peor es el escenario para la primera decila que ha visto como sus ingresos decrecen un 11%) mientras que el resto de hogares muestra incrementos entre el 11% y el 14%.

Hay que tener en cuenta, además, que estamos en un contexto inflacionista con un incremento del IPC que en este año se sitúa en el 3,5% pero en los años inmediatamente anteriores hemos presenciado incrementos anuales por encima del 5%. Esto significa que a pesar del incremento en los ingresos, menos en el caso de los más pobres, los hogares han ido perdiendo poder adquisitivo.

Por otro lado, el aumento de los gastos de las viviendas expuesto tampoco ha sido homogéneo. Tal y como se muestra en el informe *Vivienda para vivir: de mercancía a derecho* publicado también este año por Future Policy Lab son los hogares con menos recursos los que ven como aumenta en mayor medida su gasto en viviendas (por encima del 10% en el periodo 2002-2017) con un desajuste enorme entre el crecimiento de los ingresos (o decrecimiento más bien) y el del gasto en vivienda. Por el contrario, los grupos con más ingresos han visto como sus estos aumentaban en mucha mayor medida que sus gastos en vivienda. Este informe muestra, a su vez, como la estructura de la propiedad en la vivienda está polarizándose de manera que cada vez hay más hogares que no tienen ninguna vivienda en propiedad y más hogares que tienen más de una.

Como vemos, la desigualdad creciente es una realidad en el ámbito de la vivienda. Y si a este contexto superponemos los resultados obtenidos en este estudio, encontramos que la exclusión residencial es un fenómeno que se va extendiendo como una mancha de aceite y está alcanzando cada vez a más capas de la población. O lo que es lo mismo, una parte considerable de estas nuevas capas con niveles intermedios de renta está quedando del lado de los vulnerables en esta brecha cada vez mayor que separa a los que están dentro de los que están fuera.

Ya se reflejaba también al inicio del informe como una de las consecuencias de esta crisis de asequibilidad: la vivienda está empobreciendo a muchos hogares con rentas intermedias.

Las formas que adopta la exclusión son muy diversas como también se ha expuesto en estas páginas. Pero de acuerdo al análisis de los factores explicativos, el sobreesfuerzo que se ven obligados a realizar los hogares destaca entre los demás. Muchas de las dimensiones de la exclusión residencial están vinculadas con las dificultades de hacer frente a los gastos que supone una vivienda. La más evidente, el hecho de que los hogares no dispongan de los ingresos necesarios para cubrir sus necesidades básicas después de hacer frente al pago de la vivienda. Pero otras muchas situaciones relacionadas con la habitabilidad, la inseguridad o el entorno son consecuencia también de este desequilibrio.

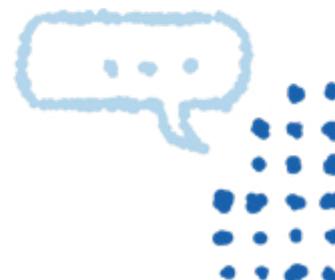
Muchos hogares ante la escalada de los precios se ven obligados a optar por viviendas que no cubren sus necesidades y ejercen una presión en cadena hacia nichos de mercado de viviendas cada vez en peores condiciones. Como consecuencia, estos hogares caen en exclusión o en unas condiciones residenciales inadecuadas, pero los grupos más vulnerables concentran múltiples problemas de vivienda en un solo hogar y estamos asistiendo, en ocasiones, a escenarios verdaderamente inaceptables.

El sistema de provisión residencial español está fallando y se necesitan soluciones de urgencia y también cambios más profundos que modifiquen las reglas del juego. En primer lugar, es necesario dar respuesta a las necesidades de los hogares más vulnerables a través de actuaciones integrales, personalizadas y centradas en la vivienda.

Pero también hacen falta políticas de vivienda que impulsen el papel que pueden tener nuevos agentes cuyos fines no estén orientados al lucro como los que rigen el mercado. Porque es necesario generar alternativas a este. No sólo elevando considerablemente el porcentaje de vivienda social para grupos vulnerables como venimos desde muchos ámbitos ambicionando, sino ofreciendo respuestas a esos muchos hogares que también necesitan apoyos y nuevas oportunidades en este contexto.

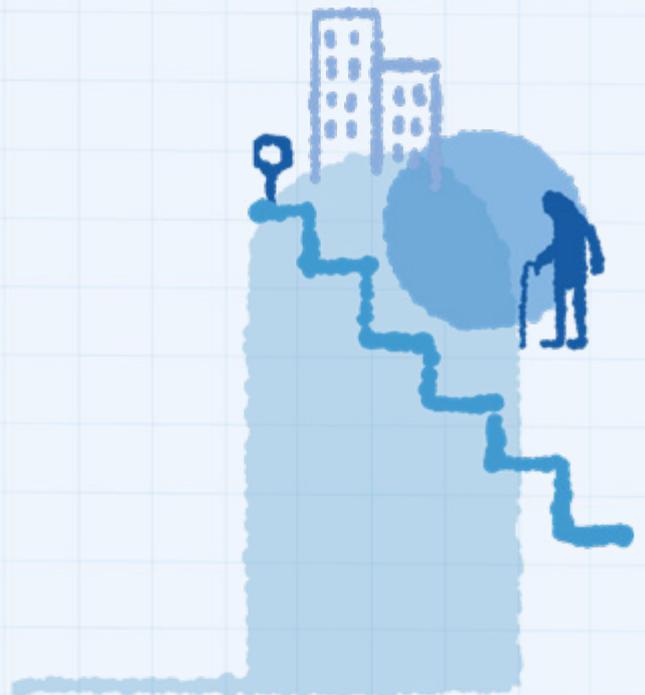
Mejorar la asequibilidad debe ser el objetivo principal. Pero esta no debe ser a costa de caer en otras situaciones como viviendas con problemas graves de habitabilidad o en el entorno. Esto significa que las políticas de asequibilidad deben ir acompañadas de políticas de rehabilitación y adecuación del parque residencial y del entorno urbano, encaminadas ambas hacia un modelo de ciudad más sostenible.

Para finalizar, señalar que este informe tiene una vocación más allá de generar el conocimiento necesario para actuar de acuerdo a evidencias y pretende aportar herramientas de apoyo a todos aquellos agentes que trabajamos con las personas en situación de vulnerabilidad. Por este motivo, hemos querido ofrecer herramientas concretas que nos sirvan en nuestro día a día como son los instrumentos de diagnóstico de las situaciones de exclusión residencial y de detección del riesgo. Así, presentamos, como suplemento al informe, estos instrumentos que serán probados en diferentes contextos, mejorados, validados y puestos a disposición a lo largo del próximo año.





# BIBLIOGRAFÍA



Ayala, L., Navarro, C. y Olea, S. (2022). "Evolución de las necesidades de vivienda y de la exclusión residencial. Impacto y limitaciones de las medidas de emergencia durante la pandemia". En Ayala, L., Laparra, M. y Rodríguez, G. *Informe FOESSA 2022: Evolución de la cohesión social y consecuencias de la COVID-19 en España*. 491-518.

Ayala, L.; Cantó, O.; Martínez, R.; Navarro, C. y Romaguera, M. (2019). *Necesidades sociales en España*. Observatorio Social de "La Caixa".

Beck, U. (1992). *Risk society: Towards a New Modernity*. London: SAGE.

Burgard, S.A., Seefeldt, K.S. y Zelner, S. (2012) "Housing instability and health: findings from the Michigan recession and recovery study", *Social Science & Medicine*, 75 (12): 2215-24.

Cea D´ Ancona, M. A. (2002): *Análisis Multivariable. Teoría y práctica en la investigación social*. Madrid: Editorial Síntesis.

Clair, A., Reeves, A., McKee, M., y Stuckler, D. (2019). "Constructing a housing precariousness measure for Europe". *Journal of European Social Policy*, 29(1), 13-28.

Cortés, L. (2008). "La exclusión residencial en España", en Fundación FOESSA. *VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008*, 347-368.

Cortés, L. (2008). "Nuevos y viejos problemas residenciales: Vivienda y exclusión". *Vivienda y sociedad: nuevas demandas, nuevos instrumentos*, 57-72.

Delclós, C. (2022). "The burden of the border: Precarious citizenship experiences in the wake of the Spanish housing crash". *European Urban and Regional Studies*, pp.1-13.

Departamento de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. (2013). *Modelo de diagnóstico social e instrumento de valoración de la exclusión social*.

Díaz, E. y Fernández, P. (2013). «Conceptualización del diagnóstico en Trabajo Social: necesidades sociales básicas». *Cuadernos de Trabajo Social*, 26 (2), 431-443.

Dirección General de Acción Social y Cooperación de Castilla La Mancha. (2019). *Herramienta de diagnóstico de situaciones de vulnerabilidad y/o exclusión social (SiSo). Manual de procedimiento*.

Dirección General de Política Social de la Región de Murcia (AÑO). *Manual de indicadores valoración situaciones de exclusión social*.

EAPN. (2020). *El derecho a una vivienda adecuada y digna. Informe de posición sobre vivienda 2020*, Madrid: EAPN.

Fundación FOESSA (2023). *Ingresos y gastos: una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida*.

Future Policy Lab (2023). *Vivienda para vivir: de mercancía a derecho*.

Gobierno de Navarra (2017). *Plan Estratégico de Inclusión de Navarra (2018-2021)*, Pamplona: Observatorio de la Realidad Social.

Guida-Piqueras, G. P., Pareja-Eastaway, M., y Simó-Solsona, M. (2021). "Diseñando una herramienta integral para mejorar la eficiencia de las Políticas de Vivienda Social: el caso de Sant Eloi en Barcelona". *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(209).

Hernández Pedreño, M. (2008). *Exclusión social en la Región de Murcia*. Murcia: Editum.

Lambea, N. (2019). *Propuesta de un modelo de gestión y provisión de vivienda social en clave europea*. (Tesis doctoral). Tarragona: Universitat Rovira i Virgili.

Laparra, M. et al. (2007). "Una propuesta de consenso sobre el concepto de exclusión. Implicaciones metodológicas." *Revista Española del Tercer Sector*, 5, pp.15-57.

Leal, J. (2005). "Desigualdad residencial y sistema de bienestar en España." En: Ruiz-Huerta, J. (Ed.) *Políticas públicas y distribución de la renta*. Madrid: Fundación BBVA.

Ministerio de Fomento (2019). "Diagnóstico y síntesis territorial." en *Agenda Urbana Española*.

Moore, C. (2019). «What Works? Social Investment, big data and social services in New Zealand». *New Zealand and Sociology*, 34 (2), 123-147.

Navarro Ruiz, C. (2005). "Indicadores de vivienda y exclusión". *Documentación Social*, 138, 173-190.

Navarro Ruiz, C (2006). *La exclusión en vivienda en España*. Madrid: CES.

Ormaetxea, I.; Duque, J. M. y Iaka, A. (2020). «El desarrollo conceptual de diagnóstico social: en juego la identidad y pervivencia de Trabajo Social como disciplina». *Servicios Sociales y Política Social*, 122, 11-48.

Pérez, B. (2009). "Vivienda y exclusión residencial", en Corera, C, Laparra, M. y Pérez, B. Diagnóstico sobre la Exclusión social en Navarra, Universidad Pública de Navarra: *ALTER Grupo de Investigación*.

Provivienda (2019). *Cuando la casa nos enferma II: impactos en el bienestar social y emocional*.

Provivienda (2020). *Cuando la casa nos enferma III: Redes de Apoyo en Tiempos de Crisis*.

Provivienda (2020). *¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler*.

Provivienda (2022). *Discriminación racial en el ámbito de la vivienda y los asentamientos informales*.

Provivienda. *Indicadores del Servicio de Mediación Vecinal de Colonia Marconi (Madrid)*.

Provivienda. Escala de valoración de vulnerabilidad residencial del programa de Soledad No Deseada de Villaverde (Madrid).

Provivienda. Escala de valoración de vulnerabilidad residencial del programa de Soledad No Deseada de Andalucía.

Raya Diez, E. (2010). "Aplicaciones de una herramienta para el diagnóstico y la investigación en exclusión social". Documentos de Trabajo Social. Revista de Trabajo y Acción Social , 48, 117-136.

Raya, E.; Carbonero, D.; Ruiz, A. (2022). «Estudio de la exclusión social a través de registros de datos de servicios sociales: análisis a partir de la herramienta SiSo». *Papers*, 107 (2), p.5.

Sales i Campos, A. (2014). *Crisis, empobrecimiento y personas sin hogar*. Dossier Catalunya Social. Mesa de entidades del Tercer Sector Social de Catalunya.

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

WP3 e integrantes de Equipos Técnicos Locales. (2017). *Guía de la herramienta para el diagnóstico multidimensional de la exclusión social (HDME)*. PACT Project.

Zugasti, N. y Damonti, P. (2014). "La pobreza consistente y otras dimensiones de la exclusión social en Navarra", *Cátedra de Investigación Para la Igualdad y la Integración Social*, pp. 1-36.





Prevencción y  
atención de la  
exclusión  
residencial.

**INSTRUMENTOS  
DE DIAGNÓSTICO.**

En los epígrafes anteriores se ha dimensionado el fenómeno de la exclusión residencial, se han caracterizado los diferentes perfiles que están más afectados por la misma y se han identificado sus principales factores explicativos. Toda esta información es sin duda de gran valor para comprender la problemática de la vivienda en nuestra sociedad, pero como entidad del tercer sector especializada en la vivienda, nuestro objetivo va más allá. Es preciso que esta información sirva también en el día a día de la intervención con las personas en exclusión o en riesgo de estarlo.

Los instrumentos de diagnóstico constituyen un elemento clave de la intervención social y de los Servicios Sociales, tanto a nivel de atención primaria como en la especializada.<sup>1</sup> Estas herramientas sistematizadas se nutren de la experiencia previa para enmarcar tanto el acceso a las prestaciones sociales o disfrute de servicios como la fundamentación de las decisiones profesionales<sup>2</sup>. Como proveedoras de estos servicios, las entidades del tercer sector también emplean y producen este tipo de herramientas<sup>3</sup>. El objetivo principal de los instrumentos de diagnóstico es la selección o segmentación de la población a partir de una caracterización. Esta segmentación permite una intervención temprana y efectiva de los problemas sociales<sup>4</sup>. El formato más común es el de un cuestionario con preguntas o indicadores ponderados, estructurado en dimensiones y resultando en una categorización (incluido-excluido) de acuerdo con los datos recogidos.

En este sentido, destacamos dos grandes grupos de instrumentos de diagnósticos: las escalas e instrumentos relacionados concretamente con la exclusión residencial y los más amplios y detallados instrumentos de detección de exclusión social. Dentro del primer grupo, Provivienda es una de las pocas entidades a nivel estatal que ha confeccionado instrumentos de exclusión únicamente residencial. Dentro del segundo, la variedad es mucho mayor; son sobre todo las Áreas de Servicios Sociales de las Comunidades Autónomas, así como Cáritas, las generadoras de estos instrumentos, con un claro fin de triaje de población receptora de prestaciones o usuaria de servicios. Pasamos a resumir los aspectos que más pueden servir para la elaboración de los dos instrumentos que proponemos.

Entre los instrumentos de diagnóstico de exclusión residencial de Provivienda, se destacan tres: el sistema de indicadores del Servicio de Mediación Vecinal de Colonia Marconi (Madrid); la escala de valoración de vulnerabilidad residencial del programa de Soledad No Deseada de Villaverde (Madrid); y la Escala de Vulnerabilidad Residencial del programa de Soledad No Deseada de Andalucía. Todas estas escalas e instrumentos arrojan puntuaciones que implican diferentes niveles o gravedad del fenómeno<sup>5</sup>.

Por su parte, los instrumentos de diagnóstico o detección de exclusión social tienen una complejidad mayor, debido a la extensión multidimensional de la exclusión social. De esta forma, el HDME

---

<sup>1</sup> Ormaetxea, I.; Duque, J. M. y Iaka, A. (2020). «El desarrollo conceptual de diagnóstico social: en juego la identidad y pervivencia de Trabajo Social como disciplina». *Servicios Sociales y Política Social*, 122, 11-48.

<sup>2</sup> Díaz, E. y Fernández, P. (2013). «Conceptualización del diagnóstico en Trabajo Social: necesidades sociales básicas». *Cuadernos de Trabajo Social*, 26 (2), 431-443.

<sup>3</sup> Raya, E.; Carbonero, D.; Ruiz, A. (2022). «Estudio de la exclusión social a través de registros de datos de servicios sociales: análisis a partir de la herramienta SiSo». *Papers*, 107 (2), p.5.

<sup>4</sup> Moore, C. (2019). «What Works? Social Investment, big data and social services in New Zealand». *New Zealand and Sociology*, 34 (2), 123-147.

<sup>5</sup> Del sistema de indicadores de Mediación se destaca la división en cuatro dimensiones similar a la empleada en esta investigación. Las escalas de Vulnerabilidad de Villaverde y de Andalucía comparten indicadores y división por dimensiones, pero esta última incluye también una puntuación para cada categoría de respuesta de las 20 preguntas-indicadores. El resultado es por lo tanto una útil categorización en cinco niveles según esta puntuación: no existencia de vulnerabilidad, vulnerabilidad leve, moderada, grave y muy grave.

de Castilla y León tiene 6 dimensiones y 69 indicadores; la herramienta del País Vasco 5 dimensiones y 18 indicadores; el SiSo de Castilla La Mancha 7 dimensiones y 28 indicadores; o el de Murcia 4 dimensiones y 32 indicadores. Debido a la centralidad de la vivienda en la exclusión social, ésta conforma una dimensión en todos los casos. Se destaca en primer lugar la herramienta SiSo gracias al sistema de ponderación basada en las herramientas previas de País Vasco y el OEFS, sumada a la bibliografía especializada. Esta herramienta ofrece 4 niveles de exclusión social. Por otro lado, la HDME no sólo ofrece un exhaustivo sistema de indicadores y dimensiones y unos resultados por niveles de exclusión, sino que además detalla en qué dimensiones se produce esta exclusión y los compara con la autoubicación del usuario. Cáritas, por su parte, emplea el SIV (Sistema de Indicadores de Evaluación), que comprende 10 áreas o dimensiones (de las cuales una es la vivienda) cada una graduada en 5 niveles. Cada uno de estos niveles se traduce en una "puntuación directa" sumada a una "puntuación total" sobre 100%. Se considera que una persona puede tener hasta 5 niveles de inserción según su puntuación: "cronificación" (puntuación de 0 a 20%); "marginación" (de 20 a 40%); "tratamiento" (de 40 a 60%); "inserción" (60 a 80%); y "normalización" (80 a 100%).

En resumen, todos estos instrumentos descritos, cuyas dimensiones, ponderaciones y niveles o categorías tomaremos como referencia para construir nuestra propuesta de instrumentos, se encuadran dentro de los instrumentos denominados de diagnóstico.

Nuestra propuesta de indicador de diagnóstico será elaborado a partir de los indicadores que han sido utilizados para configurar el concepto de exclusión residencial que se ha empleado en el informe.

No obstante, los resultados emanados de los modelos de regresión permiten ir más allá para poder detectar también el riesgo de exclusión residencial de acuerdo con la situación y las características del hogar.

Este riesgo se expresa en un porcentaje de probabilidades para cada caso calculado a partir de los modelos estadísticos. Este instrumento, además de servir para prevenir posibles complicaciones desde el punto de vista residencial a la hora de atender a las personas, es útil en los procesos de evaluación (aplicado a personas usuarias antes de entrar en un programa concreto -pre- y después de pasar por éste -post-) y sobre todo para dotarnos de herramientas que nos permitan valorar si una persona u hogar están libres (o este no es muy elevado) de riesgo de caer o recaer en exclusión residencial y en qué medida se puede avanzar en los procesos de autonomía.

## Instrumento de diagnóstico

El instrumento de diagnóstico de exclusión residencial, está compuesto por 13 preguntas. Se trata de un cuestionario resumido y comprimido que recoge exclusivamente la información necesaria para determinar, de acuerdo a los estándares de esta investigación, si un hogar está en exclusión residencial. También permite determinar en qué dimensión o dimensiones se produce esta exclusión, es decir, que permite contemplar la exclusión residencial como un fenómeno multidimensional. Finalmente, de acuerdo con el cuerpo teórico de la investigación, también permite determinar los casos de exclusión residencial severa. En este sentido, se trasladan todas las decisiones teóricas de esta investigación a este cuestionario, que han sido además enriquecidas con cuatro entrevistas en pro-

fundidad a personas usuarias y con un taller realizado con especialistas de la intervención social del tercer sector, académicos y Administración Pública. A partir de estas aportaciones y enseñanzas, se ha configurado un instrumento de diagnóstico de seis niveles, que detallamos a continuación:

- 🕒 **Nivel 1:** No hay exclusión
- 🕒 **Nivel 2:** Necesidades de vivienda no satisfechas adecuadamente (con vivienda)
- 🕒 **Nivel 3:** Exclusión residencial estándar (con vivienda)
- 🕒 **Nivel 4:** Exclusión residencial severa (con vivienda)
- 🕒 **Nivel 5:** Exclusión residencial severa (sin vivienda), que se correspondería con la categoría de ETHOS B (Sin vivienda)
- 🕒 **Nivel 6:** Exclusión residencial severa (sin vivienda), correspondiente con ETHOS A (sin techo)

Se ha adaptado al cuestionario la conceptualización de la exclusión residencial estándar y severa que se ha detallado en el informe, contemplando los mismos estándares y condiciones, con algunas modificaciones menores que se detallan dentro de los comentarios metodológicos a continuación del instrumento<sup>6</sup>:

- 🕒 **Nivel 6 E.R. Severa (sin techo):** todas aquellas personas que respondan 1 y 2 a la pregunta P1.
- 🕒 **Nivel 5 E.R. Severa (sin vivienda):** todas aquellas personas que respondan 3, 4 y 5 en la pregunta P1.
- 🕒 **Nivel 4 E.R. Severa (con vivienda):** se cumple alguno de los siguientes indicadores:
  - Inasequibilidad severa (P2., P3., P6., P7. Y P8): los recursos después de pagar la vivienda son inferiores al 20% de la RME por CCAA.
  - Habitabilidad (P2, P3, P4, P5 y P9): si se cumple el no disponer de baño o inodoro propio o se está hacinado.
  - Inseguridad (P13): si se cumple el indicador “violencia de género”.
- 🕒 **Nivel 3 E.R. estándar:** se cumple alguna de las siguientes dimensiones:
  - Inasequibilidad (P2., P3., P6., P7. Y P8): los recursos después de pagar la vivienda son inferiores al 40% de la RME por CCAA.
  - Habitabilidad (P2, P3, P4, P5 y P9): P9 contiene 6 indicadores, al que se le suma el hacinamiento (7 en total). Se cumplirá la dimensión si se cumplen al menos 2 de los 7 indicadores (baño, temperatura, luz, barreras arquitectónicas, hacinamiento, humedades y plagas). El hecho de cumplirse la ausencia de baño o inodoro propio hace que se cumpla esta dimensión.
  - Inseguridad (P11, P12 y P13): si se cumple alguno de los tres indicadores de las preguntas P11, P12 y P13. En la P11 se cumple si la respuesta es “ocupada” ó “alquilada sin contrato”.
  - Entorno (P10) y último ítem (P9): Se cumple el indicador entorno degradado si se dan las 3 condiciones (ruidos, vandalismo y contaminación); se cumple el indicador entorno aislado si la vivienda tiene mal acceso a al menos 4 de estos servicios.

---

<sup>6</sup> Las condiciones de la habitabilidad son más laxas en este caso que en la construcción de la variable dependiente que se ha empleado en los modelos estadísticos. Mientras que en la construcción de la variable dependiente se ha estimado que la condición para que se cumpla la dimensión de la habitabilidad es que se acumulen tres o más problemáticas, en este caso se estima que la acumulación de dos problemáticas es suficiente. Además, una problemática tan grave como la ausencia de baño o ducha propia, constituye por sí solas una condición suficiente como para considerar la dimensión de habitabilidad satisfecha.

- 🕒 **Nivel 2 Necesidades de vivienda no satisfechas adecuadamente:** se cumple alguno de los trece indicadores que configuran la exclusión residencial:
  - Inasequibilidad (40% de la RME por CCAA); Baño o inodoro propio; Temperatura adecuada; Luz insuficiente; Humedades; Barreras arquitectónicas; Hacinamiento; Plagas; Entorno degradado; Acceso a servicios; Tenencia en precario; Movilidad forzosa; Violencia de género).
- 🕒 **Nivel 1 No hay exclusión:** resto de casos.

## Comentarios metodológicos

- 🕒 P2 a P5: Hacinamiento. Tomamos el nº de habitaciones –1 (si hay 4 habitaciones, entonces será 3). Este será el límite de habitaciones. Calculamos el nº de habitaciones necesarias de la siguiente forma:
  - 🕒 Por cada pareja de adultos -> 1 habitación
  - 🕒 Por cada adulto solo -> 1 habitación
  - 🕒 Por cada par de menores de 13 años -> 1 habitación
  - 🕒 Por cada par de menores de 18 y mayores de 13 años del mismo sexo -> 1 habitación
  - 🕒 Por cada menor solo o que no cumpla la condición anterior (por ejemplo, un chico y una chica de 14 años) -> 1 habitación

Restamos el nº límite de habitaciones (3 en este caso), por el nº de habitaciones necesarias (pongamos una pareja de adultos, 2 niños de 15 años y 1 niña de 9), es decir, pareja (1 hab), 2 niños mismo sexo (1 hab) y niña (1 hab) = 3.  $3 \text{ nº límite hab} - 3 \text{ hab necesarias} = 0$ , no hay hacinamiento. Si fuera menor a 0, habría hacinamiento.

- 🕒 P2., P3., P6., P7. Y P8.: Se puede determinar si el hogar cumple la dimensión de inasequibilidad de la exclusión residencial, tanto estándar como severa. Se toma en primer lugar el total de ingresos mensuales netos del hogar, que se divide por unidades de consumo de acuerdo con la escala OCDE<sup>7</sup>. A partir de este dato se resta el gasto en vivienda mensual y se compara con los umbrales que seleccionamos (20% ó 40% de la renta mediana equivalente por Comunidad Autónoma, es decir, por unidad de consumo). Si esta cifra es inferior al umbral, entonces el hogar cumple la dimensión. Si es superior, entonces no la cumple.
- 🕒 Un **hogar** es un conjunto de personas con o sin parentesco que comparten gastos, es decir, que tiene una economía o presupuesto común. No se considera que formen distintos hogares las personas que tengan una economía parcialmente independiente si comparten la mayor parte de los gastos fundamentales (vivienda y/o alimentación) con las demás personas.

---

<sup>7</sup> A partir de la siguiente fórmula:  $(1 + 0,5 * (\text{Nº mayores 13 años} - 1) + 0,3 * (\text{Nº miembros del hogar} - \text{Nº mayores 13 años}))$ .



## CUESTIONARIO INSTRUMENTO DE DIAGNÓSTICO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

**P1.** ¿Cuál es su **situación residencial**?

- En un alojamiento compartido (albergue, residencia, centro de acogida, piso tutelado, centro de menores o similar).
- En situación de calle.
- En un hostel, pensión o similar.
- En una chabola, cabaña, estructura temporal, caravana o similar o edificaciones no pensadas para que residan personas.
- Interna como trabajadora en el hogar
- En una vivienda.

*Si la respuesta es otra que "en una vivienda" se finaliza el cuestionario.*

**P2.** En total, ¿cuántas **personas viven en su hogar**, incluyéndole a usted?

**P3.** ¿Hay **menores de 18 años** en el hogar?

*Sí-> Responda los siguientes datos sobre los menores*

	Menor 1	Menor 2	Menor 3	Menor 4	Menor 5
Edad					
Sexo					

*No-> Pasar a P3.*

**P4.** ¿Cuántas **parejas** hay en el hogar?

**P5.** ¿Cuántas **habitaciones** hay en la vivienda?

**P6.** ¿En qué **Comunidad Autónoma** reside la mayor parte del año?

**P7.** ¿Puede hacer una **aproximación de todos los ingresos** de todas las personas del hogar para un mes normal (en €)?

**P8.** ¿Podría decirnos el **gasto aproximado en vivienda (alquiler o hipoteca)** para el último mes? Se excluyen los gastos de comunidad, agua, reparaciones etc.

**P9.** ¿Podría responder estas preguntas sobre su vivienda? **[Habitabilidad y Entorno]**

- No dispone de baño o ducha propia
- No puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada durante los meses de invierno.
- Tiene problemas de goteras o humedades en paredes, suelos, techos o cimientos, o podredumbre en suelos, marcos de ventanas o puertas

- Tiene escasez de luz natural.
- El edificio o vivienda tiene barreras arquitectónicas que dificultan a algún miembro del hogar el desplazamiento y accesibilidad.
- Ha tenido alguna plaga persistente el último año.
- ¿Tiene problemas de ruidos, contaminación y vandalismo en la zona?

**P10.** ¿Considera que la vivienda tiene **mal acceso a los siguientes servicios**?:

Tiendas de alimentación / Bancos / Centros de salud / Centros de enseñanza / Servicios postales / Centros deportivos / Centros culturales

**P11.** ¿Podría decirme el **régimen de tenencia** de su vivienda?

- Alquilada o subarrendada sin contrato
- Alquilada, subarrendada con contrato
- Cedida gratuitamente
- Propiedad, con o sin hipoteca
- Ocupada

**P12.** ¿Ha **cambiado más de una vez de vivienda en el último año** porque no ha podido pagar o porque le han desahuciado?

**P13. (Filtro: mujer)** ¿**Convive con alguien con quien se siente insegura** o en riesgo de recibir algún tipo de agresión o violencia?

## Instrumento de riesgo

El instrumento de riesgo de exclusión residencial tiene más complejidad que el anterior, ya que el objetivo va más allá de la detección o identificación. De acuerdo con las características individuales y del hogar, el instrumento tiene como fin asignar una probabilidad de riesgo de exclusión residencial a cada persona usuaria. Se trata por lo tanto de un instrumento de medición. Esta cuantificación permite su empleo en un mismo usuario a lo largo del tiempo para poder evaluar los impactos de un programa concreto sobre su situación, por ejemplo.

Por ello, este instrumento dispone de un mayor número de preguntas que el de diagnóstico. Cada pregunta posee una puntuación o coeficiente de forma directa. Con estas puntuaciones, a partir de una ecuación automatizada, se es capaz de cuantificar las probabilidades de que esta persona u hogar esté en exclusión residencial. De igual forma que el IRER, si las probabilidades son superiores al 50% se considerará a la persona u hogar como en riesgo de exclusión residencial<sup>8</sup>. El tipo de resultado, un porcentaje de probabilidades, asemeja esta herramienta a otras ya detalladas, como el HDME de Castilla y León (en este caso de diagnóstico de exclusión social), ya que arroja un resultado cuantitativo a partir de un modelo complejo.

---

<sup>8</sup> Empleamos el término "riesgo" ya que se utilizan probabilidades inferidas a partir de características personales y del hogar.

La presente herramienta se ha elaborado a partir de los modelos de regresión logística, que como otros tipos de regresión, nos da una ecuación que contiene todas las variables que son significativas y que, en este caso, explican la exclusión residencial. En esta ecuación aparecen, además de las variables, un coeficiente para cada variable que será mayor o menor según la intensidad del efecto de esta variable sobre la exclusión residencial. Estos coeficientes son los coeficientes beta (no estandarizados).

El instrumento tiene dos recorridos posibles, dependiendo de si el hogar está bajo el umbral de la pobreza o no, por lo que tendrá unos coeficientes diferentes dependiendo del recorrido que se tome, que emanarán directamente de los Modelos 3 y 6 de la Encuesta Propia (ver Anexo IV).

En este instrumento se incluyen todas aquellas variables que tienen una relación demostrada con la exclusión residencial (es decir, que sean significativas en los modelos), por lo que se han deseado aquellas que de forma confiable no la tienen. Para ello, se han seleccionado las variables que tienen una relación significativa con la exclusión residencial tanto en la Encuesta Propia como en la ECV<sup>9</sup>.

Aunque hemos querido analizar el papel de las ayudas a la vivienda a la hora de predecir las probabilidades de exclusión residencial, los resultados obtenidos en los diferentes modelos nos plantean múltiples interrogantes. Es por este motivo que con la continuación del proyecto el año que viene queremos seguir profundizando en la cuestión de las ayudas, dado que los resultados obtenidos no permitirían incluir esta variable en el presente instrumento de riesgo, pese a que haya numerosos estudios que las relacionan con la exclusión residencial como factores de protección.

A continuación, se muestran en la siguiente tabla las variables seleccionadas según el recorrido y su coeficiente asociado.

Variable	Hogares pobres	Hogares no pobres
P1. Sexo (mujer)	0,390	0,442
P2. Tamaño hogar (5 personas y más)	0,779	0,937
P3. Edad (Menos de 34 años)	0,848	1,443
P1., P2., P3. y P4. Hogar pobre (sí)	2,790	
P2., P5. y P6. Esfuerzo económico (sí)	2,073	2,276
P7. Nivel estudios (superiores)	-0,500	-0,600
P8. Nacionalidad (extranjera)	0,580	1,151
P9. Situación laboral (parada) (jubilada)	0,851 0,662	0,255

<sup>9</sup> Las tres variables relacionadas con los retrasos (en el pago de la vivienda, suministros y préstamos) también son significativas en la ECV pero no se han incluido en el instrumento con el objetivo de aligerarlo, ya que repiten en cierto modo la información de otras variables (riesgo de desalojo y corte de suministros).

P10. Contrato trabajo escrito (no)	0,924	1,474
P11. Tamaño población (más de 20.000)	0,147	0,149
P12. Régimen tenencia (alquiler)	0,280	0,422
P13. Riesgo desalojo (sí)	2,037	2,220
P14. Corte suministros (sí)	2,492	
P15. y P16. Discriminación vivienda (sí)	0,927	0,992
P17. Itinerario grave (sí)	0,948	1,105
CONSTANTE	-4,378	-3,481

El instrumento tendría por lo tanto la siguiente expresión, para el primer recorrido:

**Exclusión Residencial** = -4,378 (constante) + 0,580nacionalidad(extranjero) + 0,390sexo(mujer) + (0,851situaciónlaboral(parado) + 0,662situaciónlaboral(jubilado)) + 0,924contratotrabajo(no) + 0,848edad(joven) + 0,779tamañohogar(5ymás) + 0,147hábitat(ciudadpoblada) + 2,073esfuerzoecon(sí) + 2,037riesgodesalojo(sí) + 2,492cortesuministro(sí) + 0,927discriminación(sí) + 0,948itinerariograve(sí) + 0,280alquiler(sí) + 2,790hogarpobre(sí) - 0,500estudios(superiores)

Esta ecuación contempla 15 variables para el recorrido con la variable pobreza y 13 cuando el hogar no es pobre<sup>10</sup>. Estas puntuaciones se trasladan al cuestionario-herramienta, por lo que dicho instrumento se alimenta directamente del modelo de regresión logística. Este procedimiento, de acuerdo con las fuentes de instrumentos y diagnósticos consultadas, ofrece la ventaja de ser estadísticamente riguroso y proceder directamente una prueba estadística inferencial. Tras marcar los resultados de las preguntas que se presentan a continuación, se obtiene un resultado que no es directamente interpretable. Dicho dato ha de ser traducido en términos de probabilidades (0 a 100%) a través de la siguiente ecuación, que aparece automatizada en la herramienta:

$$\text{Probabilidades Exclusión Residencial} = \frac{e^{(\text{ecuación})}}{(1 + e^{(\text{ecuación})})}$$

Siendo “e” el exponente del resultado de la ecuación de la exclusión residencial. Como se ha apuntado más arriba, se considerará una persona/hogar con riesgo de exclusión residencial cuando las probabilidades asociadas a su situación sean superiores a 50%. A continuación, se muestra el cuestionario-instrumento de riesgo de exclusión residencial.

<sup>10</sup> Todas se expresan en términos positivos, es decir, que si se cumplen el coeficiente se contabiliza, salvo la variable estudios superiores, que el hecho de tenerlos actúa como factor de protección.

## Comentarios metodológicos

- 🕒 P5 y P6: Pregunta instrumental para calcular esfuerzo económico. Si no se paga alquiler o hipoteca, que se incluyan los gastos de comunidad, suministros etc. A partir de esta pregunta se puede determinar si el hogar cumple la variable de esfuerzo económico.
  - Paso 1: Se toma el dato de unidades de consumo de acuerdo con la pregunta P2 y el Anexo X.
  - Paso 2: Se dividen los ingresos de la P5 por las unidades de consumo.
  - Paso 3: Se dividen los gastos en vivienda de la P6 por los ingresos de la P5. Si el resultado es superior al 30%, entonces se cumple la variable esfuerzo económico.
- 🕒 P2, P3, P4 y P5: Hogar pobre. La suma de todos los ingresos netos mensuales es menor al 60% de la renta mediana equivalente por CCAA. Calcular a partir de las unidades de consumo.
- 🕒 P17: La persona ha experimentado alguno de los itinerarios de vivienda graves de la lista.
- 🕒 P15 y P16: La persona ha experimentado una discriminación en el acceso a la vivienda si ha experimentado alguna de las situaciones de P15 y la ha identificado como discriminación (P16).
- 🕒 Un **hogar** es un conjunto de personas con o sin parentesco que comparten gastos, es decir, que tiene una economía o presupuesto común. No se considera que formen distintos hogares las personas que tengan una economía parcialmente independiente si comparten la mayor parte de los gastos fundamentales (vivienda y/o alimentación) con las demás personas.



## CUESTIONARIO INSTRUMENTO DE RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

- P1.** ¿Con qué **sexo** se identifica?
- P2.** En total, ¿cuántas **personas viven en su hogar**, incluyéndole a usted?
- P3.** Edad. ¿Hay algún menor de 35 años en el hogar? ¿Hay algún menor de 14 años?
- P4.** ¿En qué **Comunidad Autónoma** reside la mayor parte del año?
- P5.** ¿Puede hacer una **aproximación de todos los ingresos** de todas las personas del hogar para un mes normal (en €)?
- P6.** ¿Podría decirnos el **gasto aproximado en vivienda (alquiler o hipoteca)** para el último mes? Se excluyen los gastos de comunidad, agua, reparaciones etc.
- P7.** ¿Cuál es el máximo **nivel de estudios** que ha alcanzado?
- P8.** ¿Cuál es su **nacionalidad**?
- P9.** ¿Cuál es su **situación laboral** de la persona sustentadora principal?
- P10. (Filtro: Empleo asalariado)** ¿Tiene un **contrato de trabajo escrito**?
- P11.** ¿Aproximadamente, cuántos **habitantes tiene la población** en la que vive?
- P12.** ¿Cuál es el **régimen de tenencia del hogar** sobre la vivienda en la que residen?
- P13.** ¿Cree que hay un **riesgo en los próximos 6 meses de cambiar de vivienda** porque no la puede pagar o por riesgo de desahucio o tiene una **notificación de desalojo inminente**?

**P14.** En los últimos 12 meses, ¿hubo alguna ocasión en la que, debido a dificultades económicas, el hogar dejó de disponer de alguna de sus fuentes habituales de energía? Tanto el no poder comprar ningún tipo de combustible como el haber tenido algún **corte de suministro energético**.

**P15.** En los últimos 5 años, ¿ha experimentado las siguientes **situaciones relacionadas con el acceso y mantenimiento de vivienda**?[Respuesta múltiple]

- Se le ha denegado el acceso a una vivienda sin motivo aparente.
- Le han pedido unos requisitos para el acceso excesivos (fianzas, depósitos, avales)
- Le han subido el precio de la oferta del alquiler publicada
- Cuando buscaba vivienda le han sugerido de forma mayoritaria viviendas en mal estado
- Cuando buscaba vivienda le han dificultado el acceso a determinados barrios
- Ha tenido problemas con el casero/a
- Ha tenido problemas de convivencia con los vecinos dificultando su permanencia en la vivienda
- El trato con el vendedor o agente inmobiliario no ha sido el correcto
- No ha experimentado ninguna de estas situaciones

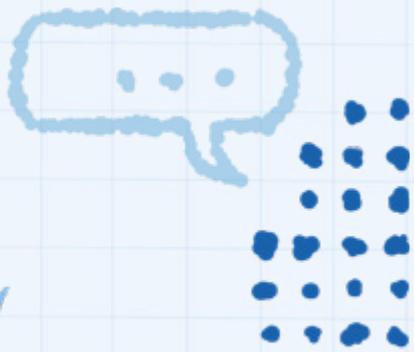
**P16.** (Filtro: Sobre la base de la pregunta anterior, se excluyen personas que responden la última opción). ¿Cree que alguna de las situaciones anteriores se han dado **por alguna de estas razones**?

- Por su género.
- Por su opción u orientación sexual.
- Por su etnia o país de origen.
- Por su religión.
- Por padecer alguna discapacidad, enfermedad crónica física o de salud mental.
- Por la presencia de niños/as en el hogar.
- Por su edad.
- Por otra causa: Cuál

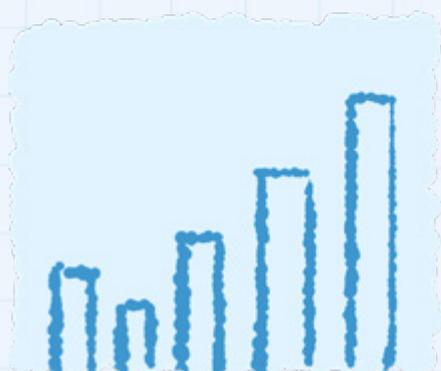
**P17.** En los últimos 5 años, ¿ha experimentado las siguientes **situaciones relacionadas con su vivienda**?

- Ha tenido que recurrir a la ayuda de una entidad social, un servicio municipal u otro intermediario especializado por no poder acceder por usted mismo al mercado de vivienda.
- Ha pasado en algún momento por una vivienda temporal o de emergencia.
- Ha pasado algún tiempo en albergues para personas sin hogar o pensiones.
- Ha sentido la obligación de convivir con alguien con quien se sentía inseguro/a o en riesgo de recibir algún tipo de agresión o violencia.
- Ha pasado algún tiempo en situación de calle.
- Ha estado alojado/a en alguna chabola, cabaña o estructura temporal, caravana o similar o edificaciones no pensadas para que residan personas.





# ANEXOS



# Anexo I

## Variables independientes empleadas en los análisis de regresión con la Encuesta Propia de Provivienda (2023)

Todas las variables independientes, salvo las que se marquen en comentarios, se refieren a la persona sustentadora principal del hogar. Sin embargo, la propia redacción de las preguntas indica si se refiere a la persona sustentadora principal, a alguien del hogar o a todo el hogar (la suma de las personas del hogar, concretamente en el ámbito de los ingresos y gastos).

Variables independientes	Codificación y comentarios
Régimen de tenencia (hogar)	<p>Categoría.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propiedad sin hipoteca (categoría de referencia)</li> <li>- Propiedad con hipoteca</li> <li>- Cesión gratuita</li> <li>- Alquiler por debajo del precio de mercado</li> <li>- Alquiler a precio de mercado</li> </ul>
Nivel de ingresos (hogar)	<p>2 tipos de variables: 1) Deciles de renta. Categórica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1er decil</li> <li>- 2º decil</li> <li>...</li> <li>- 10º decil (categoría de referencia)</li> </ul> <p>2) Umbral de pobreza. El hogar se encuentra por debajo del umbral de pobreza relativa, correspondiente con el 60% de la renta mediana equivalente (dividida por tamaño del hogar y características de las personas, concretamente la edad), con respecto a los umbrales de las Comunidades Autónomas. Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
El hogar tiene retrasos en el pago de la vivienda (alquiler o hipoteca) en los últimos 12 meses (hogar)	<p>Dicotómica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí, una o más veces</li> </ul>
El hogar tiene retrasos en el pago de suministros en los últimos 12 meses (hogar)	<p>Dicotómica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí, una o más veces</li> </ul>
El hogar tiene retrasos en el pago de préstamos en los últimos 12 meses (hogar)	<p>Se refiere a recibos, compras, no hipotecarios de la vivienda principal, impagos, plazos, familiares.</p> <p>Dicotómica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí, una o más veces</li> </ul>

<p>El hogar hace un esfuerzo económico de más del 30% de sus ingresos en el pago de la vivienda (hogar)</p>	<p>Se calcula a partir de todos los regímenes de tenencia, de esta forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propiedad sin hipoteca incluye suministros y reparaciones de la vivienda</li> <li>- Cesión incluye suministros.</li> <li>- Los dos tipos de alquiler incluyen el pago de alquiler</li> <li>- Propiedad con hipoteca incluye la cuota hipotecaria y las reparaciones de la vivienda.</li> </ul> <p>Se incluyen suministros tanto en propiedad sin hipoteca como en cesión porque representan el gasto en vivienda dentro de este tipo de regímenes de tenencia, siendo irreal considerar que por estar en cesión gratuita "no existen gastos en vivienda". El cálculo se hace a partir de la renta, imputada a partir de varias preguntas del cuestionario relativas a la renta. Se tienen en cuenta las pagas extras. El 30% constituye un umbral respaldado por la literatura especializada en el tema, que también acepta el 40% incluyendo los gastos en suministros.</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Riesgo de cambio de vivienda (hogar)</p>	<p>¿Cree que hay un riesgo en los próximos 6 meses de cambiar de vivienda porque no la puede pagar o por riesgo a desahucio?</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Corte de suministros (hogar)</p>	<p>En los últimos 12 meses se ha producido algún corte de suministro o se ha parado el suministro por impago (uno o más meses)</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Nacionalidad (persona sustentadora)</p>	<p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Españoles, UE, resto de Europa, Canadá, Australia, Nueva Zelanda y EEUU</li> <li>- Extracomunitarios (África, Latinoamérica y Asia)</li> </ul>
<p>Tamaño de la población (hogar)</p>	<p>Categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 20.000 habitantes</li> <li>- Entre 20 y 50.000 habitantes</li> <li>- Entre 50 y 100.000 habitantes</li> <li>- Más de 100.000 habitantes (categoría de referencia)</li> </ul>
<p>Edad (persona sustentadora)</p>	<p>Categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menos de 35 años (categoría de referencia)</li> <li>- De 36 a 64 años</li> <li>- Más de 65 años</li> </ul>
<p>Hogares monoparentales (hogar)</p>	<p>Se incluyen hogares monoparentales principales o con varios núcleos donde uno al menos es monoparental.</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Tamaño del hogar (hogar)</p>	<p>El hogar tiene un tamaño de 5 personas o más.</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>

<p>Situación laboral (persona sustentadora)</p>	<p>Categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asalariado indefinido (categoría de referencia)</li> <li>- Trabajador por cuenta propia con o sin empleados</li> <li>- Jubilado o pensionista</li> <li>- Asalariado contrato definido</li> <li>- Otras inactividades (estudiante, trabajo doméstico)</li> <li>- Parado</li> </ul>
<p>No contrato de trabajo (persona sustentadora)</p>	<p>La persona sustentadora principal del hogar no tiene un contrato de trabajo</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sí</li> <li>- No</li> </ul>
<p>Discapacidad (hogar)</p>	<p>Algún miembro del hogar padece alguna discapacidad y/o tiene un grado de dependencia que limite su vida diaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí (no está reconocida, discapacidad del 33% al 64%, o grado 1 de dependencia y discapacidad mayor del 64% o grado 2 o 3 de dependencia)</li> </ul>
<p>Nivel de estudios (persona sustentadora)</p>	<p>Categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estudios superiores (universitarios y posgrado, categoría de referencia)</li> <li>- Estudios secundarios superiores</li> <li>- Estudios secundarios inferiores</li> <li>- Estudios primarios, analfabetos y primaria inacabada</li> </ul>
<p>Sexo (persona sustentadora)</p>	<p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hombre</li> <li>- Mujer</li> </ul>
<p>No recibe ayuda a la dependencia pero la necesita (persona sustentadora)</p>	<p>Categoría.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No recibe ayuda ni la necesita (categoría de referencia)</li> <li>- Recibe ayuda (plaza gratuita, económica o cuidados)</li> <li>- No recibe ayuda y la necesita</li> </ul>
<p>Ha experimentado un itinerario grave de vivienda (persona sustentadora)</p>	<p>En los últimos 5 años, la persona sustentadora principal ha experimentado las siguientes situaciones relacionadas con su vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ha tenido que recurrir a la ayuda de una entidad social, un servicio municipal u otro intermediario especializado por no poder acceder por usted mismo al mercado de vivienda.</li> <li>- Ha pasado en algún momento por una vivienda temporal o de emergencia.</li> <li>- Ha pasado algún tiempo en albergues para personas sin hogar o pensiones.</li> <li>- Ha sentido la obligación de convivir con alguien con quien se sentía inseguro/a o en riesgo de recibir algún tipo de agresión o violencia.</li> <li>- Ha pasado algún tiempo en situación de calle.</li> <li>- Ha estado alojado/a en alguna chabola, cabaña o estructura temporal, caravana o similar o edificaciones no pensadas para que residan personas.</li> </ul> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>

<p>Ha experimentado un itinerario leve de vivienda (persona sustentadora)</p>	<p>En los últimos 5 años, la persona sustentadora principal ha experimentado las siguientes situaciones relacionadas con su vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No ha podido emanciparse.</li> <li>- No ha podido acceder o mantener una vivienda y ha tenido que recurrir a la vivienda de un familiar o amigo.</li> <li>- Ha tenido que recurrir a compartir el piso con otras personas que no son de su unidad familiar por cuestiones económicas.</li> <li>- Ha tenido que cambiar su lugar de residencia alejándose de sus lugares de referencia (familia o trabajo) por cuestiones económicas.</li> </ul> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Discriminación en el acceso a la vivienda (persona sustentadora)</p>	<p>La persona ha experimentado una discriminación potencial en el acceso a la vivienda y la ha identificado como tal. Representa una unión de dos preguntas del cuestionario.</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Ha recibido ayudas a la vivienda</p>	<p>La persona o el hogar han recibido el siguiente tipo de ayudas (suma de casos) orientadas a evitar la exclusión residencial.</p> <p>A lo largo de su vida:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ha recibido asesoramiento o defensa jurídica para evitar un desahucio o para defender sus derechos como inquilino/a.</li> </ul> <p>En los últimos 5 años:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ayuda económica para el pago de alguna mensualidad del alquiler o la cuota hipotecaria, el IBI, seguros, o gastos de comunidad incluidas posibles derramas relacionadas con la vivienda principal.</li> <li>- Ayuda para pagar suministros (gas, electricidad, agua...) de la vivienda principal.</li> <li>- Ayuda económica o en forma de productos para cubrir necesidades de alimentación y transporte.</li> <li>- Apoyo para alquilar una vivienda principal a un precio inferior al precio de mercado (intermediación con el propietario/a para rebajar el precio).</li> <li>- Información sobre viviendas asequibles o ayudas y/o apoyo en la tramitación de solicitudes de las mismas o de vivienda pública.</li> <li>- Ha recurrido a dinero donado o heredado (o a sus posibles rentas) para poder cubrir sus necesidades esenciales (vivienda, suministros, alimentación y transporte).</li> <li>- Le han cedido o proporcionado de forma gratuita temporalmente una vivienda principal.</li> </ul> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>



# Anexo II Variables independientes empleadas en los análisis de regresión con la ECV (2020)

Todas las variables independientes, salvo las que se marquen en comentarios, se refieren a la persona sustentadora principal del hogar. Sin embargo, la propia redacción de las preguntas indica si se refiere a la persona sustentadora principal, a alguien del hogar o a todo el hogar (la suma de las personas del hogar, concretamente en el ámbito de los ingresos y gastos).

Variables independientes	Codificación y comentarios
Régimen de tenencia (hogar)	<p>Categoría.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propiedad sin hipoteca (categoría de referencia)</li> <li>- Propiedad con hipoteca</li> <li>- Cesión gratuita</li> <li>- Alquiler por debajo del precio de mercado</li> <li>- Alquiler a precio de mercado</li> </ul>
Nivel de ingresos (hogar)	<p>2 tipos de variables: 1) Deciles de renta. Categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1er decil</li> <li>- 2º decil</li> <li>...</li> <li>- 10º decil (categoría de referencia)</li> </ul> <p>2) Umbral de pobreza. El hogar se encuentra por debajo del umbral de pobreza relativa, correspondiente con el 60% de la renta mediana equivalente (dividida por tamaño del hogar y características de las personas, concretamente la edad), con respecto a los umbrales de las Comunidades Autónomas. Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
El hogar tiene retrasos en el pago de la vivienda (alquiler o hipoteca) en los últimos 12 meses (hogar)	<p>Dicotómica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí, una o más veces</li> </ul>
El hogar tiene retrasos en el pago de suministros en los últimos 12 meses (hogar)	<p>Dicotómica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí, una o más veces</li> </ul>
El hogar tiene retrasos en el pago de préstamos en los últimos 12 meses (hogar)	<p>Se refiere a recibos, compras, no hipotecarios de la vivienda principal, impagos, plazos, familiares.</p> <p>Dicotómica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí, una o más veces</li> </ul>

<p>El hogar hace un esfuerzo económico de más del 30% de sus ingresos en el pago de la vivienda (hogar)</p>	<p>Se calcula a partir de todos los regímenes de tenencia, de esta forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propiedad sin hipoteca incluye suministros y reparaciones de la vivienda</li> <li>- Cesión incluye suministros.</li> <li>- Los dos tipos de alquiler incluyen el pago de alquiler</li> <li>- Propiedad con hipoteca incluye la cuota hipotecaria y las reparaciones de la vivienda.</li> </ul> <p>Se incluyen suministros tanto en propiedad sin hipoteca como en cesión porque representan el gasto en vivienda dentro de este tipo de regímenes de tenencia, siendo irreal considerar que por estar en cesión gratuita “no existen gastos en vivienda”. El cálculo se hace a partir de la renta, imputada a partir de varias preguntas del cuestionario relativas a la renta. Se tienen en cuenta las pagas extras. El 30% constituye un umbral respaldado por la literatura especializada en el tema, que también acepta el 40% incluyendo los gastos en suministros.</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Nacionalidad (persona sustentadora)</p>	<p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Españoles y UE</li> <li>- Extracomunitarios (no UE)</li> </ul>
<p>Tamaño de la población (hogar)</p>	<p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonas muy pobladas y pobladas (ver definición en la Metodología de la ECV: <a href="https://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf">https://www.ine.es/daco/daco42/condivi/ecv_metodo.pdf</a> )</li> <li>- Zonas escasamente pobladas</li> </ul>
<p>Edad (persona sustentadora)</p>	<p>Categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menos de 35 años (categoría de referencia)</li> <li>- De 36 a 64 años</li> <li>- Más de 65 años</li> </ul>
<p>Hogares monoparentales (hogar)</p>	<p>Variable de la ECV.</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Tamaño del hogar (hogar)</p>	<p>El hogar tiene un tamaño de 5 personas o más.</p> <p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No</li> <li>- Sí</li> </ul>
<p>Situación laboral (persona sustentadora)</p>	<p>Categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asalariado tiempo completo (categoría de referencia)</li> <li>- Trabajador por cuenta propia con o sin empleados</li> <li>- Jubilado o pensionista</li> <li>- Asalariado tiempo parcial</li> <li>- Otras inactividades (estudiante, trabajo doméstico)</li> <li>- Parado</li> </ul>
<p>Nivel de estudios (persona sustentadora)</p>	<p>Categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estudios superiores (universitarios y posgrado, categoría de referencia)</li> <li>- Estudios secundarios (2ª etapa)</li> <li>- Estudios secundarios (1ª etapa)</li> <li>- Estudios primarios, analfabetos y primaria inacabada</li> </ul>
<p>Sexo (persona sustentadora)</p>	<p>Dicotómica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hombre</li> <li>- Mujer</li> </ul>

# Anexo III Modelos de Regresión Logística Binaria con la Encuesta de Condiciones de Vida (2020)

Variable	Modelo 1: E.R. Pobreza	Modelo 2: E.R. Ingresos	Modelo 3: E.R. Sin pobreza	Modelo 4: E.R. Severa pobreza	Modelo 5: E.R. Severa sin pobreza	Modelo 6: E.R. No pobres
	R2: 0,53 ROC: 88%	R2: 0,57 ROC: 90%	R2: 0,40 ROC: 86%	R2: 0,45 ROC: 93%	R2: 0,37 ROC: 91%	R2:0,17 ROC: 91%
Sexo	1,2*	1,2**	ns	ns	ns	1,2**
Nacionalidad	1,5***	1,5**	2,1***	ns	1,4*	1,7***
Situación laboral						
Paro	1,9***	1,3**	3,3***	1,8***	3***	1,6***
Otras actividades	1,7***	1,4**	2,7***	ns	1,9***	1,9***
Asalariado tiempo parcial	1,6***	ns	2,2***	1,5**	2***	1,4*
Jubilado	1,5***	1,3*	1,6***	ns	ns	1,3*
Cuenta propia	ns	ns	1,8***	1,3*	1,9***	ns
Estudios						
Inferiores	1,6***	1,3*	2,4***	ns	1,7***	2,1***
Secundarios inferiores	1,3**	ns	1,7***	ns	1,4***	1,5***
Secundarios superiores	1,3**	ns	1,5***	1,3*	1,5***	1,4***
Tamaño hábitat	-1,5***	-1,7***	-1,1*	-1,3***	ns	-1,3***
Edad						
Menos de 35 años	1,9***	1,6**	1,8***	ns	1,4*	2,1***
36 a 64 años	ns	ns	ns	ns	ns	1,3*
Hogar monoparental	ns	ns	1,8***	ns	1,4*	ns
Tamaño hogar 5 personas o más	1,8***	1,5***	2,4***	5***	5,9***	2***
Hogar pobre	13,4***			7,2***		
Esfuerzo económico	9,7***	6,8***	19,3***	7,9***	15,6***	6,6***

Régimen de tenencia						
Propiedad con hipoteca	ns	ns	-1,4***	ns	ns	ns
Cesión	1,3*	ns	1,8***	ns	ns	1,3*
Alquiler debajo precio mercado	ns	ns	1,5**	ns	ns	1,4*
Alquiler precio mercado	1,4***	1,5***	ns	1,4**	ns	1,9***
Retraso suministros	2,1***	1,9***	2,6***	1,5***	1,9***	2,7***
Retraso vivienda	1,4*	1,3*	1,6***	ns	ns	1,4*
Retraso préstamos	1,8***	1,6**	1,5***	ns	ns	1,7**
Nivel de ingresos						
Decil 1		109***				
Decil 2		10,5***				
Decil 3		3,5***				
Decil 4		2,1***				
Decil 5		1,8***				
Decil 6		1,8***				
Decil 7		ns				
Decil 8		ns				
Decil 9		ns				

Todos estos comentarios son válidos para los dos grupos de modelos (ECV y Encuesta Propia, es decir, Anexos III y IV). El número de estrellas representa la significatividad de la variable. \*:  $p < 0,05$  \*\*:  $p < 0,01$  \*\*\*:  $p < 0,001$  ns: no significativa. R2 es el potencial explicativo del modelo y ROC es la predictibilidad del modelo en su conjunto. Las variables independientes han sido codificadas de acuerdo a una categoría de referencia, que se puede consultar en los Anexos I y II. A continuación, se detallan los modelos presentes en la tabla:

-  **Modelos 1, 2 y 3:** Comparten la misma variable dependiente, la exclusión residencial estándar, simplemente contienen unas u otras variables independientes relacionadas con los ingresos. En el Modelo 1, se emplea la variable “hogares pobres (renta inferior al 60% de la renta mediana equivalente por CCAA)”; en el Modelo 2 se desagregan los diferentes niveles de ingresos por decilas (10 grupos poblacionales de mismo tamaño según los ingresos); y en el

Modelo 3 se eliminan las variables de ingresos para enfocarnos en el resto de variables que se ven opacadas por la intensidad explicativa de este factor.

**Modelos 4 y 5:** La variable dependiente pasa a medir la exclusión residencial severa de acuerdo a la definición detallada en el apartado 4. Una vez más, lo que diferencia estos dos modelos es la presencia o no de la variable “hogares pobres”.

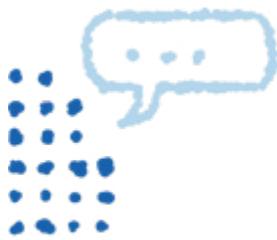
**Modelo 6:** Se trata del Modelo 3 aplicado exclusivamente a los casos de los hogares que no son pobres, con el objetivo de determinar cuáles son los factores explicativos para estos hogares que no son pobres y poder comparar con el modelo general que sí tiene en cuenta tanto los casos de los hogares pobres como la variable pobreza.

## Anexo IV Modelos de Regresión Logística Binaria con la Encuesta Propia de Provivienda (2023)

Variable	Modelo 1: E.R. Pobreza	Modelo 2: E.R. Ingresos	Modelo 3: E.R. Sin pobreza	Modelo 4: E.R. Severa pobreza	Modelo 5: E.R. Severa sin pobreza	Modelo 6: E.R. No pobres
	R2: 0,56 ROC: 83%	R2: 0,63 ROC: 86%	R2: 0,42 ROC: 81%	R2: 0,44 ROC: 89%	R2: 0,37 ROC: 87%	R2: 0,36 ROC: 91%
Sexo	ns	ns	1,5*	ns	ns	1,2**
Nacionalidad	ns	ns	ns	ns	ns	1,7***
Situación laboral						
Paro	ns	ns	4,3***	ns	2,8**	ns
Otras actividades	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Asalariado tiempo parcial	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Jubilado	ns	ns	2,7**	ns	ns	ns
Cuenta propia	ns	ns	ns	ns	ns	ns
No contrato de trabajo	3*	ns	ns	ns	ns	4,3*
Estudios						
Inferiores	ns	ns	2,7***	2,2*	3,4***	ns
Secundarios inferiores	2,3**	ns	3,1***	4,5***	6***	2,5**
Secundarios superiores	ns	ns	2,2**	2,6**	3,6***	ns
Tamaño hábitat	ns	ns	ns	ns	ns	ns

Edad						
Menos de 35 años	3,1*	3,5*	3*	ns	ns	4*
36 a 64 años	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Discapacidad	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Hogar monoparental	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Tamaño hogar 5 personas o más	2,3*	ns	2,5*	5,4***	5,9***	2,5*
Hogar pobre	17,2***			6,6***		
Esfuerzo económico	10,2***	8,3***	11,3***	5,5***	7,6***	10***
Régimen de tenencia						
Propiedad con hipoteca	ns	ns	-2,6***	ns	ns	ns
Cesión	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Alquiler debajo precio mercado	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Alquiler precio mercado	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Retraso suministros	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Retraso vivienda	ns	ns	5,5*	ns	ns	ns
Retraso préstamos	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Riesgo cambio de vivienda	8,1**	7,6*	5,6*	3,6*	3,4*	9,3**
Corte suministro	ns	ns	18,9*	ns	ns	ns
Necesita ayuda a la dependencia y no tiene	2,8*	ns	2,6*	ns	ns	ns
Itinerario grave de vivienda	2,7*	2,8*	ns	ns	ns	3,1*
Itinerario leve de vivienda	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Discriminación en el acceso a la vivienda	2,5*	2,8*	2,2*	ns	ns	2,5*
Ayudas a la vivienda	ns	ns	1,9**	ns	1,9*	ns

Nivel de ingresos						
Decil 1		481***				
Decil 2		1049***				
Decil 3		75***				
Decil 4		24***				
Decil 5		6,3***				
Decil 6		7,6***				
Decil 7		ns				
Decil 8		3,2*				
Decil 9		ns				





Prevención y atención de  
la exclusión residencial.  
**FACTORES EXPLICATIVOS.**

Pròvivienda  
Con las personas,  
por la vivienda