



ABRIL 2020

DOCUMENTO BREVE 15

IMPACTO DE LAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA DE ALQUILER EN LA INFANCIA VULNERABLE

INTRODUCCIÓN

En un [documento anterior](#) señalamos que la tasa de riesgo de pobreza infantil se calcula habitualmente sin tener en cuenta los costes de la vivienda, práctica que puede subestimar su magnitud real. Según los [últimos datos disponibles](#) para 2018, si consideramos los costes relacionados con la vivienda las tasas de pobreza incrementan de forma significativa en España. Mientras que la tasa de pobreza infantil monetaria se sitúa en el 26,8%, una vez se tienen en cuenta los costes de vivienda se produce un aumento de casi 9 puntos porcentuales hasta llegar al 35,6%.

En España, el porcentaje de vivienda en alquiler u otras formas de tenencia distintas de la propiedad, se ha situado durante la última década en torno al 20%. La Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) muestra que el 23,7% de las personas vivían en 2018 de alquiler o en cesión gratuita, frente al 33,8% de la Eurozona. En particular, son cerca de 2.400.000 niños niñas y adolescentes (NNA, en adelante) que viven de alquiler o en cesión gratuita, de los cuales aproximadamente la mitad, 1.150.000, están en riesgo de pobreza.

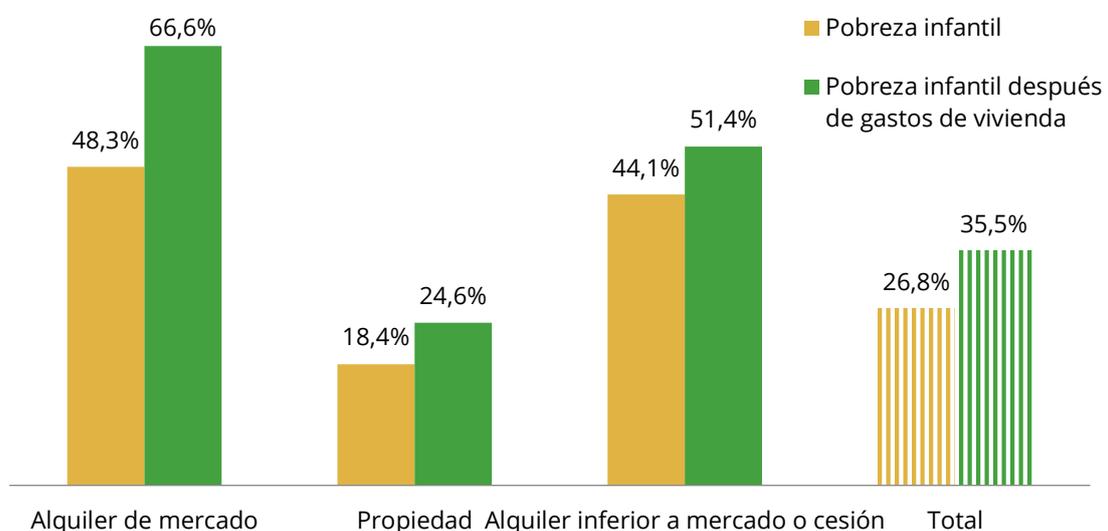
POBREZA INFANTIL Y SOBRECARGA

En este documento complementamos el análisis de pobreza infantil antes y después de costes de vivienda desagregando por régimen de tenencia:

- Alquiler de mercado.
- Propiedad.
- Alquiler inferior a mercado o cesión.

Los datos muestran con claridad que las tasas de pobreza infantil más altas se dan para los dos regímenes de alquiler (en ambos casos superiores al 40%). Es sin embargo cuando se tienen en cuenta los costes de la vivienda que las diferencias por régimen de tenencia se hacen más evidentes. **Dos de cada tres NNA en régimen de alquiler de mercado se encuentran en una situación de pobreza una vez deducidos los costes de vivienda**, mientras en régimen de propiedad representan uno de cada cuatro. La clave está en la diferencia entre grupos. La vivienda es un coste fijo, pero es una carga mucho más gravosa para unos que para otros, lo que lleva a mayores situaciones de necesidad.

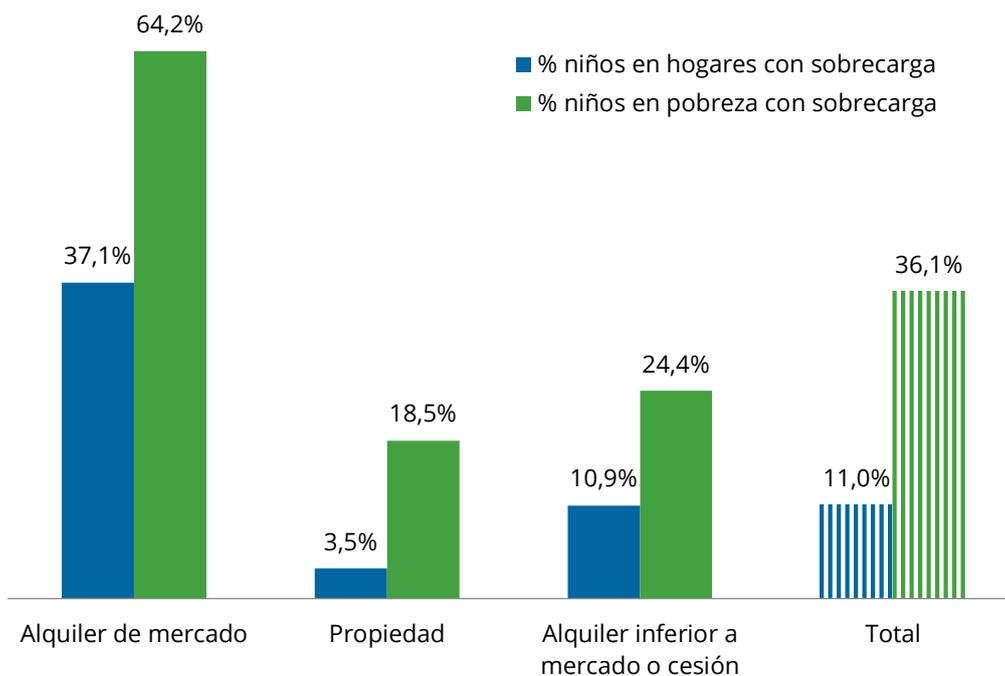
Gráfico 1: Tasa de pobreza infantil antes y después de gastos de vivienda, por régimen de tenencia



Otro indicador que teníamos en cuenta en nuestro documento anterior sobre vivienda y pobreza infantil es el de sobrecarga por gastos de vivienda. Se considera que existe una situación de sobrecarga por motivos de vivienda si el total de los gastos relacionados con ésta superan el 40% de los ingresos disponibles del hogar. En España un 11% de los NNA vive en un hogar con problemas de sobrecarga por motivos de vivienda. Sin embargo, si tenemos sólo en cuenta a aquellos NNA en situación de pobreza, este porcentaje se triplica (36%).

Como se observa con la tasa de pobreza infantil, el régimen de tenencia es un factor determinante. **La mayor sobrecarga por motivos de vivienda se encuentra, con diferencia, en los hogares en régimen de alquiler de mercado.** Casi el 40% de los NNA en régimen de alquiler de mercado vive en un hogar con sobrecarga, mientras que solo el 3,5% de los NNA que vive en una vivienda de propiedad experimenta esta situación. Al poner el foco en los NNA en situación de pobreza que viven en régimen de alquiler de mercado, dos de cada tres experimentan sobrecarga frente a uno de cada cinco en régimen de propiedad. **La situación se agrava para los NNA en familias monomarentales,** ya que tres de cada cuatro en régimen de alquiler de mercado experimentan sobrecarga.

Gráfico 2: % de NNA con sobrecarga (total y en pobreza) por régimen de tenencia



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida 2018

El precio del alquiler

La sobrecarga por motivos de vivienda es una función de dos variables: los ingresos y los gastos del hogar. Ninguna de las dos sigue una distribución uniforme a lo largo del territorio nacional. La brecha de la desigualdad también es territorial, y por ello hay que tener en cuenta estas diferencias al evaluar hasta qué punto es accesible el alquiler en España. Los datos de la ECV muestran que el coste del alquiler supone un gran esfuerzo para los hogares con NNA. Queremos ahora abordarlo desde el lado de la oferta, teniendo en cuenta que existen diferencias territoriales.

Tabla 1: Renta media por hogar y precios medios del alquiler en municipios

	Madrid	Leganés	Getafe	Parla	Móstoles
Renta media mensual del hogar	2.830 €	2.155 €	2.269 €	1.877 €	2.159 €
Precio medio alquiler	865 €	613 €	628 €	589 €	630 €
Ratio	30,6%	28,5%	27,7%	31,4%	29,2%
	Barcelona	L'Hospitalet	Girona	Tarragona	Lleida
Renta media mensual del hogar	2.669 €	2.031 €	2.504 €	2.360 €	2.168 €
Precio medio alquiler	930 €	653 €	598 €	514 €	432 €
Ratio	34,8%	32,1%	23,9%	21,8%	19,9%
	Sevilla	Málaga	Huelva	Jaén	Granada
Renta media mensual del hogar	2.100 €	1.905 €	1.864 €	2.101 €	2.061 €
Precio medio alquiler	590 €	633 €	433 €	425 €	517 €
Ratio	28,1%	33,2%	23,2%	20,2%	25,1%
	Cádiz	Valladolid	Valencia	Santiago de Compostela	Bilbao
Renta media mensual del hogar	2.125 €	2.210 €	2.195 €	2.433 €	2.500 €
Precio medio alquiler	560 €	487 €	631 €	440 €	771 €
Ratio	26,4%	22,0%	28,8%	18,1%	30,8%
	Zaragoza	Palma de Mallorca	Santa Cruz de Tenerife	Ceuta	Melilla
Renta media mensual del hogar	2.271 €	2.420 €	2.036 €	2.527 €	2.553 €
Precio medio alquiler	475 €	714 €	478 €	629 €	550 €
Ratio	20,9%	29,5%	23,5%	24,9%	21,5%

Fuente: Boletín Especial Alquiler residencial 2019 (Observatorio de vivienda y suelo MITMA) y Atlas de la distribución de la renta de los hogares (INE).

La ECV no permite evaluar adecuadamente a nivel desagregado los costes del alquiler. Por ello hemos recurrido a otras dos fuentes: el precio medio del alquiler del [Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana](#) y la renta media por hogar que publica el [Instituto Nacional de Estadística](#), ambos a nivel de municipio. Hemos seleccionado varios municipios de las tres comunidades autónomas más pobladas, más una selección de otras comunidades, para poder dar una visión lo más abarcadora posible de las diferencias territoriales teniendo en cuenta la naturaleza de este documento.

Los indicadores de media no son ideales: son más sensible a los valores extremos que otros que tienen en cuenta la distribución, como sería el caso de la mediana. En todo caso, los datos de los que disponemos son comparables entre sí y útiles para atender a las diferencias, lo que limita el alcance del posible sesgo. Tenemos también en cuenta que dentro de cada municipio existe variación importante de precios, para lo que lamentablemente no existen datos oficiales.

De la tabla se desprende que **existen diferencias amplias a nivel estatal, pero también dentro de comunidades autónomas**. Por ejemplo, dentro de la Comunidad de Madrid existe una diferencia de renta media mensual por hogar de cerca de 1.000 euros entre Madrid y Parla. Por otro lado, Madrid es el municipio de los seleccionados con mayor renta mensual, lejos de ciudades de otras comunidades autónomas como Sevilla (730 € de diferencia), Valencia (635 €) o Santa Cruz de Tenerife (794 €).

Estas diferencias se reproducen en el precio del alquiler. Comparar el precio medio sin tener en cuenta la renta sería un ejercicio poco riguroso, por lo que por ello hemos construido el porcentaje que supone el alquiler medio con respecto a la renta media. De media en la selección, el municipio donde es más asequible vivir de alquiler sería Santiago de Compostela. Allí el porcentaje de gasto respecto a renta media del hogar es del 18,1%.

En el otro extremo encontraríamos a **Barcelona o a Málaga, dos ciudades con rentas medias dispares pero que, una vez ajustado por el precio, muestran una carga similar de los costes** (el 34,8% y el 33,2%, respectivamente). La **Comunidad de Madrid** es la que tiene precios más altos en relación con la renta, situándose las cinco ciudades seleccionadas **por encima del 27%**.

El resultado de L'Hospitalet de Llobregat (un 32,1%), muy similar al de Barcelona y los municipios del área de Madrid capital, **apunta a que el alquiler es especialmente gravoso en los municipios de las grandes áreas urbanas**. Es en estas áreas donde los mercados están más tensionados, probablemente a causa del aumento de la población en estas zonas y de un mercado de alquiler escaso en relación con otros países de la UE. Sólo alrededor del 23% vive de alquiler en España, frente al 34% de media de la Eurozona.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA Y HACINAMIENTO

Las condiciones de la vivienda son fundamentales para el desarrollo infantil. Ahí permanecen gran parte del día: descansan, juegan, estudian, y se relacionan con las personas más cercanas. Si estas condiciones son deficitarias, habrá un impacto negativo en el bienestar físico, psicológico y social de los NNA que la habitan.

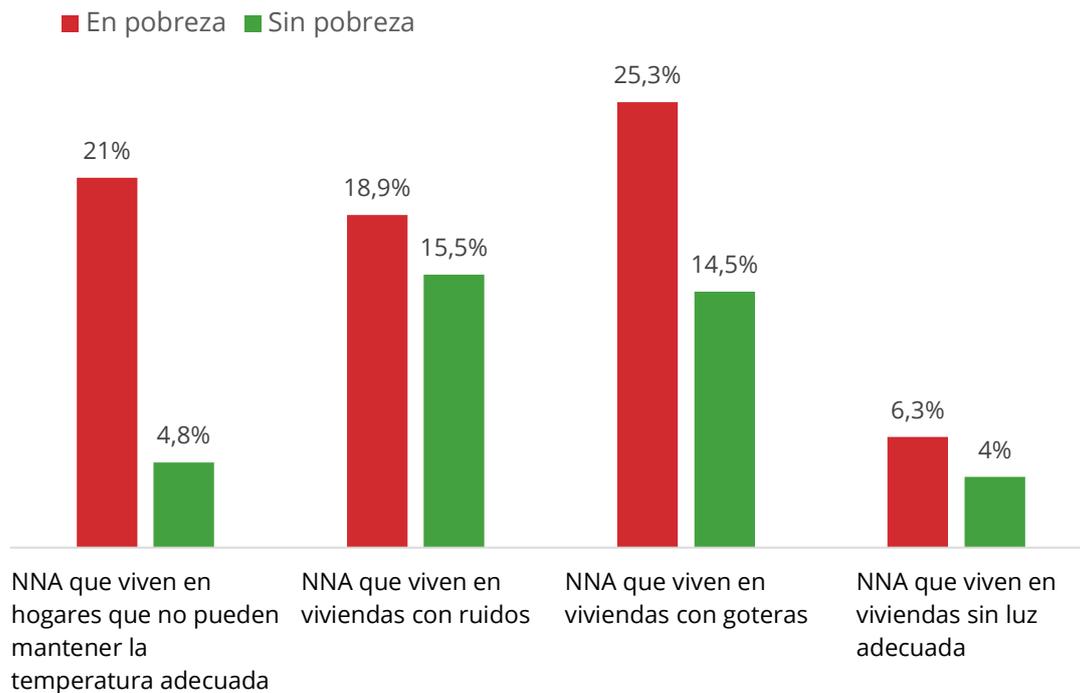
Hay [evidencia](#) que señala que las viviendas que presentan determinados problemas (como humedades y moho, o problemas para adecuar la temperatura) aumentan el riesgo de determinadas enfermedades, por ejemplo, dolencias respiratorias y alérgicas (bronquitis, asma y alergias, problemas respiratorios, resfriados y virus, neumonía, eccemas y rinitis aguda). **Los NNA (en especial los menores de 5 años) son especialmente vulnerables**, porque “en la etapa de crecimiento y desarrollo se presentan «ventanas de susceptibilidad»”, periodos en los que [son particularmente sensibles a los efectos de determinados riesgos ambientales](#).

Las malas condiciones de la vivienda no sólo afectan a la salud física, sino **también a la salud mental**. Un [estudio de la Organización Mundial de la Salud \(OMS\)](#) sugiere que las malas condiciones de la vivienda están asociadas y potencialmente pueden reforzar la depresión, el aislamiento, y la ansiedad entre otros problemas. Algunas de las características asociadas a las viviendas inadecuadas se asocian específicamente con la depresión¹, como "falta de luz diurna" (que aumenta la probabilidad de depresión en un 60%); "perturbación por ruido" (aumento del 40%); "alteración del sueño por ruido" (doble posibilidad de depresión); "no hay lugar en la vivienda para estar solo" (aumento de 50%) y “exposición extensa a la humedad y al moho” (aumento del 60%).

Las principales dificultades en la vivienda afectan mucho más a los NNA que están en pobreza, lo que es comprensible porque estas viviendas son las más baratas, las reformas que mejoran sus condiciones suelen ser caras y difícilmente una familia con recursos escasos podrá hacer frente a los costes de emprenderlas. Esta brecha en las condiciones de la vivienda se observa en los últimos datos disponibles de la ECV (2018): la diferencia más importante está en la capacidad de mantener la temperatura adecuada en el hogar, que **afecta cuatro veces más a los NNA en pobreza en comparación a quienes no lo están**. Menos pronunciadas, pero llamativas, son las diferencias entre los NNA en pobreza que residen en viviendas con goteras, casi el doble de quienes no están en pobreza. De la misma forma, los NNA en pobreza viven más frecuentemente en lugares con ruidos y en viviendas sin luz adecuada que quienes no lo están, aunque las diferencias no son tan acusadas.

1 En el estudio citado se analiza específicamente la relación entre condiciones de la vivienda y la depresión, con lo cual no contamos con información detallada sobre el impacto en otras dolencias de salud mental.

Gráfico 3: Principales dificultades en la vivienda de NNA por situación de pobreza



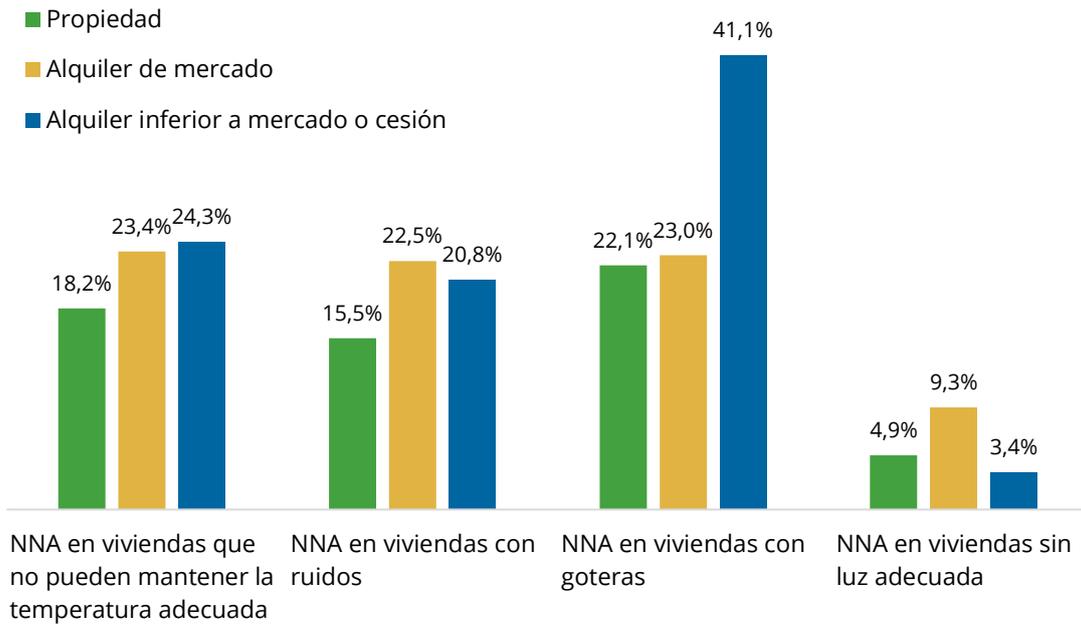
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, 2018 (INE)

Las malas condiciones de vivienda se ven acentuadas si se vive en régimen de alquiler: se añade a la escasez de recursos económicos que la decisión de emprender las reformas no será del inquilino, menos aun cuando los problemas derivan de la estructura de los edificios, sin olvidar que aquellos con problemas de habitabilidad son los que ofrecen alquileres más baratos.

Tenemos pues, que las condiciones de la vivienda son un factor de peso para determinar las condiciones de la salud física, mental y la calidad de vida de la infancia y que en ellas se presenta un gradiente social. Ahora cabe preguntar cómo son las condiciones de la vivienda de NNA en situación de pobreza en España, y qué diferencias hay por tipo de tenencia de la vivienda.

Los datos nos muestran **que los NNA en viviendas de alquiler residen de manera más frecuente con malas condiciones de habitabilidad** si los comparamos con aquellos que residen en viviendas en propiedad: no poder mantener la temperatura adecuada en invierno o la presencia de ruidos son circunstancias entre 5 y 7 puntos más frecuentes si los NNA viven en régimen de alquiler, sea de mercado o reducido. Las goteras, por otro lado, alcanzan al 41% de los NNA que viven en régimen de alquiler reducido o viviendas cedidas, 19 puntos más respecto a otros regímenes de tenencia. Por último, la ausencia de luz es un problema que afecta al 9,3% de los NNA que viven en régimen de alquiler de mercado, prácticamente el doble que los que viven en un hogar en propiedad.

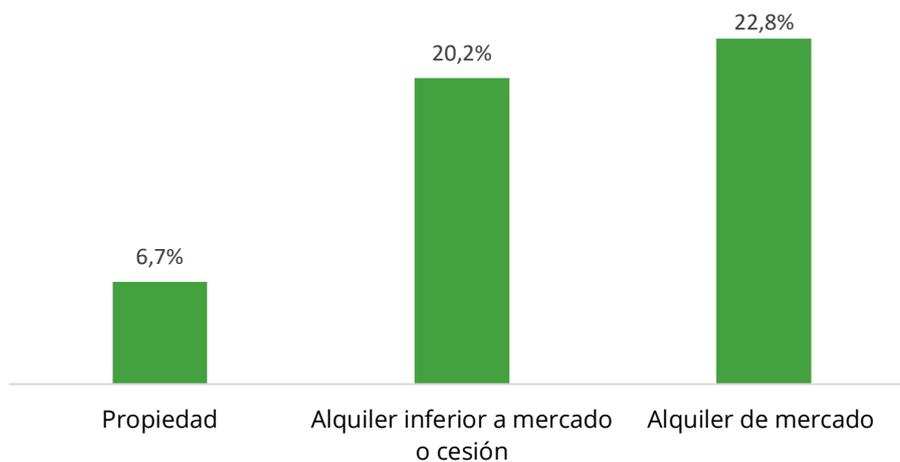
Gráfico 4: Principales dificultades en la vivienda de NNA en situación de pobreza, por tipo de tenencia



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, 2018 (INE)

La calidad de vida de los NNA que residen en viviendas con malas condiciones se ve agravada en muchos casos por las condiciones de hacinamiento. **La infancia en situación de pobreza, que padece cuatro veces más hacinamiento que la que no lo está.** El hacinamiento también afecta más a aquellos NNA que se encuentran en situación de pobreza y viven de alquiler que en el caso de aquellos que viven en régimen de propiedad: uno de cada cinco NNA en situación de pobreza y viviendo de alquiler padece hacinamiento.

Gráfico 5: NNA en situación de pobreza y hacinamiento



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, 2018 (INE)

El hacinamiento tiene efectos nocivos para el bienestar de la infancia: **la ausencia de privacidad genera mayor estrés y deteriora la salud mental**. La OMS, en su estudio citado anteriormente, señala que la imposibilidad de tener un lugar para estar solo en la vivienda aumenta en un 50% la depresión en adultos, lo que puede redundar en el bienestar de los NNA. Otro [estudio](#) (Goux y Maurinc, 2005) muestra, para el caso francés, que los NNA que viven en condiciones de hacinamiento (independientemente de su nivel socioeconómico) **muestran resultados académicos peores**. Estos efectos negativos también se han registrado en el largo plazo: un [estudio](#) que utiliza datos sobre un muestra longitudinal, asocia el hacinamiento durante la infancia con niveles más bajos de escolarización completada a los 25 años (Conley, 2001).

El efecto de las condiciones de la vivienda en el rendimiento académico se comprende mejor si revisamos los últimos datos disponibles de PISA: un 11.4% de NNA en el primer cuartil socioeconómico **no tiene un sitio tranquilo para estudiar en casa**, tres veces más que el cuartil de mayores ingresos. La ausencia de un lugar de estudio tiene consecuencias en el rendimiento académico, ya que incide en la capacidad de concentración al estudiar, haciendo más difícil la preparación de las tareas que deben hacerse en casa y, en definitiva, el seguimiento del curso escolar.

CONCLUSIONES

Una vivienda adecuada no solo condiciona el crecimiento de los NNA y su desempeño educativo, sino que ayuda a prevenir situaciones de necesidad en el futuro. Los resultados muestran que los NNA en situación de pobreza presentan carencias significativas en el disfrute del derecho a la vivienda, y que se ven agravadas para aquellos que viven en régimen de alquiler. La pobreza infantil es un coste a medio y largo plazo que conviene remediar desde la raíz, donde el desigual acceso a una vivienda digna juega un papel fundamental. La sobrecarga por motivos de vivienda, las malas condiciones de la misma y el hacinamiento son fenómenos que deterioran la calidad de vida y la salud de los NNA más vulnerables, impactan en su rendimiento académico, y en definitiva limitan sus oportunidades vitales.

REFERENCIAS

Conley, D. S. F., (2001). A room with a view or a room of one's own? *Housing and social stratification*. *Sociological Forum*, 16, 263–280.

Goux, D., Maurinc E., (2005) The effect of overcrowded housing on children's performance at school. *Journal of Public Economics* 89 797 – 819

OMS (2007). Large Analysis and Review of European housing and health Status (LARES). Organización Mundial de la Salud.

Observatorio de vivienda y suelo (2019). *Boletín Especial alquiler residencial 2019*. Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo.