

13º INFORME  
2023

# EL ESTADO DE LA POBREZA

Seguimiento de los indicadores  
de la Agenda UE 2030

**2015-2022**



EUROPEAN ANTI POVERTY NETWORK ES

---

VIVIENDA Y POBREZA

**European Anti-Poverty Network (EAPN)** es una Plataforma Europea de Entidades Sociales que trabajan y luchan contra la Pobreza y la Exclusión Social en los países miembros de la Unión Europea. La EAPN busca permitir que aquellas personas que sufren la pobreza y la exclusión social puedan ejercer sus derechos y deberes, así como romper con su aislamiento y situación, y tiene como objetivo principal situar ambas cuestiones en el centro de los debates políticos de la Unión Europea.

En España, la Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español (EAPN-ES) es una organización horizontal, plural e independiente que trabaja para trasladar este objetivo a la realidad española y por incidir en las políticas públicas, tanto a nivel europeo como estatal, autonómico y local. Actualmente está compuesta por 19 redes autonómicas y 22 entidades de ámbito estatal, todas ellas de carácter no lucrativo y con un componente común: la lucha contra la pobreza y la exclusión social. En total, EAPN-ES engloba a más de ocho mil entidades sociales en todo el Estado.

Entre nuestros objetivos, al igual que entre los objetivos de EAPN en Europa, se encuentra el de implantar un método de trabajo en Red para trabajar de manera conjunta y aunar esfuerzos para la consecución de mayores y mejores resultados en la lucha por la erradicación en España de la pobreza y la exclusión social. Se permite la reproducción total o parcial de este documento siempre y cuando se citen las fuentes, respetándose el contenido tal y como está editado sin ningún tipo de tergiversación o cambio.

**Título:** El Estado de la Pobreza en las comunidades autónomas

**Coordinación:** Secretaría Técnica EAPN-ES

**Dirección técnica:**

Juan Carlos Llano Ortiz

**Autores:**

Leonor Canals

Juan Carlos Llano

Alejandro Sanz Angulo

Clara Urbano

**Fecha:** octubre 2023



C/Tribulete, 18 Local, 28012 Madrid  
91 786 04 11 - [eapn@eapn.es](mailto:eapn@eapn.es)  
[www.eapn.es](http://www.eapn.es)



*Se permite la reproducción total o parcial de este documento siempre y cuando se citen las fuentes, respetándose el contenido tal y como está editado sin ningún tipo de tergiversación o cambio.*

*Esta publicación ha recibido financiación del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 dentro de la realización de programas de interés general, con cargo a la asignación tributaria del IRPF y del impuesto sobre sociedades (Expediente: 101 / 2022 / 134 / 1 /). PROGRAMA DE COLABORACIÓN Y COOPERACIÓN TÉCNICA DE EAPN-ES CON LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE INCIDENCIA Y EVALUACIÓN EN EL MARCO DE LAS ESTRATEGIAS NACIONALES RELATIVAS AL ÁMBITO SOCIAL). La información contenida en la publicación no refleja la posición oficial del Ministerio.*

## Contenido

---

<b>VIVIENDA Y POBREZA</b> .....	4
CLAVES.....	4
EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.....	7
LA POBLACIÓN POBRE Y LA VIVIENDA .....	13
OTROS PROBLEMAS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA .....	18
LA SITUACIÓN AGRAVADA DE LA POBLACIÓN EN POBREZA SEVERA .....	20



## VIVIENDA Y POBREZA

### CLAVES

La vivienda es una necesidad fundamental de subsistencia y un derecho protegido por la Constitución española, la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Sin embargo, pese a que España está obligada a garantizar este derecho con su ratificación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales<sup>1</sup>, atraviesa desde hace años un importante problema habitacional que dificulta la garantía de una vivienda digna para millones de personas.

Además de otras cuestiones, se analiza el régimen de vivienda como uno de los más importantes factores que generan pobreza, tanto por su implicación directa como porque permite el acceso a otros derechos tales como la salud, la seguridad, la vida en comunidad o el empleo. En este sentido, a lo largo del capítulo se demuestra que 1) las personas pobres tienen menos acceso a la propiedad y, por tanto, alquilan más; y 2) el alquiler, además de generar inseguridad, resulta mucho más caro que la hipoteca y consume una parte importante de los recursos disponibles, especialmente entre las personas en riesgo de pobreza.

- El 34,9 % de las personas pobres residen en viviendas de alquiler -un 28,7 % a precio de mercado y un 6,2 % a un precio inferior- lo que supone más del doble que la registrada entre las personas que no lo son (14,5 %).
- El gasto dedicado a la vivienda entre la población en pobreza absorbe de media el 39,1 % de los ingresos del hogar, un esfuerzo más de tres veces superior a lo que supone para las personas no pobres (12,5 %).
- El 35,8 % de la población bajo el umbral de pobreza se enfrenta a un gasto elevado en vivienda, quince veces más que el resto de población (2,4 %)
- Cuatro de cada cinco personas con gasto elevado en vivienda son pobres (79,1 %).
- El 12,7% de la población en riesgo de pobreza reside en viviendas demasiado pequeñas para su tamaño familiar. Para el resto de la población la tasa de falta de espacio en el domicilio es del 5,0 %.
- Casi una de cada tres personas en riesgo de pobreza (30,7 %) no puede mantener la vivienda a una temperatura adecuada. La cifra dobla a la del resto de la población (14,0 %)
- Los retrasos de los pagos de facturas de suministros y de hipoteca o alquiler son casi cuatro veces mayores entre las personas pobres que en el resto de población (20,4 % vs 5,7 % para los primeros y 26,4 % vs 7,1 % para los segundos).
- Toda esta problemática se acentúa entre quienes sufren la pobreza con mayor intensidad, esto es, la población en pobreza severa.
- Tres de cada cuatro personas residen en viviendas propias (76,1 %) ya sea con hipoteca pendiente (30,5 %) o ya pagada (45,6 %). El resto de la población vive en su mayoría de alquiler (18,7 %), principalmente a precio de mercado (15,5 %).

<sup>1</sup> Artículo 11 del tratado y disposiciones generales 4 y 7 son de aplicación directa.



- La proporción de población que reside en una vivienda en propiedad sigue una tendencia descendiente suave pero constante (en 2008 era el 80,2 % y en 2022 el 76,1 %) que se traduce en un aumento de la población en alquiler (desde el 14,3 % sube al 18,7 %).
- Este cambio está acompañado de una variación del gasto en vivienda según la tenencia que perjudica a quienes viven de alquiler. En 2008 el gasto medio mensual por un alquiler era de 520 € y en 2022 de 591 €. Sin embargo, por la cuota de una hipoteca en 2008 se pagaba de media 620 € al mes y en 2022 eran 499 €.
- Así, residir en una casa arrendada supone afrontar más gastos por vivienda: el 39,4 % de quienes viven de alquiler a precio de mercado tienen un gasto elevado en vivienda (>40% de los ingresos del hogar), trece veces más que quienes tienen una casa de su propiedad (2,9 %).
- España ocupa el tercer puesto de la UE-27 con mayor población en alquiler a precio de mercado con un gasto elevado dedicado a la vivienda.

La vivienda es una necesidad fundamental de subsistencia; muestra de ello es que su disponibilidad es entendida como un derecho humano y así lo indican el artículo 47 de la Constitución española, que explicita “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”<sup>2</sup>; el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos<sup>3</sup>; o el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales<sup>4</sup>. Todos ellos insisten en que **el concepto de necesidad de vivienda no debe estar centrado únicamente en el acceso a la misma, sino también en su adecuación a condiciones socialmente aceptables.**

Sin embargo, el país atraviesa desde hace años un importante problema habitacional que dificulta la garantía de una vivienda digna para millones de personas. La vulneración de este derecho humano ha sido reiteradamente condenada por Naciones Unidas por la carencia de legislación y de políticas públicas adecuadas<sup>5</sup>, pese a los tratados internacionales asumidos por España y lo dictado en la propia Constitución. Así, el problema de la vivienda, lejos de ser tratado como un derecho humano indispensable y un bien de utilidad social, es entregado en gran parte al mercado y, por tanto, sujeto a la especulación, agravada por la propia tradición de inversión en vivienda del caso español. Una evidencia que refleja bien esta realidad es que, pese al problema habitacional señalado, en 2021 había algo más de 3,8 millones de viviendas vacías, es decir, el 14,4 % del total<sup>6</sup>.

Esta concepción de la vivienda como un bien de mercado más, dificulta o impide su acceso y afecta de manera directa a la calidad de vida de la población, a sus oportunidades y a sus proyectos vitales<sup>7</sup>. **Esta realidad hace que, por ejemplo, en España la edad media de emancipación en 2022 sea de 30,3 años, la cuarta más alta de la UE-27** junto a Bulgaria, por detrás de Croacia (33,4 años), Eslovaquia (30,8) y Grecia (30,7) y lejos de la media comunitaria (26,4)<sup>8</sup>. Así, la vivienda se convierte en un problema de impacto múltiple: ¿cómo pensar, por ejemplo, en medidas que incentiven la natalidad sin abordar el acceso a la vivienda?

La vulneración de este derecho adquiere tintes de especial gravedad cuando se trata de la falta de un alojamiento adecuado y permanente, situación a la que llegan las personas sin hogar y que representa la expresión más extrema de exclusión social que, como señala Pedro José Cabrera<sup>9</sup>, responde a un amplio abanico de situaciones ligadas a la exclusión residencial. Según datos oficiales<sup>10</sup>, en los últimos diez años el número de personas sin hogar se ha incrementado en un 25 %, hasta alcanzar en 2022 al menos a 28.552 personas<sup>11</sup>.

