Prevención y atención de la exclusión residencial

Elena Martínez Goytre, Responsable del Área de Investigación y Evaluación de Provivivenda

Fidel Oliván Navarro, Técnico del Área de Investigación y Evaluación de Provivienda

Puedes encontrar a Elena en X (Twitter) y Linkedin

Provivienda lleva **más de 30 años atendiendo a población en situación de vulnerabilidad residencial.** Comenzó su andadura ofreciendo soluciones de intermediación entre personas propietarias y jóvenes que no conseguían acceder a un alquiler a principios de los años noventa y desde entonces ha ido ampliando el abanico de servicios, situaciones que atiende y territorios en los que trabaja. Este recorrido se ha acompañado de una reflexión constante sobre las necesidades emergentes y los cambios de contexto.

En los últimos años, el **vertiginoso aumento del precio de la vivienda y las crecientes dificultades de los hogares** para hacer frente al acceso y su mantenimiento, han vuelto a colocar a la **exclusión residencial como uno de los principales problemas de la sociedad española.** Este informe surge de la necesidad de mejorar su comprensión dada la creciente gravedad de la situación.

Con este fin **se puso en marcha un análisis riguroso sobre el fenómeno de la exclusión residencial.** En este sentido, se llevó a cabo una encuesta que reuniese la información necesaria para encontrar explicaciones a algunas de las preguntas que nos venimos haciendo y, a partir de las mismas, poder proyectar escenarios.

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

Entendemos por exclusión residencial *los procesos que conducen a que determinados grupos y colectivos no puedan resolver sus propias necesidades residenciales*[1]*.* La vivienda juega un papel esencial en los procesos de integración social pero **esta función integradora se produce cuando la vivienda existe bajo ciertas condiciones mínimas de habitabilidad y disfrute.**

De acuerdo con la literatura especializada, estas necesidades residenciales se expresan en diferentes dimensiones o ámbitos, entre los cuales destacan **la habitabilidad; la asequibilidad; el entorno; y la seguridad**[2]**.**

Todas estas dimensiones **están de alguna forma interconectadas, de manera que para evitar alguna de ellas se acaba cayendo en otra.** Sin embargo, muchos hogares aglutinan problemas relativos a más de una de estas dimensiones**: el 29,5% de los hogares se ven afectados por alguna de estas cuatro dimensiones,** 10,5% lo serían por dos dimensiones a la vez; y 2,2% por tres o más dimensiones a la vez[3].

Estamos ante una crisis de asequibilidad sin precedentes. El resultado es que en 2021 el 17,4% de los hogares en España queda por debajo del umbral de la pobreza severa relativa después del pago de la vivienda[4]. Antes de la pandemia

(2019) este porcentaje era del 15%, es decir, que la tendencia es de un empeoramiento de la situación.[5] Y esta no afecta exclusivamente a los más vulnerables: **250.000 hogares con ingresos intermedios[6] caen en situación de pobreza severa después del pago de su vivienda.**

Además, las diferencias por régimen de tenencia son enormes. **Pasa del 11,3% de los hogares con hipoteca al 37,8% de los hogares en alquiler a precio de mercado[7].** Cabe esperar que cuando dispongamos de los datos que recojan ya el efecto de la subida de los tipos de interés esta brecha se reduzca en alguna medida al empeorar la situación de algunos propietarios debido al aumento de las cuotas hipotecarias.

La radiografía

El primer dato que nos parece reseñable es que **más de la mitad de la población (59%) presenta algún problema de vivienda, según la encuesta de Provivienda de 2023.** Los problemas de asequibilidad acompañados de un parque de vivienda y unos entornos urbanos con deficiencias están mermando considerablemente no sólo la calidad de vida de las personas sino la garantía de sus derechos.

De entre todos los problemas de habitabilidad destaca que **casi una cuarta parte de los hogares tiene algún miembro con problemas de accesibilidad debido a las barreras arquitectónicas**. Las personas con discapacidad y las personas mayores son las más afectadas por una realidad que dado el aumento de la esperanza de vida y el envejecimiento de la población sólo puede aumentar. Si queremos fomentar un envejecimiento activo de la población y poner en valor el arraigo y la permanencia en el barrio como un elemento de cohesión social debemos trabajar para que esto sea viable. **La**

presencia de humedades o goteras y la pobreza energética también tienen una incidencia por encima del diez por ciento.

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

El análisis de los factores explicativos y predictivos de estas situaciones sería completamente inviable ya que estamos hablando de la mayor parte de la población. Encontrar elementos asociados a este numeroso grupo o patrones sería como buscar una aguja en un pajar.

La solución es establecer unos **criterios más restrictivos en la definición de exclusión residencial.** En la dimensión de habitabilidad tienen que darse al menos 3 de los indicadores simultáneamente; en la asequibilidad y la de inseguridad consideramos que cada indicador es suficientemente restrictivo como para tratarse de una situación de exclusión; y en la del entorno de igual manera basta con uno de los dos indicadores ya que son prácticamente incompatibles. **Con estos criterios, tenemos 5,5 millones de hogares en situación de exclusión residencial (29,5% de los mismos).**

A partir de aquí, se ha llevado a cabo un análisis de los factores explicativos o predictivos, con el que **además hemos construido un Índice de Riesgo de Exclusión Residencial que arroja que otro 12,4% de hogares que no están en exclusión tienen más del 50% de probabilidades de caer en esta situación.**

¿Y cuáles son esos factores? La respuesta es clara: **la pobreza y el esfuerzo económico necesario para afrontar el pago de la vivienda son los que mejor predicen la probabilidad de caer en exclusión residencial.** Es importante subrayar que los

ingresos, una vez superado el umbral de pobreza severa, tienen menos fuerza explicativa que el hecho de tener que realizar un sobreesfuerzo económico para el pago de la vivienda. Es decir, **a partir de la tercera decila de ingresos lo que determina el riesgo en mayor medida es el gasto en vivienda.** Destacan otros aspectos como la percepción del riesgo de desalojo, el haber experimentado discriminación en el acceso a la vivienda, pertenecer a un hogar de más de 4 personas o ser joven[8].

La vocación instrumental

Cuando hablamos de investigación aplicada nos referimos a aquella que tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de las personas, impulsar el desarrollo o solucionar problemas específicos de nuestra sociedad. **Dentro del tercer sector, cualquier avance en investigación que nos ayude a responder a las preguntas que nos hacemos desde la experiencia a la hora de acompañar a las personas con las que trabajamos tiene esta vocación.** Adquirir información y orientar nuestra acción de acuerdo con dichas evidencias es la mejor forma de avanzar, innovar y mejorar nuestras prácticas.

Pero, en este caso, la vocación instrumental hace especial honor a su nombre y **con los resultados obtenidos se están construyendo herramientas que nos ayuden a discriminar situaciones de exclusión y en su prevención.** Localizar los factores explicativos y predictivos de la exclusión residencial nos ha servido para construir un cuestionario que recoge todos los elementos que manifiestan una relación significativa con el fenómeno.

A veces atendemos personas que no presentan actualmente problemas relacionados con la vivienda pero que **si sabemos preguntar de forma adecuada veremos que están en riesgo y podremos prevenir situaciones** que a posteriori son más difíciles de revertir.

Con estos modelos **hemos identificado dichas preguntas y se ha asignado un valor a cada una de las respuestas que nos den. Durante este año testearemos estas herramientas y las pondremos a prueba con más de 200 personas atendidas por diferentes organizaciones del tercer sector y de organismos públicos** para ponerlas a disposición de todas y compartir su utilidad y el conocimiento que con ellas generemos.

Bibliografía

- Ayala, L., Laparra, M. y Rodríguez, G. *Informe FOESSA 2022: Evolución de la cohesión social y consecuencias de la COVID-19 en España*. Madrid: Cáritas Española; Fundación FOESSA, 2022; págs. 491-518.
- Ayala, L.; Cantó, O.; Martínez, R.; Navarro, C. y Romaguera, M. *Necesidades sociales en España*. Barcelona: Observatorio Social de "La Caixa", 2019.
- Clair, A., Reeves, A., McKee, M., y Stuckler, D. "Constructing a housing precariousness measure for Europe". *Journal of European Social Policy,* 2019, 29(1), págs. 13-28.
- Cortés, L. *La exclusión residencial en España. VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España*. Madrid: Cáritas Española; Fundación FOESSA, 2008, págs. 347-368.
- Leal, J. "Desigualdad residencial y sistema de bienestar en España". En*: Políticas públicas y distribución de la renta*, Madrid: Fundación BBVA, 2005.
- Martínez, E. y Oliván, F. *Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos*. Madrid: Provivienda, 2023.

[1] Cortés, L. (2008). "La exclusión residencial en España", en Fundación FOESSA. *VI Informe sobre exclusión y desarrollo*

social en España 2008, 347-368, p. 349.

[2] La habitabilidad recoge todas aquellas características relativas a las condiciones en las cuales se encuentra la vivienda y su adecuación al hogar que lo habita. La asequibilidad, que podría definirse como *toda vivienda libre o de titularidad pública que se adecua al nivel de renta de la población que tiene necesidades de alojamiento*, es decir, una vivienda adaptada a la realidad económica de cada hogar. Además, las viviendas conforman barrios y entornos que pueden tener mejores o peores condiciones desde el punto de vista medioambiental, de convivencia o de acceso a servicios. La dimensión del entorno analiza la adecuación de la vivienda respecto a estas cuestiones. Finalmente, la vivienda debe ser un espacio seguro y estable para los hogares que lo habitan. La falta de control sobre las decisiones de permanecer o cambiar de vivienda o las situaciones de violencia de género serían claros ejemplos de estas situaciones de inseguridad.

[3] Encuesta de Provivienda 2023.

[4] Encuesta de Condiciones de Vida 2022. El umbral de la pobreza severa se establece en el 40% de la renta mediana equivalente. En 2021 la renta mediana equivalente era de 1.404€ y el umbral de la pobreza severa se sitúa en 561€ por unidad de consumo.

[5] Encuesta de Condiciones de Vida 2020.

[6] Entre la cuarta y la sexta decilas con ingresos entre 11.489€ y 18.533€ netos anuales por unidad de consumo. Por ejemplo, una pareja con dos menores de 14 años con ingresos entre 29.871€ netos anuales y 48.186€ netos anuales.

[7] Encuesta de Condiciones de Vida 2022.

[8] La fuerza de estas relaciones entre la exclusión residencial y las variables descritas se mide a partir del coeficiente beta estandarizado. En los modelos realizados

sobre la encuesta de Provivienda de 2023, la pobreza alcanza un coeficiente beta de 17,2; el esfuerzo económico de 8,3; el riesgo de desalojo 5,6; la discriminación 2,2; los hogares numerosos 2,5; los jóvenes 3. Ver tablas del anexo del informe para comprobar los diferentes modelos y coeficientes: https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf