

LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA PÚBLICA Y EL ALQUILER EN LA COMUNITAT VALENCIANA, 2020

Paloma Taltavull (paloma@ua.es), Francisco Juárez (fjuarez@ua.es) y Antonio Escudero (escudero@ua.es). Universitat d'Alacant.

València, 18 de novembre de 2020

PROSPECT
COMUNITAT VALENCIANA

2030



Índice

I.- Introducció	3
- Una breu referència al concepte de pobresa i el paper de la vivenda	4
II.- El parc públic de vivendes i la seva capacitat de cobertura de necessitats	6
II.1 El concepte de vivenda pública vs vivenda social	7
II.2 El pes del parc públic en la Comunitat Valenciana	10
III.- La pobresa i la seva relació amb la vivenda en la Comunitat Valenciana	13
III.1 Els llindars de pobresa en vivenda en la Comunitat Valenciana.	13
III.2. Evolució de la pobresa per àrees geogràfiques	19
III.3 Evolució de la pobresa per tipologia de llar	24
IV.- Anàlisi de la 'pobresa en vivenda'. Ex ante i ex post	29
IV.1 La accessibilitat <i>ex ante</i> : la pobresa en vivenda	33
IV.2 Accessibilitat <i>ex post</i> . La pobresa per raó de la vivenda	36
A.- Posició de la pobresa segons tenència	36
Detalle per províncies i àrees	39
Anàlisi per tipologia de llar	42
IV.3 La accessibilitat <i>ex post</i> : Estimació de la pobresa per vivenda	44
A. Els ratios d'accessibilitat	45
Anàlisi per àrea geogràfica	48
Per tipologia de llar	49
B.- Probabilitat de caure en la pobresa per vivenda	57
V.- El efecte Covid19	59
VI.-Conclusions	62
BIBLIOGRAFIA	68

I.- Introducción **Ámbito y alcance del informe**

El análisis de la pobreza ha sido asociado tradicionalmente a la situación de exclusión y a la reducida disponibilidad de renta para cubrir las necesidades básicas. Situaciones como la pobreza energética o la pobreza en vivienda no han sido consideradas, hasta hace poco, como formas de pobreza y analizadas en profundidad. En la Comunidad Valenciana, los estudios sobre estas cuestiones son escasos y, a excepción de la revisión hecha por el Sindic de Greuges en 2018, no hay una evaluación sistemática de cómo las formas alternativas de pobreza impactan sobre la población valenciana.

La sucesión de dos crisis de gran calado, la crisis financiera global de 2008 y la reciente crisis sanitaria asociada a la expansión del Covid19, que ha paralizado textualmente a algunos sectores productivos, ha tenido un efecto muy importante sobre la economía de las regiones desarrolladas y ha penalizado a la población endureciendo las condiciones económicas y afectando a los niveles de pobreza. Los datos disponibles en la Encuesta de Condiciones de Vida y también los publicados en otras fuentes, registran un aumento de la pobreza asociada a la caída de ingresos, tanto por el aumento en el desempleo como por el deterioro de las rentas que no provienen del trabajo. Estos procesos afectan de forma más dura a algunos segmentos de la población que son más sensibles a estas condiciones que, en muchos casos, experimentan situaciones de pobreza que no son identificadas ya que no son medibles con los indicadores convencionales.

Una de estas situaciones es la relación con la vivienda. El informe del Sindic ponía de manifiesto que la crisis financiera había incrementado los niveles de pobreza en la Comunitat Valenciana. El efecto de este proceso fue doble: por un lado, parte de los hogares que tenían cubierta sus necesidades residenciales, perdieron sus viviendas y entraron en el mercado de alquiler, reduciéndose la tasa de propiedad tradicionalmente elevada en nuestra región. La segunda fue reducir al máximo el ritmo de edificación, lo que generó una contracción en la oferta de nuevas viviendas que pudo dificultar el acceso residencial a los nuevos hogares. El resultado de ambos efectos fue un aumento drástico en la demanda de alquiler que elevó sus precios, dificultando el acceso residencial aún más. En su informe, el Sindic evaluaba el efecto de esta situación en cuanto a la propensión de los hogares de caer en la pobreza y los resultados (hasta 2016) fueron rotundos. Entre otras conclusiones, el informe demostraba que la propiedad de una vivienda sin pagos pendientes protegía al 15% de los hogares (del 23% de hogares pobres evaluados en la CV) de la extrema pobreza; los hogares en alquiler tenían una mayor probabilidad de caer bajo la línea de pobreza que los hogares propietarios; y los hogares unipersonales mayores, muy jóvenes y los monoparentales, así como hogares con más de dos hijos, presentaban mayor probabilidad de caer en la pobreza. Los resultados del trabajo ponían a la vivienda en el objetivo como una herramienta de política para mejorar el bienestar de la población valenciana y reducir los niveles de pobreza.

Este informe trata de actualizar la medición que hizo el Sindic en su día con los datos hasta 2019. En él, se siguen los pasos del análisis allí realizado y se actualiza la situación de la vivienda en la Comunidad Valenciana asociada a la pobreza, con especial enfoque en (1) los hogares jóvenes y mayores, unipersonales y monoparentales, (2) el efecto por género, concretando en el análisis de los hogares que tienen a una mujer como cabeza de familia, (3) los hogares con niveles de renta menores, teniendo en cuenta aquí la situación de los que ingresan la mediana de la renta de la Comunitat Valenciana. En esencia, actualiza los cálculos que permiten evaluar los niveles de pobreza y su distribución, por un lado, y las condiciones de accesibilidad a la vivienda, en segundo lugar. En cuanto a la medición de accesibilidad, se calculan distintos indicadores que permiten identificar qué grupos de población pueden estar

en riesgo de exclusión como causa directa de la vivienda donde residen, así como la capacidad de acceso a una vivienda por primera vez, tanto en propiedad como en alquiler.

Finalmente, se aborda el rol que juegan en el equilibrio residencial las viviendas públicas y el alquiler como fórmula de tenencia, en esta región. El análisis se realiza con una desagregación espacial en cuatro grupos. Además del detalle provincial, la información se ofrece por capitales de provincia, por áreas metropolitanas asociadas a esas capitales, mercados de costa (no de capitales) y el interior de la Comunitat Valenciana.

- Una breve referencia al concepto de pobreza y el papel de la vivienda

La pobreza es la situación de un individuo o un hogar en la cual no cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus necesidades básicas. Según Watts, 1968, la definición económica de pobreza es la propiedad de una situación del individuo por la cual éste ve constreñida de forma severa el consumo de sus bienes básicos. La pobreza es definida así como la situación donde los costes sobre los recursos caen por debajo de una línea de pobreza (Goedhart et al, 1977)

Por definición, un hogar sin recursos no puede depender de la asignación del mercado para la cobertura de sus necesidades, es decir, el mercado falla en atender las necesidades de esta parte de la población. Por esta razón, los Estados deben intervenir y tradicionalmente, se ha diseñado una combinación de políticas que cubren las necesidades sociales de los individuos y hogares en situación de pobreza.

Una de las necesidades básicas de los hogares es la vivienda. De hecho, la definición de líneas de pobreza o umbral de pobreza, sería el valor monetario de una cesta de productos necesarios para el sustento de los hogares más otros gastos como gasolina o alquiler de vivienda (Rowntree, 1901). La definición más moderna ha evolucionado hacia el lado de la demanda (Eurostat, INE): Se considera un individuo y hogar pobre a aquel cuyos ingresos son inferiores al 60% de la mediana de ingresos existente en su entorno. La complejidad a la hora de identificar cuando un hogar es pobre ha llevado a cuantificaciones complejas. Los índices de pobreza más modernos se construyen combinando múltiples dimensiones para encontrar una línea 'de privación multidimensional' que clasifique a los individuos entre pobres y no pobres, o en riesgo de caer en la pobreza o exclusión (Townsend, 1987, Mack y Lansley, 1985, Callan, Nolan y Whelan, 1993, entre otros). Las aportaciones de Amartya Sen a este enfoque se amplían hasta la inclusión de las capacidades del individuo, costumbres sociales y formas del hogar (Sen, 2000, Anad y Sen, 1997).

En todos estos indicadores, la vivienda es incluida a través de las dos ópticas: el coste de disponer de una vivienda a través del coste de alquiler, sin hacer diferenciación entre la disponibilidad de la vivienda o su propiedad; bajo este prisma, el coste de la vivienda (alquiler) es un gasto más que computar en el total que el hogar necesita cubrir para satisfacer sus necesidades¹. El segundo es el enfoque subjetivo, que evalúa las condiciones de la vivienda, como su estado, su calidad, los servicios de los que dispone y la calidad del entorno de la vivienda, de forma que recoge la percepción de las carencias de las viviendas asociadas a la pobreza. En todos los casos, se supone que los hogares tienen vivienda que utilizan y/o que pueden alquilar, e indagan si la renta les permite o no pagar el alquiler y otras facturas, con lo que la vivienda adquiere un peso equivalente al de otros bienes o servicios evaluados en el cálculo de pobreza. Serán la familia de los Índices de Calidad de Vida los afianzan más algunas

¹ Este enfoque es coherente con los principios teóricos de la economía residencial que consideran que el alquiler es el precio del uso de una vivienda y equivalente al coste de utilizarla.

particularidades de las viviendas como reflejo de la privación en su asociación con la pobreza, como el hacinamiento en la vivienda (overcrowding) o la falta de espacio como característica de calidad de vida en la vivienda (Atkinson, 2003).

La literatura muestra la importancia que tiene la vivienda sobre la propensión a la pobreza y la exclusión social. Una casa en buen estado tiene efectos positivos sobre la salud (Lubell et al, 2007), o sobre el desarrollo de los niños (Gifford and Lacombe, 2006), sobre la felicidad y la calidad de vida, influyendo en mejores trabajos y educación. Los estudios sobre el papel de la propiedad en la reducción de la pobreza (Burrows, 2003, Harkness and Newman, 2002, Lemanski, 2011) muestran evidencias positivas de que la **tenencia residencial** puede ser una vía para salir de los niveles de pobreza y consolidar las clases medias.

Por su parte, la peor calidad de las viviendas y los entornos degradados inciden en la aceleración del círculo vicioso de privación, falta de reinversión en la vivienda, empobrecimiento del entorno, y pobreza, asociando, por tanto, pobreza con entornos residenciales envejecidos y reducida reinversión

II.- El parque público de viviendas y su capacidad de cobertura de necesidades

El parque público de viviendas ha sido una herramienta tradicional utilizada por las Administraciones públicas para paliar el efecto del problema de vivienda que ha aparecido en prácticamente todas las economías. La existencia de un parque público forma parte de una herramienta de mayor dimensión, la política de viviendas, cuyo objetivo fundamental es resolver los problemas asociados a la vivienda que pueden dificultar el bienestar social o la actividad productiva de la población residente.

Desde el punto de vista económico, la imposibilidad de tener vivienda en una economía avanzada se considera un fallo de mercado: el mercado no atiende la demanda residencial de hogares con capacidad de pago por debajo del mínimo de asignación. Al haber fallo de mercado, el sector público debe intervenir (como principio fundamental del papel del Estado en la Economía), y esa es la razón de peso que justifica la existencia de políticas de vivienda en prácticamente todos los Estados del mundo.

Adicionalmente, el reconocimiento de la vivienda como un derecho de los residentes en las Cartas Magnas es un argumento adicional (y más moderno) de carácter político-social que obliga a los Estados a interactuar con los mercados para garantizar la provisión y el acceso residencial, y reducir las tensiones que se producen en el buen funcionamiento de los mecanismos económicos debido al hecho de que su factor productivo fundamental (el empleo) no pueda encontrar una vivienda próxima a su centro de producción.

Este es un fenómeno que alcanza gran complejidad y al que las medidas de política aplicadas no siempre han conseguido resolver. La falta de accesibilidad puede deberse a múltiples cuestiones, como luego se muestra, y la identificación de las razones no siempre es nítida. Además, los mercados de viviendas son locales y sujetos a una elevada heterogeneidad, lo que implica que las condiciones en cada uno pueden diferir completamente hasta hacer que las mismas medidas aplicadas tengan un efecto contrario en ellas. La complejidad y las particularidades idiosincráticas son reconocidas, y han generado una multiplicidad de medidas aplicadas históricamente en los países adelantados, que son difíciles de resumir. En estas medidas, la creación de un parque público de viviendas ha sido una de las centrales, aunque con fórmulas de provisión muy dispares.

Con el objeto de resumir el rol que la vivienda pública parece tener en la actualidad, se aporta aquí un esquema del concepto de necesidades de viviendas a cubrir y la tipología de medidas que han sido aplicadas por los países (y compiladas por las Naciones Unidas en su documento 'Public Housing in UNECE Region'²) que han generado una multiplicidad de conceptos de lo que es una vivienda pública. Traemos aquí este debate para clarificar lo que en España se considera vivienda pública y cómo ésta es solo una parte de las herramientas de política de vivienda que son necesarias para resolver los problemas de accesibilidad.

² UNECE (2015), Social Housing in UNECE region. Models, Trends and Challenges. United Nations Economic Commission for Europe. Disponible en https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf

II.1 El concepto de vivienda pública vs vivienda social

Los países han definido de forma distinta ambos conceptos dependiendo de su forma de provisión, organización, de gestión y de su propia idiosincrasia. Las viviendas sociales pueden diferenciarse según sea el régimen de tenencia, de gestión, según la tipología de subvención recibida y financiación, y según los beneficiarios. Hay un acuerdo común en la diferenciación de conceptos, que consiste en diferenciar dos grupos, en función de las características de los demandantes.

Sin ser exhaustivos, se considera que las medidas de política de viviendas deben diferenciar dos grupos. Aquel que se orienta a los hogares que no tienen capacidad alguna de acceso, y no lo tendrán en el futuro, y aquel grupo de demandantes que pueden interactuar con el mercado para la provisión pero que se encuentran en el límite y requieren de apoyo público.

El **primer grupo incluiría** el conjunto de medidas que ayudan a los hogares que experimentan la situación más extrema de no provisión. El fallo de mercado les afecta de pleno y los países aceptan que deben facilitar las viviendas a coste muy bajo o cero y combinar las medidas de ayuda a la vivienda con otras de carácter social. A este grupo se le denomina **modelo de asignación residual**.

El **segundo grupo** de políticas se dirige a demandantes que tienen capacidad de acceso y pueden acudir al mercado para encontrar una unidad, pero las condiciones sobrepasan su capacidad de pago y, por tanto, requieren de apoyo al acceso. Este grupo requeriría medidas de política de vivienda exclusivamente y suele ser desarrollada cuando el acceso es reconocido con carácter generalista, en el que Administración 'apoya' el acceso. Se le conoce como **modelo de asignación generalista**.

Se considera que, en el **primer grupo**, los demandantes no tienen capacidad de pago y por tanto, el acceso debe ser a una unidad con un coste muy bajo, de provisión pública (y propiedad pública) y, por tanto, en alquiler o cesión. Estas condiciones definen el concepto de Alquiler de vivienda social, con un precio público, muy por debajo de la media de mercado y con capacidad de uso de la vivienda indefinido. Esta fórmula fue la más tradicional en Europa tras la II Guerra Mundial cuando las necesidades de viviendas eran máximas, aunque se resolvieron con amplias diferencias entre los países. En España, el parque de viviendas de este tipo aún existe, está formado por un stock muy antiguo (construido mayoritariamente en los sesenta y setenta) y normalmente en propiedad de los Ayuntamientos, Diputaciones o Comunidades Autónomas.

Este es un modelo destinado a la parte más vulnerable de la población, normalmente en situaciones límite de pobreza y que deben cumplir unos criterios de selección fijados. En este caso, la vivienda se asigna solo a los beneficiarios restringidos, que son, por lo general, hogares muy vulnerables que dependen en gran medida de subsidios del Estado, como discapacitados, ancianos, familias monoparentales o personas en paro. La asignación es en alquiler, y las cuotas se basan en el nivel de los ingresos del hogar, generándose adicionalmente transferencias a través de subsidios de vivienda u otras formas de beneficios sociales disponibles.

El uso de las viviendas sociales (que son propiedad pública) como medida de política es una herramienta con una efectividad limitada al volumen de unidades en el stock del sector público. En la medida en que su asignación a hogares en exclusión se produce, el número de viviendas disponible merma en las carteras públicas, de manera que una política con gran éxito condenaría a la escasez de unidades para gestionar en poco tiempo, ya que su asignación a un

hogar sin recursos tiene un carácter de largo plazo y raramente esas viviendas vuelven a quedar libres en un corto período de tiempo. Así, la efectividad de la política de asignación de vivienda social no depende del volumen total de viviendas en la cartera (las que se dice que tienen los países) sino de la rotación de los hogares en estas viviendas. Esta rotación es, generalmente, muy baja en todos los países europeos. En este grupo, la gestión del parque de alquiler social es una cuestión clave, y así algunos países lo han encargado a empresas u organizaciones sin ánimo de lucro (la Iglesia en Alemania, Housing Societies en el Reino Unido, en Países Bajos o en Francia, aunque en ésta priman las cooperativas) o Ayuntamientos y AAPP directamente, en el caso de varios países del sur de Europa entre los que se encuentra España.

El **segundo grupo** de medidas de política, o de **asignación generalista**, se dirige a los demandantes con necesidades residenciales pero que tienen características compatibles con la provisión vía mercado. En este caso, la provisión es apoyada (aunque no realizada directamente) por las AAPP y puede permitirse la asignación en propiedad o en alquiler. Una característica adicional en este grupo es que se diseñan e implementan medidas que se dirigen a los demandantes directamente (para complementar su falta de condiciones que les permitan acceder a través del mercado) que no se aplican, normalmente, en el grupo anterior.

Este es un modelo destinado a los hogares vulnerables, a grupos especiales, o a aquellos en los que la población se encuentra bajo cierto nivel de la renta y tienen dificultades de acceso al mercado libre de la vivienda. La vivienda en este caso esta concedida siguiendo criterios de prioridad y límite de ingresos.

Desde una perspectiva teórica, el modelo generalista representa la evolución natural de la vivienda social tradicional en los países occidentales de la Unión Europea, que en general, ha sido dirigida a los hogares con rentas bajas y medias.

En este grupo de políticas de apoyo, es donde se encuentran las mayores diferencias entre países. Es un modelo de asignación en alquiler o en propiedad, o bien mixto. En España, por ejemplo, la mayoría de las políticas aplicadas desde mediados de los sesenta del siglo XX se **corresponden con este grupo**. La política española ha impulsado la construcción de casi el 35% (quizás más) del parque actual en forma de viviendas con algún apoyo público (con distintos nombres: VPO, protegidas, públicas...), gestionando su asignación en propiedad, casi de forma masiva hasta el presente siglo. Otros países han aplicado medidas de política de apoyo mixto al acceso, aunque en el caso del alquiler, la gestión de las viviendas públicas con esta tenencia ha sido uno de los problemas más importantes. Dos países (el Reino Unido y los Países Bajos) institucionalizaron (y privatizaron en su día) las sociedades gestoras del parque público de viviendas de manera que son los instrumentos de ejecución de las medidas en favor de la vivienda. Otros países institucionalizaron el apoyo a través de cooperativas (Francia principalmente), en las que la transmisión de la propiedad se producía a la vez que la gestión del grupo de viviendas públicas (primero de construcción, después de la propiedad en sí). La propiedad compartida (Reino Unido) o fórmulas en las que no existe el derecho de propiedad y solo el de ocupación (Suecia, Finlandia o Polonia) han sido soluciones para promover la transmisión del uso indefinido de una vivienda a un hogar. En todos los casos, las viviendas que son objeto de apoyo son computadas como viviendas públicas. En el caso de España, al transmitirse en propiedad sin restricciones, las viviendas que fueron alguna vez públicas devienen en privadas cuando se cumplen las condiciones de provisión (entre 15 y 30 años). Esta es una de las razones por las que, cuando se computan el número de viviendas públicas para comparar España con otros países europeos, las cifras aparecen fuertemente diferenciadas. No se computan como viviendas públicas cuando éstas son vendidas en una transacción pura, como es razonable, por eso el total de las unidades se ha reducido en el Reino Unido (con la política Buy-to-Rent o la de 'right to buy') y en los Países Bajos (cuando las

housing societies venden las viviendas públicas más antiguas para construir nuevas) en las últimas dos décadas. Se podría decir que las Housing societies son una institución mixta, ya que no solo gestionan las viviendas sociales sino también parte de la política de viviendas más generalista, y su condición de existencia es gestionar las políticas definidas por el Estado y no tener pérdidas.

El aumento en las necesidades residenciales, la menor disponibilidad del sector público para construir (y gestionar posteriormente) y los cambios en las sociedades, han generado que las políticas de vivienda utilicen de forma creciente el sector privado de alquiler para canalizar las medidas de acceso a una vivienda. Hay fórmulas distintas para interactuar con el mercado de alquiler, desde acuerdos de alquiler a precios sociales, transferencia directa de las ayudas a los propietarios, hasta ayudas directas a la demanda para que paguen el alquiler de mercado. Este es el caso de Irlanda, Reino Unido o Alemania, y también España aunque como medida de apoyo social.

Una excepción de la gestión del modelo generalista ocurre en los países del Este, donde ambos sectores de vivienda social de alquiler y privado están reducidos a causa de la privatización de las antiguas viviendas públicas.

Las naciones Unidas (Rosenfeld, 2015) reconoce un tercer modelo al que denomina Modelo Universal. En él, se considera que la vivienda es una responsabilidad pública de forma que existe un derecho reconocido de acceso a una vivienda digna para todos los ciudadanos. Este reconocimiento hace que el gobierno desarrolle una política cuyo objetivo sea proporcionar viviendas a la población, bien a través de empresas municipales de vivienda (Suecia, Dinamarca) o a través de organizaciones sin ánimo de lucro (Países Bajos, Dinamarca). Al ser general, los recursos destinados tienen una amplia volatilidad ya que hay períodos (de crecimiento económico) en que las necesidades son bajas dado que el mercado en sí mismo es capaz de proveer vivienda suficiente, pero otros en que no existe suficiente oferta. En este caso, la provisión se realiza mediante el acceso al alquiler, con lo que las viviendas públicas que se construyen quedan en la propiedad del sector público y las cuotas de alquiler se fijarían de manera que cubren los costes basados en las prestaciones y garantías de alquiler. Siguen, por tanto, un enfoque de inversión pero desde la perspectiva de empresas sin ánimo de lucro. En los países con el modelo de asignación universal hay una mayor proporción del stock de vivienda social en su parque de vivienda.

Según el informe de naciones Unidas (Rosenfeld, 2015), la gestión del parque de vivienda social se está desplazando cada vez más hacia el modelo de asignación residual. Dicho proceso comenzó con anterioridad a la Crisis Financiera Global en la mayor parte de los países avanzados y se pone de manifiesto en cambios importantes en las prioridades y la gestión de las medidas de política de viviendas como resultado de alteraciones de la estructura de tenencia y el concepto de vivienda, básicamente, por el aumento de la tasa de propiedad resultado del largo proceso de mayor accesibilidad a la financiación y también por la tendencia generalizada de la privatización de la vivienda pública (en los países europeos). La caída en la edificación posterior a la crisis financiera está dificultando la generación de un nuevo stock de vivienda social, a pesar de que las necesidades han vuelto a emerger.

II.2 El peso del parque público en la Comunitat Valenciana

Completar este apartado requiere de información estadística que no existe publicada, por lo que se ha utilizado el extenso informe que realizó el Sindic de Greuges(2018), con el análisis estadístico que en él se proponía basado en una aproximación al parque de vivienda pública en la CV sobre la base de las unidades gestionadas de forma centralizada por la Administración Regional. Este análisis era robusto y partía de los datos del stock público gestionado en 2018 por el EIGE que se contrastó con el censo, llegando a la identificación de las unidades censales que hacían referencia a las viviendas públicas y su distribución espacial a lo largo de la comunidad autónoma.

El trabajo demostraba que era razonable suponer la existencia de un número de viviendas sociales equivalente al 4.3% del total del parque de principales (Cuadro 1), con una cifra de alrededor de 66 mil unidades, gestionadas por distintas AAPP donde la institución centralizada a nivel de la Comunitat Valenciana, el EIGE , gestionaría un 54.3%. El resto se encontraría bajo la gestión de institutos de Vivienda en las ciudades principales y/o directamente gestionados por los Ayuntamientos. El reparto de estas unidades es similar al del parque y su distribución geográfica, con cierta mayor concentración en Valencia (55%-63%), en las capitales (33.7%-42.9%) y en el interior (38%-32%), seguido de las áreas metropolitanas y la costa. El resto del parque de viviendas sociales, un 45,7%, estaría bajo la gestión de los Ayuntamientos y otras instituciones públicas.

Cuadro 1. Viviendas públicas en la Comunitat Valenciana. Estimación

En %	Censo 2011*			EIGE						
	Stock ppales*	Total 'otras**	% otras/ ppales	Estado			OCUPACIÓN			
				% EIGE s/otras	% eige s/tot ppales	para rehab	Ocup. ilegal	legal	Unidad es vacias	% vacias s/EIG E
Tot CV	100	100	4,3	54,3	2,4	100,0	100,0	100,0	100,0	3,2
Alicante	36,6	33,5	4,0	44,0	1,8	4,7	71,4	32,5	42,2	4,0
Castellón	11,1	11,3	4,4	47,2	2,1	14,5	8,1	9,9	8,8	2,5
Valencia	52,3	55,2	4,6	62,1	2,8	73,2	30,8	57,0	50,9	3,0
Capitales	34,7	33,7	4,2	69,2	2,9	8,3	28,0	34,7	14,5	1,4
Areas metropolit anas	13,8	13,2	4,2	59,2	2,5	40,9	12,1	13,2	22,3	5,4
Costa	14,5	15,1	4,6	38,4	1,7	14,0	10,0	14,6	18,4	3,9
Interior	37,0	38,0	4,5	45,8	2,0	41,5	52,2	36,8	52,4	4,4

Pro memoria

Tot CV 1529910 **66520** 4,3 54,3 2,4 628 1215 33000 1161 3,2

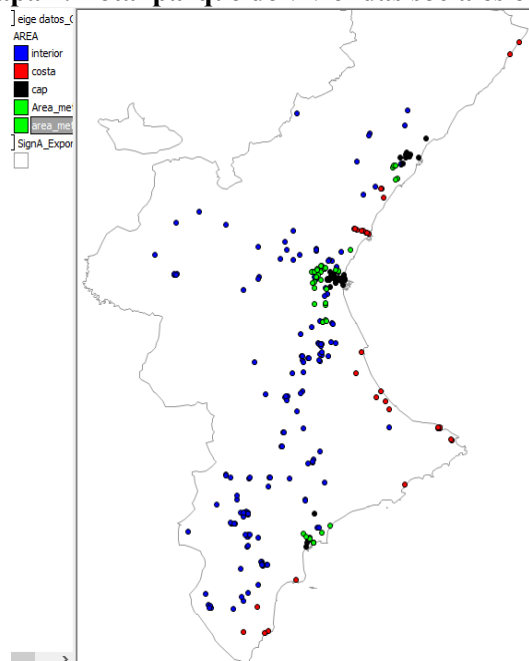
* Los datos censales que aparecen en este cuadro se corresponden solo con los municipios donde el EIGE tiene viviendas públicas. El total de viviendas en la categoría de 'otras' que el Censo computa es de 91680 en 525 municipios, y se observan en este cuadro entre un 72% y 75% del total. Este trabajo no tiene capacidad, distinta d la estadística, para contrastar la naturaleza de las 'otras' viviendas principales censales computadas en los municipios sin observaciones de referencia.

La localización de las unidades está muy repartida por el territorio y puede verse en el mapa 1.

Inicialmente, la cifra bruta de viviendas públicas no parece pequeña para cubrir las necesidades residenciales de los hogares con menor renta. No obstante, este stock se encuentra asignado a hogares en exclusión, en algunos casos desde hace años, y la mayoría de las

unidades están ocupadas en similar situación, por lo que no pueden ser reutilizadas como herramienta de política a no ser que queden libres. No hay información sobre la rotación de hogares en estas viviendas, de manera que sólo la que no estén utilizadas pueden formar parte de la disponibilidad de unidades que efectivamente tienen esas AAPP para realizar su cometido social. Su uso y situación no son publicados en los datos censales pero la base de datos del EIGE permitió su observación. En este sentido, y según los datos disponibles, las viviendas vacías suponen un 3.2% del total de ese grupo de viviendas, y aunque se reparten a lo largo de todo el territorio, se concentran en una mayor proporción en las capitales de provincia y comarca, y menor en la costa (sin considerar las capitales costeras). Esta cifra es sustancialmente más pequeña y muestra, inicialmente, que la disponibilidad de unidades para una intervención en el mercado es muy pequeña.

Mapa 1. Total parque de viviendas sociales en la Comunidad Valenciana, por áreas*



* 1 es capitales, 2 son áreas metropolitanas, 3 es costa, 4 es interior
Fte: Eige, reproducido del documento DI.5, Sindic de Greuges, 2018

El 50.9% de las unidades públicas que están vacías están en la provincia de Valencia y un 42.2% en las de Alicante, proporciones desajustadas según el peso de su parque en la muestra considerada. Castellón tendría un 8.8%. Por áreas, la mayor proporción de desocupadas se encuentra en el interior (52.4%) y en las áreas metropolitanas (22.3%), con un 18%-14% en las zonas de costa y capital respectivamente.

En total, las unidades vacías con las que cuentan las instituciones públicas para llevar a cabo la política de viviendas eran (en 2018) alrededor de 2000 unidades para toda la CV. Alicante tiene una proporción mayor de viviendas vacías sobre el total de viviendas públicas, de algo más de 1.100 unidades, un 0.076% del stock de viviendas principales.

Algunas de estas viviendas están ocupadas ilegalmente. Una vez se identifica que esto ocurre, las unidades no son computadas como vacías. Si se tiene en cuenta las viviendas ocupadas ilegalmente, la cifra de viviendas públicas disponibles se duplica. Las viviendas con ocupación ilegal están también ubicadas a lo largo de todo el territorio y muestran un patrón que hace pensar en que esta situación se encuentra enquistada en algunas áreas, ya que se ha

identificado este hecho a través de una fuerte y significativa correlación espacial entre la ocupación ilegal y la legal en algunas áreas, como en las capitales y en el interior, pero muy débil en las costas que no sean capitales.

La cifra de unidades vacías observadas es una cantidad lo suficientemente pequeña como para indicar una fuerte limitación del uso de esta herramienta de política que posibilite a las AAPP atender la necesidades extremas de los hogares que caigan en esa situación. La disponibilidad sería mayor si se contase con el uso de las viviendas que están ocupadas ilegalmente. La recuperación de las unidades ocupadas ilegalmente duplicaría el número de viviendas disponibles para la cobertura social (hasta disponer de un 0.155% del parque de principales) aunque la cifra es pequeña frente a un eventual aumento de la lista de demandantes residenciales consecuencia de una crisis súbita. Además, la reducción de la ilegalidad tendría efectos positivos sobre los vecindarios de vivienda pública, contribuyendo a la mayor ocupación legal.

De las viviendas públicas medidas en esta base, un 1.7% requieren de rehabilitación. Esta proporción es pequeña si se atiende a la antigüedad del parque, con una edad media de 40 años. La mayor parte de las unidades para rehabilitar se concentran en la provincia de Valencia (el 73.2% de todas), en las áreas metropolitanas (40.9%) y en el interior (41.5%). El estado de las viviendas es consistente con la antigüedad en las dos primeras (58 y 56 años de antigüedad de media), aunque no en la tercera, donde las viviendas son más nuevas.

El deterioro de esta parte del parque, por lo reducido, no parece tener consecuencias en cuanto a la generalización de una menor calidad en el entorno, ni en la atracción de ocupación ilegal a nivel agregado que, de hecho, reacciona al revés. No obstante, la cifra implica un esfuerzo de inversión en la mejora de las viviendas que debe ser realizado con un fuerte control de la gestión para garantizar la ocupación legal de las unidades a medida que se rehabiliten y con mejora en la eficiencia energética.

La movilización y la recuperación de las viviendas vacías, de las ocupadas ilegalmente y la rehabilitación de las unidades en mal estado, retornaría un stock de viviendas públicas de casi un 9% del total de unidades de este grupo a la gestión pública, lo que implicaría un parque de 3.3-3.5 mil viviendas para llevar a cabo la política social.

En conclusión, el parque de viviendas públicas parece encontrarse en buen estado en media. La unidades en peor estado tienen ocupantes que no renuncian a la unidad a pesar de la mala calidad, lo que es indicativo de fuerte demanda de estas unidades y, por ende, de las necesidades residenciales existentes.

III.- La pobreza y su relación con la vivienda en la Comunitat Valenciana

En este apartado se aborda la pobreza, su evolución durante la década anterior hasta 2019 y su relación con el mercado de vivienda. Para ello, se incluye una introducción sobre la evolución de la pobreza comparada en las regiones españolas; en segundo lugar, se profundiza y detalla la pobreza en la Comunitat Valenciana con detalle a nivel espacial. En este apartado se introduce la relación entre la pobreza y la tenencia de viviendas, que sirve de introducción al siguiente punto que desarrolla el papel de la vivienda en la Comunitat Valenciana y el rol del alquiler.

Como paso previo al análisis, se calcula la línea de pobreza o umbral siguiendo la definición de Eurostat, teniendo como referencia la mediana de la renta de España diferenciando por años³. Los cálculos de los indicadores de pobreza y de accesibilidad residencial utilizan la información de la Encuesta de Calidad de Vida –Silc (INE), en sus olas de microdatos desde 2005 a 2019. La base resultante es rica en información y permite llegar a una estimación dinámica de los umbrales de pobreza y observar su evolución.

III.1 Los umbrales de pobreza en vivienda en la Comunidad Valenciana.

En primer lugar, se han calculado la **línea de pobreza**, la mediana de la renta de los hogares clasificados como pobres y la incidencia de la pobreza para España y sus regiones, con el fin de tener un elemento comparativo que posicione a la Comunitat Valenciana. Se utiliza para ello la renta disponible bruta⁴ ya que la renta bruta declarada no es un indicador observable en esta base de datos. La línea de pobreza tiene como referencia la mediana de la renta disponible bruta por unidad de consumo de España, para hacer la comparación posible. En media de todo el período, la línea de pobreza nacional se colocaba alrededor de 8000 euros por año, cifra alrededor de la cual las líneas de pobreza de las regiones varían como resultado de las unidades de consumo medias que tienen en las regiones. El gráfico III.1 muestra esta distribución por CCAA. En él se representan la renta disponible total (en media) del hogar, la renta disponible del hogar por unidad de consumo y la línea de pobreza de cada CCAA (60% de la mediana de la renta disponible del hogar por unidad de consumo). La recta negra representa la línea de pobreza en España.

Las líneas de pobreza oscilan alrededor de la nacional, con algunas (País Vasco, Navarra, Cataluña, Madrid, Baleares, Melilla) por encima de la media nacional. La Comunidad Valenciana presenta una línea de pobreza inferior a la nacional, y la cuarta menor renta disponible del hogar por unidad de consumo, lo que es indicador de la existencia de menores ingresos en general recibidos por los hogares valencianos, que en el resto de España.

Si se observa la evolución de la mediana de la renta disponible por unidad de consumo (Rduc en adelante, la línea verde que sirve de base para el cálculo de la línea de pobreza), se puede identificar que este comportamiento forma parte de un patrón común desde la crisis

³ La LINEA DE POBREZA o UMBRAL, según Eurostat, se fija como el 60 % de la renta mediana, que divide la población entre pobres (con un ingreso por unidad de consumo < umbral) y no pobres. La TASA DE POBREZA (TP) por hogar (= P/n) mide el número de hogares clasificados como pobres sobre el total de hogares existente. Las referencias bibliográficas en las que este informe se respalda se encuentran en el documento original del Sindic de Greuges, 2018

⁴ La literatura sugiere que la renta bruta es más representativa que la renta disponible. Se ha contrastado que ambas difieren en la base de datos utilizada en una proporción casi constante.

financiera a nuestros días: la evolución de la Rduc era paralela a la media nacional hasta 2007 y desde entonces, su crecimiento es sustancialmente inferior, siguiendo un paralelismo que indica cómo la Comunitat Valenciana (línea roja) se ha empobrecido de forma súbita tras la crisis financiera más que el contexto español, y cómo no ha conseguido converger a pesar de la recuperación económica, hasta 2019 (gráfico III.2).

Gráfico III.1

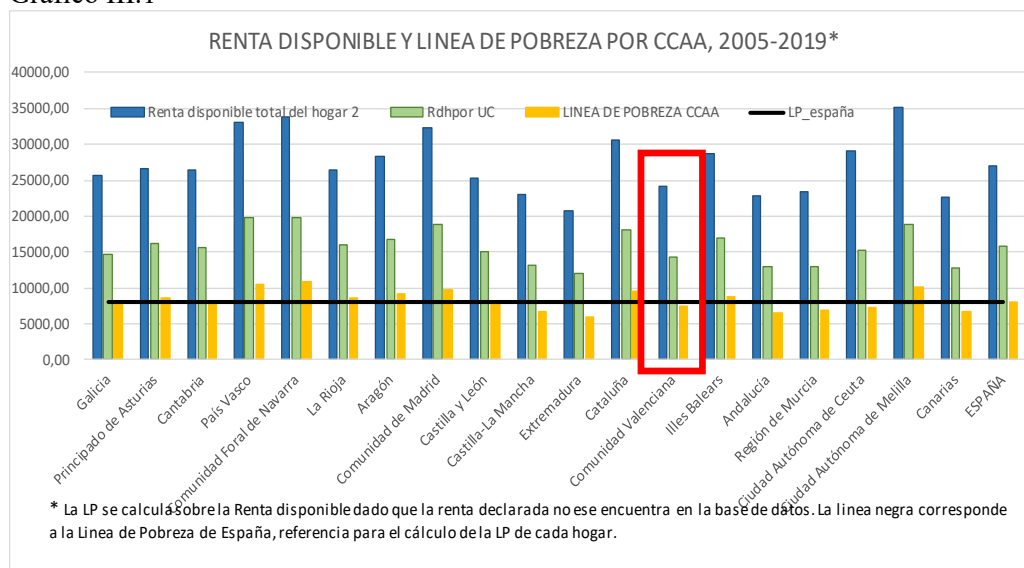
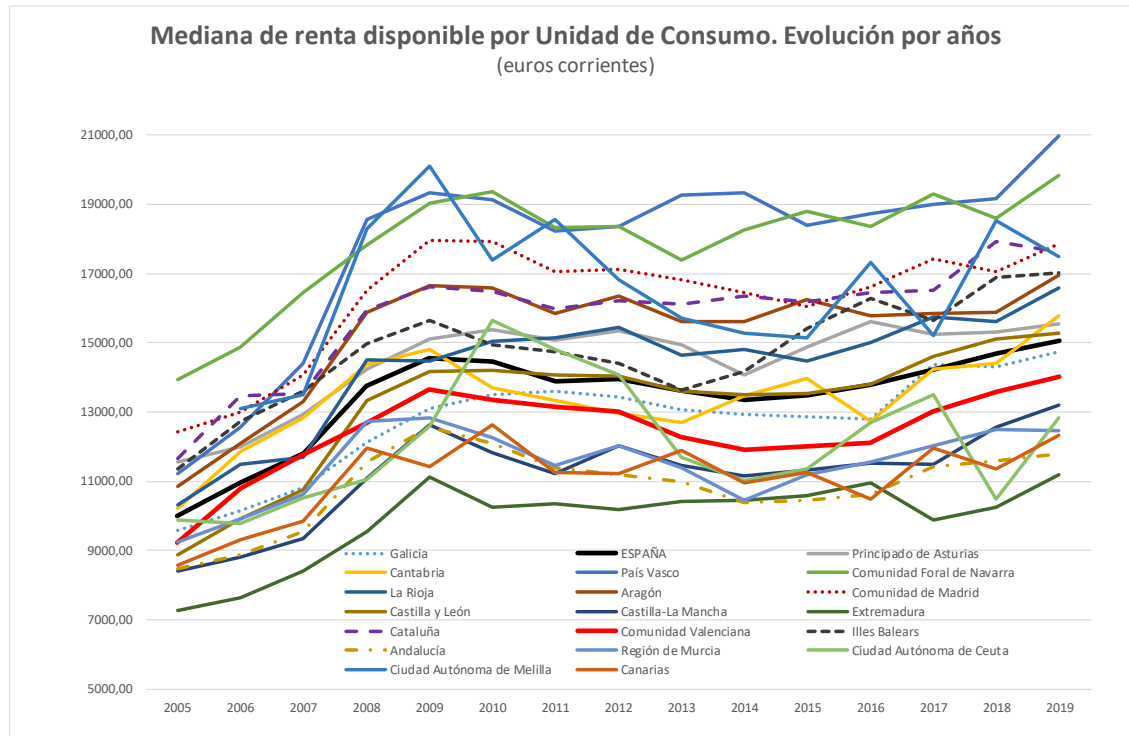


Gráfico III.2



En este proceso de empobrecimiento, otras comunidades han reaccionado de mejor forma, como Cantabria, País vasco, Baleares, Cataluña, entre otros, que han mejorado su posición de ingresos a lo largo de esta década y media. Sin entrar en las razones explicativas

de estos menores ingresos por hogar, el hecho es que éstos condicionan la existencia de una mayor tasa de pobreza en la Comunitat Valenciana.

La tasa de pobreza es la proporción de hogares cuyos ingresos por unidad de consumo se encuentran en el nivel o por debajo de la línea de pobreza. En todo el período considerado, la economía española ha presentado una tasa de pobreza del 20.3%, cuando la Comunitat Valenciana tenía un 22.5%, 2.5 puntos porcentuales por encima de la media nacional mostrando un mayor número de hogares pobres (cuadro III.1). De hecho, toda la mitad norte de la península más Baleares presenta tasas de pobreza inferiores independientemente de su sistema productivo. La variabilidad en la incidencia de la pobreza por regiones es amplia, como se observa en el gráfico III.3, mostrando diferencias estructurales relevantes.

En cuanto a la evolución de la incidencia de la pobreza en la CV, el gráfico III.4 representa los valores y su posición con respecto al contexto nacional. Aquí se ha evitado incluir el resto de las comunidades para facilitar la representación, aunque hay que decir que la evolución, salvo en los casos de Ceuta y Melilla, es muy estable.

Cuadro III.1. % de hogares bajo la línea de pobreza.

Regiones de España. Período 2005-2019

	% HOGARES EN O BAJO LA LÍNEA DE POBREZA
Galicia	20,290
Principado de Asturias	15,042
Cantabria	17,521
País Vasco	12,194
Comunidad Foral de Navarra	8,454
La Rioja	15,250
Aragón	14,518
Comunidad de Madrid	14,199
Castilla y León	18,888
Castilla-La Mancha	28,428
Extremadura	33,382
Cataluña	13,159
Comunidad Valenciana	22,546
Illes Balears	17,128
Andalucía	29,440
Región de Murcia	26,495
Ciudad Autónoma de Ceuta	31,074
Ciudad Autónoma de Melilla	21,335
Canarias	30,679
España	20,327

Fte. Silc – ECV, INE, Microdatos

Gráfico III.3

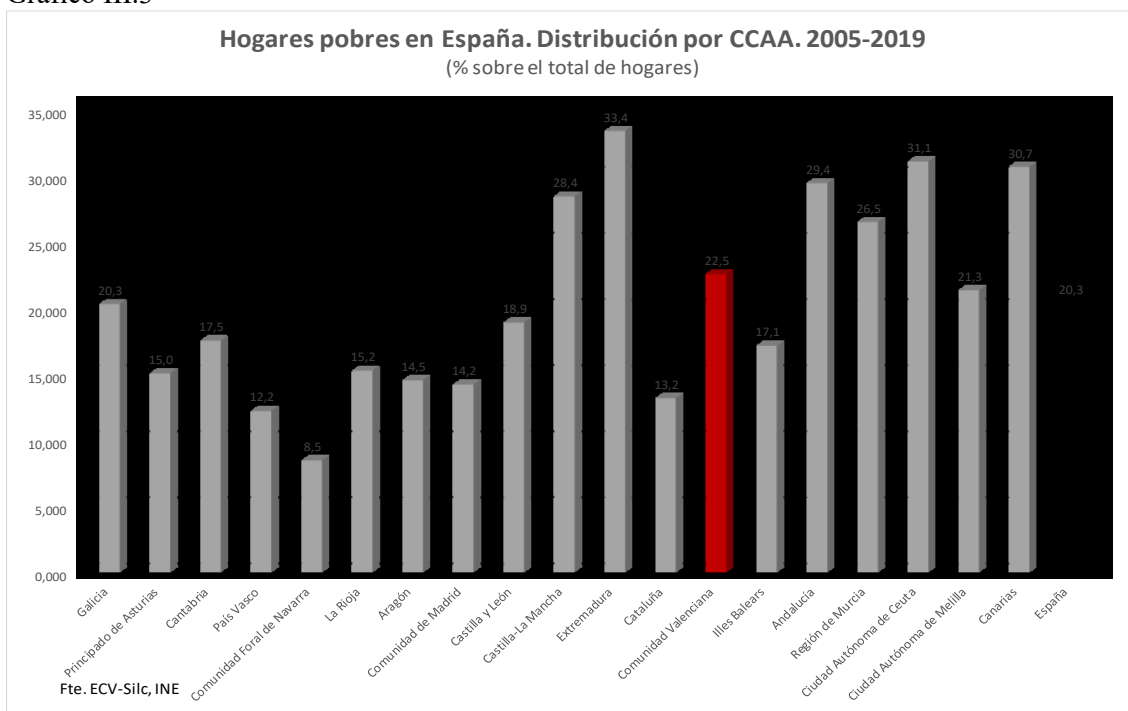
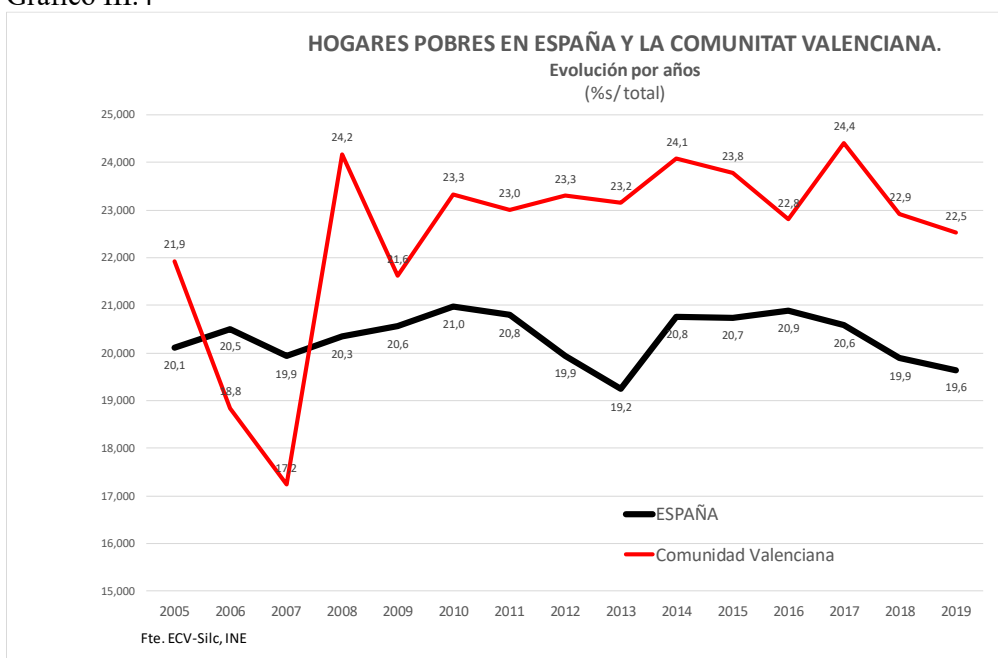


Gráfico III.4



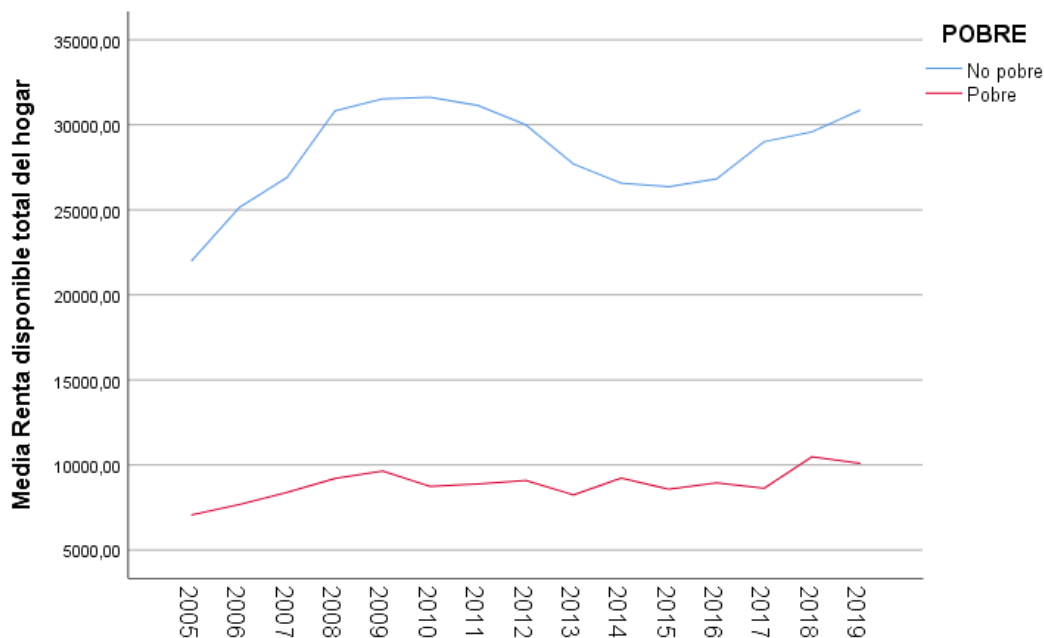
Este gráfico da la idea del drástico ajuste de la economía valenciana que penalizó la población con un incremento súbito del número de hogares en la línea de pobreza a partir de la crisis financiera. Este shock tuvo más efecto en la Comunitat Valenciana que en la media nacional con la consecuencia de invertir la evolución positiva de reducción de pobreza que seguía durante el inicio del siglo XXI. La tasa de pobreza superó el 24% del total de hogares en 2008, 2014 y 2017. La tendencia en los dos últimos años es de reducción del número de hogares

pobres, siguiendo la tendencia nacional, hasta 2019. Con la reducción en la producción derivada de la crisis sanitaria de Covid-19, es de esperar que estas tasas de pobreza puedan haber rebotado al alza, dada la gran sensibilidad de la economía valenciana antes los shocks económicos.

Por último, la **distribución de los niveles de renta** entre los hogares valencianos pobre y no pobre es una cuestión de gran relevancia para evaluar su nivel de vulnerabilidad ante cambios económicos súbitos. Como es sabido, una distribución de la renta más equitativa reduce el riesgo de la sociedad en general en caer en niveles mayores de pobreza, porque reduce la volatilidad en los niveles de consumo y sostiene el mecanismo económico más eficientemente.

Una aproximación a esta distribución se realiza a través de los dos gráficos siguientes. El primero, el gráfico III.5, representa la evolución de la renta disponible por hogar media en los hogares distinguiendo entre pobres y no pobres. Como se observa, la media en todo el período analizado es de algo menos de 30 mil euros/año en los hogares no pobres mientras que lo es de alrededor de 9000 euros en los pobres. La diferencia es muy elevada y pone de manifiesto la mínima capacidad de pago que tienen los segundos en la región.

Gráfico III.5

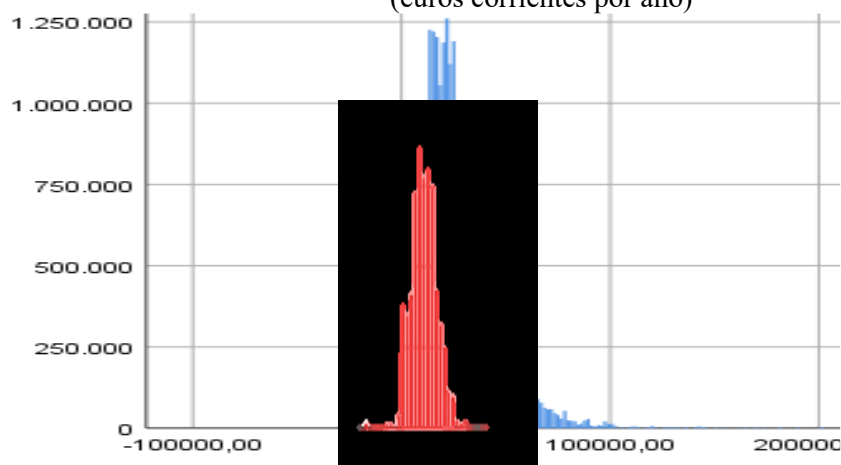


Sin embargo, la distribución por deciles muestra una situación más preocupante que consiste en que la distribución de la renta de los hogares no pobres se concentra de forma masiva en los estratos de renta más cercanos a la máxima de concentración de los hogares pobres. El gráfico III.6 muestra este fenómeno, donde la mayoría de la población no pobre tiene rentas en los siguientes deciles a los de la población pobre, y al menos tres deciles de hogares y rentas comparten el ser pobre y no pobre a la vez, lo que indica que lo que lleva a los no pobres a caer en la pobreza pueden ser cambios muy pequeños que afecten (mínimamente) a sus rentas.

El detalle de la distribución por años es indicativo de cómo la distribución cambia con mayor rapidez de la que se puede esperar. El gráfico en 2007 muestra una distribución de los ingresos muy repartida hasta lo 45000 € de renta bruta y con una aparente diferencia entre la

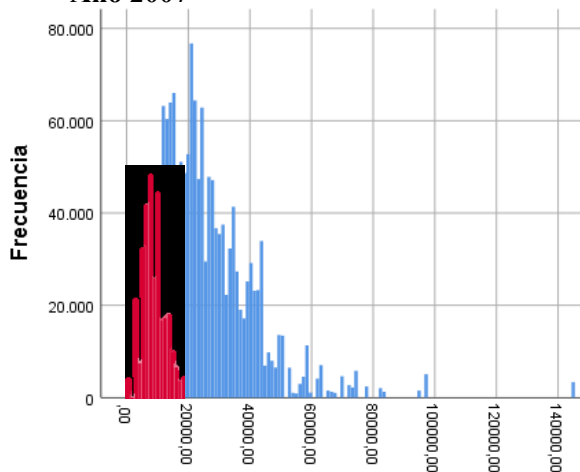
Gráfico III.6

**Distribución de la renta disponible en la Comunidad Valenciana.
 Pobres y no pobres. 2005-2019**
 (euros corrientes por año)

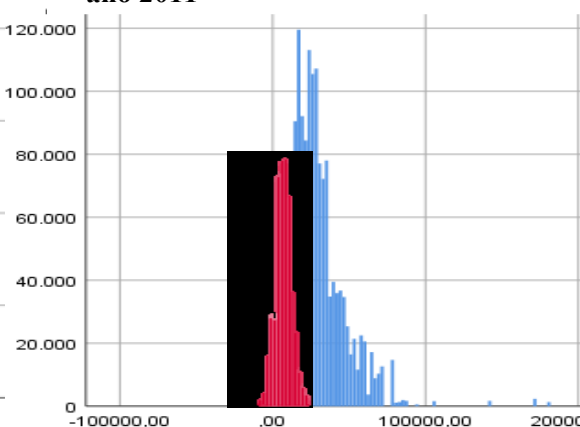


- Detalle por años

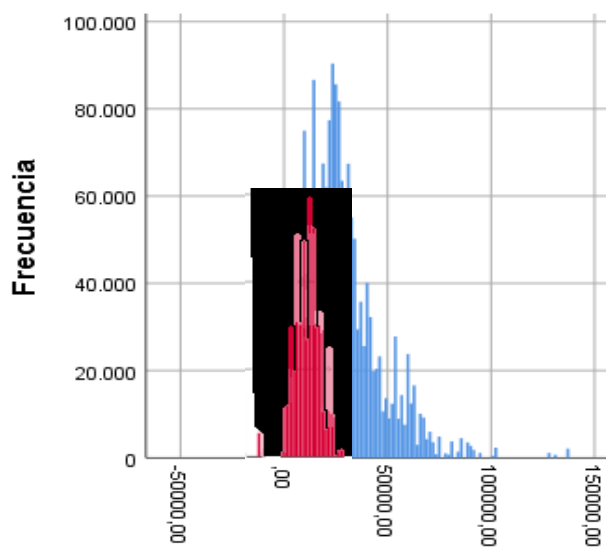
Año 2007



año 2011



- Año 2019



distribución de los hogares pobres (en rojo) de los no pobres, aunque hasta los 20 mil € hay hogares que pueden ser pobres o no. En el año 2011 se observa una concentración de los hogares (hasta 120 mil) en niveles menores de renta, con una traslación a la izquierda (hacia el 0 de ingresos) en las dos curvas de distribución, y una menos clara diferencia entre pobres y no pobres. Paralelamente, hay una mayor concentración de hogares en las rentas mas elevadas.

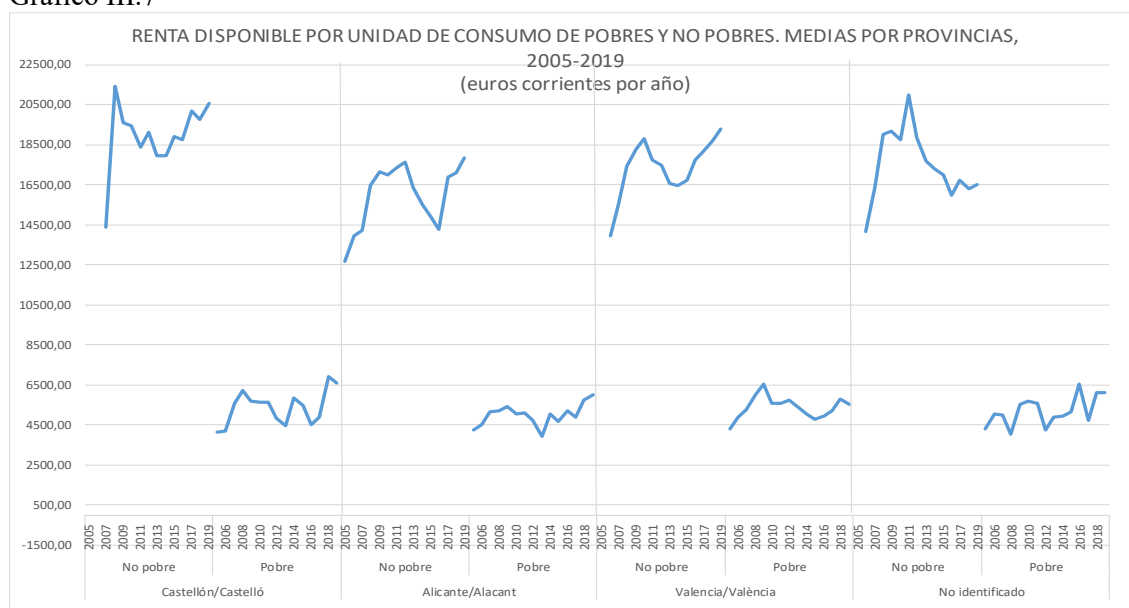
Por último, en 2019 la distribución ha mejorado con una menor acumulación de hogares en los deciles de rentas menores, pero donde los hogares pobres presentan ingresos cero o negativos en una mayor proporción y existe un amplio rango de hogares en el mismo nivel de renta que son pobres y no pobres. Las curvas de distribución con los dos 'picos' pegados inducen a pensar que los hogares no pobres con menores ingresos tienen una elevada probabilidad de caer en la pobreza cuando un shock económico que afecte a sus condiciones de empleo

III.2. Evolución de la pobreza por Áreas geográficas

En este apartado se aproximan los niveles de pobreza por áreas geográficas de la Comunidad Valenciana. Se distingue entre provincias, capitales, áreas metropolitanas de las capitales, costa e interior.

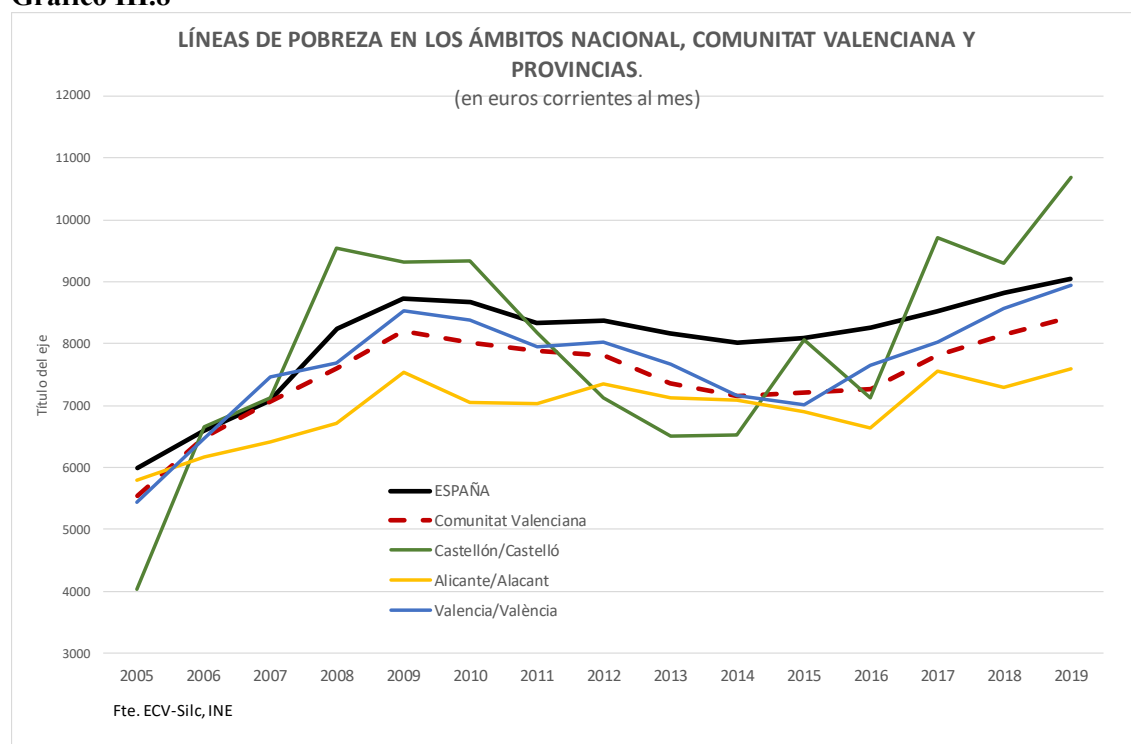
Una aproximación inicial consiste en evaluar la renta disponible total por unidad de consumo entre pobres y no pobres por provincia. El gráfico III.7 muestra cómo, en los hogares no pobres, Castellón es la que refleja mayores niveles de renta por UC y Alicante es la que presenta la menor. Sin embargo, las rentas de los hogares pobres son similares (alrededor de 4500 euros por año) aunque ponen de manifiesto distintas dinámicas temporales. Por ejemplo, Castellón tiene una mayor variabilidad y ha aumentado su renta por encima del resto de los hogares pobres de la CV y Valencia, por su parte, parece haberla reducido durante los últimos años del período analizado. Hay una proporción del 10.12% de las observaciones que no han podido ser identificadas y asignadas a una provincia. Estas observaciones son hogares no pobres con niveles de renta elevados que no se recuperan tras la crisis y hogares pobres que siguen un patrón de crecimiento de la renta.

Gráfico III.7



El gráfico III.8 muestra las líneas de pobreza nacional, de la Comunidad Valenciana y las de cada provincia. En el conjunto español, la línea de pobreza superó los 8500 euros por año en los años 2009 y 2010, cuando en la CV era de 8200 euros (el 96% del nacional). A este máximo se llega tras un período con aumento generalizado de los ingresos que determinan la línea de pobreza en los años de expansión, una fase de estancamiento hasta 2012 y una drástica corrección desde 2013 que en el caso nacional reduce la línea de pobreza a los 8000 euros (2014) pero en el de la Comunidad Valenciana y sus provincias lo hunde hasta los 7000 euros/mes, en una cifra estancada que se recupera en todos los ámbitos a partir de 2016. La correspondiente línea de pobreza provincial (el 60% de los ingresos medianos en cada una de ellas) sería sistemáticamente inferior al nacional, con Alicante en la peor posición (por debajo de la nacional y de la Comunidad Valenciana), y Valencia Castellón por encima de la media de la CV pero por debajo sistemáticamente de la nacional. Solo Castellón supera la línea de pobreza de España en dos periodos: 2008-2010 y 2017-2019. Nótese que una línea de pobreza más elevada se interpreta como que los hogares pobres perciben mayores ingresos y, por tanto, están en mejor posición que otros. Dado que se ha calculado aquí con respecto a la mediana de la renta de cada provincia, y en igualdad de coste de vida, esta interpretación sería correcta.

Gráfico III.8



Utilizando la línea de pobreza, se calcula el número de hogares pobres en las provincias de la Comunitat Valenciana para aproximar la incidencia de la pobreza. Para el total del período, la incidencia da una media de un 22.5% del total de hogares pobres (cuadro III.2). Consistente con la línea de pobreza antes vista, el total de los hogares pobres se componen de un 21.9% de los hogares de Castellón, un 26% de los de Alicante y un 21% de los de Valencia (con un 18.1% de los no identificados). Esto implica que la incidencia de la pobreza es mayor en Alicante que en las otras dos provincias y que en éstas últimas, el peso es muy parecido.

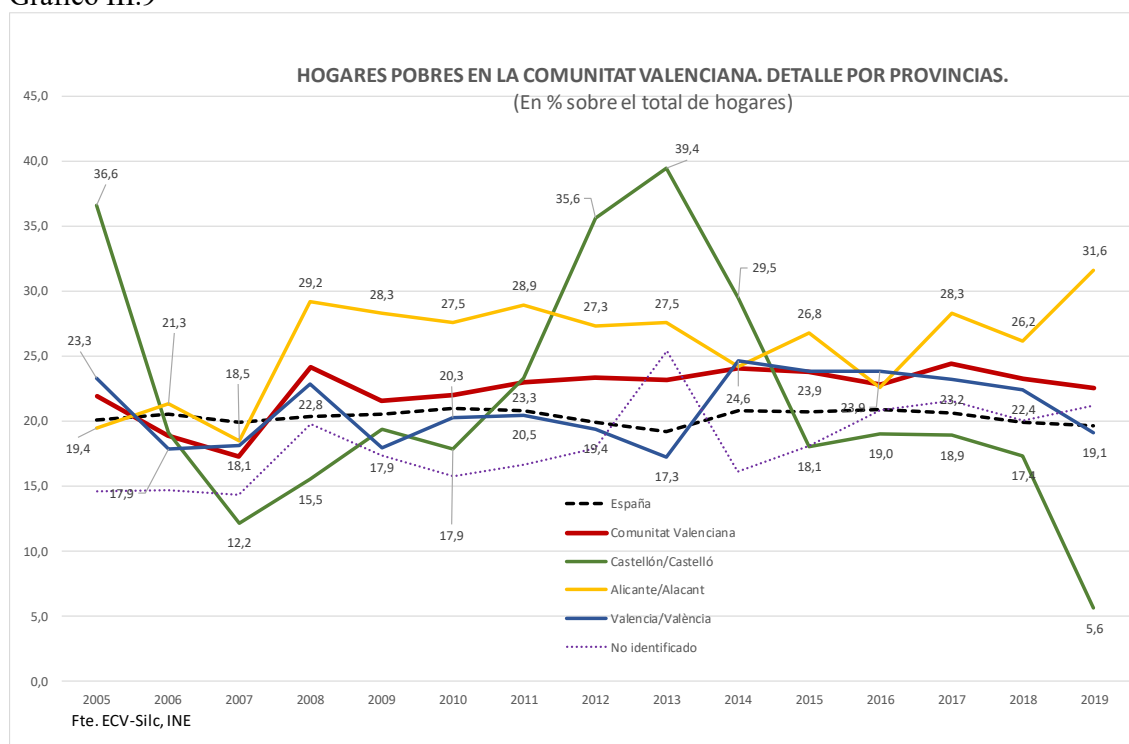
Cuadro III.2. Distribución de hogares pobres en la Comunitat Valenciana. Incidencia de la pobreza. Detalle por provincias, 2005-2019

Provincia	perdidos	POBRE		Total	%
		No pobre	Pobre		
		25840	0	25840	0,0
	Castellón/Castelló	1865514	524373	2389887	21,9
	Alicante/Alacant	7159009	2517214	9676223	26,0
	Valencia/València	10900669	2900480	13801149	21,0
	No identificado	2389880	526832	2916712	18,1
Total		22340912	6468899	28809811	22,5

Fte. ECV, Silc, INE

El gráfico III.9 muestra la evolución de la incidencia de la pobreza a lo largo del período considerado. En general, y salvo para el caso de Castellón, la incidencia es estable aunque hay algunas cuestiones relevantes para remarcar.

Gráfico III.9



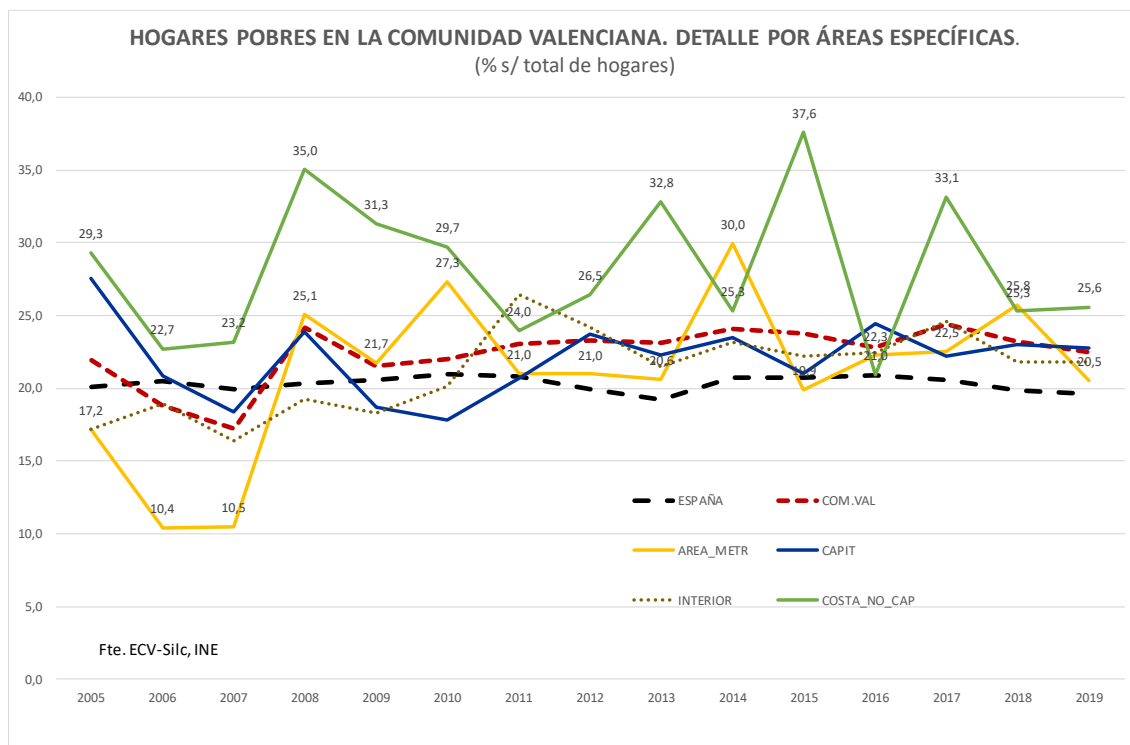
En primer lugar, la incidencia en la comunidad Valenciana supera entre 1.5 y 4 puntos la media nacional. La disparidad en la incidencia parte de la crisis financiera de 2007, que fue el momento en que las evoluciones de las dos economías divergen: la nacional evoluciona alrededor del 20% de hogares en pobreza (en media española) mientras que la Comunitat Valenciana llega casi al 25% en 2014, con una media del 22.5-23%.

La segunda ola de crisis, la de la deuda, parece haber afectado fuertemente a la pobreza en Castellón. Tradicionalmente, esta provincia presenta una tasa menor de hogares pobres que la media, con un 17-18% del total de sus hogares. Entre 2011 y 2014 esta tasa se duplicó hasta un 39.4% del total de hogares. El efecto de la crisis de la deuda fue, por tanto, tremendamente duro para esta provincia. Por su parte, la provincia de Alicante muestra una incidencia de la pobreza más elevada que el resto del territorio (salvo el período comentado para Castellón).

Desde el impacto de la crisis, la provincia tiene entre un 26 y un 29% de sus hogares bajo la línea de pobreza. Además, en los últimos años el nivel de pobreza difiere alcanzando en 2019 un 31.6%.

Si el detalle se calcula por áreas geográficas, la incidencia de la pobreza aparece en el gráfico III.10.

Gráfico III.10



Los resultados que muestra esta segmentación de la incidencia reflejan un mayor efecto negativo sobre los hogares en la costa, es decir, las poblaciones localizadas en la costa (que no son capitales), presentan una incidencia de la pobreza que afecta alrededor del 30% de los hogares, con una fuerte volatilidad (entre el 24% y el 35%) durante todo el período. Este impacto de la pobreza en zonas con fuerte dependencia del turismo parece sorprendente, pero es un resultado reiterativo durante toda la crisis financiera. En los dos últimos años, la incidencia ha caído al 25% aunque la dependencia de las crisis puede incidir en que vuelva a aumentar tras el impacto de la pandemia Covid19, y en este caso posiblemente con mayor virulencia ya que el turismo es uno de los sectores más afectados.

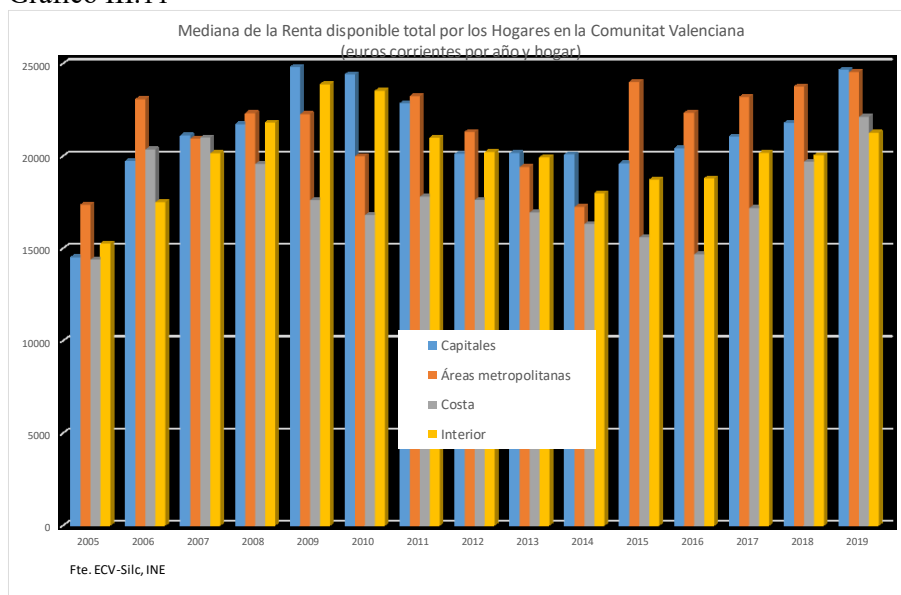
Capitales y áreas metropolitanas presentan una incidencia de la pobreza alrededor de la media, con una mayor volatilidad en las segundas, lo que indica que en momentos concretos (2010, 2014 y 2018) las áreas metropolitanas se han visto más afectadas con aumento de los hogares en pobreza.

Los niveles de renta disponible de los hogares según estas áreas, origen de los datos de pobreza, se muestran en el cuadro III.3 y en el gráfico III.11

Cuadro III.3 Mediana de la Renta disponible total del hogar

Valores medios Euros corrientes	Áreas Comunitat Valenciana				Provincias		
	Capitales	Áreas metropolitanas	Costa	Interior	Alicante	Castellón	Valencia
2005	14514	17356	14400	15265	16002	12090	15200
2006	19730	23068	20351	17500	18970	16799	19364
2007	21110	20941	21000	20150	20002	20786	21000
2008	21715	22314	19571	21807	19192	28804	21803
2009	24817	22263	17614	23874	20043	27518	24443
2010	24416	19993	16805	23526	18033	24856	23566
2011	22852	23236	17799	20988	19220	20721	22929
2012	20124	21297	17625	20216	17999	16151	21020
2013	20163	19408	16946	19929	18417	14882	20422
2014	20097	17250	16324	17981	17657	16330	19123
2015	19602	24000	15599	18717	17754	21407	20323
2016	20411	22336	14679	18786	16641	21958	20880
2017	21054	23190	17182	20167	18889	25179	21519
2018	21786	23756	19693	20040	18243	21589	21786
2019	24667	24544	22119	21256	20266	27467	24484

Gráfico III.11



El gráfico representa bien la evolución de los recursos monetarios disponibles por el 50% de los hogares valencianos en cada área. Desde una situación casi igualitaria (2005 – 2008) la renta disponible se concentra en capitales e interior durante los primeros años de la crisis financiera. Desde 2011, la pérdida de renta es general en todos los segmentos con una mayor penalización en la costa y concentración en áreas metropolitanas e interior. La salida de la crisis desde 2015 acelera los ingresos medianos en las áreas metropolitanas. El año 2019 muestra una situación en la que los hogares de la costa han recuperado las pérdidas de capacidad de compra de toda la década y las rentas se concentran en ciudades y áreas metropolitanas, con el interior manteniendo niveles de ingresos inferiores al máximo de 2009.

III.3 Evolución de la pobreza por tipología de hogar

En esta sección se presentan los datos de la ECV segmentados por tipo de hogar. La tipología ha sido reordenada para identificar los siguientes tipos de hogares teniendo en cuenta el cabeza de familia, en las siguientes cinco categorías: Unipersonales (por rangos de edad, de menos de 30 años –jóvenes--, entre 30 y 64 y mayores de 65 años –seniors); monoparentales (un adulto con niños); 2 adultos con niños; 2 Adultos sin niños, al menos uno mayor de 65 (senior), y adultos sin niños. Se identifica también el género del cabeza de familia.

La tipología de hogares pobres y no pobres según el tipo de hogar se muestra en el siguiente cuadro III.4.

Cuadro III.4_ Comunitat Valenciana. Pobreza por Hogar, 2005-2019

	Pobres (% s/total)	Rta Disponible total anual mediana	RD total por UC, anual mediana	LP anual media	
Todos los hogares	22,5	20465,3	12387,7	8073,4	
Hogar con cabeza de familia mujer	3,6	10295,1	10105,4	8119,1	
Todos los hogares mayores de 65 años	5,8	14070,2	10917,3	8111,9	
Todos los hogares menores de 30 años	0,4	11768,7	11734,6	8089,1	
Por tipo de hogar (referencia a cada tipo)					% sobre el total de hogares
unipersonales_30_64	26,0	13199,8	12885,6	8146,1	11.5
unipersonales <30	27,5	11768,7	11734,6	8089,1	1.4
unipersonales >65	24,6	10182,9	9978,0	8114,5	10.7
monoparentales con hijos	39,0	14637,0	9756,9	8243,1	2.5
2 Adultos con niños	23,8	25234,0	11998,5	8047,0	32.5
2 Adultos sin niños >65	22,5	17553,3	11653,7	8109,9	13.9
Adultos sin niños	16,6	25725,5	14558,8	8029,9	27.5

Fte. ECV. Microdatos y elaboración propia

El cuadro muestra cómo, de todos los hogares pobres, un 3.6% tienen a mujeres como cabeza de familia, un 5.8% son seniors y un 0.4% son jóvenes menores de 30 años. La incidencia de la pobreza en los hogares con mujer líder es baja si se compara con la renta que obtienen, casi un 50% de la mediana general, lo que indica muy reducidos recursos monetarios. Los hogares mayores disponen de mayores ingresos aunque la renta por unidad de consumo es similar a la de los hogares con mujeres. Por su parte, los hogares menores de 30 años (independientes, recuérdese que no se computan en esta categoría aquellos que viven o dependen aún de sus hogares de origen) son un 0.4% del total de hogares pobres.

Si se analiza por categoría de hogar, con referencia a cada una de ellas, del total de hogares menores de 30 años, el 27.5% son pobres, tasa mayor que en el resto de unipersonales, donde el 24.6% de los seniors son pobres y el 26% de aquellos entre 30 y 64 años. La incidencia, por tanto, de la pobreza en los hogares unipersonales es mayor que la media.

Más grave es esta incidencia en los hogares monoparentales, de los cuales **un 39% son pobres**. Este grupo son un 2.5% del total de hogares de la Comunitat Valenciana, por lo que aproximadamente un 1% de los hogares valencianos son monoparentales y pobres. Esta incidencia de la pobreza sucede como resultado de unos niveles de ingresos por unidad de consumo muy bajos lo que indica la existencia de los gastos de hogares con niños e ingresos exiguos.

La incidencia de la pobreza en hogares liderados por dos adultos está cercana a la media, con mayor peso de los hogares pobres en aquellos menores de 65 años y con niños (un 23.8%) y menor en aquellos formatos de hogar con más de dos adultos y sin niños (un 16.6%).

La situación en el año 2019 con respecto a la pobreza asociada al tipo de hogar se observa en el cuadro III.5

Cuadro III.5 Situación de la pobreza por tipología de hogar en la Comunitat Valenciana. Año 2019

	Pobre (% s/total hogares de cada categoría)	(% s/ total hogares)	Renta disponible del hogar (euros/año)		Distribución del total de hogares por tipología
			Media	Mediana por grupo	
unipersonales_30_64	30,5	4,2	17212,2	15939,3	13,9
unipersonales <30	73,0	0,2	7342,3	0,0	0,3
unipersonales>65	14,2	1,7	14600,6	12542,1	11,7
monoparentales con niños	41,2	1,1	18355,5	14994,9	2,6
2 Adultos con niños	27,0	8,0	32493,1	29200,8	29,6
2 Adultos sin niños>65	21,7	3,3	23263,6	20032,2	15,2
Adultos sin niños	15,2	4,1	31514,1	27372,2	26,8

Como se observa, los datos promediados de todo el período no dan una visión nítida de la situación actual. Para el año 2019, los problemas de pobreza se concentran en cuatro grupos de población: los hogares unipersonales jóvenes, que experimentan una tasa de pobreza del 73%, aunque se han reducido a un 0.2% del total de hogares sobre la media, y con más de un 50% de ellos sin ingresos. En segundo lugar, los hogares monoparentales con niños, con una tasa de pobreza del 41.2% (y son el 1.1% del total de hogares). El tercer grupo son los hogares unipersonales adultos (30-64 años), cuya tasa de pobreza es del 30.5% de su grupo y éstos suponen un 4.2% del total de hogares (del 13.9% que es la proporción de unipersonales maduros sobre el total de hogares). Por último, los hogares con 2 adultos con niños experimentan un 27% de tasa de pobreza y éstos hogares son un 8% del total. Como se observa, la pobreza en el último año, en la Comunitat Valenciana, se concentra en hogares unipersonales, básicamente jóvenes y adultos, y monoparentales con niños. Los adultos con niños tendrían una incidencia menor que los anteriores pero elevada, especialmente por la relevancia en cuanto al número de hogares.

Nótese que la **pobreza afecta especialmente a los grupos de hogares donde hay niños**. Esto implica que una proporción importante de los niños valencianos experimentan la pobreza en sus hogares, lo que generará un efecto difícil de compensar en el futuro, y que muestra una gran urgencia en la aplicación de medidas de política. **La pobreza infantil** es uno de los efectos de la crisis financiera que difícilmente ha sido resuelto en otros países y que es una cuestión de gran calado para la sociedad futura.

En el detalle por área geográfica, también para el último año (2019) contenida en el cuadro III.6, se observa la distribución de pobreza entre grupos de hogares para provincias y para las áreas identificadas. En este cruce, es necesario tener precaución cuando se interpreten los datos ya que la significatividad de la encuesta es a nivel autonómico y es posible que existan algunas categorías de hogares no encuestadas. Esto es lo que parece que ocurre en algunos casos que se comentan.

Por provincias, parece que la concentración de la pobreza ocurre en Alicante, donde todas las categorías salvo los de más de dos adultos sin niños, y unipersonales senior (mayor de 65 años) presentan tasas de pobreza que superan el 35% del total de hogares. En esta provincia, el 100% de los hogares unipersonales jóvenes eran pobres (y posiblemente solo fueron encuestados ellos aunque su proporción es acorde con la media) y de los que eran adultos (30-65 años), un 47.5% eran pobres. Los hogares unipersonales, por tanto, en Alicante concentran una mayor proporción de la pobreza de la CV. De los hogares con niños, el 40.1% de los monoparentales y el 38.7% de los liderados por dos adultos, eran pobres. Esta tasa tan elevada, que supone un 11.5% del total de hogares, implica que la pobreza infantil es uno de los principales problemas en la provincia. En cuanto a los hogares senior, un 17,4% de los unipersonales y un 37% de las parejas mayores, son pobres; por tanto, el grupo de los más mayores acumula una incidencia de la pobreza en un total de 8.4% de los hogares. En total, Alicante tiene un 31.6% de sus hogares en la línea de pobreza según la información de 2019 y de esa cifra, el 25.1% están en grupos donde se concentra la pobreza.

Cuadro III.6 Situación de la pobreza por tipología de hogar en la Comunitat Valenciana y área geográfica. Año 2019

Tipo de Hogar	Alicante		Castellón		Valencia		Capitales		Áreas metropolitanas		Costa (no capitales)		Interior	
	Pobre (a)	Pobre (b)	Pobre (a)	Pobre (b)	Pobre (a)	Pobre (b)	Pobre (a)	Pobre (b)	Pobre (a)	Pobre (b)	Pobre (a)	Pobre (b)	Pobre (a)	Pobre (b)
unipersonales_30_64	47,5	7,0	6,3	1,1	12,0	0,7	34,8	5,0	0,0	0,0	28,7	5,0	33,6	4,7
unipersonales <30	100,0	0,2	--	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,6	100,0	0,4	100,0	0,2
unipersonales >65 monoparentales con hijos	17,4	2,1	12,3	1,9	39,8	5,6	15,0	1,8	13,6	0,8	12,7	1,0	14,1	2,1
Adultos con niños	40,1	0,8	0,0	0,0	31,7	0,4	41,8	1,7	61,4	2,2	58,6	0,6	23,1	0,4
2 Adultos sin niños >65	38,7	10,7	4,4	1,5	21,1	7,0	26,0	7,4	13,0	3,7	34,6	12,8	28,8	7,9
Adultos sin niños	37,0	6,3	6,1	0,8	34,6	4,2	18,8	2,9	40,4	7,4	28,3	2,8	15,7	2,6
% total hogares pobres		31,6		5,6		22,6		22,7		20,5		25,6		21,8
% hogares pobres con mayor concentración de pobreza		25,1		1,9		10,2		14,0		10,2		21,5		13,0

Nota: (a): % s/total hogares de cada categoría

(b): % s/ total hogares

En la provincia de Castellón la pobreza se concentra en los hogares unipersonales más mayores. El año 2019 muestra para esta provincia una tasa de pobreza muy reducida, lo que es una buena noticia, pero que nos hace pensar que la encuesta no ha sido bien desarrollada como para identificarla como significativa. Es posible que no haya suficientes observaciones y las tasas que aparecen sean el reflejo de falta de información que permita generalizar sus resultados. Esta idea es respaldada por la evolución temporal que se comentaba arriba, y que pondría en cuarentena estos resultados. No obstante, la lógica económica, con una recuperación de las exportaciones en los sectores especializados de esta provincia, puede sustentar estos mejores resultados.

Lo contrario pasa con la provincia de Valencia donde la información del cuestionario se concentra y creemos significativos los resultados. En este caso, la pobreza se acumula en los hogares senior, tanto unipersonales (con casi un 40% de tasa de pobreza), como los hogares con dos adultos mayores (con un 34.6% de tasa de pobreza), y en los monoparentales (con niños), con el 31.7% de sus hogares siendo pobres. En total, estos tres grupos suman un 10.2%

del total de hogares de la provincia de los 22.6% que están en pobreza. En esta provincia, además de la pobreza sufrida por los hogares más mayores, aquellos con dos adultos y niños experimentan un 21.1% de la pobreza (y son un 7% del total de hogares) por que podría remarcarse también la idea de la existencia de una fuerte tasa de pobreza infantil.

El análisis por áreas centra un poco más donde se localiza esta pobreza. En términos generales, la pobreza no se distribuye de forma simétrica entre los hogares por áreas, ni siguiendo similar patrón que las provincias. Se podría decir que cada área tiene una distribución diferente derivada de limitaciones económicas distintas.

En 2019, la mayor tasa de pobreza se da en la costa (con un 25.6% de sus hogares) seguida de las ciudades (22.7%), el interior (21.8%) y las áreas metropolitanas en último lugar (20.5%). En las poblaciones de la costa, la estructura de pobreza replica la vista en Alicante: los hogares unipersonales jóvenes y adultos, los monoparentales y los hogares con dos adultos, tanto con niños como sin niños, presentan tasas de pobreza superiores al 28%. Los unipersonales jóvenes entrevistados son todos pobres (100%) y en el caso de los hogares monoparentales, son pobres el 58.6%. En los hogares con dos adultos y niños, el 34.6% de ellos son pobres. Tomando esta cifra más la de los monoparentales (**todos los hogares que tienen niños**), la pobreza afecta en la costa valenciana al 13.4% del total de los casi 648 mil hogares localizados en esa área, lo que supone más de 86 mil hogares con niños que son pobres.

En el caso de las capitales, el problema de pobreza se concentra en los hogares unipersonales de más de 30 años y en los monoparentales. Estos dos grupos de hogares presentan un 34.8% y un 41.8% de tasa de pobreza respectivamente. Si se le suma el 26% de pobreza de los hogares con dos adultos y niños, se pone de manifiesto que el problema fundamental de la pobreza se centra, en nuestras capitales, en la pobreza infantil y en la derivada de desajustes en el mercado de trabajo que impide a hogares unipersonales y parejas con hijos obtener suficientes ingresos para salir de la pobreza. En este caso, no hay observaciones de hogares unipersonales de menos de 30 años, lo que no permite inferir la situación de este grupo.

En las poblaciones del interior, que una década antes lideraba las áreas con menores tasas de pobreza, se observa que en 2019 la pobreza se concentra en los hogares adultos, tanto unipersonales (con un 33.6% de la pobreza) como con niños (con un 28.8% de la pobreza). Los hogares monoparentales presentaban, también, una tasa elevada del 23.1%. Parece que el diagnóstico en este caso se asemeja al de las ciudades: pobreza infantil, aunque con una incidencia algo menor que en las capitales, y pobreza en la población en edad de trabajar posiblemente derivada de un débil mercado de trabajo y menores oportunidades.

Por último, las áreas metropolitanas (poblaciones en la corona de las capitales) son las que menos tasa de pobreza presentan, aunque no es pequeña, de un 20.5% del total de hogares. En este caso, no se han encontrado observaciones de hogares unipersonales adultos, y todos los encuestados son unipersonales mayores o jóvenes (los dos extremos de la distribución por edad). Al igual que ocurría en Alicante, el 100% de los unipersonales jóvenes de los que se tiene información, son pobres, y representan a un 0,6% del total de hogares en este grupo. La pobreza aquí se centra en los monoparentales, con un 61.4% del total de este grupo siendo pobres (2.2% del total de hogares en las áreas metropolitanas) y en los hogares con dos adultos sin niños mayores, con un 40.4% de ellos siendo pobres. En este caso, los adultos con niños tienen un nivel de incidencia bajo, del 13% de los hogares siendo pobres. Si se suman todos los hogares mayores pobres, son un 8,2% del total de hogares de estas áreas. Si se suman los hogares pobres que tienen niños, son un 5.9%. La incidencia en la pobreza infantil en las áreas metropolitanas es menor que en otras áreas, pero no es pequeña. Niños y seniors serían los dos grupos de población con mayor probabilidad de caer en la pobreza en este grupo, también.

El último grupo que se analiza en este apartado es el efecto de la pobreza por género. Se ha podido identificar el género del cabeza de familia solo en los casos de hogares unipersonales, dado que en los monoparentales y en el resto, no se especifica. Además, cruzando esta información se intuye que la mayor parte de los resultados de la CV se corresponden con las observaciones de Valencia, al menos en la categoría de hogares unipersonales jóvenes.

Cuadro III.7 Situación de la pobreza por tipología de hogar en la Comunitat Valenciana y género. Año 2019

Si el hogar pobre tiene un cabeza de familia mujer Tipo de Hogar	TOTAL BD		Alicante		Castellón		Valencia	
	Pobre		Pobre		Pobre		Pobre	
	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
unipersonales_30_64	37,97	18,13	57,075	36,999	9,341	4,901	12,06	4,43
unipersonales <30	45,80	22,80	---	0,000	---	---	45,80	30,29
unipersonales >65	13,53	9,34	18,273	12,246	0,000	0,000	14,74	9,93

Nota: (a): % s/total hogares de hogares con mujeres cabeza de familia en cada categoría de hogar

(b): % s/ total hogares de cada categoría de hogar

La información de la ECV indica que la tasa de pobreza se concentra de forma relevante en los hogares unipersonales cuyo cabeza de familia es mujer. Analizando la base completa para 2019, casi un 38% del total de hogares unipersonales mujeres de entre 30 y 65 años son pobres, que se corresponden con un 18.1% del total de hogares unipersonales de esta edad. Este grado de pobreza parece concentrarse en Alicante, con un 57% de las mujeres viviendo solas como pobres en esta provincia, y en mucha menor proporción en Castellón y Valencia.

En cuanto a las jóvenes que constituyen su hogar, la tasa de pobreza es del 45.8% de ellas, es decir, casi la mitad de las mujeres que crean su hogar unipersonal, son pobres. Esta cifra refleja las observaciones exclusivamente asignadas a Valencia, por lo que nada puede decirse del resto de provincias.

Por último, los hogares formados por una mujer mayor de 65 años tienen una menor incidencia de la pobreza, con un 13.5% del total de mujeres viviendo solas siendo pobres (que es un 9.34% del total de unipersonales mayores de 65 años), con una tasa casi cinco puntos mayor en Alicante que en Valencia. Los ingresos derivados de las pensiones puede estar respaldando este colectivo y alejando a la mayoría de la línea de la pobreza.

IV.- Análisis de la 'pobreza en vivienda'. *Ex ante y ex post*

Tradicionalmente, el problema de la falta de vivienda ha sido analizado utilizando el concepto de accesibilidad, que consiste en la medición de la capacidad que tiene un hogar de acceder o poder mantener la cobertura de sus necesidades residenciales, dado su nivel de renta. Hay dos ámbitos fundamentales en los que se analiza el concepto de accesibilidad: en el primer momento de entrada al mercado de vivienda (accesibilidad inicial o primera, tanto en propiedad como en alquiler) y al del mantenimiento de la vivienda tras ese primer acceso.

El análisis de accesibilidad se ha enfocado tradicionalmente como un problema de ingresos insuficientes o de vivienda inadecuada, es decir consecuencia de factores de demanda (falta de ingresos) o de oferta (vivienda en malas condiciones o falta de unidades). Hay acuerdo en que la falta de accesibilidad genera problemas de índole social y económico, además de pérdida de bienestar, por lo que los Estados tienden a intervenir cuando detectan su existencia, tanto desde el lado de la oferta, con la provisión de viviendas sociales y/o accesibles (Gabriel y otros, 2005), como por el lado de la demanda, con subvenciones y ayudas directas a los hogares.

Sin embargo, los problemas de accesibilidad pueden aparecer en dos momentos del ciclo de vida del hogar con efectos socioeconómicos muy diferentes. Pueden aparecer antes del primer acceso, es decir, en la situación en la que el hogar no cumple con las condiciones del mercado para tener una vivienda (en cualquier tipo de tenencia). A este concepto se le llama, en este documento accesibilidad *ex ante*. Este problema es el que afecta principalmente a los jóvenes, que dilatan la creación del hogar por la incapacidad de tener la vivienda (permanecen en la residencia paterna más tiempo), o a los inmigrantes a un mercado cuando no pueden acceder a las viviendas (por su alto precio o falta de oferta) y necesitan relocalizarse en otras áreas urbanas y desplazarse al trabajo diariamente; o, simplemente, no pueden moverse de población por esta razón, ejerciendo como barrera a la movilidad del trabajo. La falta de accesibilidad *ex ante* es muy complicada de evaluar por la falta de información sobre los individuos que no tienen aún una vivienda. Tradicionalmente se analiza de forma agregada determinando cuales son los niveles de ingresos compatibles con el acceso. Este es el enfoque de los ratios, que luego se explica, y se utilizan aplicando el supuesto de que existe oferta suficiente en el mercado y, en el caso del acceso en propiedad, hay flujo de financiación también suficiente sin restricciones financieras.

Puede, en segundo lugar, aparecer posteriormente al acceso. Este es el caso de los hogares que accedieron a una vivienda en el pasado, y cambios recientes en las condiciones económicas hacen difícil el pago del coste de vivienda asumido en su día, de forma que, o bien impagan la vivienda donde están y al tiempo quedan fuera, convirtiéndose en sin techo, cambiando de forma de tenencia o cambiando a otra unidad más barata, o bien reducen el resto de consumos para poder pagar la vivienda, generándose problemas de pobreza específica (como la pobreza energética o en alimentos). A esta medición de la accesibilidad se le llama, en este documento, accesibilidad *ex post*. Los resultados de la falta de accesibilidad *ex post* son de otra naturaleza que los anteriores pero muy dañinos para la sociedad. Pueden devenir en problemas de salud, pobreza infantil, falta de recursos para los estudios, el transporte... y en general se reconoce que estos problemas empobrecen de forma acelerada a la población.

La evidencia empírica existente y los análisis sociales advierten sobre los problemas derivados de la falta de accesibilidad. La incapacidad de acceso a una vivienda no sólo representa una amenaza para la cohesión de la sociedad en general, sino que impone también limitaciones importantes en la economía. Una accesibilidad deficiente puede afectar al acceso al trabajo, puede ejercer presión sobre los salarios y los sueldos y pueden desplazar a otras formas de consumo (DTC New Zealand, 2004, p.6).

En este apartado se estiman los indicadores de pobreza en vivienda, tanto la accesibilidad *ex ante*, como los indicadores *ex post*. Para ello, se toman dos tipos de estadísticas: las agregadas para realizar el análisis a nivel provincial para estimar la primera, y los microdatos para el análisis de la segunda.

Una estimación de pobreza en vivienda debe tener en cuenta la situación de tenencia residencial de los hogares (Gabriel et al. 2005). Esta es una información que, obviamente, no existe en lo relativo a las variables agregadas que se utilizan para el cálculo de la accesibilidad *ex ante*, aunque se resuelve calculando ambos ratios con la media de precios de propiedad y alquiler. Por su parte, los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida permiten cruzar la información para obtener el detalle de tenencia y características de los hogares y su situación con respecto a la vivienda, lo que permite su inclusión relacionado son los niveles de ingresos en el cálculo que se realiza en este trabajo.

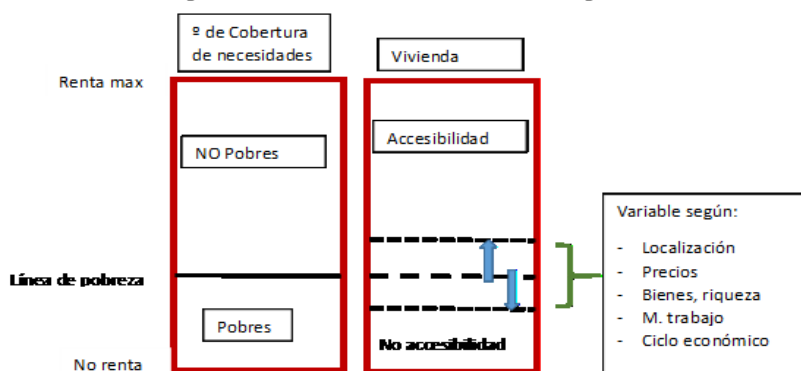
Hay que tener en cuenta una cuestión inicial, que es común a la evolución de la pobreza antes vista. Los problemas de accesibilidad son cíclicos, ya que dependen de las condiciones económicas y su variación a medio plazo, de manera pueden existir períodos en los que las condiciones determinen fuertes ganancias de accesibilidad y al contrario. La evolución de los últimos veinte años muestra situaciones de máxima accesibilidad (que ayudaron a los hogares a acceder de forma casi masiva al mercado en propiedad) seguidos por períodos donde el acceso presentaba fuertes barreras, independientemente de los niveles de renta.

Dado que este trabajo se centra en los hogares de menor renta, esta característica es también aplicable. Dada una línea de pobreza fijada, se supone que los hogares con rentas próximas a ella no tienen acceso. Gráficamente expresado (gráfico III.1) se supone que los hogares que tengan ingresos por encima de esa línea, podrían cubrir sus necesidades residenciales acudiendo al mercado y con menor nivel de ayudas cuando más se alejen (por encima) de la línea de pobreza. Por debajo de esa línea, los hogares requieren de políticas públicas activas que les ayuden a salir de la privación o que les garanticen los mínimos para su supervivencia, por lo que no tienen accesibilidad residencial. Sin embargo, los cambios en otras condiciones económicas (por ejemplo, los tipos de interés o los precios de las viviendas) generan períodos en que la línea de accesibilidad mejora por que la línea de pobreza aumenta y podrían los hogares estar en mejores condiciones de acceso aun siendo pobres. Los umbrales de accesibilidad determinan las condiciones de renta que permitirían a un hogar el acceso a una vivienda de calidad media, y éstos dependen de las variables económicas (en nivel y evolución) pero también de la localización de las viviendas, de las condiciones del mercado de trabajo y otros factores que hacen que esa línea que permite el acceso mejore en períodos dados de tiempo (línea punteada del recuadro de la derecha) o empeore.

Un aumento del umbral de accesibilidad (en el recuadro derecho, representado por una caída de la línea de puntos) permitiría a hogares que en condiciones previas no podían, acudir a los mercados de viviendas para satisfacer sus necesidades⁵, mientras que un empeoramiento de estas condiciones tendría el efecto contrario. El caso extremo se encontraría en aquellos hogares que, pase lo que pase, se encuentran en el rectángulo de no accesibilidad y no pueden cubrir el coste de cualquier vivienda existente. Este sería el caso de los sin-techo o los hogares en viviendas cedidas (a coste cero). Este esquema refleja la dificultad de gestionar e identificar el problema de la vivienda.

⁵ En este sentido es en el que el índice multidimensional de pobreza introduce sus cuestiones sobre la situación de la vivienda

Gráfico IV.1. El problema de la identificación de la pobreza en vivienda



- La medición de la pobreza en vivienda a través de los ratios de accesibilidad

Las medidas habituales de accesibilidad se enmarcan en el enfoque de los ratios, con la estimación de tres tipos de indicadores:

1.- El de coste/pagos totales sobre ingresos, que mide la proporción de éstos últimos que se dedica al pago de los servicios residenciales. En este grupo se clasificaría el ratio de *accesibilidad a la compra* propiamente dicho (calculado como la razón entre los pagos anuales por capital e intereses sobre los ingresos anuales, también conocido como el *debt to income ratio*) o el ratio de accesibilidad al alquiler (sería la razón entre los pagos anuales en concepto de alquiler y la renta).

Este ratio ha sido normalmente utilizado como el indicador más apropiado de la accesibilidad, con un valor arbitrario, pero aceptado, del 30%. Este indicador permite identificar la proporción de ingresos que no debe superarse cuando se paga por una vivienda de tamaño y calidad adecuados, estableciendo una relación explícita de los gastos de la vivienda con los ingresos como una norma mediante la cual se puede medir las circunstancias reales del hogar (Stone, 2006). Kutty (2007) indica que se suele medir en términos del presupuesto gastado en vivienda o relación entre el gasto en vivienda con respecto a los ingresos, en lo que se conoce como el enfoque del *gasto residual*. La definición de este indicador se conoce también como '*housing stress*' cuando se aplica solo a los hogares cuya renta se ha **clasificado dentro de los estratos menores del 40% de la distribución de la renta**: un hogar está en housing stress cuando **gasta más del 30%** de su renta en vivienda (lo que se conoce como la regla del 30/40%, Gabriel et al, 2005:23). Ambos ratios se aplican a cualquier tipo de tenencia y un menor valor indica una mayor accesibilidad.

2.- El ratio de solvencia, como indicador de la equivalencia entre la vivienda y su coste con el nivel de ingresos del hogar. Se calcula como la razón entre el precio de la vivienda y los ingresos anuales e indica el tiempo en años que ha de transcurrir hasta que la vivienda quede totalmente pagada si el hogar dedicase toda su renta solo a cubrir ese coste. El valor que debe tomar este indicador se encuentra entre 3 y 4 para definir al hogar como solvente relativo a la vivienda. Por encima de este límite se definen tres niveles de problemas de accesibilidad: **moderado, serio y severo** (Demographia 2010:9 citado en Stone y otros 2011). Este es un ratio que se aplica solo a la accesibilidad en propiedad.

3.- El ratio crédito valor, aplicado también al acceso en propiedad, mide la proporción máxima de crédito que se puede obtener para la compra de la vivienda y es un

referente de las medidas de cautela financiera y restricción crediticia que se aplican, dado que la diferencia hace referencia a la cantidad de ahorro que el hogar aporta a la operación de compra. Según Whitehead et al, 2009, este ahorro es relevante en la decisión de concesión del préstamo, por lo que el ratio LTV asociado es un elemento fundamental para garantizar el acceso en propiedad. La restricción crediticia se refleja en un LTV excesivamente bajo. Tradicionalmente, valores decrecientes del LTV ponen de manifiesto políticas de las propias entidades de restricción crediticia que dificultan el acceso en propiedad y han sido aplicado de forma selectiva para garantizar bajo riesgo en las operaciones.

El análisis de la capacidad de acceso a la financiación como indicador de accesibilidad ha llegado a ser muy importante durante las recesiones económicas, y especialmente tras la crisis financiera de 2007, a partir de la cual se redujeron, por medidas de riesgo macroprudencial, la concesión de préstamos a particulares y hogares que cuentan con poco ahorro previo mediante la imposición de menores ratios crédito/valor (Basel II y Basel III).

El LTV se calcula como la razón entre el crédito concedido y el precio de la vivienda y se acepta que un valor medio para la compra de la vivienda principal puede alcanzar el 80%. Algunos estudios (Whitehead et al, 2009) han contrastado que, en épocas de expansión económica, los LTV tienden a aumentar llegando, incluso, al 100% mientras que, en recesión, caen.

Las medidas de accesibilidad basadas en estas ratios han sido consideradas insuficientes debido a lo arbitrario de sus valores umbrales, y a que éstos varían dependiendo de la tenencia, la localización de la vivienda y las características socioeconómicas de los hogares. No obstante, por su simplicidad son ampliamente usados (Jones y otros, 2011).

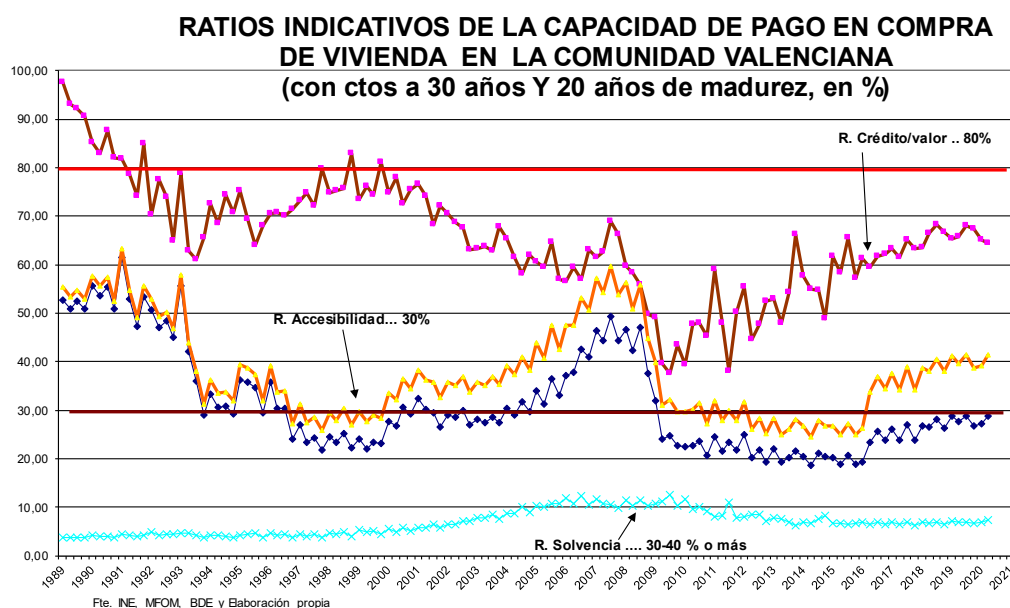
IV.1 La accesibilidad *ex ante*: la pobreza en vivienda

En todos los casos que se analizan aquí, los ratios hacen referencia al esfuerzo para el acceso a una vivienda con unas características físicas standard dentro del mercado local de viviendas, que sea apropiada, digna, segura y saludable (Lerman y Reeder, 1987).

En el gráfico IV.2 se representa una perspectiva dinámica de los tres ratios de accesibilidad para la Comunidad Valenciana. Al ser un agregado, se han tenido en cuenta los ingresos medios salariales (solo un salario por hogar) y las condiciones financieras y del mercado de la vivienda existente en cada momento del período temporal que se estima. El perfil de los tres indicadores hace referencia al primer acceso a la vivienda, o accesibilidad *ex-ante*.

En términos agregados, los indicadores de esfuerzo de pago (ratio de accesibilidad) muestran una situación de máxima accesibilidad durante dos periodos: 1993-2003 y 2009-2016 con ratios inferiores al valor umbral que alcanzan un máximo del 24% (por debajo del 30%) si se tiene en cuenta la línea azul que computa el ratio de accesibilidad teniendo en cuenta un crédito a 30 años. La accesibilidad *ex ante*, por tanto, en la Comunitat Valenciana salvo el período inicial y entre 2005 y 2009, fue muy elevada (los valores de los ratios disminuyen o son inferiores al 30%). Durante esta década, **una parte muy elevada de los hogares pudieron acceder al mercado de viviendas bajo la fórmula de propiedad**. Observando los últimos años, la accesibilidad también es máxima si el hogar que compra una vivienda, obtiene un crédito a 30 años. A 20 años, el pago hace que se pierda accesibilidad (hasta el 40% de los ingresos).

Gráfico IV.2 . Accesibilidad *ex ante* a la compra. Comunitat Valenciana



Por su parte, el LTV fluctúa a lo largo del período, desde una media del 70% hasta el año 2000 a caer fuertemente hasta el 40% en 2009 y aumentar lentamente hasta el 65% en el resto del período. Este comportamiento sugiere la aplicación de una severa contracción del crédito a la compra de vivienda en la Comunitat Valenciana durante todo el período de crisis financiera. Esta restricción crediticia se manifiesta en que el sistema concedía una proporción del precio muy baja forzando a la demanda a utilizar ahorro en proporción importante, para el pago de la vivienda. Esta condición era, por si misma, limitativa del acceso a través de la

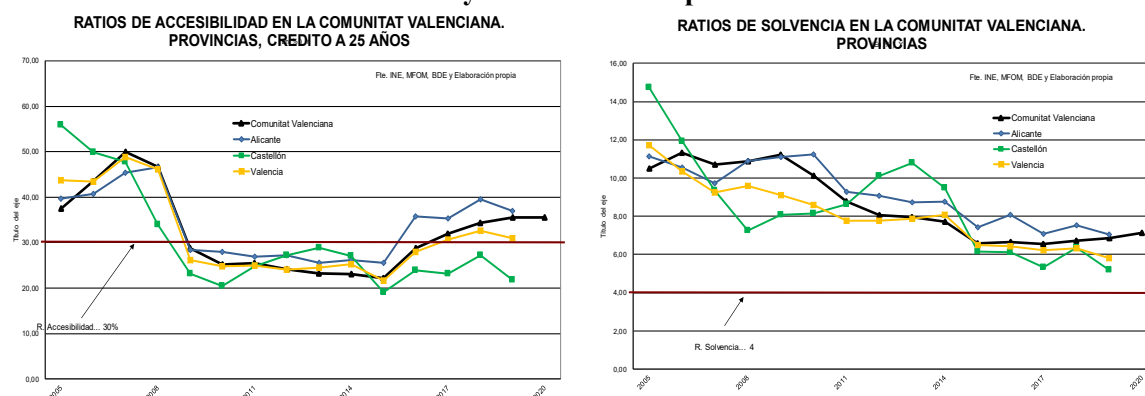
compra al ser no haber de manera generalizada, ahorro previo ni capacidad de ahorrar en la crisis financiera.

El ratio de solvencia, por último, alcanza un valor equivalente a 13, es decir, el precio medio de la vivienda equivale a alrededor de 13 entre 2006 y 2008, que serían los años de ingresos necesarios si se dedicasen exclusivamente a pagar la vivienda. Este valor indicaría que los niveles de precios residenciales se encontrarían muy por encima de los que deberían tener las viviendas para que los hogares pudieran comprarlas sin sobresaltos y al estar por encima de 6, sería considerado un nivel de *no accesibilidad serio*, según la definición de Demographia, 2010. No obstante, el nivel de 4 (referencia) no está contrastado en España. Una visión de largo plazo refleja como el ratio de solvencia en España ha estado históricamente alrededor del 7 en el principio de la década de los noventa. En media, el mínimo valor del ratio ha sido en España de 6.4, aunque algunas regiones sí han alcanzado el valor umbral de 3-4 mencionado y recomendado en la literatura.

El gráfico IV.2 (arriba) está construido con datos agregados de la Comunitat Valenciana. No hay información específica completa para las provincias, aunque tomando los ingresos medianos de los hogares (de la ECV) y los niveles medios de hipoteca concedida por cada provincia, es posible diferenciar los ratios de accesibilidad y solvencia para calcular la posición de cada provincia en cuanto al acceso ex ante a la propiedad.

El gráfico IV.3 muestra estos ratios.

Gráfico IV.3. Ratios de accesibilidad y solvencia de las provincias valencianas

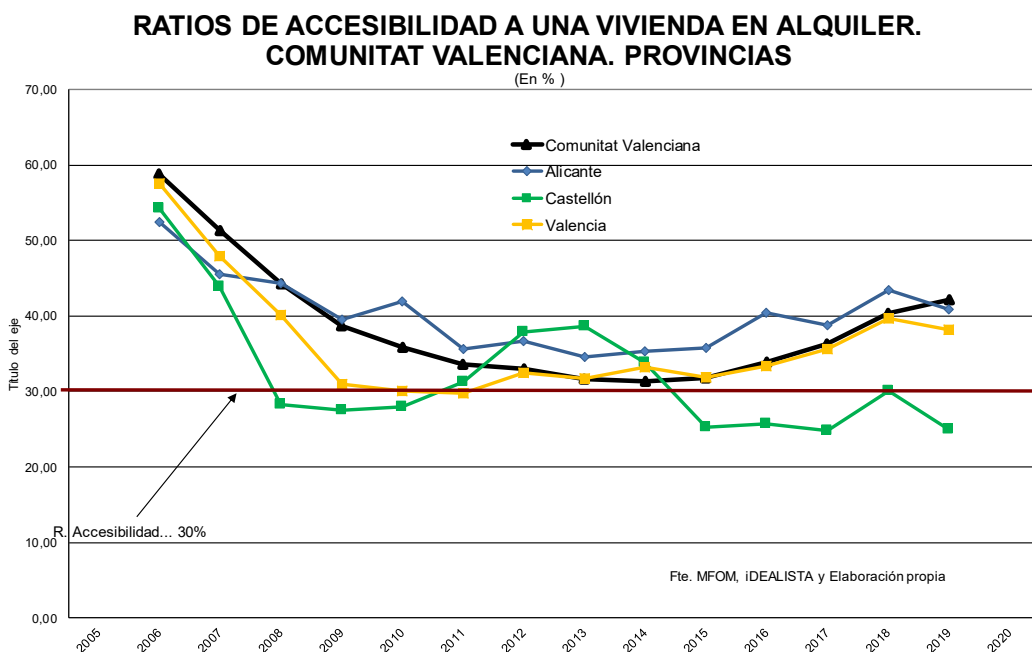


Este gráfico permite identificar cómo la provincia de Alicante se encuentra en peor posición de todas las valencianas en cuanto al acceso, aunque experimenta también la larga fase de fuerte accesibilidad entre 2008 y 2015. Esta fase es de crisis económica importante y la caída en la demanda hace también caer los precios. La restricción crediticia aplicada (vista en IV.2) es posiblemente la razón por la que la mayor parte de hogares no accede al mercado a pesar de contar con unas condiciones económicas idóneas. La recuperación económica (desde 2015) reactiva la demanda y los precios parecen aumentar más en Alicante que en el resto del territorio, por sus efectos sobre la accesibilidad. A partir de este 2018, las condiciones empeoran y la tasa alcanza el 40%, situación considerada como de no acceso. Valencia sigue la media de la Comunidad y no sobrepasa demasiado el 30% mientras que Castellón mantiene sus buenas condiciones de acceso.

El ratio de solvencia parece mostrar una convergencia hacia niveles de menor riesgo desde 2005, alcanzando valores de 6 (Valencia, Castellón y la media) y de 7 en Alicante. Castellón presenta un empeoramiento entre 2011 y 2014 de la solvencia en los compradores de las viviendas. Este ratio es también indicador del grado de endeudamiento de los hogares. En este caso, la caída en sus valores indican una mejor posición en endeudamiento y solvencia.

Por último, el acceso al mercado a través del alquiler se ha calculado utilizando los datos de alquiler ofertados (extraídos de la base del Idealista⁶). La renta computada aquí es la mediana de los ingresos disponibles, representativa por tanto del 50% de la población según su distribución por renta.

Gráfico IV.4



El gráfico IV.4 indica que solo Castellón parece tener una buena posición en cuanto a la capacidad de pago del alquiler con la mediana de la renta disponible, salvo en los años 2011-2014, en que la accesibilidad al alquiler empeora rápidamente hasta alcanzar el 40% del ratio (lejos del 30%). Valencia presenta un período más prolongado de accesibilidad, entre 2009 y 2015, los ratios evolucionan algo por encima del 30% aunque tras el 2015, este ratio empieza a crecer. La razón de este aumento consiste en una acumulación de demanda que tensiona los precios de alquiler. Este es un fenómeno común en casi todas las capitales españolas y europeas que se ha saldado con una pérdida relevante de accesibilidad al mercado de alquiler, en un entorno en que, como se ve arriba, la demanda por compra ha sido sometida a restricciones de crédito impidiéndoles la entrada al mercado.

Alicante, de nuevo, aparece con peores tasas. La accesibilidad en esta provincia, incluso en los años de mayor crisis con precios a la baja, su tasa se coloca por encima del 35% y alcanza el 40% en los primeros años de la recuperación, lo que muestra los problemas de acceso al alquiler existentes.

⁶ Se tiene en cuenta una vivienda de 100 m² alquilada al precio de mercado que muestra la plataforma

IV.2 Accesibilidad ex – post. La pobreza por razón de la vivienda

En esta sección se muestran los problemas de accesibilidad ex post o la incidencia de la vivienda en la propensión a la pobreza de los hogares. Se utiliza la ECV (silc) entre 2005-2019 y los hogares que contestan tienen todos una vivienda (con cualquier fórmula de tenencia), por lo que las estimaciones de pobreza en viviendas son 'ex post', es decir, tras la entrada al mercado.

En primer lugar, esta sección describe la situación de pobreza relativa a la vivienda en términos de la tenencia de una unidad. El segundo apartado de esta sección calcula los ratios de pobreza en vivienda que muestran la situación de vulnerabilidad de los hogares valencianos asociadas a la vivienda y su probabilidad de caer en pobreza como consecuencia de sus pagos.

A.- Posición de la pobreza según tenencia

Se introduce este apartado con algunos datos generales de la base en cuanto a la relación entre renta, pobreza y vivienda por tenencia. En el cuadro IV.1 se observan los datos medios de la Base de datos así como los referidos al último año observado (2019).

Respecto al cuadro IV.1, la distribución de los indicadores de pobreza por forma de tenencia es muy parecida al agregado: la mayor parte (un 80.5% en total) son propietarios, de los cuales un 14.6% son hogares pobres; un 10.7% y 4.9 % respectivamente son inquilinos pagando renta a precios de mercado. Los dos grupos de hogares con viviendas a precios menores o gratuitas suponen una parte relevante de la población, un 1.7% del total de los hogares están alquilados pagando un precio por debajo del mercado, y un 0.6% de ellos son pobres; por último, el 7.1% de los hogares se benefician de una cesión gratuita, con un 2.3% de ellos siendo pobres.

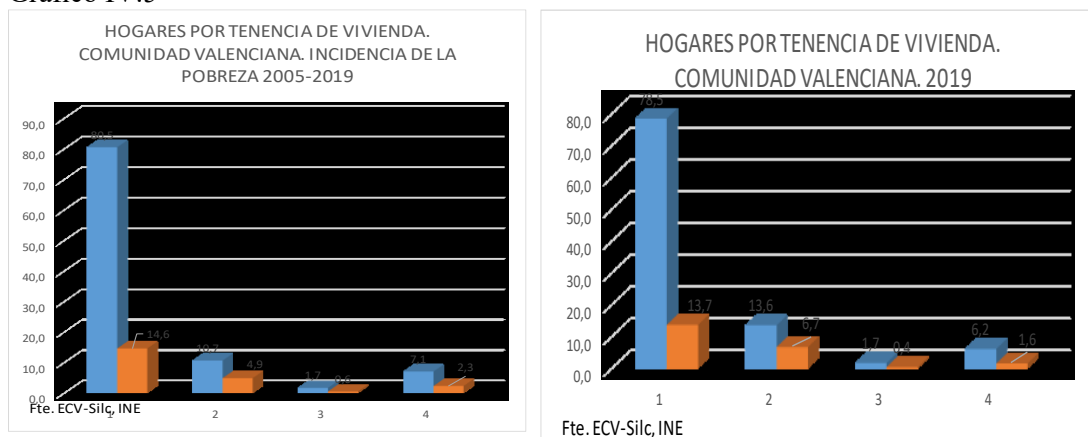
Nótese que el peso de los dos últimos grupos es equivalente al del alquiler, es decir, la proporción de hogares que viven en sus viviendas principales en alquiler a precios por debajo del mercado y en cesión gratuita, es similar al de los hogares que viven en alquiler a precios de mercado. Esta forma de tenencia es relevante en España y aparece en la mayor parte de los censos de Población y Viviendas desde 1960 con similar peso. Se podría decir que es una forma de ajuste del mercado de viviendas particular de nuestra economía.

Cuadro IV.1				
RENTA Y DISTRIBUCIÓN POR FÓRMULAS DE TENENCIA DE VIVIENDAS.				
COMUNIDAD VALENCIANA				
	Renta mediana asociada (euros/año)	Renta en el umbral de pobreza (euros/año)	% de hogares en esa tenencia	% hogares POBRES en esa tenencia s/ total hogares
2005-2019. Medias				
Propiedad	25842,10	8058,22	80,5	14,6
Alquiler a precios de mercado	15720,76	8186,66	10,7	4,9
Alquiler por debajo del precio de mercado	16426,03	8166,21	1,7	0,6
Cesión gratuita	18333,59	8052,13	7,1	2,3
2019				
Propiedad	24480,70	9040,86	78,5	13,7
Alquiler a precios de mercado	19304,70	9040,86	13,6	6,7
Alquiler por debajo del precio de mercado	17921,40	9040,86	1,7	0,4
Cesión gratuita	15670,10	9040,86	6,2	1,6

Fuente: Elaboración propia, calculado a partir de los microdatos de ECV, INE,

Como se observa, los datos refrendan la evidencia empírica sobre la existencia de mayores niveles de renta de los hogares con la vivienda en propiedad. En la segunda columna del cuadro IV.1 se muestra este extremo en cuanto a la renta mediana asociada a cada tenencia y a la estimación del umbral de pobreza, así como la incidencia de la pobreza. La estructura de tenencia durante todo el período determina que un 80.5% de los hogares son propietarios, un 10,7% inquilinos a precio de mercado, un 1,7% son inquilinos, pagando precios inferiores a los de mercado, y un 7,1% son hogares que viven en viviendas cedidas sin coste. Este último grupo es muy complejo de identificar ya que suma distintas realidades de los hogares, como aquellos en viviendas familiares cedidas, hogares con vivienda pública cedida, otros con vivienda de la empresa, u otra casuística que se desconoce. La regularidad en la concentración de la propiedad se da en todos los años observados. En 2019, la tasa de propiedad había bajado al 78.5%, manteniendo la tendencia que ya se explicaba en el documento del Sindic (2018) y la tasa de alquiler aumentado al 13.6% del total de hogares.

Gráfico IV.5



Los hogares pobres se encuentran distribuidos en todas las tenencias. Un 14,6% del total de hogares son propietarios y se encuentran por debajo de la línea de pobreza (un 13,7% en el año 2019); esta proporción equivale a un 22,3% del total de hogares propietarios. Del 14,6% mencionado, un 5,1% son propietarios pobres con pagos pendientes por la vivienda⁷, lo que implica que más de un 10% del total de hogares son pobres y viven en sus viviendas sin ningún pago que realizar. Estos hogares pueden haber estado protegidos de la pobreza extrema⁸ por el hecho de poder estar en la vivienda propia.

Del 10,7% de hogares inquilinos, un 4,9% eran pobres en media, es decir, casi la mitad de estos hogares. La proporción ha crecido en 2019 tanto en número de hogares (al 13,6% del total) y en hogares pobres: el 6,7% del total de hogares son a la vez inquilinos y pobres. El aumento en la proporción de inquilinos fue descrito en el informe ya mencionado como el resultado del impacto de la crisis financiera sobre propietarios, que perdieron sus viviendas y se orientaron al alquiler entre 2011 y 2016. Adicionalmente, las dificultades para el acceso en propiedad resultado del difícil acceso a la financiación y la inestabilidad en el empleo, han sido razones adicionales para el aumento de la tasa de alquiler, más la primera a medida que la economía se recuperaba lo que justificaría la mayor renta disponible mediana en 2019 frente a la media del período.

⁷ Este 4% del total de hogares que son pobres y propietarios de viviendas suponen un 28,1% del total de hogares propietarios pobres.

⁸ Definimos pobreza extrema a la situación en la que un hogar no tiene recursos para pagar una vivienda donde estar y muy reducidos o nulos para mantener los niveles básicos de consumo. No obstante, cuando un hogar no tiene vivienda (sin techo) se considera en pobreza extrema.

La tercera categoría computa a los hogares que están en alquiler pero pagando un precio por debajo del mercado. Son el 1.7% del total de hogares. Inicialmente se podría considerar que son los que gozan de una vivienda pública o social a alquileres menores, pero no hay información suficiente para asociar este grupo a los beneficiarios de la política pública. Adicionalmente, el 0.6% de ellos son pobres y el 1.1% no, aunque sus niveles de ingresos son reducidos, con una mediana de la renta disponible de alrededor de 17 mil euros por año (cuadro IV.1).

Por último, los hogares que viven en cesión gratuita son un 7.1% del total en media (un 6.2% en 2019), cifra más cercana a la tasa de alquiler convencional que a la de alquiler subvencionado. Como se decía antes, este grupo está formado por hogares que viven sin coste por distintas razones, como las coberturas sociales y política de ayudas, pero también por cobertura familiar (dejando las viviendas) u otras razones que tampoco están definidas en la fuente. De ellos, un 2.3% en media son hogares pobres (1.6% en 2019) y presentan en 2019 los menores niveles de renta disponible mediana de los hogares en los distintos grupos de tenencia. Los dos últimos grupos de hogares parecen distribuirse en los menores grupos de renta, alrededor de la línea de pobreza,

El importe de la renta disponible mediana que cada hogar dedica a los pagos directos de la vivienda se observa, en media, en el cuadro IV.2. En él se observa una media entre 7.6 y 20% de dedicación de la renta disponible al pago de la vivienda, salvo para los hogares pobres que se encuentran en alquiler en el mercado libre, que dedican un 42.4% de la Renta disponible (mediana) lo que parece centrar la atención en este grupo de hogares.

Cuadro IV.2 Proporción de la renta disponible que pagan los hogares que tienen un coste directo por el pago de la vivienda

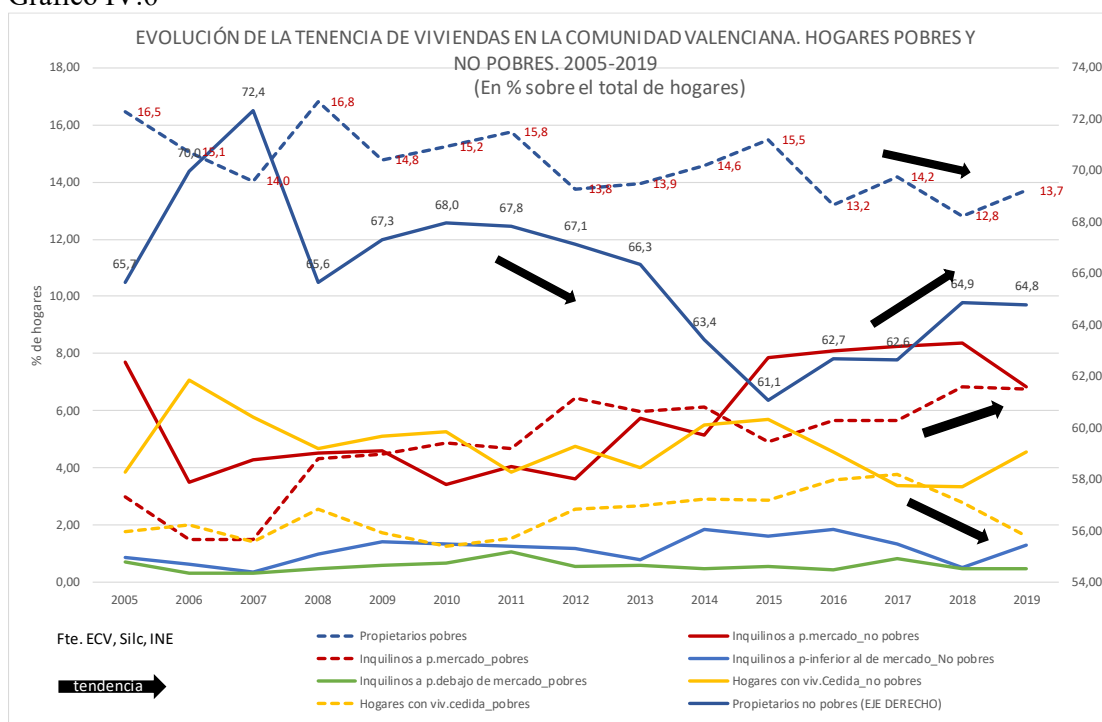
(ratio entre las medianas del importe de la cuota hipotecaria o el alquiler sobre la renta disponible, %)

Propiedad	No pobre	7,65
	Pobre	16,30
En alquiler o realquiler a precio de mercado	No pobre	20,64
	Pobre	42,40
En alquiler o realquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	7,60
	Pobre	16,22
En cesión gratuita	No pobre	0,00
	Pobre	0,00

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la ECV, Silc, INE

La evolución de la tenencia se representa en el gráfico IV.6 donde se puede observar los niveles iniciales y los efectos de reestructuración de la tenencia que se producen tras la crisis financiera. Se ha distinguido entre hogares pobres y no pobres para identificar las tendencias y sus cambios. Básicamente, desde el inicio de la crisis, la tasa de propiedad cae rápidamente hasta 2016 en que marcó un mínimo del 75.9% de hogares propietarios de sus viviendas. Esta corrección lo fue fundamentalmente entre los hogares no pobres y la reducción en la tasa de propiedad es coincidente con el aumento de la tasa de alquiler a precios de mercado también en el grupo de hogares no pobres. La pérdida de viviendas en la crisis y la reducción en la capacidad de comprar son razones que se encuentran detrás de estas tendencias, en que parte de antiguos propietarios pasan a ser inquilinos y en la que un número creciente de hogares no pobres, entran en el mercado de alquiler. Desde 2016, la tasa de propiedad tiende a recuperarse hasta estabilizarse en un 78.5% (en total de propietarios) en 2019. El acceso a la propiedad de hogares no pobres es rápido desde 2016 y explica esta tendencia. Sin embargo, la tendencia a la propiedad de los hogares pobres sigue cayendo desde el inicio de la crisis financiera hasta el 13.7% en 2019, en una clara tendencia decreciente.

Gráfico IV.6



En el mercado de alquiler, el grupo de inquilinos de unidades a precios de mercado que son pobres aumentan también con rapidez desde 2015, respaldando la idea de que estos hogares entran en el mercado libre de alquiler (a precios de mercado) como fórmula habitual de acceso. El número de hogares pobres en el mercado de alquiler libre es creciente lo que indica la existencia de una dependencia de la cobertura de sus necesidades básicas de las variaciones de los alquileres.

Los hogares en viviendas cedidas caen desde 2015, en el caso de los hogares no pobres, y desde 2017 en el caso de los hogares pobres. En el primero, la caída es posiblemente un reflejo del transvase de estos hogares a otras formas de tenencia a medida que los puestos de trabajo se crean, aunque esta tenencia repunta desde 2018. Los hogares pobres han aumentado esta tenencia desde 2011 hasta 2017 por encima de la tasa de equilibrio (2% de hogares pobres era la proporción en viviendas cedidas, hasta 2008) reflejando la atención a la necesidad residencial durante la crisis. Con los datos de la ECV, se ha calculado que desde 2011 a 2017 un total de 45592 nuevos hogares pobres entraron en esta fórmula, en la Comunidad Valenciana. Desde este año, el número de hogares se reduce hasta el 2% de nuevo en solo dos años.

Detalle por provincias y áreas

En el cuadro IV.3 se encuentra la distribución de la tenencia por provincias y áreas. Aunque la estructura de tenencia es similar, hay algunas diferencias específicas. Si se analiza por provincia, Valencia tiene la mayor tasa de propiedad (82.1%) seguida de Alicante y Castellón. Consecuentemente la tasa de alquiler de mercado es menor (9.5%) que en el resto de las provincias que superan el 11% (11.8 en Alicante y 12.6 en Castellón). El peso de la tenencia en alquiler a precio inferior al de mercado es similar en Valencia y Alicante. Esta forma de tenencia representa una pequeña proporción de población y es muy estable en el tiempo por lo que es posible que represente parte de alquileres de viviendas de propiedad pública (viviendas sociales), aunque no hay información que lo precise.

Cuadro IV.3

	Alicante	Castellón	Valencia	Área				
				Capital	Metropolitana	Costa	Interior	No identifi
Propiedad	79,3	78,0	82,1	77,9	85,1	76,1	83,4	77,6
En alquiler a precio de mercado	11,8	12,6	9,5	14,6	6,2	15,7	6,3	22,4
En alquiler a precio inferior al de mercado	1,8	1,0	2,0	2,8	1,7	1,2	1,1	0,0
En cesión gratuita	7,1	8,4	6,5	4,7	7,1	7,1	9,3	0,0

La tenencia en cesión es mayor en Castellón, con un 8.4% de los hogares, que en Valencia, con un 6.5%.

En el nivel espacial inferior, la mayor tasa de propiedad se encuentra en las áreas metropolitanas y en el interior, con un 85.1 y 83.4% respectivamente, seguidas de las capitales y la costa. Esta última tiene la menor tasa de propiedad y la mayor de alquiler (15.7%) y es seguida por las capitales de la Comunitat Valenciana con un 14.6% de alquiler de mercado. La mayor concentración del alquiler a precio de mercado se produce en la capital (2.8% del total de hogares) y las áreas metropolitanas (con un 1,7%), mientras que es el interior donde se concentran la mayor proporción de hogares con vivienda cedida, el 9,3%, seguida de áreas metropolitanas y costa (7.1%) y con menor representatividad en las capitales (4.7%). En los ámbitos espaciales no identificados (eran un 10% del total de observaciones) los hogares se concentran fuertemente en alquiler.

Cuadro IV.4. Pobreza y pagos por vivienda en proporción a la renta disponible de los hogares

		Alicante	Castellón	Valencia	Capital	Área Metropolitana	Costa	Interior
		Panel 1. % de hogares sobre y bajo la línea de pobreza						
Propiedad	No pobre							
	Pobre	17,1	10,5	14,1	12,3	16,3	18,2	14,9
% propietarios pagando la vivienda	No pobre	12,3	13,3	16,2	16,0	16,0	12,2	13,4
	Pobre	3,8	2,1	3,3	2,4	3,7	4,1	3,4
En alquiler a precio de mercado	No pobre	6,4	4,7	5,2	7,2	4,4	8,0	3,4
	Pobre	5,4	7,9	4,3	7,4	1,7	7,7	2,9
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	1,1	0,6	1,4	2,1	1,0	0,9	0,5
	Pobre	0,7	0,4	0,5	0,7	0,7	0,3	0,5
En cesión gratuita	No pobre	4,3	5,3	4,4	3,0	4,5	5,0	6,2
	Pobre	2,8	3,1	2,1	1,7	2,5	2,1	3,0
Panel 2. % de renta disponible (mediana) pagada por los hogares no pobres y pobres con pago por viviendas								
Propiedad	No pobre	6,9	7,8	7,6	7,6	8,1	7,7	6,9
	Pobre	15,5	15,1	18,0	16,9	13,3	22,5	13,5
En alquiler a precio de mercado	No pobre	21,8	19,6	20,2	23,3	23,5	22,6	17,1
	Pobre	48,1	48,9	45,8	50,0	40,9	40,2	40,5
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	5,1	8,2	7,0	8,0	3,9	9,0	8,2
	Pobre	18,0	13,6	16,1	19,1	14,0	33,7	12,4
En cesión gratuita	Ambos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

La forma de tenencia y los pagos para los hogares que éstas implican, son un elemento relevante para identificar la potencial existencia de pobreza en vivienda (como luego se

desarrolla) en las regiones valencianas. El cuadro IV.4 identifica estos indicadores por provincia y región, y respalda los resultados de pobreza arriba comentados ahora asociados con la tenencia de vivienda. En rojo se muestran las proporciones que se encontrarían fuera de los límites. En el primer panel del cuadro aparecen los hogares pobres por tenencia ahora segmentados por área geográfica, y destacan, por un lado, la concentración de los hogares propietarios que son pobres en la costa y en Alicante (18.2% y 17.1% respectivamente). De este grupo, la proporción de los que aún están pagando la vivienda es del 4.1% en la costa (la mayor proporción) y del 3.8% en Alicante. El resto de los hogares no tienen cargas por vivienda.

Los hogares pobres que son inquilinos a precios de mercado se concentran en Castellón principalmente (7.9% del total de hogares) y, por áreas, principalmente en la costa (7.7%) y en la **capital** (7.4%), mostrando donde se concentra la dependencia de la evolución de los precios de alquiler.

En cuanto a los alquileres a precios menores, el mayor nivel de pobreza se concentra en Alicante, y, por áreas, en las capitales y áreas metropolitanas, donde hay mayor stock de vivienda social como se veía en el mapa del apartado 1, con una muy pequeña oferta en las costas.

Las viviendas cedidas dan cobertura a una mayor concentración de hogares pobres en Castellón y el interior, pero también en Alicante y las áreas metropolitanas.

El segundo panel del Cuadro IV.4 identifica con toda claridad el diferente esfuerzo en términos de renta realizado por los hogares pobres. Destaca la proporción excesiva del pago del alquiler a precios de mercado por los hogares pobres, con más de un 40% de dedicación de una renta disponible mediana. El esfuerzo excesivo se localiza en las capitales, donde la creación de empleo se concentra, y es menor linealmente en el resto de las áreas. Las condiciones en las capitales elevan las medias por provincia, con una mayor dedicación de la renta en Alicante y Castellón.

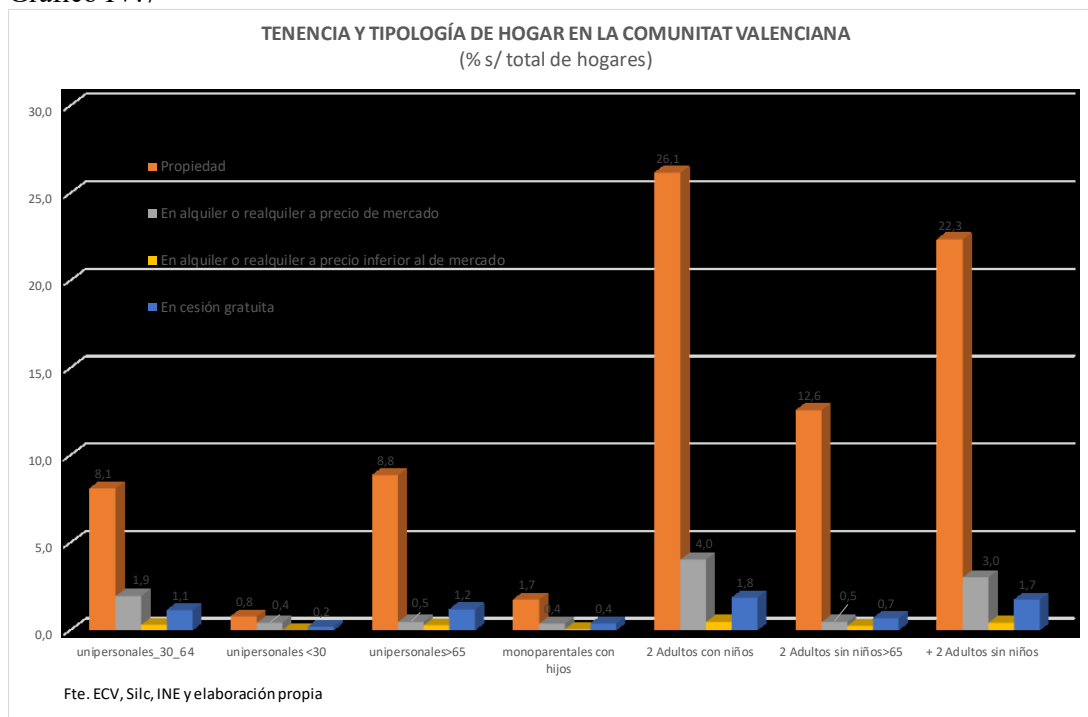
Los propietarios con pagos que son pobres dedican una media de entre el 15 y el 18% de la renta a pagar las cuotas del préstamo de su vivienda. Solo en las costas, esta proporción es mayor, del 22.5%. Del 13 al 19% es la parte de renta que destinan los hogares pobres que tienen una vivienda en alquiler a precio por debajo del mercado. Solo hay un área donde esta tasa casi se duplica hasta superar el 33%, que es en las costas valencianas.

Por tanto, parece que el mantener la vivienda (con los pagos exclusivamente derivados de su posesión o alquiler, no se incluyen los pagos por gastos de mantenimiento o de servicios) pueden generar una vulnerabilidad de los hogares, especialmente pobres, en el ámbito del alquiler de mercado. Todos los indicadores muestran, por un lado, que los hogares pobres han tenido que entrar al mercado de alquiler libre como única alternativa para tener vivienda, y, en segundo lugar, que éstos están haciendo un esfuerzo muy relevante en términos de renta para mantenerlos. El hecho de que este problema aparezca en TODOS los ámbitos de la comunidad Valenciana pone el acento en este segmento del mercado. En segundo lugar, la vulnerabilidad de los hogares pobres con respecto a la vivienda aparece también en la región de costa de la CV. En este caso, también los indicadores aportan una y otra vez señales de que el esfuerzo de pago es superior al del resto del territorio y de que la concentración de pobreza es mayor. Estos resultados sistemáticos llaman la atención dada la intensa actividad (antes del COVID19) existente en las áreas de costa asociada al turismo. Estos son resultados en los que hay que profundizar para identificar el alcance de estos niveles de pobreza a la hora de tomar decisiones de política.

Análisis por tipología de hogar

En este apartado se muestra el análisis descriptivo con la información sobre tenencia segmentada por tipología de hogares. El gráfico IV.7 contiene los datos generales por tipo de hogar sobre el total de hogares computado durante el período completo de 2005-2019. El patrón es estable y experimenta pequeñas variaciones anuales, por lo que se analiza el agregado.

Gráfico IV.7



Como se observa, la propiedad de viviendas se concentra entre los hogares con dos o más adultos, con o sin niños. La acumulación de propiedad entre los grupos de mayores es un buen reflejo del largo proceso del aumento de esta fórmula de tenencia en el tiempo⁹. Los grupos con menor concentración de propiedad son los unipersonales jóvenes, lo que es razonable dado que están comenzando el ciclo de vida, y la de hogares monoparentales con niños. El alquiler se concentra en hogares adultos, unipersonales, con niños y los hogares mixtos con más de dos adultos.

La distribución de los hogares en cesión gratuita muestra la heterogeneidad de este grupo. Se concentra en hogares adultos igualmente y mayores, tanto unipersonales y senior, y también en el grupo de dos adultos con niños y más de dos adultos sin niños. Jóvenes y monoparentales tienen un peso marginal en esta fórmula. Desde el punto de vista de cobertura de la pobreza, esta forma de tenencia parece apoyar a casi todos los grupos salvo los dos mencionados y debe tener un fuerte efecto reduciendo la vulnerabilidad de la población dado su peso (el 50% en media) en comparación con el alquiler de mercado.

El cuadro IV.5 muestra la distribución de los hogares pobres por tenencia, reflejando las cifras del total de hogares que cae en cada categoría. Como se observa, el grupo de dos adultos con niños acumula las mayores tasas de pobreza en todas las formas de tenencia, tanto en propiedad como en alquiler de mercado y de no mercado. Estos hogares posiblemente afronten restricciones de consumo debido al pago por vivienda.

⁹ Sindic de Greuges (2018)

Cuadro IV.5. Detalle de los hogares pobres según la tenencia de viviendas. 2005-2019

(% sobre el total de hogares)		Unipersonales 30-64	Unipersonales <30	unipersonales >65	Monoparentales con hijos	Adultos con niños	2 Adultos sin niños >65	+ 2 Adultos sin niños
Propiedad	No pobre	6,6	0,6	6,9	1,2	21,4	9,9	19,4
	Pobre	1,5	0,2	2,0	0,5	4,7	2,7	3,0
En alquiler a precio de mercado	No pobre	1,1	0,3	0,3	0,2	1,7	0,3	2,0
	Pobre	0,9	0,1	0,2	0,2	2,3	0,2	1,1
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre					0,3	0,2	
	Pobre	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,1	0,3
En cesión gratuita	No pobre	0,6	0,1	0,8	0,1	1,3	0,5	1,3
	Pobre	0,5	0,1	0,4	0,2	0,5	0,2	0,5
Año 2019								
Propiedad de hogar pobre y con pagos pendientes, % s/ total		0,4	0,1	0,000	0,4	2,1	0,0	0,3
Total de hogares con pagos en vivienda y pobres, en 2019		1.3	0.2	0.3	0.6	4.6	0.2	1.5
num hogares en 2019		7114	1256		8241	41715		6075

Pro memoria: Total de hogares computados por año: 2,055 millones

Fte. ECV, Silc, INE y elaboración propia

Si se segmentan los hogares en propiedad que tienen pagos pendientes de hipotecas, las cifras muestran que, para 2019, la proporción es de entre el 40% y 50% del total de hogares pobres con pagos pendientes, lo que centra los potenciales riesgos de vulnerabilidad en cuanto al número de hogares: el total de hogares vulnerables porque están bajo la línea de pobreza y deben atender pagos es del 8.7% del total de hogares de la Comunitat Valenciana, con el reparto por tenencia que aparece en la última fila del cuadro por hogares.

IV.3 La accesibilidad *ex post*: Estimación de la pobreza por vivienda

La accesibilidad *ex - post*, es decir, el esfuerzo de pago que los hogares propietarios e inquilinos están haciendo sobre su renta tras el acceso al mercado, se mide a través de los ratios de accesibilidad arriba explicados, teniendo en cuenta cualquier pago por vivienda (sin incluir los conceptos de usos y servicios). Para llevar a cabo el análisis, se estimarán el ratio de accesibilidad, que muestra la dificultad, en términos de renta, de tener la vivienda, el housing stress, que identifica la presión de estos pagos sobre el hogar en aquellos con menores rentas (los que tienen ingresos clasificados en el 40% inicial de la distribución de ingresos), y el límite de renta que marcaría la caída en pobreza causada por estos pagos, a través del índice de accesibilidad máximo.

Hay que clarificar que estas ratios solo se pueden calcular a partir de información de los hogares que tienen pagos por vivienda. Por tanto, todos aquellos hogares que no lo tienen, bien porque ya tengan la vivienda en propiedad pagada o bien por que se encuentren en una vivienda en cesión, tendrán valores de esta ratio igual a cero y no pueden ser clasificados dentro de la pobreza por vivienda. El análisis antes realizado muestra que existe un elevado nivel de pobreza entre los hogares que NO tienen pagos por vivienda. Éstos quedan excluidos del análisis realizado aquí, lo que no implica que no sean objeto de apoyo público.

En la base de datos, la proporción de hogares que tienen pagos por vivienda declarados se muestran en el cuadro IV.6. En media, los hogares con pago oscilan alrededor del 58%-60% de la población salvo en los dos primeros años de la encuesta donde esta información no parece significativa.

Cuadro IV.6. Alcance de los problemas de pobreza relacionados con la vivienda

	Hogares con pagos por vivienda (num)	Tot hogares (num)	%
2005	1494092	1702549	87,76
2006	1619607	1721058	94,11
2007	959687	1787368	53,69
2008	1019161	1879927	54,21
2009	1036634	1910384	54,26
2010	1064975	1926052	55,29
2011	1123154	1943809	57,78
2012	1169237	1959125	59,68
2013	1089828	1993273	54,68
2014	1062641	1990337	53,39
2015	1101649	1999872	55,09
2016	1127486	1995397	56,50
2017	1191973	1998240	59,65
2018	1182785	1996844	59,23
2019	1204846	2005573	60,07

Fte. ECV, Silc, INE

En esta sección se siguen los mismos pasos del análisis previo. En primer lugar, se muestran los ratios determinantes de pobreza por vivienda para la CV y por tenencia, detallado entre hogares pobres y no pobres, su evolución temporal, por regiones y por tipología de hogar.

En los cuadros se encuentra el ratio de housing stress calculado de dos formas. Siguiendo a Rowley and Ong (2012), se ha calculado utilizando la renta disponible y la renta por unidad de consumo. La ventaja de usar la segunda es que es capaz de recoger un número mayor de observaciones, las de aquellos hogares que están en la frontera del 40% y que son excluidos del grupo de los vulnerables en el primer cálculo. Las diferencias entre ambos no son elevadas, pero es recomendable estimar los dos para ser más precisos en el cálculo de cómo los gastos de viviendas ejercen tensión en la vida de los hogares. Una segunda cuestión sobre el cálculo de la accesibilidad es importante remarcar. De forma creciente, los trabajos internacionales incluyen en la ratio de accesibilidad los gastos adicionales en la vivienda, como los de suministros, luz, intereses pagados, impuestos, reparaciones... etc. En este cálculo no se han incluido estos gastos básicamente porque no existe información completa en la base de datos, por lo que sumar algunos que están (como gastos de suministros de luz y agua) pero no otros, implicaría estimaciones no homogéneas. Se podrían calcular como una proporción fija de la renta disponible, lo que haría que se sumase una cantidad, simplemente, a los ratios aquí calculados.

A. Los ratios de accesibilidad

Los ratios de accesibilidad se calculan para aproximar los problemas de pobreza por causa de la vivienda. El objetivo es remarcar la diferente situación de los hogares pobres y no pobres y el papel que tienen los pagos por vivienda, en aquellos hogares que deben cubrir ese coste, para condicionar los posteriores consumos necesarios para mantener un mínimo de calidad de vida.

El cuadro IV.7 contiene los valores calculados para la Comunitat Valenciana en media. Estas estimaciones confirman algunas características que se han comentado en el apartado anterior. Las cifras en rojo del cuadro muestran los hogares, según tenencia de vivienda, que tienen problemas de accesibilidad.

Como se observa, en términos generales los problemas de accesibilidad se circunscriben a la tenencia en alquiler, en su práctica totalidad: si se observan los datos agregados, el ratio de accesibilidad de un inquilino a precio de mercado supera el 30% (37.47%) en media de todo el período, lo que indicaría la existencia de los problemas de pago de las rentas. Si el análisis se realiza para los hogares cuya renta cae por debajo del 40% de la distribución (pueden ser pobres y no pobres), tanto aquellos en propiedad como los que están en alquiler de mercado superan el 45%, si se mide el ratio de housing stress con la renta disponible, y el 66% si se mide con la renta por unidad de consumo, indicando que el problema del pago de la vivienda se centra en los hogares con baja renta. Este sería un problema de pobreza más que de vivienda y se deriva del bajo nivel de ingresos. En el límite de la accesibilidad, el IAM muestra que son los inquilinos a precios de mercado los que caen en pobreza en vivienda (ratio = 1.83), es decir, tras el pago de la vivienda, la renta que queda computada sobre la línea de pobreza, para gastar es alrededor del 30%, insuficiente para la vida y el mantenimiento del hogar.

Desde la perspectiva de la vivienda, los inquilinos por debajo del precio de mercado y los que están en vivienda cedida no parecen presentar las dificultades arriba mencionadas y se encuentran en mejor posición que los propietarios.

Cuadro IV.7. Ratios de accesibilidad a la vivienda. Comunitat Valenciana 2005-2019

	R_acc (30%)	R_housing Stress s/ RD (30% solo hogares en el 40% de la RD)	R_housing Stress s/UC (30% solo hogares en el 40% de la RD por UC)	Ratio de Accesibilidad Máxima (RAM)* (60%)	Indice de Accesibilidad Máxima** (menor que 1)	
En %						
Propiedad	25,82	46,38	66,12	56,02	4,50	
En alquiler a precio de mercado	37,47	48,06	66,13	33,51	1,83	
En alquiler a precio inferior al de mercado	15,21	18,84	28,13	41,89	9,47	
En cesión gratuita						
Detalle según la línea de pobreza						
Propiedad	No pobre	20,88	36,34	53,77	64,41	5,26
	Pobre	52,04	54,90	77,11	11,57	0,43
En alquiler a precio de mercado	No pobre	24,16	32,58	44,21	55,93	3,17
	Pobre	53,19	55,15	74,73	8,64	0,31
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	10,47	10,92	16,81	57,25	13,41
	Pobre	25,12	25,30	34,10	9,03	0,94
* Máximo porcentaje de renta que la unidad familiar puede pagar para no caer por debajo de 2/3 de la línea de pobreza						
** RAM/Racc, si es <1 problemas de accesibilidad, pobreza en vivienda						

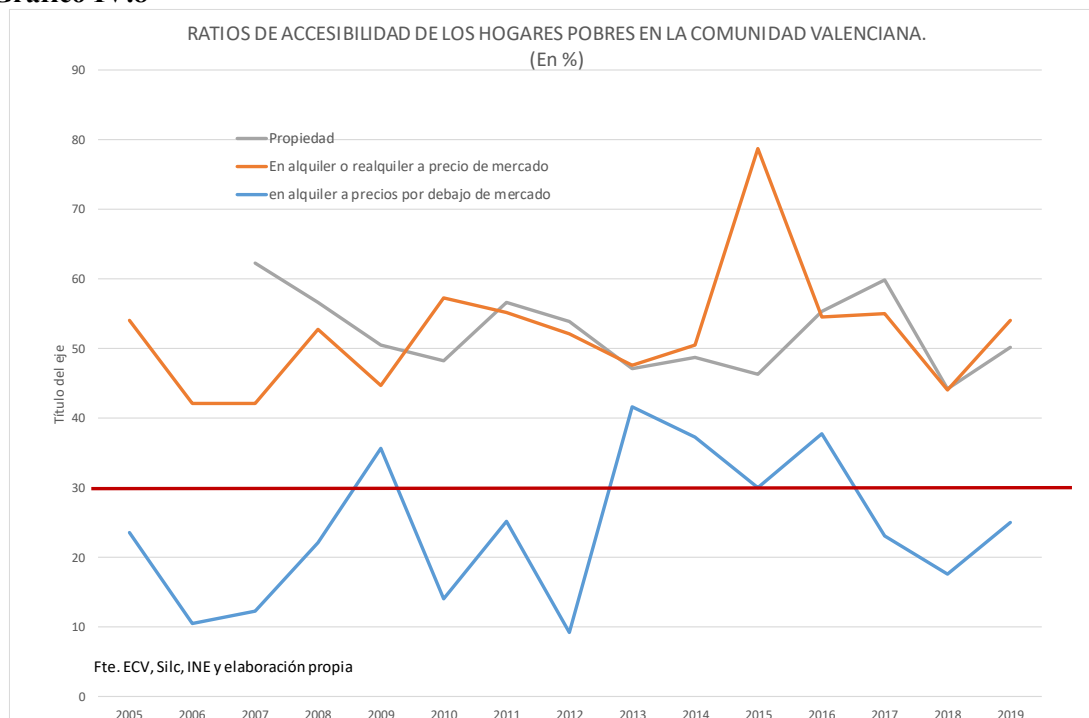
Si se diferencia entre hogares pobres y no pobres, la interpretación cambia. Aparece con toda claridad el esfuerzo realizado por los hogares pobres en ambas tenencias, con tasas de accesibilidad muy similares y superiores ampliamente al 30%. Se podría decir, que tanto hogares propietarios como inquilinos a precio de mercado realizan el mismo esfuerzo que supera dedicar más del 50% de sus rentas a pagar el coste estricto de la vivienda, lo que les conduce a la reducción de otros gastos en consumo. Especial relevancia tienen ambas tenencias (aunque algo más en propiedad) si se computa por unidad de consumo. Los hogares con más miembros (niños) tienen valores por unidad de consumo menores y el esfuerzo por miembro es mucho mayor, de más del 74% de la renta por UC para pagar la vivienda. También en el caso de los hogares pobres, la probabilidad de que se produzca un aumento de los niveles de pobreza por el pago de la vivienda es muy elevada, tanto en propietarios como en inquilinos, con un IAM menor que 0.5 en los dos casos, mostrando un conjunto de hogares, pobres y en las dos tenencias que necesitan de apoyo público de forma urgente. Estos dos grupos son los únicos donde se ha detectado un conjunto de hogares en esta situación extrema.

Los hogares no pobres tienen tasas de accesibilidad inferiores al 30%, pero aquellos que se encuentran en el 40% de la distribución de renta (aunque son no pobres) afrontan también tasas de pago superiores al 30% (aunque no mucho) mostrando que la cobertura de la vivienda con sus rentas es difícil. Si se computa por unidad de consumo, éstos hogares no pobres, pero con bajas rentas, en ambas tenencias, también presentan problemas de accesibilidad.

Los hogares en alquiler a precio inferior al de mercado presentan tasas razonables, menores en los hogares no pobres que en los pobres. En éstos últimos, el esfuerzo del pago residencial genera pobreza en vivienda en un segmento, como indica el IAM < 1. De nuevo, la disponibilidad de viviendas a rentas menores que las de mercado parece mostrarse como una herramienta útil para defender a los hogares pobres de la extrema pobreza.

El gráfico IV.8 muestra la evolución de estos ratios durante el período de análisis¹⁰. Se han representado solo las tasas de los hogares que caen por debajo de la línea de pobreza. El esfuerzo antes descrito como media, muestra una elevada regularidad a lo largo del período. Hogares propietarios e inquilinos pobres afrontan similares tasas de esfuerzo en el pago de sus hogares, alrededor del 50%, durante la década y media observada, salvo alguna elevación puntual del esfuerzo como la de 2015. Son los inquilinos a precios por debajo del mercado los que han podido ver cambiada su situación entre 2013 y 2016 en que su tasa de esfuerzo superó el 30%. Estos años, los de mayor crisis de la economía española previos al COVID19, vieron aumentar estos ratios como consecuencia de la caída en los ingresos, ya que estas rentas permanecieron congeladas a lo largo del período.

Gráfico IV.8



Estos datos refrendan la idea de que el grupo de hogares pobres hace un esfuerzo en el pago de renta muy elevado para mantener su vivienda, quedándose disponible para gastar un diferencial de renta (residual) equivalente a una pequeña proporción de la renta original. Lo reducido de esta tasa permite afirmar que estos hogares están en situación de pobreza severa¹¹.

¹⁰ Hay que recordar que la interpretación de estos ratios es inversa: a menor ratio, mayor accesibilidad.

¹¹ Algunos autores (Stone et al, 2011:5) consideran que el indicador adecuado para hacer una evaluación de la pobreza y capacidad de acceso a una vivienda no es el ratio sino el ingreso residual resultante después de pagar por la vivienda. Estos resultados indicarían que los hogares que caen en tasas muy elevadas pueden estar cubriendo sus necesidades de consumo insuficientemente.

Análisis por área geográfica

El detalle de estos ratios por provincia y área geográfica se muestra en el cuadro IV.8, donde se han marcado en rojo los ratios que sobrepasan el 40% y en azul los que se encuentran entre el 30% y el 40%.

Cuadro IV.8. Ratios de accesibilidad en la Comunitat Valenciana: provincias y áreas

		Alicante	Castellón	Valencia	Capitales	Área Metropol	Costa	Interior
Ratio de accesibilidad								
Propiedad	No pobre	21,01	22,31	20,46	20,64	20,36	24,32	19,99
	Pobre	52,05	51,35	51,53	53,87	48,01	59,38	47,52
En alquiler a precio de mercado	No pobre	25,51	21,90	22,76	26,17	22,65	25,80	18,72
	Pobre	57,26	50,92	53,00	55,40	55,16	52,32	49,58
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	9,10	10,07	10,75	11,53	8,05	10,08	8,04
	Pobre	25,27	29,84	24,56	29,06	13,32	48,73	19,07
En cesión gratuita	No pobre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pobre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ratio de Housing Stress (Renta Disponible)								
Propiedad	No pobre	38,10	39,13	34,69	37,20	32,42	43,18	32,97
	Pobre	54,88	52,24	54,98	58,70	50,73	62,03	49,42
En alquiler a precio de mercado	No pobre	32,69	24,78	32,30	34,67	29,75	33,37	24,21
	Pobre	59,56	51,83	55,43	56,97	57,80	54,69	51,78
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	10,60	0,00	10,60	12,50	6,18	15,11	7,20
	Pobre	25,27	34,45	24,56	29,06	13,32	48,73	19,41
Ratio de Housing Stress (RD por Unidad de Consumo)								
Propiedad	No pobre	56,66	67,00	51,25	53,31	53,04	60,88	49,81
	Pobre	78,58	77,05	75,82	77,29	79,85	82,80	72,65
En alquiler a precio de mercado	No pobre	41,54	37,83	45,70	45,59	52,18	41,34	37,33
	Pobre	78,06	72,53	73,81	76,34	79,06	74,27	70,45
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	17,40	31,95	15,79	16,58	7,83	25,60	19,12
	Pobre	37,22	38,05	30,76	35,22	18,30	56,04	32,52
IAM								
Propiedad	No pobre	5,07	5,03	5,48	6,05	4,77	4,82	4,84
	Pobre	0,38	0,39	0,50	0,50	0,45	0,36	0,42
En alquiler a precio de mercado	No pobre	2,71	3,41	3,50	2,75	3,64	2,55	4,34
	Pobre	0,25	0,28	0,36	0,29	0,39	0,36	0,28
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	18,25	10,00	11,87	14,97	11,87	10,85	12,61
	Pobre	0,36	0,62	1,59	1,12	0,67	0,22	1,04

Fte. ECV, Silc, INE y elaboración propia

Los ratios calculados por áreas geográficas ratifican las medias vistas en el cuadro anterior. En cuanto al ratio de accesibilidad, los hogares pobres en propiedad y en alquiler duplican la tasa de esfuerzo en el pago de los gastos de la vivienda en todas las provincias y en todas las áreas: mientras los hogares no pobres dedican alrededor del 20% de su renta (24.32 en las costas) a cubrir los pagos de la hipoteca, y un 23% de media para cubrir el alquiler (26.17% en las capitales y 25.8 en la costa), los hogares pobres dedican un 52% y 54%

respectivamente. Las diferencias observadas en el apartado segundo de este documento entre los niveles de renta quedan desdibujadas al calcular tasas de accesibilidad con un esfuerzo de pago prácticamente similar en todas las regiones para los hogares clasificados como pobres. Esto indicaría que las dificultades para cubrir los costes de las viviendas es una cuestión de niveles de pobreza y no de las condiciones específicas de los mercados residenciales.

En el caso del alquiler a precio por debajo del mercado, los hogares no pobres dedican un 10% en media de la renta mientras que los pobres un 25% de media; es casi el 30% en Castellón y en las capitales, pero es un 48.73% en las costas. En este caso, la distribución de los esfuerzos varía entre áreas y se remarcan las capitales y las costas como aquellas donde pueden existir más dificultades asociadas al pago de las viviendas.

Los ratios de Housing Stress muestran mayores esfuerzos tanto para hogares clasificados como no pobres y pobres, con los últimos soportando similares tasas a las vistas en el ratio de accesibilidad general. Recordando que este ratio se calcula sobre los hogares que se encuentran por debajo del 40% de la distribución de la renta, el hecho de que las tasas de accesibilidad (esfuerzo) sean similares implica que la distribución de la renta está sesgada a la baja y, por tanto, la mayoría de los hogares clasificados como pobres coinciden en los dos grupos. El esfuerzo, para los no pobres, es también elevado y roza el 40% para propietarios y el 25% para inquilinos. En el caso de éstos últimos, los lugares con mejor tasa de accesibilidad son las áreas metropolitanas y el interior, y por provincias, Castellón.

En este caso, los inquilinos a precios por debajo del mercado, pobres, afrontan tasas muy elevadas en las costas, y algo menos en Castellón. Estos resultados se ven acrecentados en valor cuando se calcula el housing stress sobre la renta por unidad de consumo.

Por último, el IAM muestra que la situación de los hogares clasificados como pobres empeoran su posición relativa en la pobreza por causa de la vivienda en el caso de todos los hogares propietarios que son pobres y tienen pagos pendientes, y todos los hogares inquilinos que son pobres. El IAM registra también en el límite de pobreza a casi todos los inquilinos pobres que pagan un precio por debajo del de mercado. La única excepción (aunque con un valor muy cercano a la unidad) es la media de Valencia. Los niveles de pobreza. Por tanto, pueden estar llevando a los hogares con menores rentas a encontrarse en el límite de capacidad de pago de las viviendas, y, en este límite, no parece haber diferencias por fórmula de tenencia.

Por tipología de hogar

El cuadro IV.9 identifica los ratios por tipología de hogar. El cuadro hace referencia al conjunto del período y al año 2019 en la Comunidad Valenciana. Se muestran los dos períodos temporales para dar una idea del conjunto de hogares que en algún año, al menos, ha sufrido restricciones de accesibilidad (período 2005-2019), y aquellos que las están sufriendo en el último año 2019, con el fin de poder proyectar la situación a 2020 y tener una idea clara de la dimensión del problema. Recuérdese que la explicación inicial indicaba que el problema de accesibilidad a la vivienda es cíclico, es decir, cambia con el ciclo económico. En períodos de fuertes cambios estructurales, el problema de acceso puede enquistarse especialmente si el efecto de la crisis generaliza ingresos muy bajos (y falta de oferta de vivienda accesible). En una situación como en la Comunidad Valenciana, donde los ingresos se han recuperado más lentamente que en el conjunto de la economía española, las tasas de pobreza tienen una mayor incidencia y esto se refleja en la posición de pago de la vivienda. El menor nivel de precios de las viviendas ha podido ayudar a que las tasas de accesibilidad no sean peores, aunque la situación que emerge tras el cruce estadístico no es muy alentadora. Una muestra de la propiedad cíclica de la accesibilidad la da el volumen muy elevado de hogares que se han encontrado alguna vez en este problema durante el período 2005-2019. La segmentación solo para el último año muestra la situación existente antes del impacto de la crisis del COVID19. En la siguiente sección se estima la situación futura.

Hay que hacer notar que la segmentación muy precisa realizada para encontrar las tasas de accesibilidad de los hogares por tipología, tenencia y año ha aflorado la debilidad de la ECV

para mostrar resultados significativos en algunos grupos de hogar. Por ejemplo, los hogares unipersonales de menor de 30 años (y pobres) no están representados en el año 2019. Los ceros puros que se encuentran en el cuadro IV.9 hacen referencia a esta falta de representatividad y no tanto a que el ratio particular tenga ese valor. Se han eliminado de los cuadros los datos de los hogares en cesión gratuita, con ratios cero como resultado de que no tienen coste directo de la vivienda en sus presupuestos. Se comenta a continuación los resultados solo de 2019, por simplicidad en el texto. Se aportan los del conjunto del período para evaluar, en los casos en que no hay información para 2019, cual sería la posición del hogar en ese año.

○ **Ratio de accesibilidad.**

El cuadro IV.9a recoge los ratios de accesibilidad o esfuerzo de pago. En el segundo recuadro, los datos de 2019 indican situaciones diferentes según la tipología de hogar. Si se siguen los datos remarcados en rojo, los valores medios indican que los problemas más relevantes de falta de accesibilidad se concentran en los hogares monoparentales con niños, tanto en propiedad como en alquiler a precios de mercado. Las tasas que este grupo de hogares tienen que atender son del todo excesivas, asociándose con un problema de pobreza que afecta a los niños. Los hogares unipersonales mayores de 30 años y en alquiler afrontan el mismo problema y no hay información para los hogares unipersonales jóvenes, pero si se observa la media del período, su tasa es del 45.17%, que también muestra el excesivo esfuerzo de pago en alquiler.

Teniendo en cuenta las medias, los hogares formados por dos adultos no parecen mostrar graves problemas de pago de vivienda, aunque si se distingue entre aquellos que están sobre y debajo de la línea de pobreza, las diferencias afloran claramente. En toda la tipología de hogares, los pobres tienen tasas muy por encima del 30% de referencia, tanto en propiedad (aunque no se observan estos valores para los hogares unipersonales más jóvenes y más mayores ni la de los hogares senior sin niños), como en alquiler (donde no se observan los hogares unipersonales jóvenes). Las tasas de los hogares mayores y senior unipersonales y las de los monoparentales son excesivamente elevadas, suficiente como para expulsarles del mercado residencial. Estos hogares, de hecho, están en riesgo de ser apartados de las viviendas (con procesos de desahucio) por destinar más del 70% en media de los ingresos y, por tanto, requieren de medidas muy urgentes de apoyo. Las tasas asociadas a los hogares con 2 adultos con hijos y a los más de dos adultos sin hijos¹², son también muy altas, superando el 40% y adelantando una reducción en los consumos por el pago de la vivienda.

¹² Se desconoce la composición de estos hogares donde hay más de dos adultos liderando el hogar. Pueden ser hogares formados por dos adultos jóvenes y algún otro mayor, o bien los hogares originales a los que han vuelto los hijos ya mayores, expulsado de la vivienda o del mercado de trabajo. Sería necesario conocer con más detalle la composición de estos hogares para identificar el efecto que, a través de ellos, ha tenido la crisis económica y evaluar su nivel de vulnerabilidad.

Cuadro IV.9a. Accesibilidad a las viviendas en la Comunitat valenciana. Detalle por tipo de hogar, ratio y período

		2005-2019							Sólo 2019						
		Uniper- sonales 30_64	Uniper- sonales <30	Uniper- sonales >65	Mono- parentales con hijos	2 Adultos con niños	2 Adultos sin niños>65	+ 2 Adultos sin niños	Uniper- sonales 30_64	Uniper- sonales <30	Uniper- sonales >65	Monopa- rentales con hijos	2 Adultos con niños	2 Adultos sin niños>65	+ 2 Adultos sin niños
Ratio de Accesibilidad o esfuerzo de pago		Ratio de Accesibilidad o esfuerzo de pago													
Valores medios		Valores medios													
Propiedad		33,53	50,92	27,81	36,23	23,73	28,46	22,73	28,26	14,03	0,00	40,45	19,35	27,02	17,55
En alquiler a precio de mercado		49,94	45,17	43,75	47,34	34,42	25,98	32,50	58,58	0,00	34,90	76,22	29,98	29,46	27,52
En alquiler a precio inferior al de mercado		18,56	0,00	11,07	14,70	14,93	9,78	19,12	32,44	0,00	0,75	18,85	17,40	10,25	12,29
Por tipo de tenencia y pobreza		Por tipo de tenencia y pobreza													
Propiedad	No pobre	28,31	44,80	22,25	27,07	18,32	19,84	19,68	22,92	0,00	0,00	23,32	14,75	27,02	16,04
	Pobre	79,06	85,24	55,98	58,95	47,16	60,21	47,63	75,15	0,00	0,00	61,51	44,38	0,00	45,48
En alquiler a precio de mercado	No pobre	30,94	32,66	33,68	32,88	20,45	17,15	21,53	29,97	14,03	24,09	0,00	18,63	18,88	18,75
	Pobre	74,27	70,19	60,35	58,96	45,04	38,36	52,94	76,96	0,00	53,84	76,22	40,62	39,88	47,70
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	13,14	0,00	7,25	2,69	7,98	7,04	14,53	24,47	0,00	0,75	0,00	12,77	10,25	12,29
	Pobre	42,78	0,00	17,38	17,96	23,85	17,92	32,45	55,14	0,00	0,00	18,85	20,32	0,00	0,00

Cuadro IV.9b. Accesibilidad a las viviendas en la Comunitat valenciana. Detalle por tipo de hogar, ratio y período

		2005-2019							Sólo 2019						
		Uniper- sonales 30_64	Uniper- sonales <30	Uniper- sonales >65	Mono- parentales con hijos	2 Adultos con niños	2 Adultos sin niños>65	+ 2 Adultos sin niños	Uniper- sonales 30_64	Uniper- sonales <30	Uniper- sonales >65	Monopa- rentales con hijos	2 Adultos con niños	2 Adultos sin niños>65	+ 2 Adultos sin niños
Ratio de Housing Stress (RD)		Ratio de Housing Stress (RD)													
Valores medios		Valores medios													
Propiedad		44,95	61,83	37,48	49,58	46,41	52,93	44,12	46,03	0,00	0,00	50,74	44,64	23,65	32,76
En alquiler a precio de mercado		55,07	50,94	47,92	50,04	45,73	33,70	46,06	69,03	0,00	48,03	76,22	45,84	31,94	43,93
En alquiler a precio inferior al de mercado		23,62	0,00	11,27	17,96	22,55	11,77	28,65	36,72	0,00	0,75	18,85	20,32	13,07	8,36
Por tipo de tenencia y pobreza		Por tipo de tenencia y pobreza													
Propiedad	No pobre	36,57	54,41	28,93	37,43	31,93	30,78	36,01	35,34	0,00	0,00	26,37	20,78	23,65	27,71
	Pobre	79,06	85,24	55,98	58,95	50,01	62,98	50,87	75,15	0,00	0,00	61,51	45,28	0,00	45,48
En alquiler a precio de mercado	No pobre	33,56	36,88	38,18	35,90	27,39	22,78	30,22	37,07	0,00	32,31	0,00	27,97	19,18	23,63
	Pobre	74,87	70,19	60,35	58,96	47,89	38,36	53,75	76,96	0,00	53,84	76,22	50,13	39,88	47,70
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	15,48	0,00	7,32	0,00	16,92	7,55	11,18	20,76	0,00	0,75	0,00	0,00	13,07	8,36
	Pobre	42,78	0,00	17,38	17,96	23,85	17,92	33,85	55,14	0,00	0,00	18,85	20,32	0,00	0,00

Cuadro IV.9c. Accesibilidad a las viviendas en la Comunitat valenciana. Detalle por tipo de hogar, ratio y período

		2005-2019							Sólo 2019						
		Uniper- sonales 30_64	Uniper- sonales <30	Uniper- sonales >65	Mono- parentales con hijos	2 Adultos con niños	2 Adultos sin niños>65	+ 2 Adultos sin niños	Uniper- sonales 30_64	Uniper- sonales <30	Uniper- sonales >65	Monopa- rentales con hijos	2 Adultos con niños	2 Adultos sin niños>65	+ 2 Adultos sin niños
Ratio de Housing Stress (UC)		Ratio de Housing Stress (UC)													
Valores medios		Valores medios													
Propiedad		64,89	83,13	52,30	64,65	66,92	66,28	64,20	60,29	0,00	0,00	60,51	59,63	35,48	47,35
En alquiler a precio de mercado		64,33	59,36	49,66	67,16	70,45	55,13	64,76	73,31	0,00	48,03	91,12	71,07	47,91	59,32
En alquiler a precio inferior al de mercado		29,10	0,00	15,63	26,41	33,91	19,48	33,73	55,14	0,00	0,00	28,28	37,30	19,60	12,54
Por tipo de tenencia y pobreza		Por tipo de tenencia y pobreza													
Propiedad	No pobre	48,40	80,82	37,33	49,76	54,24	47,27	56,13	40,92	0,00	0,00	37,99	41,21	35,48	41,29
	Pobre	81,67	85,24	63,33	75,62	78,12	78,66	72,03	75,15	0,00	0,00	76,03	74,04	0,00	62,74
En alquiler a precio de mercado	No pobre	39,25	44,99	27,98	49,70	48,23	33,29	45,56	42,81	0,00	32,31	0,00	48,33	28,77	36,78
	Pobre	75,67	70,19	60,94	77,69	76,94	63,65	73,51	76,96	0,00	53,84	91,12	75,98	59,82	65,54
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	18,33	0,00	9,85	0,00	18,85	15,73	16,31	0,00	0,00	0,00	0,00	33,62	19,60	12,54
	Pobre	42,78	0,00	17,38	26,41	41,02	22,66	41,95	55,14	0,00	0,00	28,28	39,62	0,00	0,00

Cuadro IV.9d. Accesibilidad a las viviendas en la Comunitat valenciana. Detalle por tipo de hogar, ratio y período

	2005-2019							Sólo 2019							
	Uniper- sonales 30_64	Uniper- sonales <30	Uniper- sonales >65	Mono- parentales con hijos	2 Adultos con niños	2 Adultos sin niños>65	+ 2 Adultos sin niños	Uniper- sonales 30_64	Uniper- sonales <30	Uniper- sonales >65	Monopa- rentales con hijos	2 Adultos con niños	2 Adultos sin niños>65	+ 2 Adultos sin niños	
IAM (ratio =1 o menor, falta de accesibilidad extrema)								IAM (ratio =1 o menor, falta de accesibilidad extrema)							
Valores medios								Valores medios							
Propiedad	3,30	2,10	6,09	2,32	4,89	3,73	4,80	4,09	5,96	0,00	1,84	6,23	2,98	5,20	
En alquiler a precio de mercado	1,40	1,49	1,68	0,81	1,58	2,99	2,44	1,24	0,00	1,93	0,01	2,10	1,57	2,63	
En alquiler a precio inferior al de mercado	6,74	0,00	16,02	4,82	8,98	9,47	8,10	2,09	0,00	83,20	0,28	1,85	7,76	8,04	
Por tipo de tenencia y pobreza								Por tipo de tenencia y pobreza							
Propiedad	No pobre	3,67	2,43	7,19	3,11	5,91	4,65	5,33	4,55	0,00	0,00	2,99	7,29	2,98	5,47
	Pobre	0,16	0,22	0,50	0,36	0,46	0,39	0,52	0,08	0,00	0,00	0,42	0,47	0,00	0,24
En alquiler a precio de mercado	No pobre	2,36	2,23	2,49	1,76	3,36	4,86	3,58	2,86	5,96	3,03	0,00	3,77	2,94	3,48
	Pobre	0,14	0,12	0,34	0,14	0,34	0,21	0,44	0,20	0,00	0,00	0,01	0,47	0,22	0,68
En alquiler a precio inferior al de mercado	No pobre	8,12	0,00	23,47	20,70	15,41	12,10	10,73	2,83	0,00	83,20	0,00	3,86	7,76	8,04
	Pobre	0,51	0,00	2,34	0,01	0,46	1,90	0,49	0,00	0,00	0,00	0,28	0,58	0,00	0,00

Fte. ECV, Silc, INE y elaboración propia

El cuadro remarca una situación mejor de los hogares en alquiler por debajo del precio de mercado. Hay que recordar que estos alquileres no están claramente identificados desde la óptica del propietario, por lo que no se puede decir que sean (todos ellos) hogares que ocupan viviendas sociales. Es muy posible que las viviendas pertenezcan a las familias (que las ceden a bajo precio), a instituciones sin ánimo de lucro, o a empresas. En cualquier caso, el propietario parece estar haciendo una gran labor social al alquilar las viviendas a precio bajo. El único grupo de hogares que parece mostrar problemas son los unipersonales adultos y pobres, que afrontan en 2019 un ratio superior al 50%.

Los ratios de housing stress (Cuadro IV.9b) reafirma los datos vistos con anterioridad en la segmentación espacial y concentra los problemas de incapacidad de pago en los hogares pobres y no pobres, de bajas rentas, principalmente unipersonales y con niños. El hecho de que sean los hogares monoparentales y los que tienen dos adultos con niños los que presentan tasas elevadas de este ratio muestra una realidad de **pobreza infantil severa** en la Comunitat Valenciana. Hogares adultos y senior unipersonales, como aquellos con más de dos adultos en el hogar, también afrontan tasas elevadas de housing stress. Solo los hogares senior con dos adultos parecen escapar del stress de pago de la vivienda, aunque con tasas de esfuerzo que superan un poco el 30% en el caso de los pobres.

Si se distingue entre hogares pobres y no pobres, los resultados son muy similares a los comentados con la tasa de accesibilidad general: los hogares pobres presentan de forma generalizada unos valores muy elevados indicando que deben realizar un esfuerzo alto para el pago de la vivienda. Nótese que estas tasas son muy similares a las medias de todo el período (en el recuadro 2005-2019), lo que indica que este problema es estructural y no específico del año 2019¹³. Similares resultados se encuentran si se analiza la tasa de housing stress calculada con los ingresos por unidad de consumo (cuadro IV.9c) con tasas más elevadas derivadas del propio cálculo.

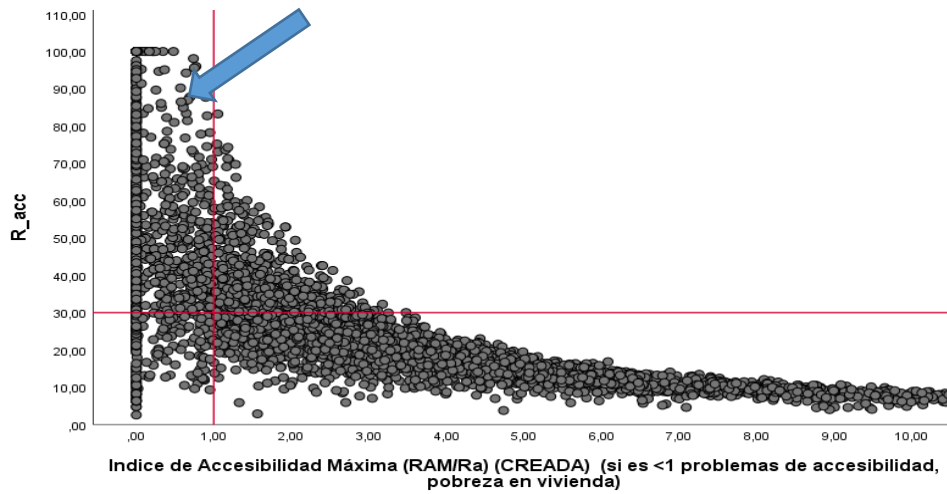
Por último, el IAM (índice de accesibilidad máxima) identifica la media de hogares que se encuentran en la situación extrema que le haga caer en la pobreza. No hay información representativa para los hogares jóvenes, pero en media, son los hogares monoparentales en alquiler los que irremediablemente pueden caer en esta situación, aunque los valores de otros (se tenemos en cuenta valores menores de 3), como todos los que se encuentran en alquiler de mercado, y los adultos con niños, monoparentales y unipersonales adultos que se encuentran en alquiler por debajo de los precios de mercado. Esta información se confirma con la segmentación entre pobres y no pobres, aunque muchos de los grupos no son significativos. De nuevo, el riesgo de caer en pobreza por la vivienda tiene un efecto específico en hogares pobres y con niños, además de en hogares unipersonales adultos. La pobreza infantil es el efecto colateral de una situación de empobrecimiento progresivo de los hogares en la Comunitat Valenciana que queda identificada al calcular estos ratios relativos de pago por vivienda.

Nótese que los ratios de accesibilidad pueden ser usados **como herramientas de aplicación** de la política de vivienda para identificar aquellos hogares que se encuentren en las situaciones de urgente necesidad de apoyo para evitar caer en la pobreza. Tienen gran flexibilidad por que el objetivo de política puede modelarse a través de la determinación de valores umbrales de las tasas, como, por ejemplo, el valor aceptado del 30% de la tasa de accesibilidad, que es un valor arbitrario fijado en la literatura. El valor de 1 en el IAM ha sido fijado por estos autores como el valor que muestra el límite más grave para un hogar, por el cual puede llegar a perder una vivienda. La capacidad de clasificación es clara y los gráficos siguientes la muestran.

El gráfico IV.9 respalda la afirmación que se ha realizado antes sobre que durante el período de análisis, ha habido hogares que han entrado y salido de los problemas de acceso. El gráfico marca los valores umbrales de la tasa de accesibilidad en el 30% y el IAM en el 1.

¹³ Si se tiene en cuenta que es a partir de 2007 en que la encuesta fue más generalizada, se puede decir que la mayoría del período recoge los efectos de la crisis financiera de 2007. Dado que los efectos que ha tenido sobre la Comunitat Valenciana han sido sustanciales, lo que estos datos identifican es una situación derivada de la crisis que no sería extrapolable a períodos de expansión económica. No obstante, parecen del todo válidos para la estimación hacia adelante dado el efecto, de nuevo, de una crisis económica grave como es la del COVID 19.

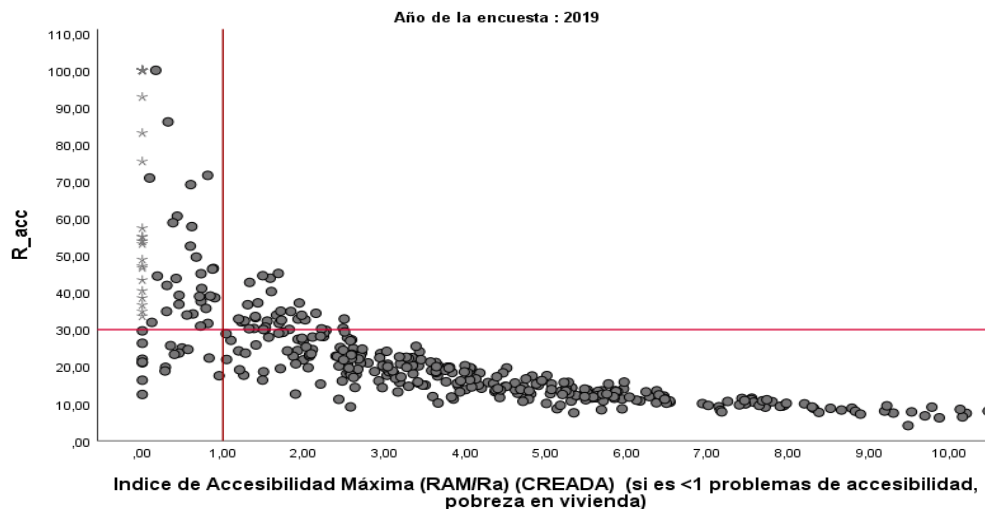
Gráfico IV.9. Clasificación de los hogares de la Comunitat Valenciana según su accesibilidad residencial. 2005-2019



El gráfico muestra cómo los hogares con problemas de accesibilidad se distribuyen en un rango del IAM entre 1 y 3. Los hogares que caen por debajo del 1 podrían no presentar problemas de accesibilidad con el resto de los indicadores y, sin embargo, afrontar problemas graves de impago por tener unas rentas muy reducidas. El recuadro entre el 1 y el 30 en adelante (izquierda arriba) contiene todos los hogares de la encuesta (cada punto es un hogar con la misma combinación de ratios) que han presentado en algún momento del período una situación grave de falta extrema de accesibilidad¹⁴.

Si se representa la misma información pero solo para 2019, los resultados muestran aquellos hogares clasificados en la situación extrema solo en este año. El gráfico IV.10 lo muestra. Como se observa, en este caso los hogares son un número menor y relativamente identificables de acuerdo con sus condiciones socioeconómicas.

Gráfico IV.10. Clasificación de los hogares de la Comunitat Valenciana según su accesibilidad residencial. 2019



¹⁴ La línea de puntos asociada al cero refleja los hogares de los que no se tiene información. Ningún IAM resulta en un cero absoluto.

B.- Probabilidad de caer en la pobreza por vivienda

Como último contraste, en este apartado se analiza la probabilidad de los hogares de caer en la pobreza como consecuencia de los pagos por vivienda. Se evalúa, con un modelo simple, la evidencia mostrada por el parámetro de regresión de que los cambios en los ratios estén asociados a la caída en la pobreza de los hogares. Se evalúa con un modelo que responde a la siguiente definición:

$$\text{Prob}(\text{pob}) = \alpha + \beta \text{ Ratio}_i + \mu$$

La estimación se realiza por un modelo de mínimos cuadrados ordinarios y cuantílicos, para identificar los segmentos de mayor sensibilidad. El valor de beta se presenta en el siguiente cuadro IV.11

CUADRO IV.11. Probabilidad de caer en la pobreza por causa de la vivienda. Hogares en la Comunitat Valenciana, 2005-2019

Var. Dep: ser pobre		β	error standard	R2 ajustado
Ratio de Accesibilidad				
	OLS	0,011***	0,000	0,335
Estimación por cuantiles. Cuantil..	0,2	0,000	No signif.	
	0,5	0,012***	0,0000021	
	0,75	0,016***	0,0000045	
	0,9	0,00	No sign	
Ratio de Housing stress (RD)				
	OLS	0,007***	0,000	0,137
	0,2	0,014***	0,000	
	0,5	0,000***	0,000	
	0,75	0,000	no sign	
	0,9	0,000	no sign	
IAM				
	OLS	-0,016***	0,000	0,077
	0,2	0		
	0,5	0		
	0,75	-0,070726***	4,9672E-05	
	0,9	-0,013518***	1,4327E-06	

Los datos muestran evidencia empírica de que las situaciones de dificultades en los pagos de las viviendas pueden generar una caída de los hogares en la pobreza. No obstante, los resultados muestran una probabilidad muy pequeña de que esto ocurra. El ratio de accesibilidad asocia un 1.1 % de probabilidad (cada punto porcentual de aumento del ratio produciría un incremento del 1.1% de estar bajo la línea de pobreza). En el caso del ratio de housing stress, la probabilidad es de 0.7% y en el caso del IAM es de 1%. En este último caso, el parámetro es consistentemente negativo ya que el ratio mide las dificultades en orden contrario: a menor valor más dificultades.

Esta probabilidad no es lineal con los ratios sino que tiene los efectos concentrados en un rango de los valores. La regresión cuantílica muestra esta no linealidad con la significatividad de los parámetros: en el caso del ratio de accesibilidad, la probabilidad oscila entre el 1.2% y el 1.6% pero cuando el valor del ratio que presenta el hogar se encuentra entre los rangos centrales, es decir, entre el 50% y el 75%; a menores valores, la probabilidad es nula y a máximos valores

también, lo que es consistente con la interpretación del propio ratio. En el ratio de housing stress, la probabilidad de caer en la pobreza es decreciente desde el 1.4% para los valores de este ratio en los primeros deciles de la distribución, hasta casi el 0% pero significativa, cuando el ratio se encuentra en el 50%. Dado que la mediana de esta ratio es el 37.6%, los hogares que presentan valores del ratio iguales o inferiores a la mediana concentran la probabilidad de caer en la pobreza por esta razón. Sorprende este resultado tras haber calculado ratios mucho mayores en las tablas anteriores, lo que implica que el ejercicio contrasta que caen en la pobreza los que empiezan a experimentar este problema.

Por último, los resultados del IAM contrastan que la probabilidad de caer en la pobreza disminuye a medida que aumenta el ratio, y, en concreto, a partir del valor que cae en el 75% de la distribución. Este valor es 4.3, umbral a partir del cual los hogares verán disminuir su probabilidad de caer en la pobreza un 7% y un 1.3% adicional si el valor es superior a 8¹⁵.

¹⁵ Estos valores que se aportan son las medianas de los ratios y los valores medios según la distribución por deciles. No se han incluido en los cuadros estadísticos pero se pueden aportar previa solicitud.

V.- El efecto Covid19

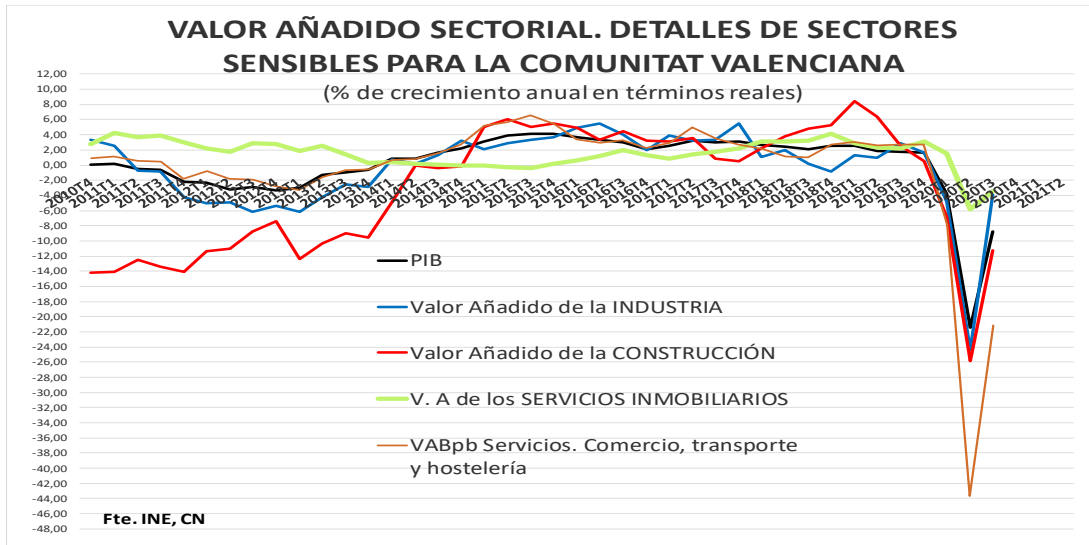
Como es sabido, en marzo de 2020 se aprobó el confinamiento de la población como vía para detener la expansión del coronavirus COVID19. No fue ésta una decisión única de España, sino que fue seguida por la mayor parte de los países europeos (y del mundo) a medida que este virus se extendía. Una situación así tiene el efecto de un shock shumpeteriano, con un efecto inmediato sobre la actividad económica, y más intenso en aquellas economías que tenían especialización centrada en los sectores más afectados (el caso de la Comunitat Valenciana) y un segundo efecto lento y alargado en el tiempo hasta la recuperación de los mecanismos económicos. Tenemos una experiencia reciente de un shock similar, como es el efecto que tuvo la crisis financiera: uno inmediato (un shock también sobre los flujos financieros que dejaron de circular durante casi un año) pero que no paralizó la actividad real, y sus efectos de recuperación alargados sobre casi toda la década posterior. Aquel shock desajustó distintos mecanismos (no solo los relacionados con el mercado de capitales) provocando una reordenación en las actividades productivas reales tras él, con efectos negativos (especialmente en la calidad del empleo, falta de recuperación y pobreza) en la Comunitat Valenciana.

En este caso, el efecto del shock se ha producido sobre los sectores que satisfacen la demanda asociada a la movilidad de la población (transporte) y a los servicios que requieren presencialidad (distribución comercial, los servicios personales o los de ocio). Estos servicios fueron los que primero se vieron afectados por la pandemia y, tras ellos, la mayoría de las actividades que no podían ser realizadas de forma remota, incluidos la exportación, los sectores industriales y los agrícolas. El parón de la actividad productiva de tres meses en España fue anterior a los de otros países de nuestro entorno, pero posterior al de China e Italia, lo que generó una reducción concatenada de las actividades productivas relacionadas con el flujo de mercancías y personas, que ha provocado un daño en cadena que ahora se está evaluando. De hecho, las nuevas restricciones correspondientes a la segunda ola han sido adaptadas, también, ligadas en el tiempo por los países, lo que genera un efecto de paralización de las actividades mayor que si todas fuesen aplicadas a la vez. Esta particularidad define a esta crisis como única en las últimas décadas y sus efectos son de difícil comparación con los de otras en el pasado.

El ‘encierro’ de la población fue de tres meses y en junio, la mayor parte de la mano de obra cuyas empresas estaban activas habían vuelto a recuperar los niveles de producción. El resultado final fue una contracción económica proporcional con la paralización de la ‘vida laboral normal’ (parada de la producción en los sectores más expuestos a la movilidad) que provocó una caída histórica del PIB en el segundo trimestre de un -23% en España, aunque con un rebote posterior también que no ha conseguido frenar la caída de la producción, del -8.7% en el tercer trimestre. Último dato disponible al cierre de este informe (gráfico V.1). Esto se producía tras un año de crecimiento en el que la Comunitat Valenciana se expandió a un 4% en términos nominales, medio punto por encima de la economía nacional en su conjunto.

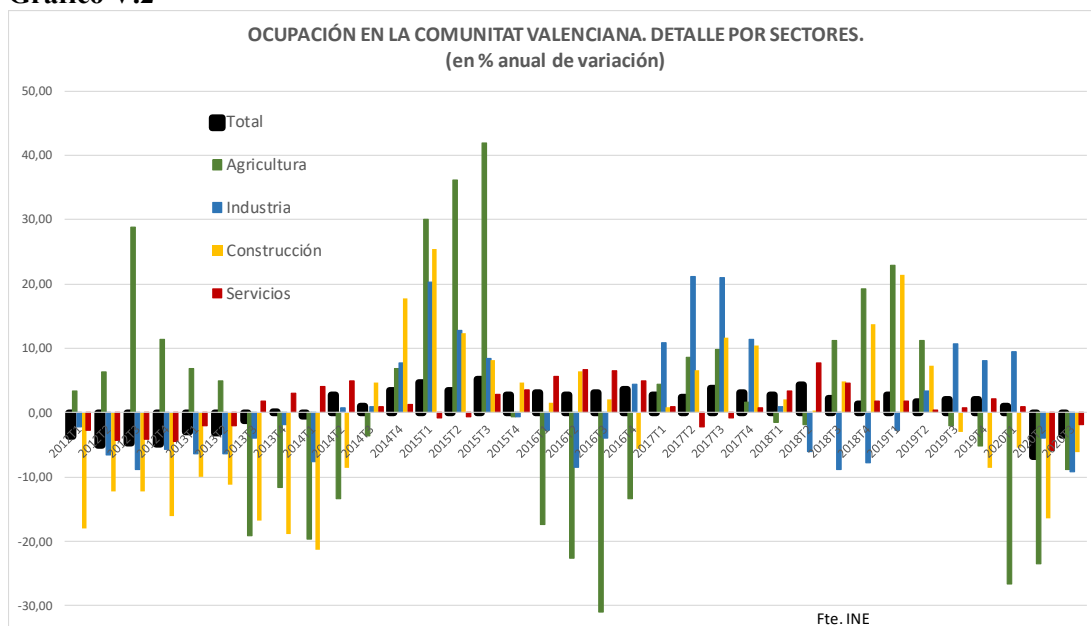
El daño en los sectores de primera línea (servicios personales, turismo, transporte) ha tenido el efecto de alterar las cadenas de valor y las pautas de funcionamiento de los sectores productivos a nivel mundial, lo que está creando cambios de calado en las formas de organización y en los mecanismos productivos globales con fuerte influencia sobre la economía valenciana, dada su fuerte apertura en prácticamente todos los sectores. La crisis del Covid-19, además, ha afectado a las expectativas de evolución de las actividades productivas globales con mayor dependencia de la movilidad de población (por ejemplo, en el turismo), y por tanto a sus inversiones, y afectarán de forma sustancial a las formas de vida de las próximas décadas.

Gráfico V.1



Aunque parece claro que las formas de producir en distintos sectores han cambiado, no se puede aún evaluar su incidencia sobre la economía valenciana. Si se atiende a la experiencia en la anterior crisis (gráfico V.2) el empleo estuvo cayendo hasta 2014, un período muy largo hasta la recuperación a tasas suaves. Esta fase se asocia al aumento de la pobreza visto en el informe, de manera que la recuperación del mercado de trabajo, suave pero sistemática hasta 2019, ha podido mejorar la situación aunque dejando los niveles de pobreza vistos en este último año. En este sentido, la pérdida de empleo asociada a la crisis del Covid especialmente en los sectores más característicos de la economía valenciana, no puede sino empeorar la situación de vulnerabilidad de los hogares ya de por sí con problemas. La pérdida de empleo tras la crisis financiera generó un problema de ingresos que llevaron a las dificultades a los hogares. La situación de la vivienda es un resultado colateral de este proceso, tal y como se interpreta en el análisis de los capítulos anteriores.

Gráfico V.2



Así pues, las expectativas para 2021 no son buenas. Los efectos de la primera ola de la pandemia sobre el empleo han podido empeorar la situación de los hogares vista en los capítulos anteriores,

y la recuperación que se remarca en todos los indicadores durante el tercer trimestre no es suficiente para alcanzar los niveles previos, por un lado, y no parece que se mantenga dadas las restricciones asociadas a la segunda ola de la pandemia, en la que se está en el momento de cerrar este informe.

Aunque la probabilidad de caer en la pobreza por causa de vivienda era muy baja, la de caer en la pobreza por causa de la pérdida del empleo, aunque no está calculada, parece ser mayor y principal factor que produce el empobrecimiento de la población valenciana. La proporción de hogares en el límite que pueden perder su vivienda es elevado y una prolongación de las menores tasas de actividad económica puede llevar a una situación similar a la vivida a principios de la década. Como se ha visto en las estadísticas, los hogares con viviendas sin pago pueden tener un escudo que les proteja contra la pobreza extrema, pero los que tienen pagos presentan un grado de exposición muy elevado que es necesario tener en cuenta.

Las estadísticas, a fecha de hoy, no muestran mejores previsiones aunque esto puede cambiar como resultado de la política anunciada con el Plan de Recuperación Europeo, que incluye fuertes inversiones y transferencias de la Unión Europea. Dado que las inversiones se concentrarán en aquellas intervenciones sostenibles, se abre la posibilidad de desarrollar nuevos mercados de trabajo (ligados a la descarbonización, aplicación de medidas de sostenibilidad, tecnológicas.. etc). Las inversiones con estos criterios, convenientemente enfocadas hacia el sector turístico, entre otros, podrían reactivar y diversificar el empleo en las costas contribuyendo a mejorar la situación de los hogares.

VI.-Conclusiones

Como conclusión, la información estadística permite realizar un esquema sobre la situación de pobreza en vivienda en la Comunidad Valenciana. En primer lugar, la situación de pobreza monetaria colocaría a la CV en una situación intermedia, con un nivel de ingresos de los hogares pobres muy inferior al de las economías equivalentes, y por debajo de la media nacional. Es una región con salarios reducidos (como consecuencia de su especialización en sectores fuertemente competitivos con el exterior y altamente dependientes de la mano de obra) que podría explicar esta situación de menores ingresos.

Sin embargo, el efecto sobre la tasa de pobreza indica que ésta afecta a una proporción del 22.5% de la población en media, 2.5 puntos porcentuales por encima de la media nacional mostrando un mayor número de hogares pobres. La evolución de la incidencia de la pobreza en la CV es muy estable alrededor del valor visto desde 2008, en que aumentó desde niveles inferiores. El aumento de pobreza que esto supone parece ser resultado directo de la distorsión de la crisis financiera.

La **distribución de los niveles de renta** entre los hogares valencianos pobres y no pobres es una cuestión de gran relevancia para evaluar su nivel de vulnerabilidad ante cambios económicos súbitos. El análisis confirma que la distribución de la renta de los hogares no pobres se concentra de forma masiva en los estratos de renta más cercanos a la máxima de concentración de los hogares pobres. No existe una línea divisoria de manera que hay hogares pobres y no pobres en el mismo decil (resultado de su forma de hogar) y con el pico de concentración de ambos con una diferencia de dos deciles, lo que da una evidencia de que lo que lleva a los no pobres a caer en la pobreza pueden ser cambios muy pequeños que afecten (mínimamente) a sus rentas, generando una situación de vulnerabilidad en una parte importante de la población valenciana.

Las líneas de pobreza y los ingresos medios y medianos muestran a Alicante como la provincia con menor nivel de ingresos, y a Castellón como la que ha experimentado el mayor impacto de la crisis financiera con un proceso de empobrecimiento súbito que ha recuperado desde 2015. El efecto que esto tiene en la incidencia de la pobreza hace que se concentre en Alicante, con un 26% de los hogares, frente al 21.9 y 21% en Castellón y Valencia, en media del período (2005-2019). En cuanto al detalle por áreas, las costas concentran una mayor proporción de la pobreza, alrededor del 30% de sus hogares, seguido del interior, capitales y áreas metropolitanas. La segmentación de la pobreza con una concentración en las costas aparece en todos los indicadores.

En cuanto a la tipología, los hogares pobres se concentran en las familias con dos adultos y niños (32.5%), más de dos adultos sin niños (27.5%), 2 adultos senior (13.9%), unipersonales adultos (11.5%) y senior (10.7%), monoparentales (2.5%) y jóvenes hogares unipersonales (1.4%). Este reparto de la pobreza no es significativo en sí mismo y se corresponde con la estructura de hogares, de manera que queda más definido si se dice que el 39% de todos los hogares monoparentales son pobres y el 23.8% de todos los que tienen niños, lo que pone de manifiesto la presencia de pobreza infantil. Por su parte, la incidencia de la pobreza en hogares unipersonales es relevante también: el 27.5% de los hogares jóvenes, el 26% de los adultos y el 24.6% de los senior (mayores de 65 años). Del total de hogares pobres (22.5%), un 3.6% tienen como cabeza de familia a una mujer.

Los indicadores de pobreza en vivienda reflejan una acumulación de los hogares pobres en la tenencia en propiedad. Su distribución por tenencia es muy parecida a la de los hogares clasificados por encima de la línea de pobreza, lo que es una constante en España pero algo diferente en otros países. Esta tenencia a la propiedad española generalizada (compartida con otros estados de la UE) ha podido jugar un papel de protección de los hogares pobres ante niveles bajos de ingresos y especialmente, tras la crisis, como se induce de los datos que se describen en este trabajo, más que de penalización.

En cuanto al análisis de la accesibilidad ex ante, los ratios calculados indican que para un hogar con ingresos medios, la accesibilidad a la propiedad no es un problema, aunque las tasas aumentan por encima del 30% en 2018. De nuevo, Alicante presenta las tasas de mayor valor reflejando una posición más difícil en cuanto a este acceso en términos generales. El acceso al mercado en alquiler muestra ratios más elevados y superiores al 30%, de manera que el acceso en alquiler es más difícil, y requiere más esfuerzo al hogar, que en la propiedad. La barrera que se plantea a este último es el acceso al crédito.

La accesibilidad *ex post* evalúa el esfuerzo de pago de los hogares de la vivienda que utilizan. El análisis previo indica que la tenencia de la vivienda es un indicador que aproxima la posición de pobreza de los hogares, de manera que un 14.6% de los hogares pobres son propietarios, el 4.9% son inquilinos pagando precios de mercado, un 2.3% están en cesión gratuita y un 0.6% son inquilinos a precios por debajo del mercado. No todos los hogares pobres propietarios tienen pagos por vivienda, solo un 3.9%, es decir, algo más de un 10% de los hogares pobres y propietarios, no tienen compromisos de pago por sus viviendas.

Esta particularidad es una regularidad en todas las regiones: entre el 10.5 (Castellón) y el 18.2% (en la costa) de propietarios que son pobres, no tienen pagos por vivienda.

Este grupo de propietarios, junto con aquellos que disfrutaban de una vivienda cedida, son un conjunto de hogares que no tienen pagos por vivienda y gozan de una situación de mayor capacidad de gasto, y se considera que no son vulnerables por vivienda. No obstante, esto no indica que no sean vulnerables por otras razones, ya que el análisis realizado muestra que existe un elevado nivel de pobreza entre los hogares que NO tienen pagos por vivienda.

La estimación de la pobreza por la vivienda se ha realizado sobre el grupo de hogares que tienen pagos sistemáticos, no incluyendo en los mismos los costes de los suministros, luz, impuestos, etc. Si se incluyese, como las nuevas teorías de accesibilidad recomiendan, los ratios que aquí se reportan serían mayores.

Los valores del ratio de accesibilidad tienden a respaldar la aproximación realizada con la renta disponible de cada hogar. Estos ratios, más precisos, determinan la vulnerabilidad a tres niveles: esfuerzo de pago, housing stress (o esfuerzo para los hogares de menor renta) y riesgo de pérdida de la vivienda (ratio IAM). El cálculo de los ratios centran los problemas mayores en los hogares pobres, en cualquier tipo de tenencia (aunque principalmente propiedad y alquiler) y en algún caso en los inquilinos que pagan alquileres por debajo del precio de mercado. Las tasas son superiores al 50% de la renta disponible. Se concentran en prácticamente todas las áreas de la Comunitat Valenciana pero en la costa presentan mayores tasas de esfuerzo de pago. Si se calcula el Índice de Accesibilidad Máximo (IAM, hace referencia al extremo máximo de esfuerzo), casi todos los hogares en alquiler a precios de mercado parecen caer en las categorías de mayor esfuerzo.

Por tipología de hogares, el mayor esfuerzo se concentra en los inquilinos, en general, y especialmente en los pobres en particular, en cualquier tipología. Los cruces analizados ponen de manifiesto esta concentración pero también afloran el esfuerzo (similar) realizado por los hogares pobres propietarios (con pagos). El mayor esfuerzo aparece en los unipersonales adultos (entre 30 y 64 años), jóvenes (menor de 30 años) y los hogares monoparentales. Aunque los hogares con hijos afrontan un esfuerzo menor, éste es del 45% en media de sus ingresos. Los resultados del resto de los ratios son similares, lo que indica que los problemas de pago de vivienda se centran en los hogares que caen bajo la línea de pobreza y los que tienen ingresos cercanos.

Este informe ofrece una herramienta, con la estimación de datos, de clasificación de los hogares para identificar aquellos que requieren ayuda, de manera que pueda servir como uno (entre otros) de los indicadores que pudieran contribuir a la asignación de los recursos para la ayuda a los hogares.

Estos resultados centran la atención sobre cómo los hogares pobres pueden ver su situación cambiar según su tenencia. Los datos indican que mejoran aquellos que ya tengan la vivienda pagada (accedieron a la propiedad años atrás), los que residen con cesión de la vivienda o los que

tienen alquileres a precios por debajo del mercado. Empeoran fuertemente los inquilinos a precios de mercado y los propietarios con pagos pendientes. Este análisis indica el gran potencial que tiene llevar a cabo políticas que faciliten una vivienda para incrementar el bienestar de la población bajo el umbral de pobreza. Las estadísticas (ECV) parecen, claramente, sugerir que la política de alquileres bajos fuera del mercado (asociados a vivienda pública o social) tiene un enorme efecto de redistribución de renta, y también la propiedad, y han tenido efectos beneficiosos de corto plazo y de futuro, respectivamente, sobre los hogares pobres de la Comunidad Valenciana.

A continuación, se relacionan cuestiones que parecen claves para los próximos años en las que deberían concentrarse las políticas, y que son resultado del análisis anterior.

Diagnósticos del problema

1.- Los niveles de pobreza son mayores en la Comunitat Valenciana que en España debido a niveles de ingresos menores que la media nacional, generando una proporción de hogares pobres mayor en proporción. No obstante, los hogares pobres se distribuyen entre la tenencia de viviendas de forma similar a los no pobres, de manera que existe una proporción relevante de ellos que son propietarios y sin pagos pendientes de vivienda. Esto indica que este grupo está protegido de la pobreza extrema (sin vivienda) y, en el evento de un empeoramiento de la situación económica con el COVID 19, se podrán encontrar en situaciones de necesidad pero no en extrema pobreza. Los grupos que se encuentran en esta situación son los hogares propietarios y los beneficiarios de viviendas cedidas. Las viviendas que se ceden tienen un origen (propiedad) incierto (por la falta de información sobre ellas), no es probable que sean viviendas sociales¹⁶, y han ido disminuyendo desde la recuperación, lo que implica que, ante un empeoramiento de la situación, es dudoso avanzar que este recurso volverá a cubrir las necesidades de la mayoría de los hogares que las utilizan (pobres o con rentas cercanas a la línea de pobreza).

Los grupos en peor situación son los propietarios con pagos pendientes que son pobres y los inquilinos que pagan rentas a precio de mercado, en este caso, pobres y no pobres. En ambas situaciones se encuentran los hogares con niños.

2.- Las consecuencias del Covid19, más allá del propio proceso de infección y sus consecuencias, serán (están siendo) más duras en algunos ámbitos geográficos más que en otros:

1) **Las costas.** Los niveles de pobreza se concentran en las costas de la Comunitat. El menor nivel de renta en ellas se deriva de que se computan los ingresos de los residentes en las áreas, que son fuertemente dependientes del gasto que realicen en esas zonas los no residentes (que poseen viviendas o simplemente son turistas) cuyos ingresos no se computan en la ECV. Esto implica que los hogares a los que hace referencia las estadísticas pueden ser aquellos que se relacionan con los mercados de trabajo fundamentales, los turísticos, donde la competitividad es elevada, los salarios son estacionales y generalmente no muy altos. En estas zonas, las previsiones son muy negativas ya que el COVID19 ha afectado de manera directa a los visitantes, que no pueden llegar ni siquiera a sus segundas residencias. Así, es posible que el nivel de pobreza crezca a tasas elevadas durante 2021, difíciles de asimilar en una economía desarrollada.

2) **Las capitales.** Este ámbito era el segundo en concentrar niveles elevados en problemas de accesibilidad. Las áreas metropolitanas, por el contrario, mostraban

¹⁶ Si se suman el número de hogares que utilizan una vivienda cedida y de los que pagan rentas por debajo del precio de mercado, el resultado es alrededor del 9,5% del total de hogares, proporción muy superior al número de viviendas sociales existente, aproximadamente el 4% o menos del censo de viviendas principales. Claramente, los propietarios de estas viviendas son otros agentes del sistema que están cubriendo una necesidad social grave.

menores problemas en este sentido lo que podría generar un movimiento hacia el extrarradio de hogares (básicamente inquilinos a precios de mercado) buscando mejores condiciones en el coste de viviendas. En las capitales parecen concentrarse en mayor medida hogares monoparentales adultos y seniors, estos últimos con movilidad más dudosa, por lo que la concentración de pobreza puede redundar en pobreza en consumos de bienes y servicios, aflorando situaciones de pobreza energética en mayor medida, por ejemplo. La vulnerabilidad asociada a la vivienda de los hogares con hijos en este ámbito indica que podría concentrarse la pobreza infantil en las capitales. Las acciones para evitar estas situaciones tienen que ser decididas y rápidas para evitar el compromiso de la sociedad futura.

- 3) **Alicante.** La provincia muestra la mayor concentración de problemas de pobreza y de vivienda de la Comunitat Valenciana. Se asocian estos problemas a niveles de ingresos menores que el resto de las áreas generando una mayor vulnerabilidad residencial de sus hogares. Esto puede ser por la fuerte dependencia del sector turístico, por un lado, aunque también por los menores salarios asociados a las industrias que se localizan, generalmente manufacturas fuertemente abiertas al exterior y, por tanto, con requerimientos de competitividad que presionan los salarios a la baja. La combinación entre todas las actividades crea un mercado dinámico en el que puede haber empleo en cualquiera de los sectores, pero con salarios bajos en todos ellos. Facilitar la movilidad puede ser una medida que palie los menores ingresos, aunque ante los efectos del COVID 19, la reducción en las visitas turísticas y en las exportaciones, es posible que se acentúen los problemas de pobreza, y se genere un movimiento a mayor escala de la mano de obra a través de la provincia.

3. Las estadísticas muestran un efecto negativo concentrado en algunas tipologías de hogar. Hasta donde es significativa la base de datos, los hogares con peores tasas, básicamente de pobreza pero también de accesibilidad en el caso de los pobres, son:

- a. Los hogares con niños
- b. Hogares con más de dos adultos
- c. Monoparentales
- d. Unipersonales mujeres
- e. Hogares de jóvenes

La concentración de la pobreza en los hogares con niños y monoparentales pone en evidencia la existencia de un grado nada despreciable de **pobreza infantil** en la Comunitat Valenciana. La literatura claramente identifica los efectos presentes y futuros de esta situación, tanto que las propias Naciones Unidas ha establecido acuerdos para intervenir en estos casos de forma contundente. La pobreza infantil no debería existir por lo que las medidas de apoyo a los hogares con niños debería ser una prioridad. Si se recapitulan los resultados sobre accesibilidad a la vivienda, estos dos grupos de hogares no parecen concentrar los problemas de pobreza en vivienda y estar lejos de la probabilidad extrema de su pérdida, pero las tasas de accesibilidad claramente muestran que los hogares con niños realizan un esfuerzo de pago de los costes residenciales superior al 40% (la media superaba el 42% en algunos ámbitos), lo que significa que reducen su presupuesto para gastar en el resto de los consumos. Esto implica que se genera pobreza monetaria y de consumo, que afecta directamente a los niños.

4. Los ratios analizados identifican el problema de la vivienda asociado a dos cuestiones:

- a. Un problema de pobreza derivado de bajos ingresos, y no un problema de precio de las viviendas. De hecho, las tasas de accesibilidad de los no pobres se encuentran en niveles reducidos y solo cuando se calcula el housing stress, aparecen los ratios de tensión residencial más graves. Así, las medidas deben orientarse a complementar los ingresos (o crear empleo mejor...) de los hogares y no a tratar de controlar los precios de las viviendas, ni siquiera en el mercado de alquiler. Una intervención en el mercado de la vivienda controlando precios distorsionaría el mercado y podría segmentar la oferta existente hacia los hogares con mayor renta, empeorando la situación de los más pobres. Además, devaluaría el valor inmobiliario con efectos graves sobre la economía en su conjunto, al reducir su valor total.
- b. Falta de vivienda pública para alquilar a precio por debajo del mercado. La concentración de hogares pobres en el mercado de alquiler libre es sorprendente, y se produce porque no existe oferta en los mercados que puedan cubrir (no por el precio sino por falta de unidades de su rango de ingresos). De hecho, en la evolución vista en el informe, los hogares en alquiler de mercado aumentan mucho debido a dos razones. Primero, a que la crisis expulsa de sus hogares a propietarios, y segundo, porque la fórmula de acceso en propiedad se ha reducido básicamente por la falta de financiación. Los hogares pobres acceden al mercado libre si no hay oferta adaptada a sus ingresos, y la construcción de vivienda social ha estado en mínimos o ha sido nula durante algo más de una década. La falta de oferta fuerza al acceso en el mercado de rentas libres. Hay que decir que los precios de alquiler en la Comunitat Valenciana están en línea con los de propiedad (no son excesivamente altos), pero los bajos ingresos generan, como resultado, que los hogares hagan esfuerzos de pago muy elevados.
Crear o ampliar el parque público de viviendas no es una solución a corto plazo, pero debe ir desarrollándose para que lo sea a medio y largo plazo. Requiere de gestión y, por tanto, de recursos adicionales y de un esfuerzo relevante de la administración Pública.

La crisis financiera ha mostrado su efecto sobre los hogares (pobres y no pobres en el momento inicial) con una masiva transmisión de hogares desde la propiedad al alquiler (perdiéndose casi cuatro puntos porcentuales en la tasa de propiedad de los hogares). La concentración en el alquiler ha podido absorber todas las unidades existentes elevando las rentas en los momentos de mayor expansión tras la crisis, entre 2014 y 2018. Esto parece haber ocurrido en las capitales principalmente. Además, el uso de una proporción de viviendas (no muy elevada pero uso intensivo) para el alquiler de corto plazo hasta la crisis de covid19, ha podido dar la sensación de que los alquileres aumentaban más debido a este fenómeno, aunque la opinión en este grupo de investigación es que esa es una percepción incierta y ha sido, fundamentalmente, la concentración de demanda en alquiler la que ha podido tensionar los mercados.

Teniendo en cuenta la situación en 2019, creemos que la crisis derivada de la pandemia ha podido hacer revivir los problemas de accesibilidad experimentados tras la crisis financiera. De momento, con los apoyos del gobierno y las transferencias, puede no acelerarse los ritmos de impagos residenciales que se vieron hace una década. Igualmente, la prohibición de desahuciar a los hogares con menor nivel de renta también podría amortiguar el problema en el caso en que los efectos de la crisis se prolonguen más. No obstante, los problemas relativos a la reducción de consumos derivado del pago de la vivienda y de las bajas rentas se debería resolver con medidas de política social.

El aumento del parque de viviendas social y /o una buena gestión del parque existentes, ayudaría a tener herramientas de intervención en el caso de que la recuperación de los sectores más afectados sea lenta. Construcción de nuevas unidades y reutilización (con rehabilitación

energética) de las existentes que puedan incorporarse al parque de viviendas sociales, sería una herramienta de política de vivienda para la intervención en estos casos.

Equipo redactor:

Paloma Taltavull de La Paz, UA

Francisco Juárez Tárrega, UA

Antonio Escudero, UA

BIBLIOGRAFÍA

- Anad, S and Sen, A,(1997), Concepts of Human Development and Poverty: A Multidimensional Perspective, pp 1-19. New Yoirk UNDP
- Atkinson, AB (2003), Multidimensional deprivation: contrasting social welfare and counting approaches, *Journal of Economic Inequality*, 1, 51-65
- Burrows, R, (2003), Poverty and home ownership in contemporary Britain, The Policy Press, Bristol.
- Callan, T., Nolan, B., & Whelan, C. T. (1993). Resources deprivation and the measurement of poverty. *Journal of Social Policy*, 22(2), 141-172..
- Eurostat (2002), European Social Statistics, Income, Poverty and Social Exclusion: Second Report, data 1994-1997. Oficina de Publicaciones oficiales de las Comunnidades Europeas, Luxemburgo
- Gifford, R and Lacombe, C (2006), Housing quality and children's socioemotional health, *Journal of Housing and Built Environment*, 21, 177-189
- Goedhart, T. Halberstadt, V Kapteyn, A y Van Praag, B, 1977, 'The Poverty line: Concept and Measurement, *The Journal of Human Resources*, 12(4), pp. 503-520
- Harkness, J and Newman, S, (2002), Homeownership for the poor in distressed neighborhoods: Does this make sense?, *Housing Policy Debate*, 13(3), 597-630
- Lemanski, C (2011), Moving up the ladder or stuck on the bottom rung? Homeownership as a solution to poverty in urban South Africa. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(1), 57-77
- Lerman, D.L. and Reeder, W.J. (1987), 'The affordability of adequate housing', *American Real Estate and Urban Economics Association Journal* vol.15, nº4, pp 389-404.
- Lubell, J, Crain, R and Cohen, R, (2007), Framing the issues – the positive impacts of affordable housing on health. Center for Housing Policy,
- Mack, J and Lansley, S, 1986, *Poor Britain*. London: G.Allen and Unwin,
- Rowntree, B.F, 1901, *Poverty- A Study of Town Life*, London, MacMillan
- Sen, A (2000), *Libertad y desarrollo*, Editorial Planeta, Bogotá
- Sindic de Greuges (2018), Informe vivienda pública, disponible en <https://www.elsindic.com/actualidad/informe-vivienda-publica-cholbi-estima-en-7100-los-hogares-valencianos-que-se-encuentran-al-limite-de-pobreza-de-vivienda-y-que-pueden-requerir-de-apoyo-publico-urgente/>
- Taltavull, P y Juárez, F, 2012, La accesibilidad residencial. Una revisión de la literatura, *Revista de Estudios Gallegos*, 21(2), 233-256
- Taltavull, P. 2003, Determinants of housing prices in Spanish cities, *Journal of Property Investment and Finance*, 21(2), 109-135
- Townsend, P, 1987, 'Deprivation', *Journal of Social Policy*, 16(2), pp 125-146
- Rosenfeld, O. (2015). *Social housing in the UNECE region: Models, trends and challenges*. Geneva Switzerland, United Nations Economic Commission for Europe.
- Watts, Harold W, 1968, An economic definition of Poverty, en Moynihan, Daniel P, *On Understanding Poverty*, New Yourk, basic books