<sup>2</sup> <http://www.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2>

<sup>3</sup> <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

<sup>4</sup> <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cescr.aspx>

<sup>5</sup> El 17 de mayo de 2023 se aprobó la primera Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda de la democracia.

<sup>6</sup> Censo de Población y Viviendas 2021 (INE): <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=59531&L=0>

<sup>7</sup> Muchas investigaciones de corte cualitativo de la EAPN documentan como la población en situación de pobreza y/o exclusión afirma y describe, una y otra vez, como el problema de la vivienda es una de las principales razones que les impiden vivir con dignidad. Al respecto, consultar por ejemplo: <https://www.eapn.es/nuevas-miradas/nuevas-miradas.php>

<sup>8</sup> Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230904-1>

<sup>9</sup> Temas para el debate, ISSN 1134-6574, Nº. 174 (mayo), 2009 (Ejemplar dedicado a: Las personas "sin hogar"), págs. 27-30.

<sup>10</sup> Encuesta de sobre las personas sin hogar (INE) <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=54265>

<sup>11</sup> Esta cifra ha de considerarse como una estimación de mínimos ya que, tal y como señala el Observatorio de la Vivienda Asequible de Provienda, su cálculo tiene debilidades en cuanto a su precisión por la frecuencia en la actualización de los datos y por la metodología de muestreo (solo se recogen datos de 3 ciudades en una noche).

Además, el carácter protector que tiene la vivienda y que demuestran diferentes investigaciones y estrategias<sup>12</sup>, es un aspecto que no puede dejarse de lado en la consideración de la vivienda como un elemento fundamental y preventivo de la exclusión social. **La vivienda, por tanto, no puede señalarse solo como una problemática, sino como una herramienta fundamental para favorecer la inclusión de las personas.**

Abordar la problemática de la vivienda y todas sus derivadas desde la implantación de leyes y medidas que la combatan requiere enfrentarse a las resistencias de distintos intereses económicos y la implicación de todos los niveles de las administraciones públicas. La recientemente aprobada **Ley por el Derecho a la Vivienda**<sup>13</sup>, **la primera de la actual democracia en esta materia** y una demanda histórica de la sociedad civil y de las organizaciones sociales, tiene potencial para repercutir en las personas en situación más vulnerable, aquellas con más dificultades para disfrutar del acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible. En este sentido, incluye avances en el impulso de la vivienda pública<sup>14</sup>, la protección contra desahucios y mecanismos para limitar los alquileres. Sin embargo, la ley nace con incertidumbre pues **algunas administraciones han manifestado su intención de no respaldar la norma; por ejemplo, en el caso de la declaración de zonas tensionadas**, que es competencia de las comunidades autónomas.

Así pues, el presente capítulo analiza la situación de la vivienda como una de las dimensiones sociales más importantes para explicar los procesos de exclusión social y las situaciones de vulnerabilidad, al ser, como se verá, uno de los principales factores exclusógenos en la actualidad. Para ello, se aborda en primer lugar la problemática general de la vivienda para centrarse a continuación en su impacto en los procesos de pobreza.

## EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

El modelo inmobiliario español, basado en la promoción de la vivienda en propiedad ha logrado hacer de la construcción una auténtica industria nacional que ha recibido el apoyo de las políticas públicas de manera ininterrumpida, desde tiempos de la dictadura, pasando por la transición y durante los diferentes gobiernos de la actual democracia. Cuando en 1957 el régimen franquista creó el Ministerio de la Vivienda para resolver el problema de su escasez, se pretendía crear una sociedad de propietarios. Se ponían así las primeras piedras de un modelo económico, ideológico y cultural que hacía de la vivienda en propiedad un medio y un fin en sí mismo, al ser extendidamente considerada como la opción idónea para la inversión del ahorro familiar.

<sup>12</sup> Por ejemplo Housing First

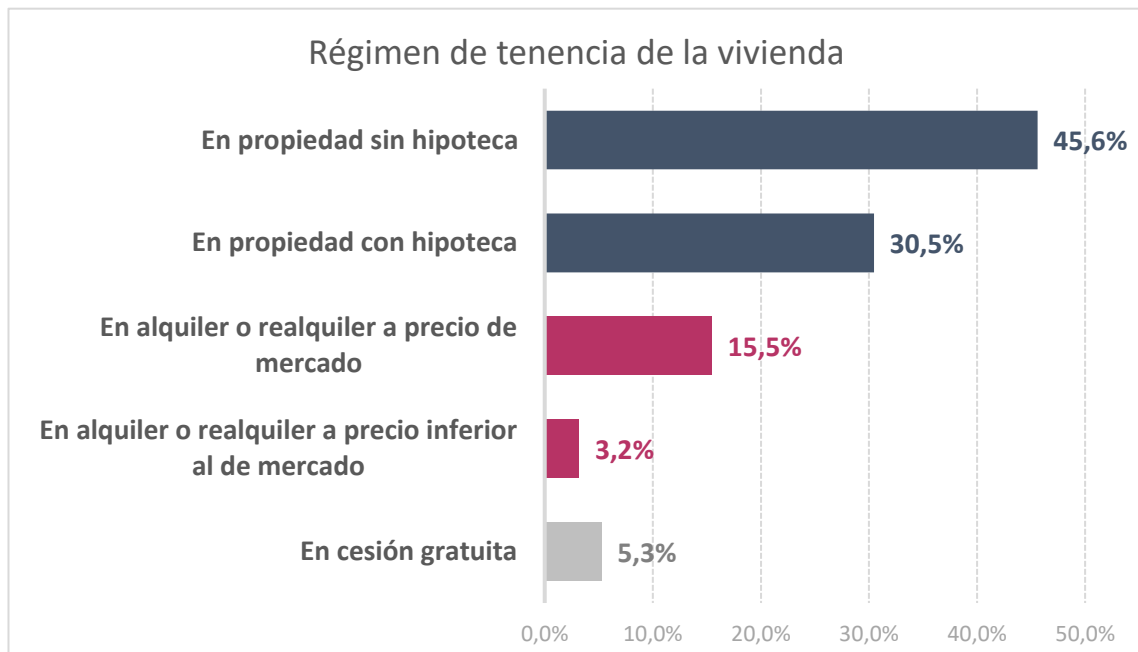
<sup>13</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

<sup>14</sup> Cabe señalar algunas carencias detectadas en este sentido y que ojalá esta norma logre revertir: en 2020 el 2,5 % del parque de vivienda español estaba destinado a vivienda social, lejos de la media en la UE-27 (9,3 %) (Encuesta Continua de Hogares: [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176952&menu=resultados&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=resultados&idp=1254735572981)).



La propuesta de esa sociedad de propietarios tuvo éxito y mantiene aún su vigencia a cambio de **hacer de la vivienda un producto escaso y de especulación, en lugar de un bien de utilidad social**, y sin haber conseguido resolver sus principales problemas<sup>15</sup>.

Como muestra el siguiente gráfico, el régimen de tenencia más extendido en España es la propiedad: tres de cada cuatro personas residen en viviendas propias (76,1 %) ya sea pagando hipoteca (30,5 %) o con ésta ya pagada (45,6 %). El resto de la población vive en su mayoría de alquiler (18,7 %), principalmente a precio de mercado (15,5 %).



*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

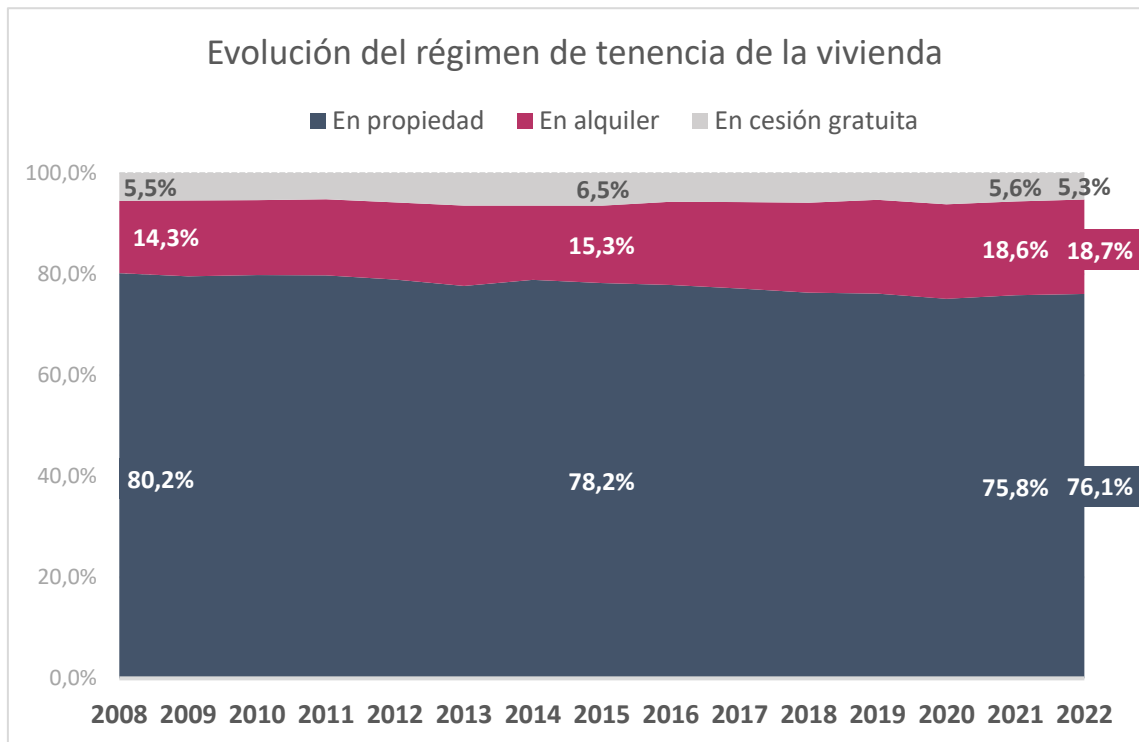
**La explosión de la burbuja inmobiliaria tuvo un impacto que se aprecia en la evolución del régimen de tenencia.** La Gran Recesión tuvo como efecto el potentísimo descenso del ritmo de firmas de hipotecas<sup>16</sup>, lo que necesariamente se tradujo en un movimiento de población que acudió al mercado del alquiler. La serie histórica representada en el siguiente gráfico muestra cómo, aunque se mantiene la propiedad como régimen de tenencia mayoritario, viene produciéndose una leve pero continuada tendencia descendente de la población que reside en vivienda comprada -desde 2008 (80,2 %) hasta 2022 (76,1 %) se ha reducido en un 5,1 % (4,1 puntos porcentuales)- y que se traduce necesariamente en un aumento de la población en alquiler.

<sup>15</sup> Por ejemplo, algunas políticas públicas, tales como los avales para las hipotecas de los jóvenes, refuerzan la idea de la vivienda con un bien de consumo y no como un derecho.

<sup>16</sup> Mientras que en el año 2006 se firmaron 1.342.171 hipotecas sobre vivienda, la cifra en 2013 se redujo en un 85,1 % y cayó hasta las 199.703.

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757)



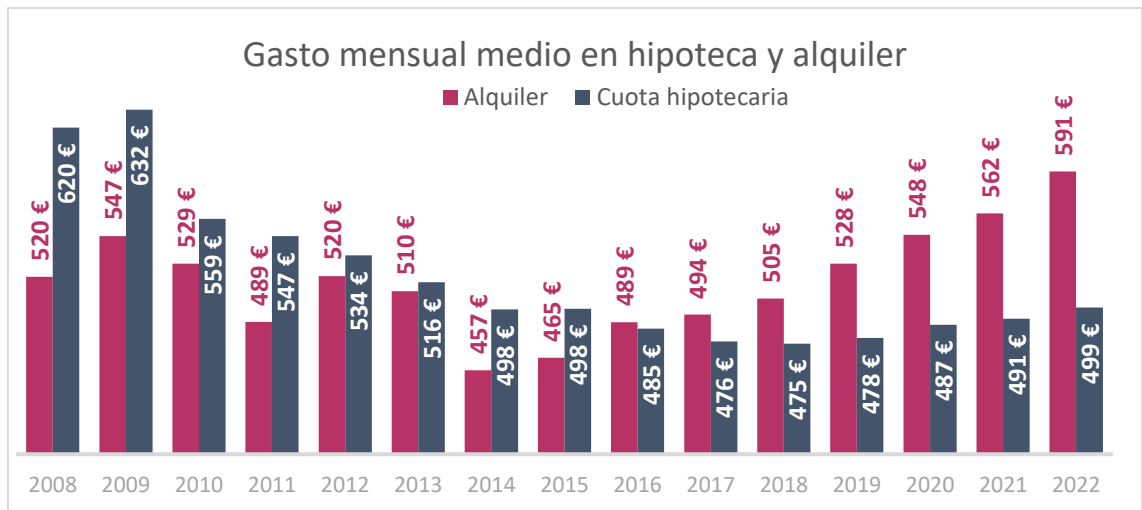


*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

Este cambio en la demanda de tenencia de la vivienda provocó una transposición en la cuantía del gasto destinado a ésta: antes de la Gran Recesión quienes abonaban una hipoteca gastaban de media más (620 € en 2008) que quienes pagaban un alquiler (520 €), mientras que, por el contrario, en 2022 el desembolso medio por arrendamiento (591 €) era mayor que por la letra de la hipoteca (499 €). De este modo, se cumplió una de las máximas del libre mercado: ante el aumento de la demanda de vivienda en alquiler, se incrementaron los precios. Además, el aumento de precios contribuyó a acelerar los procesos de expulsión de la gente con menos recursos de los centros de las ciudades (gentrificación).

Si se toma como referencia el año 2014 por ser aquel en el que el gasto era el más bajo de la serie, se aprecia como el mercado hipotecario ha permanecido estable mientras que el del alquiler mantiene una continuada escalada de precios sin visos de detenerse: en 2022 el incremento del gasto medio por alquiler ya es de 134 euros, es decir, de un 29,3 %.

Es importante también recordar algo que parece una obviedad como es que disponer de una vivienda en propiedad sólo estaba el alcance de quien puede pagarla. El modelo, tal y cómo está conformado actualmente, tiene un efecto perverso: **quien no tiene la capacidad económica de afrontar la compra de una vivienda ha de recurrir al mercado del alquiler, donde se le pide una aportación mensual mayor** (y con tendencia al alza), lo que, como poco, restringe su capacidad para afrontar otros gastos necesarios, merma sus posibilidades de ahorrar y eliminar la posibilidad de obtener una rentabilidad por, al menos, una parte del propio salario (en forma de inversión en vivienda). Por el contrario, quien ha tenido la capacidad de firmar una hipoteca, una vez hecha la inversión ve reducido su gasto mensual dedicado a la vivienda, lo que le permite ahorrar y/o vivir más desahogadamente.



*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

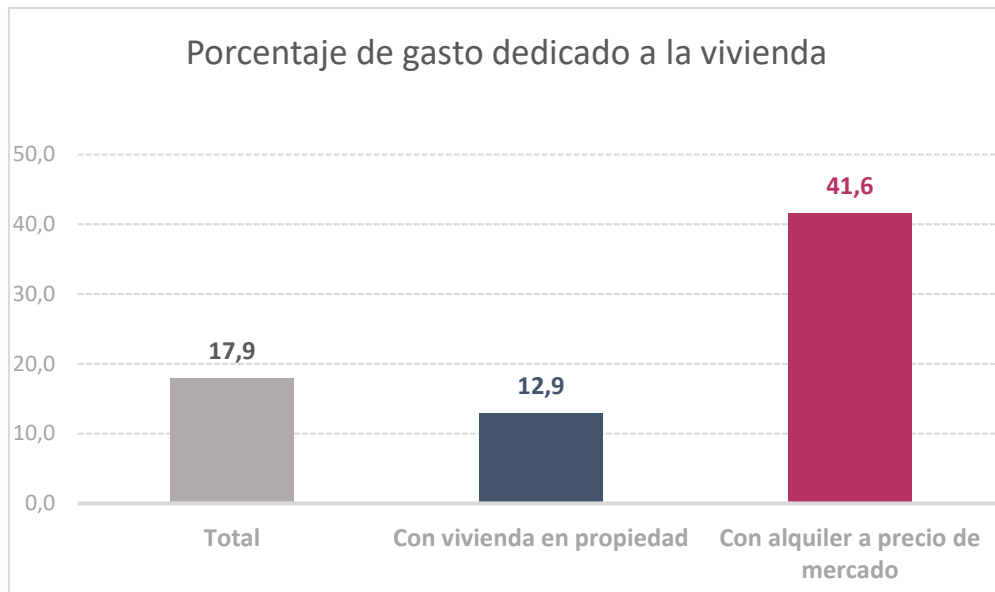
Llegado este punto es importante señalar el contexto en el que se produjo la recogida de todos estos datos para evitar interpretaciones incorrectas. El trabajo de campo de la última ola de la ECV se realizó durante el segundo cuatrimestre de 2022, por lo que estos datos están ligeramente condicionados por el inicio de la política de subidas de los tipos de interés iniciada por el Banco Central Europeo a finales de julio de 2022<sup>17</sup>. Es presumible que en la siguiente edición de este mismo informe, el gasto medio en la cuota hipotecaria se vea incrementado.

En definitiva, la diferencia de gasto en vivienda según se viva de alquiler o en propiedad hace que la tenencia determine en buena medida la cantidad de dinero que ha de destinarse a la vivienda y, por tanto, cuánto puede dedicarse a otros fines. Así, si, como se muestra en el siguiente gráfico, se tiene en cuenta todo el gasto destinado a la vivienda -es decir, si al precio del alquiler o la hipoteca, se le añade el pago de la comunidad de vecinos, las tasas de basura y otros impuestos, las reparaciones y los gastos energéticos del hogar-, quienes viven de alquiler parten de una situación comparativamente peor, ya que destinan a la vivienda más de cuatro de cada diez euros de los que disponen (una media de un 41,6 % de su gasto), es decir, el triple que quienes viven en propiedad (un 12,9 % de media).

<sup>17</sup> Estas subidas iniciaron el 27 de julio de 2022 estableciendo un tipo de interés del 0,5 % para acabar ese año en un 2,5 % y continuar incrementándose a lo largo de 2023.



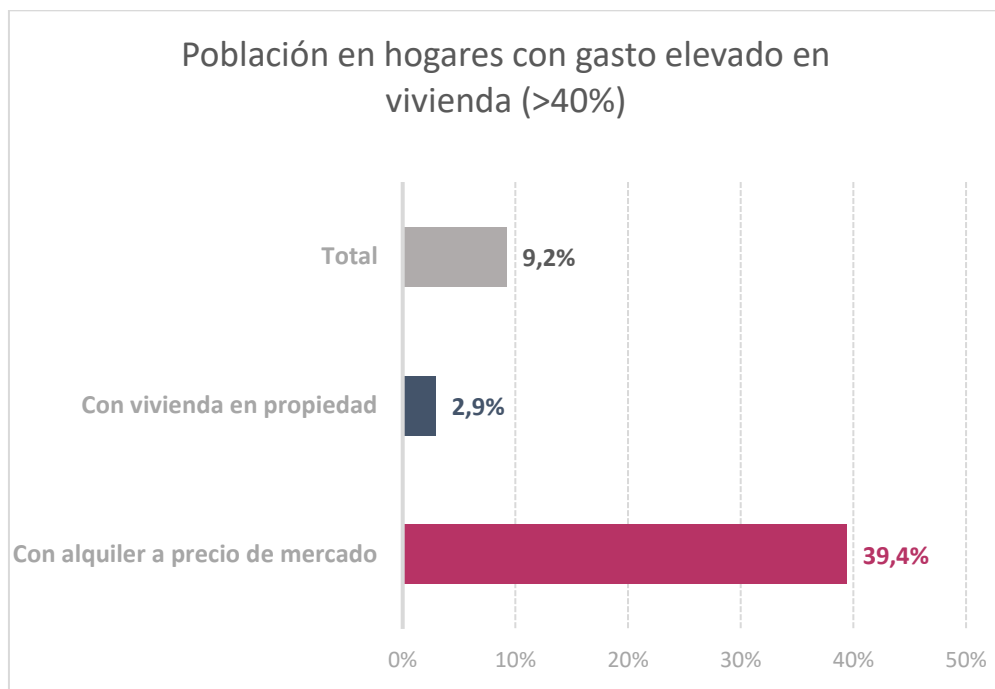
### Porcentaje de gasto dedicado a la vivienda



*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

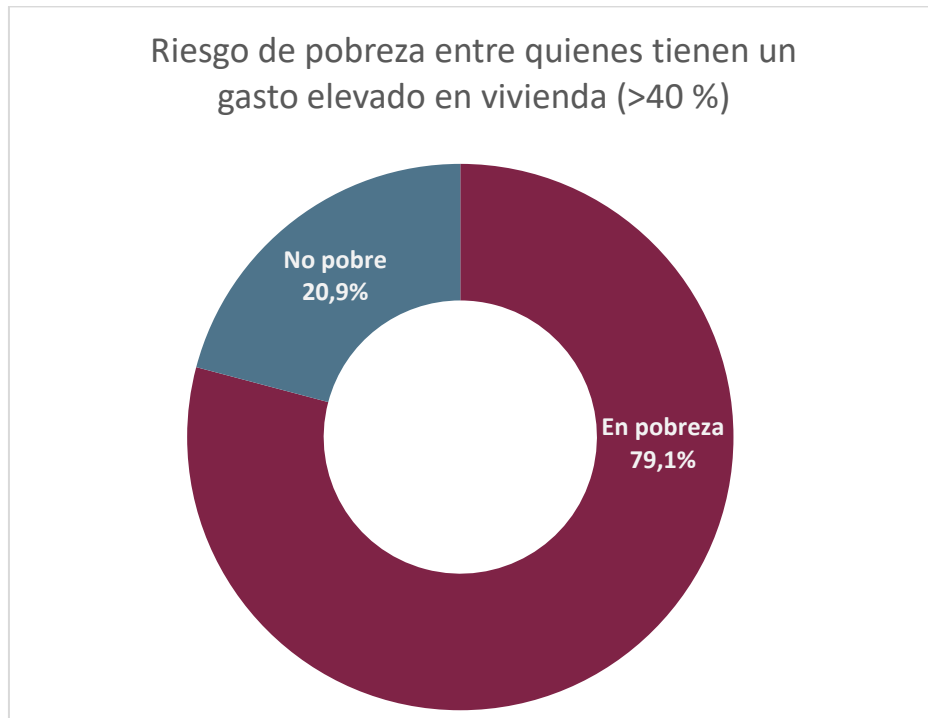
**Existe cierto consenso en que este gasto destinado a la vivienda, en condiciones ideales, debería representar en torno al 30 % de la renta disponible.** Por ello se considera que estos gastos totales suponen una carga elevada cuando la suma de todos ellos representa el 40 % o más de la renta. Así pues, en consonancia con lo presentado anteriormente, el gasto elevado en vivienda es trece veces superior entre quienes viven de alquiler a precio de mercado (el 39,4 % paga más del 40 % de lo que ingresa), que entre quienes tienen una vivienda en propiedad (lo hace el 2,9 %).

### Población en hogares con gasto elevado en vivienda (>40%)



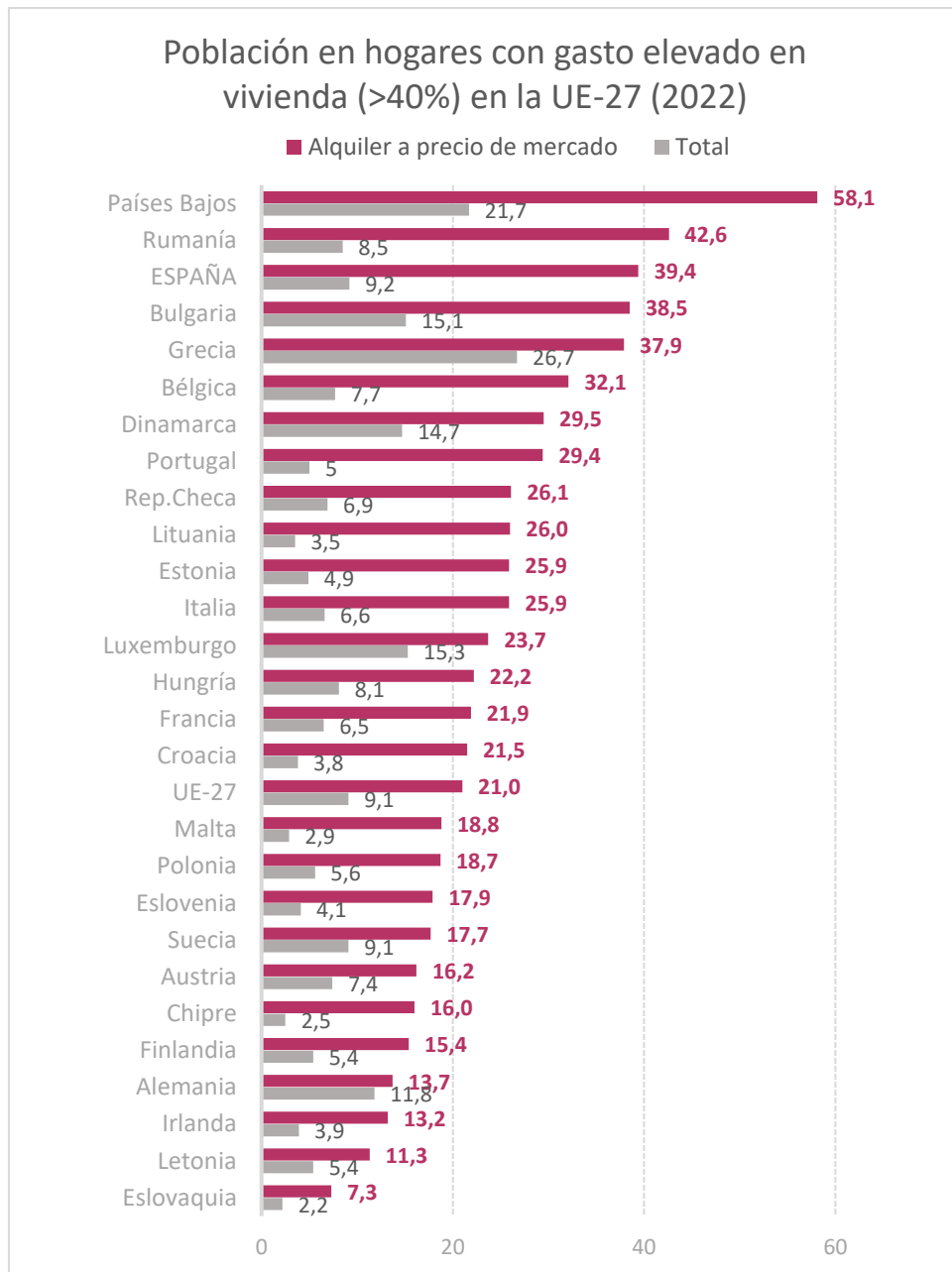
*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

Aunque en el siguiente apartado se profundiza en la relación entre pobreza y vivienda, conviene adelantar en este punto un aspecto acerca de este vínculo: **si se analiza únicamente a ese 9,2 % de la población que tiene un gasto elevado en la vivienda se aprecia como cuatro de cada cinco (79,1 %) viven con ingresos bajo el umbral de la pobreza.**



*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

Por último, en 2022 España fue el séptimo país de la UE-27 con la proporción más alta de población con gasto elevado dedicado a la vivienda, con una cifra (9,2 %) muy similar a la media comunitaria (9,1 %). Sin embargo, **entre las personas que residen en una vivienda alquilada a precio de mercado, la cifra española (39,4 %) es casi el doble de la media europea (21 %) y supone el tercero más elevado de la UE-27, sólo por detrás de Países Bajos (58,1 %) y Rumanía (42,6 %).**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat.*

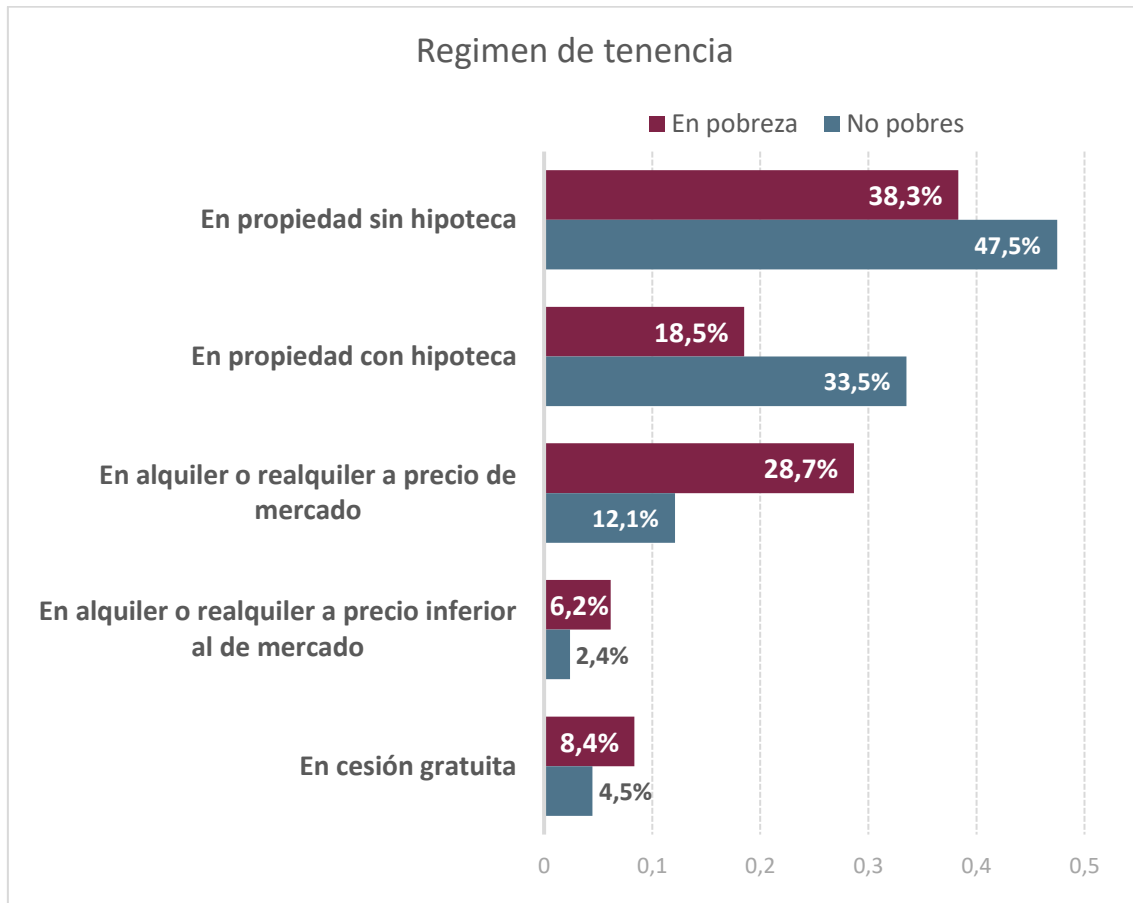
## LA POBLACIÓN POBRE Y LA VIVIENDA

En lo que sigue se indaga en la vivienda como elemento determinante para explicar algunos procesos de exclusión social y de vulnerabilidad. Para ello, en primer lugar, se profundiza en la relación de las personas en situación de pobreza con la vivienda desde el punto de vista de la tenencia y el gasto.

Como ya se ha señalado el régimen de tenencia es un factor esencial para comprender la relación entre vivienda y pobreza porque determina ineludiblemente que parte de la renta disponible puede dedicarse a satisfacer el resto de las necesidades básicas del hogar: **vivir de alquiler supone un gasto mensual superior a disponer de una vivienda en propiedad.**



Como muestra el siguiente gráfico, residir en una vivienda arrendada es más común entre la población en pobreza que entre la que no lo está: en 2022 más una de cada tres personas pobres vivía de alquiler (34,9 %) -un 28,7 % a precio de mercado y un 6,2 % a un precio inferior-, lo que supone más del doble que entre las que no son pobres (un 14,5 % está arrendada: 12,1 % a precio de mercado y 2,4 % por debajo). Por otra parte, el 56,8 % de las personas en pobreza tenían una vivienda en propiedad (con o sin hipoteca), mientras que entre las no pobres la cifra asciende hasta el 81,0 %, lo que supone una diferencia de 24,2 puntos porcentuales.

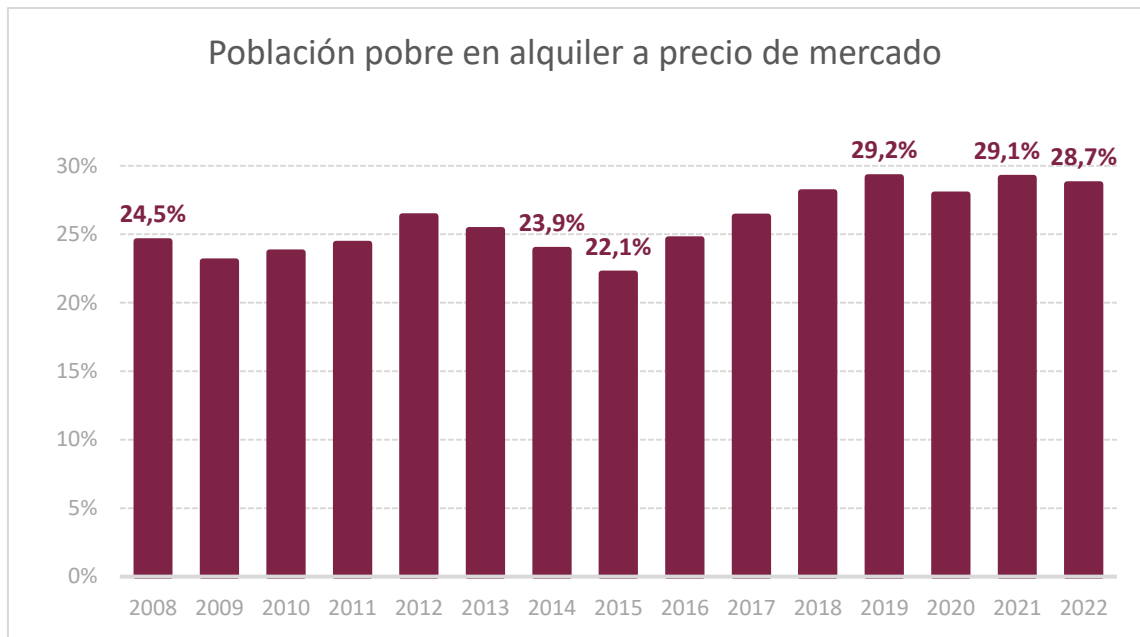


*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

La evolución histórica de la población pobre con vivienda en alquiler a precio de mercado se representa en el siguiente gráfico. **La tendencia creciente de población pobre en alquiler, observada desde 2015, cuando se situaba en el punto valle de la serie (22,1 %) coincide con un periodo de fuerte incremento del precio de la vivienda<sup>18</sup> y se mantiene hasta el año 2019. A partir de ese último año se produce cierta estabilización y la cifra de 2022 se sitúa tan sólo cinco décimas por debajo del máximo histórico registrado (29,2 % en 2019 y 28,7 % en 2022).**

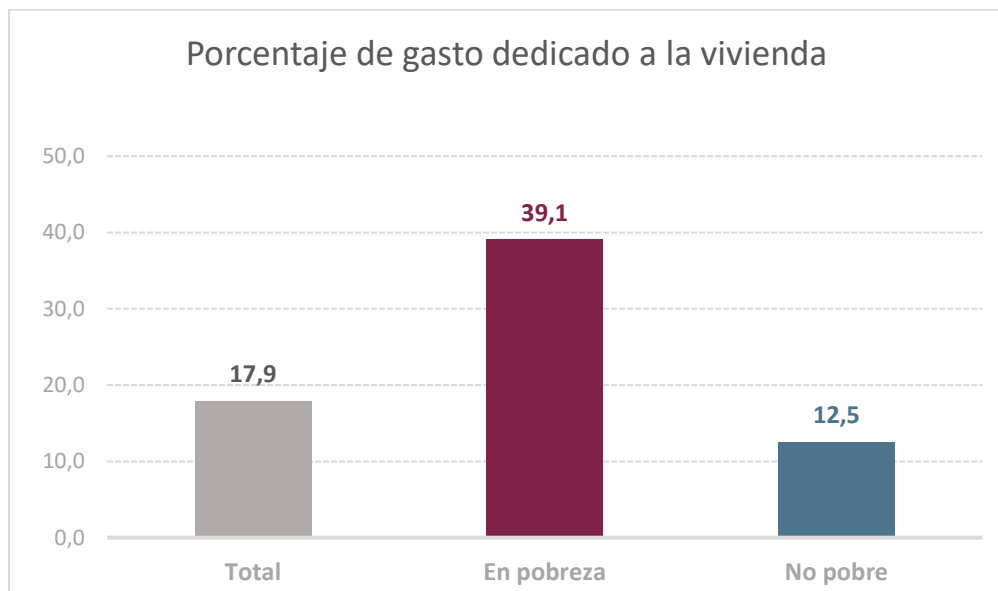
Por otra parte, la incorporación al mercado del alquiler es proporcionalmente mayor entre la población pobre que en la población general. Si se toma como referencia ese año 2015, el aumento de la población general en alquiler a precio de mercado crece un 22,0 % (ha pasado de ser un 12,7 % a un 15,5 %); sin embargo, entre la población en situación de pobreza el incremento fue de un 29,9 % (de un 22,1 % a un 28,7 %).

<sup>18</sup> Crecimiento del 24,6% entre 2015 y 2019. Fuente: Índice de Precios de vivienda. INE.



*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

El incremento de la población pobre en viviendas de alquiler discurre de forma paralela al crecimiento ya mostrado del gasto medio mensual dedicado a la misma. Así, la concurrencia de ambos factores resulta en un período de recrudecimiento del problema de la vivienda, especialmente entre las personas pobres. Todo ello se traduce en que, como refleja el siguiente gráfico, el gasto dedicado a la vivienda entre la población en pobreza absorba de media el 39,1 % de los ingresos del hogar, un esfuerzo que es más de tres veces superior al que supone para las personas no pobres (12,5 %).

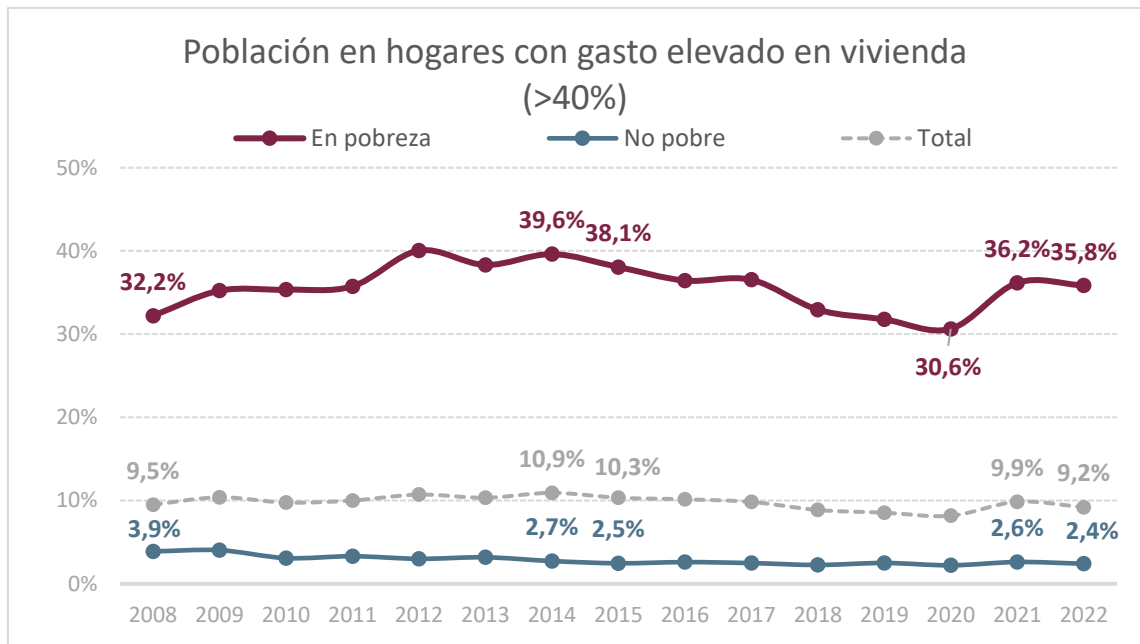


*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

La vivienda como uno de los factores determinantes de la pobreza y la exclusión social se hace evidente al comparar la proporción de personas pobres y no pobres que le dedican un gasto elevado: como se ve a continuación, para 2022, **más de una de cada tres personas pobres**



**(35,8 %) destinan más del 40 % de sus ingresos al pago de la vivienda, lo que supone quince veces más que entre quienes no están en riesgo de pobreza (2,4 %).**

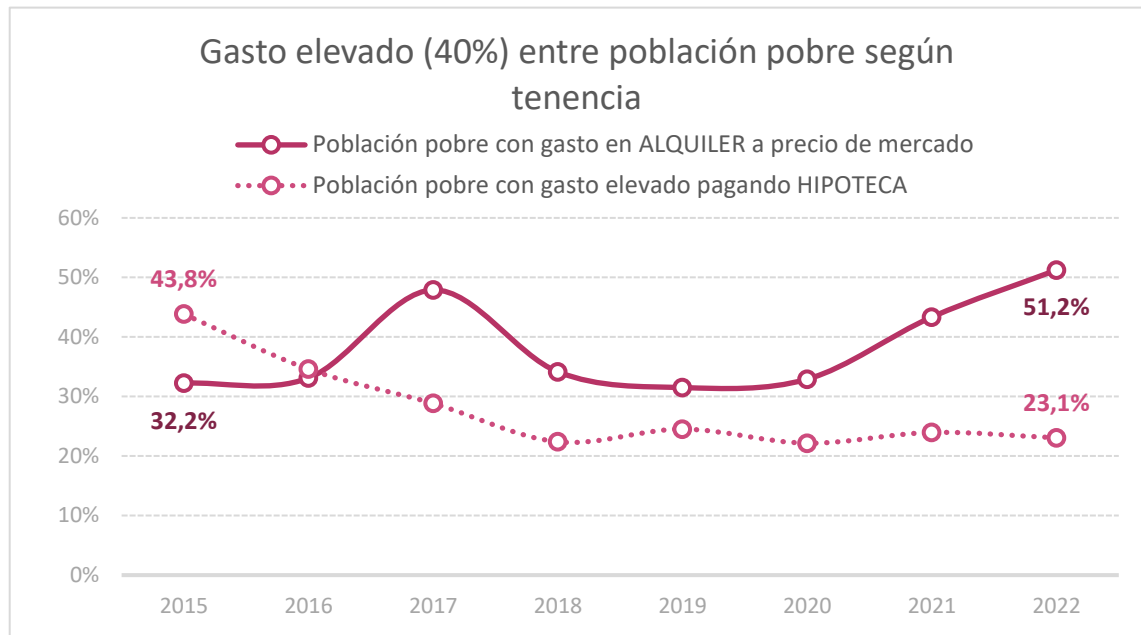


*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

El gráfico anterior también muestra un largo periodo de reducción —entre 2014 y 2020— de la proporción de personas pobres con gasto elevado en vivienda; sin embargo, al incluir en el análisis la variable régimen de tenencia puede verse que, para la práctica totalidad de los años, se debió exclusivamente a la disminución de la tasa entre las personas pobres con vivienda propia e hipotecas pendientes, producto, a su vez, de la importante bajada del Euríbor, que pasó a ser negativo en 2016<sup>19</sup>.

El siguiente gráfico dibuja con claridad como en 2022 **más de la mitad de las personas pobres que viven de alquiler a precio de mercado tiene un gasto elevado en vivienda (51,2 %), lo que supone más del doble que el mismo segmento que paga una hipoteca (23,1 %)**. Además, puede apreciarse cómo mientras el gasto elevado entre la población pobre con hipoteca permanece estable desde 2018, entre quienes alquilan, tras tres años seguidos de subida, alcanza su punto más alto desde 2015.

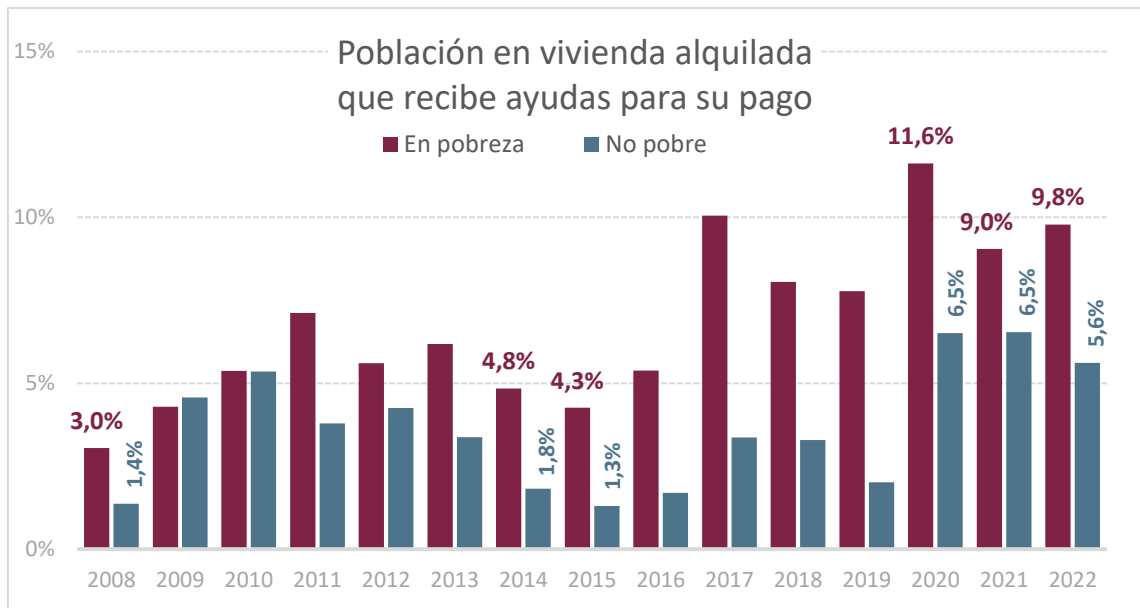
<sup>19</sup> Euríbor: enero 2014: 0,56 %, enero 2020: -0,25 %.



*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

A tenor de lo expuesto hasta ahora **puede afirmarse la gran importancia de la evolución de los alquileres en el mantenimiento de la pobreza**. Pese a que a nivel general desde el año 2015 se ha reducido la población en situación de pobreza (de un 22,1 % a un 20,4 %), en este mismo período han aumentado los precios de los alquileres (de 465 € mensuales de media a 591 €) y la población que vive de alquiler a precio de mercado (de 12,7 % a 15,5 %), especialmente entre las personas pobres (de 22,1 % a 28,7 %). Dicho de otro modo, desde 2015 hay menos personas pobres, pero una fracción más elevada de ellas pagan alquiler y, además, más caro. Todo ello redundo en señalar al alquiler como un importante elemento que lastra la situación económica de la población que vive en riesgo de pobreza y, por tanto, parte significativa del problema de la pobreza en España.

Finalmente, el gráfico siguiente refleja cómo las ayudas al alquiler, a pesar del incremento de los últimos años, mantienen un alcance muy reducido entre las personas con ingresos bajo el umbral de pobreza. En este sentido, **en 2022 sólo una de cada diez personas pobres con vivienda en alquiler (9,8 %) obtuvo alguna ayuda para afrontar este pago**. La proporción es más del doble de aquellas que percibieron alguna en 2015 (4,3 %) y más del triple que antes de la Gran Recesión (3,0 %). Además, según lo señalado anteriormente, si bien se podría decir que sin estas ayudas la situación económica de este segmento de población sería peor, también parece justo señalar que su alcance no es suficiente para solucionar el problema.



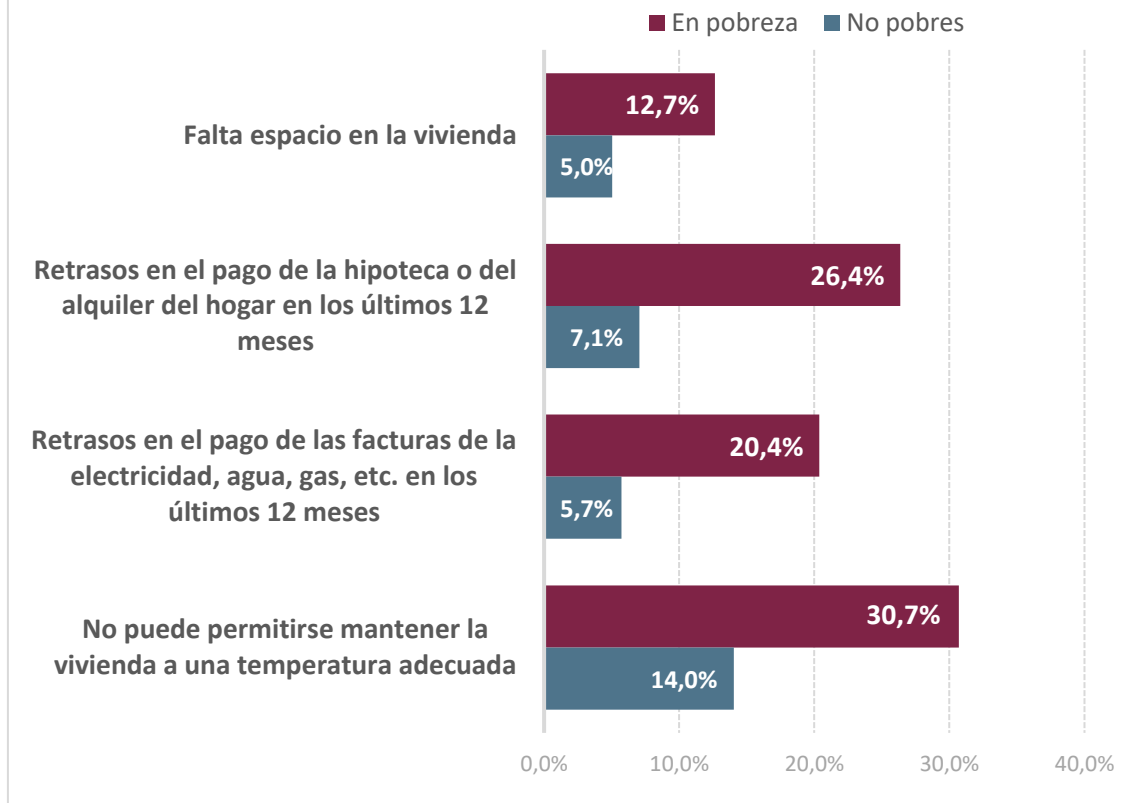
*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

## OTROS PROBLEMAS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

El derecho a la vivienda, además de su accesibilidad, exige que ésta sea digna y adecuada. Es por ello por lo que es necesario **analizar otras dificultades relativas a la vivienda, más allá de la tenencia y el gasto, que, como se verá, afectan con más intensidad a la población pobre.** Entre ellas, son importantes el hacinamiento, la pobreza energética y la dificultad para hacer frente en plazo a diferentes pagos. Los resultados obtenidos intensifican la evidencia de la vivienda como un poderoso polo generador de vulnerabilidad.

En el gráfico siguiente se recoge la proporción de personas que sufren esos problemas en función de su situación de pobreza. Como se puede apreciar, la población en riesgo de pobreza sufre tasas de alcance con una magnitud que es más del doble de las registradas entre las no pobres en cuanto a la falta de espacio en el domicilio (un 12,7 % frente a un 5,0 %) y la imposibilidad de mantener la vivienda a una temperatura adecuada (un 30,7 % frente a un 14,0 %); y casi cuatro veces mayor en lo que se refiere a retrasos en pagos de facturas de suministros (20,4 % vs 5,7 %) y de hipoteca o alquiler (26,4 % vs 7,1 %).

## Otros problemas relacionados con la vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.

La siguiente tabla muestra que **para la población pobre estos cuatro indicadores se han deteriorado con respecto al año 2008, principalmente aquellos relacionados con la pobreza energética<sup>20</sup>: más del doble no puede mantener la vivienda a una temperatura adecuada (aumento del 139 %, desde el 12,8% hasta el 30,7%) y lo mismo sucede con quienes tuvieron retrasos en el pago de facturas de electricidad, agua, gas, etc. (aumento del 129 %).** Con respecto a las personas que no están en pobreza, desde el año 2008, la mayor diferencia se aprecia en relación con el retraso del pago del alquiler y la hipoteca: mientras entre las personas pobres estas dificultades aumentaron en un 73 %, entre la población no pobre la proporción ha variado muy poco (+3 %).

Respecto al año anterior, la situación ha mejorado para tres de los cuatro indicadores analizados. En consonancia con el incremento del precio de la energía<sup>21</sup> el único indicador que no ha mejorado para la población pobre es la capacidad de mantener la vivienda a una temperatura adecuada, que se ha incrementado 2,7 puntos porcentuales.

<sup>20</sup> El Observatorio Europeo de Pobreza Energética (EPOV) contempla cuatro indicadores para medirla: la temperatura inadecuada en la vivienda en invierno y el retraso en el pago de suministros en la vivienda, de la ECV ambas; y el gasto desproporcionado y la pobreza energética escondida, de la Encuesta de Presupuestos Familiares.

<sup>21</sup> Por ejemplo, el precio medio de la electricidad en el mercado mayorista se incrementó un 33% con respecto al 2021. Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Por otra parte, también debe señalarse la dificultad para mantener la vivienda a una temperatura adecuada entre las personas que no están en pobreza que, a pesar de que la cifra es entre dos y tres veces inferior a la de aquellas en riesgo de pobreza, también ha sufrido un intenso deterioro. Los datos concretos están en la tabla siguiente y señalan una importante bolsa de personas vulnerables cuyos ingresos están apenas por encima del umbral de pobreza.

Por último, cabe recordar que, a diferencia de otros componentes del AROPE, los guarismos de estos ítems corresponden a datos del año 2022, por lo que reflejan la situación de creciente inflación y la crisis energética desencadenada por la guerra en Ucrania.

	Otros problemas relacionados con la vivienda																			
	2008		2015		2021		2022		Crecimiento 2008-2022 p.p.		Crecimiento 2008-2022 (%)		Crecimiento 2015-2022 p.p.		Crecimiento 2015-2022 (%)		Crecimiento 2021-2022 p.p.		Crecimiento 2021-2022 (%)	
	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres	Pobres	No pobres
Falta de espacio en la vivienda	11,3%	4,4%	11,8%	3,8%	13,8%	4,3%	12,7%	5,0%	1,3	0,7	11%	14%	0,9	1,2	6%	27%	-1,1	0,7	-10%	13%
Retrasos en el pago de la hipoteca o del alquiler del hogar	15,2%	7,2%	30,2%	7,7%	28,2%	8,6%	26,4%	7,1%	11,2	-0,1	73%	-3%	-3,9	-0,6	-15%	-8%	-1,9	-1,5	-8%	-22%
Retrasos en el pago de las facturas de la electricidad, agua,	8,9%	3,1%	21,1%	4,7%	22,3%	5,4%	20,4%	5,7%	11,5	2,6	129%	85%	-0,8	1,1	-4%	19%	-1,9	0,4	-10%	5%
No puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada durante los meses de invierno	12,8%	4,2%	22,8%	7,1%	28,0%	11,0%	30,7%	14,0%	17,9	9,8	139%	233%	7,9	6,9	27%	62%	2,7	3,0	8%	20%

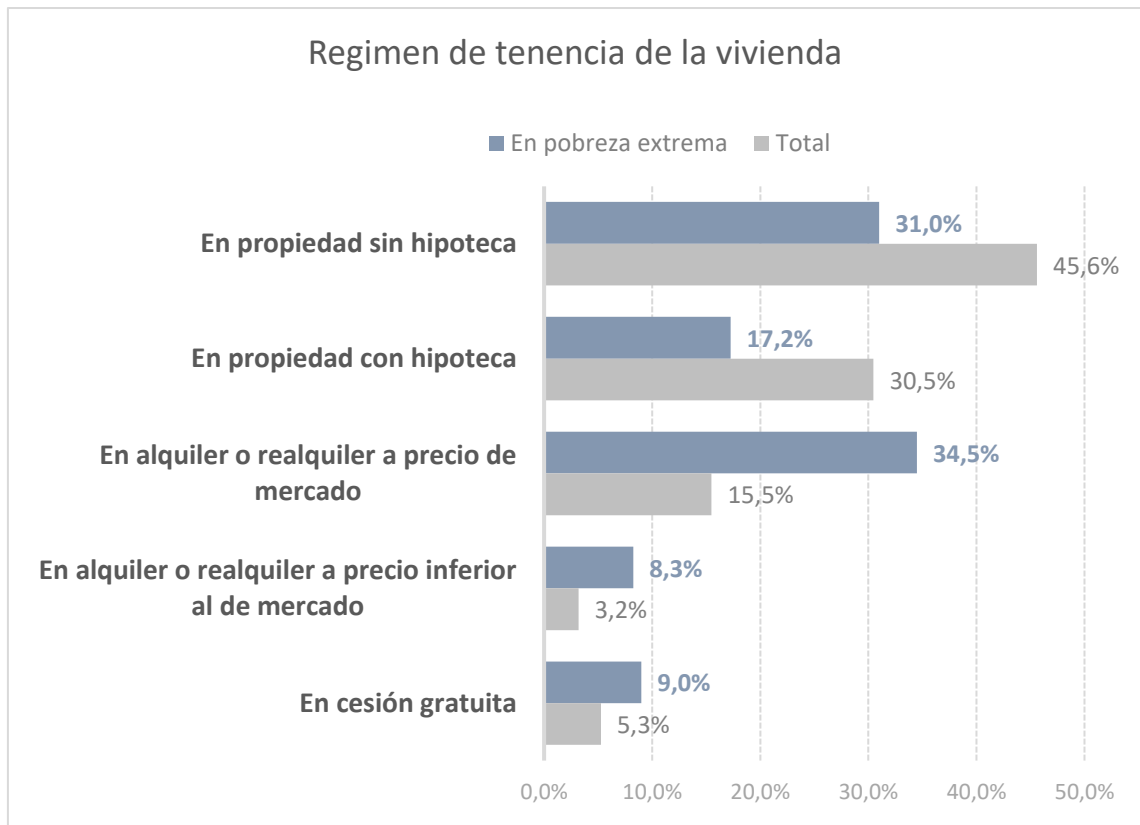
*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

## LA SITUACIÓN AGRAVADA DE LA POBLACIÓN EN POBREZA SEVERA

Toda la problemática hasta aquí analizada en torno a la vivienda que afecta a las personas pobres se acentúa entre quienes sufren la pobreza con mayor intensidad, esto es, la población en pobreza severa<sup>22</sup>. Sin hacer un análisis pormenorizado de este segmento de la población, a continuación, se muestran algunos datos que son un buen reflejo de que, si la vivienda supone un factor de vulnerabilidad para la población pobre, la realidad es más complicada aún para quienes están en pobreza severa.

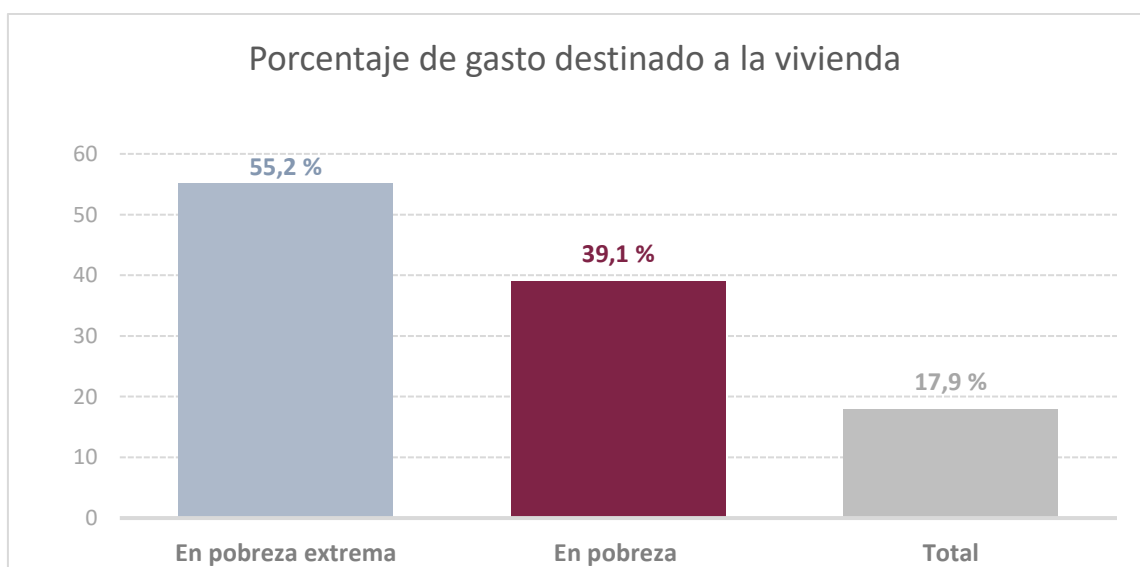
En primer lugar, la tenencia de nuevo se presenta como un aspecto determinante en el gasto en vivienda y, por tanto, en el dinero disponible para el resto de las necesidades. Anteriormente se mostraba cómo no es lo mismo en términos monetarios tener que pagar una hipoteca que tener que pagar un alquiler y cómo este último está más extendido entre las personas pobres. Así, esta situación se acentúa entre la población en pobreza severa, donde dos de cada cinco personas viven de alquiler (42,8 %) –un 34,5 % a precio de mercado y un 8,3 % por menos-, es decir, proporcionalmente lo hacen más del doble que la población general (18,7 %).

<sup>22</sup> A modo de recordatorio cabe señalar que en este trabajo se define como población en pobreza severa a aquellas personas cuyos ingresos por unidad de consumo son inferiores al 40% de la mediana de renta nacional del año en que se mida. Así, el año 2022 están en pobreza severa aquellas personas que viven en hogares con ingresos inferiores a 6.725 € por unidad de consumo al año (560€/mes). En 2022, 4,2 millones de personas, es decir, el 8,9 % de la población española está en pobreza severa, lo que supone que algo menos de la mitad (43,5%) de las personas pobres están en pobreza severa.



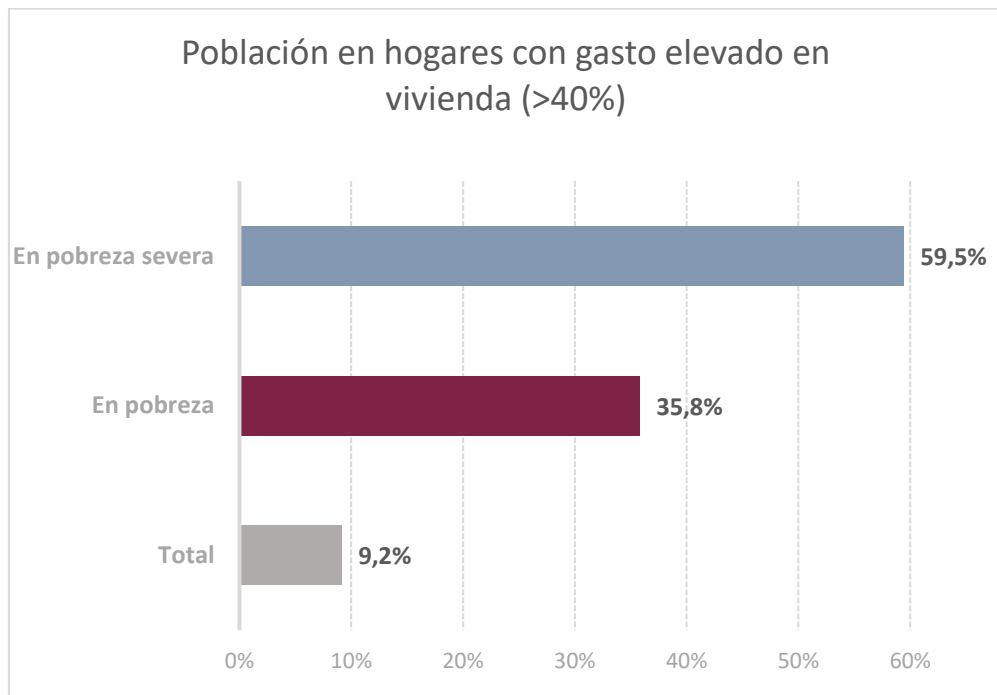
*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

En segundo lugar, ese régimen de tenencia desemboca en que, como se representa en el siguiente gráfico, **más de la mitad de los ingresos de la población en pobreza severa tiene que destinarse al pago de la vivienda (55,2 %)**. Si se tiene en cuenta que este segmento de población vulnerable dispone de unos ingresos muy escasos, esta realidad reduce sustancialmente el dinero disponible para el resto de los gastos.



*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

Por último, y en consonancia con lo señalado anteriormente, tres de cada cinco personas en pobreza severa pertenecen a hogares con un gasto elevado en vivienda (59,5 %), es decir, pagar su residencia absorbe más del 40 % de sus ingresos.



*Fuente: Elaboración propia a partir de microdatos de ECV.*

Se puede concluir, por tanto, que la vivienda es un factor de vulnerabilidad cuyas dificultades no sólo se extienden fundamentalmente entre la población pobre, sino que impactan con mayor intensidad entre quienes viven en una situación de fragilidad económica más extrema. La vivienda ahoga más cuanto más cuesta respirar.



## Nuestras redes y entidades miembro

### 19 redes autonómicas:

EAPN-Illes Balears-Xarxa per la Inclusió Social • Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión • Red Europea contra la Pobreza y la Exclusión Social en Castilla y León • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión social en Asturias • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Canarias • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Castilla-La Mancha • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Euskadi • Red Madrileña de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Red de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de la Región de Murcia • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Extremadura • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social de Melilla • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Cantabria • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Ceuta • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español de la Comunidad Autónoma de Galicia • Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en La Rioja • Red Navarra de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social • Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya • Xarxa per la Inclusió social de la Comunitat Valenciana

### Y 22 entidades estatales:

Accem • Acción Contra el Hambre • Cáritas Española • Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR) • Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER) • Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica (COCEMFE) • Cruz Roja Española • Federación de Mujeres Progresistas (FMP) • Fundación ADSIS • Fundación CEPAIM • Fundación Cruz Blanca • Fundación Esplai • Fundación Secretariado Gitano • Hogar Sí • Médicos del Mundo • Movimiento por la Paz (MPDL) • Organización Nacional de Ciegos Españoles (ONCE) • Plena Inclusión • Provivienda • Red Acoge • Unión Española de Asociaciones y Entidades de Atención al Drogodependiente (UNAD) • YMCA



### Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social

c/ Tribulete, 18 1º - 28012

Madrid 91 786 04 11 -

[eapn@eapn.es](mailto:eapn@eapn.es)

[www.eapn.es](http://www.eapn.es)

Subvenciona:

