

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



Título: POBREZA Y VIVIENDA EN ESPAÑA: 2004-2011

Title: POVERTY AND HOUSING IN SPAIN: 2004-2011

Autores:

Paloma Taltavull de La Paz*

Departamento de Análisis Económico Aplicado
Universidad de Alicante
Campus de San Vicente del Raspeig s/n
03080 Alicante, España
Nacionalidad: española
Telf.. +34.965909693
Fax. +34 965909322

Email: paloma@ua.es

Francisco Juárez

Departamento de Análisis Económico Aplicado
Universidad de Alicante
Campus de San Vicente del Raspeig s/n
03080 Alicante, España
Nacionalidad: español
Telf.. +34.965909693
Fax. +34 965909322

Email: fjuarez@ua.es

*Corresponding autor

Palabras clave: Vivienda, pobreza, España

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



Resumen:

La literatura contempla la vivienda como una de las consecuencias de la pobreza en los hogares. En este trabajo se invierte el argumento y se evalúa cómo la tenencia de vivienda puede generar situaciones de pobreza. En él se estiman distintos indicadores de accesibilidad y se obtiene evidencia empírica de la distinta situación de pobreza de los hogares españoles según su tenencia. Utilizando los microdatos de la Encuesta de Calidad de Vida para España, el artículo segmenta la información por tenencia residencial y calcula las líneas de pobreza asociadas a la propiedad, el alquiler a precios de mercado, el alquiler por debajo de los precios de mercado y la cesión gratuita de la vivienda, cuatro fórmulas de tenencia del parque español. Los resultados sugieren que la elevada tasa de propiedad ha protegido de la pobreza a un gran número de hogares pobres propietarios, especialmente tras la crisis económica en España.

Palabras clave: Vivienda, pobreza, España

Abstract.

The literature approach the lack on housing as one of the consequences of household poverty. This paper turns around the argument and assesses how housing tenure triggers poverty situations. It estimates several affordability indicators associated to housing tenure, finding empirical evidence of different poverty threshold among Spanish households depending on their tenant status. Using micro-data of the Survey of Quality of Life for Spain, data is segmented by residential tenure and calculate poverty lines for homeowners, renters (both at a market prices and below market prices) and the free housing, the four tenure formulas existing in the Spanish housing market. Results suggest that high ownership rate has prevent from poverty to a large number of homeowners with income below the poverty line, especially after the economic crisis in Spain.

Key words: Housing, poverty, Spain

Introducción

Durante los últimos años, los análisis de pobreza han desarrollado una forma de medición compleja y de gran interés sobre la base de la idea de que la pobreza es una situación relativa, que afecta a un número de hogares que guardan pocos parecidos. En este ámbito, los trabajos intentan identificar las situaciones extremas de los hogares que permitan ser clasificados dentro o fuera de un grupo de pobreza, determinando, así, el ámbito de actuación de las políticas públicas que luchan contra ella.

Sin embargo, el tratamiento de la *pobreza y la vivienda* se ha centrado, fundamentalmente, en cuestiones de calidad y falta de servicios residenciales elementales. Es común encontrar una asociación entre pobreza y falta de vivienda en dos niveles de privación residencial: La máxima pobreza coincide con individuos que se denominan 'sin techo', es decir, que no pueden cubrir sus necesidades residenciales fundamentales. El estadio siguiente consiste en personas u hogares que habitan infravivienda, concepto que hace referencia a recintos sin los servicios mínimos que les permitan mantener los estándares de salud, calidad de vida, bienestar y dignidad, correspondientes a los derechos mínimos de un ciudadano. Esta literatura asocia los niveles de pobreza a los de viviendas de muy baja calidad que son sobre-utilizadas y concentradas en barrios desfavorecidos (favelas) donde el círculo vicioso de pobreza-mala vivienda-pobreza se sobrealimenta, generando zonas degradadas y marginales. Esta es la principal razón por la que la mayoría de los estudios sobre pobreza inciden en la calidad de la vivienda como indicador indirecto que permita capturar niveles de privación en vivienda.

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



En estos estudios, si la vivienda cumple mínimos de calidad, se considera que ese componente no computa en el cálculo (o computa en positivo) de cuán pobre es el hogar, de forma que la vivienda es tratada como una variable más. Si el hogar ve aumentar sus ingresos, hasta poder cubrir el coste de una vivienda ‘decente’¹, entonces se aleja de los límites de pobreza.

Son reducidas las referencias sobre la priorización de los gastos por los hogares en los estudios de pobreza. Sin embargo, la necesidad de vivienda se encuentra en el segundo nivel de prioridades tras el de mantener la vida (Maslow, 1943). La disponibilidad de un techo forma, junto con el derecho a respirar, alimentarse y mantener la dignidad como persona, la estructura básica de las necesidades del ser humano. Es por ello que los hogares tienden a dedicar sus primeros recursos a cubrir los costes residenciales antes que otros bienes o servicios. Esto implica que los gastos en vivienda (y alimentación) serán prioritarios a la hora de ser atendidos en situaciones de deterioro de las rentas, pudiendo generar un empobrecimiento velado en una parte de los hogares que no sea detectado en los análisis generales de pobreza.

Por su parte, la **literatura sobre vivienda** presta atención principal a los niveles de pobreza que pueden generarse por causa directa de la cobertura de las necesidades residenciales del hogar. De hecho, el concepto de *pobreza en vivienda* (Friedman, 1966) hace referencia a una situación muy concreta en la que, como resultado de los cambios en las condiciones económicas, un hogar que antes cubría suficientemente los pagos por utilizar su vivienda, alcanza los umbrales de pobreza por mantener los estándares de consumo residencial.

La literatura sobre los mercados de vivienda busca establecer la línea en la que la provisión de vivienda deja de ser realizada eficientemente por los mercados, cota por debajo de la cual necesariamente se requerirá intervención o asignación de no mercado. En esta asignación, los factores sociológicos influyen a la hora de que una familia decida qué cantidad de su renta está dispuesta a dedicar para cubrir los gastos de la vivienda. Los hogares pueden moverse entre el límite máximo o niveles más holgados para no cambiar el número de unidades residenciales demandadas o su localización, pudiendo exponerse a un esfuerzo mayor de pago que condicione el resto de su consumo. Igualmente, este límite fluctúa en el tiempo simplemente por los cambios en el entorno económico, en el mercado de viviendas o sus condiciones de ingresos. Así, un hogar puede encontrarse en la disyuntiva de que debe cubrir cantidades crecientes para mantener su vivienda con una renta fija o decreciente (y al revés) generando situaciones de pobreza difíciles de detectar de forma individual pero con importantes efectos agregados, como son la caída en el consumo de bienes y en la inversión de los hogares. Si es generalizado, estas reacciones tienen un impacto macroeconómico remarcable, como en el caso de la reciente crisis económica.

El grupo de población que se encuentra cerca del límite de gasto máximo es el de mayor preocupación en los países desarrollados, dado que, de no tener éxito en su capacidad de cubrir las necesidades de viviendas, podrían entrar en el círculo vicioso de pobreza con persistentes efectos negativos sobre la sociedad. Este grupo, además, está integrado en una parte importante por hogares jóvenes, con hijos pequeños, y jubilados, lo que centra en ellos la atención como grupos de riesgo social.

Tras la crisis financiera y, especialmente, desde la aplicación de medidas de austeridad por la mayor parte de los países desarrollados, han aflorado problemas ligados a la pérdida de la vivienda que hacía décadas no se mostraban en toda su crudeza. Las primeras evidencias aparecen en los países anglosajones y han desarrollado una importante literatura que evalúa los impactos sobre la salud y el bienestar de los niños cuyas familias han perdido la casa por el impago de la hipoteca (Haurin et al. 2002, Lovell y Isaacs, 2008, Crossley and Curtis, 2006, entre otros), a la par que el aumento de la población ‘sin techo’ en las calles. El efecto ha sobrepasado las estimaciones de los análisis de pobreza, y supone un salto atrás en el bienestar de las economías más avanzadas, de décadas.

En España, este efecto aparece en los medios de comunicación con gran retraso. La plataforma anti-desahucios se constituye en 2009 como medida ciudadana para hacer reaccionar a las autoridades sobre el problema de

¹ La definición de *decent house* hace referencia a una vivienda con todos los servicios disponibles y una calidad mínima razonable.

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



caer en la máxima pobreza absoluta, sin un techo, y la completa dependencia de la sociedad dado que no existen, ni se han diseñado, medidas de política social que avancen o puedan paliar este problema.

La fórmula de tenencia residencial en España ha podido tener un efecto protector contra la pobreza, como se argumenta en este trabajo. La evidencia empírica indica que, aunque la probabilidad de caer en la pobreza en vivienda es similar entre los propietarios y los inquilinos (a precios de mercado), la probabilidad de estar pagando una hipoteca estando en la línea de pobreza es sustancialmente menor. Esta es una situación específica de España y quizás compartida con otros países que cuentan con elevada tasa de propiedad. La tasa de propiedad de España, del 88% de las viviendas principales, puede estar sirviendo de ayuda al sistema social español frente a los severos efectos que la economía española sufre tras la crisis financiera. Este modelo, que protege muchos hogares, parece haber alcanzado su techo y está empezando a tener los efectos observados en otras economías, alcance que requiere de la intervención pública.

Este trabajo tiene como objetivo mostrar las distintas mediciones de pobreza en vivienda que ha desarrollado la literatura y aproximar una estimación para el caso de España. Su objetivo es aproximar el problema y conciliar los enfoques de pobreza, teniendo en cuenta las características propias del mercado residencial español y sus fórmulas de tenencia características.

El trabajo utiliza la Encuesta de Calidad de Vida de los hogares, que permite calcular con detalle los umbrales de pobreza y los indicadores de capacidad de pago de la vivienda. El artículo se organiza en cuatro apartados a partir de esta sección, donde el primero aborda los conceptos de pobreza y el papel de la vivienda aportando referencias de la literatura; el segundo profundiza en el concepto de cómo la vivienda puede relacionarse con la pobreza y su medición, desarrollando un contexto teórico. El tercer apartado ofrece evidencia empírica sobre los umbrales de pobreza en España, su disparidad cuando se considera la vivienda y aporta una estimación y debate sobre la pobreza en vivienda y del *housing stress*. En el cuarto, se concluye.

1.- El concepto de pobreza y el papel de la vivienda

La pobreza es la situación en la que un individuo o un hogar no cuenta con los recursos suficientes para cubrir sus necesidades básicas, construyendo de forma severa el consumo de sus bienes básicos (Watts, 1968). La pobreza es definida, también, como aquella situación donde los costes sobre los recursos caen por debajo de una línea de pobreza (Goedhart et al, 1977).

El concepto de pobreza, tan simple inicialmente en estas descripciones, hace referencia en realidad a un fenómeno complejo por las diferentes formas en las que se muestra y por el hecho de ser el resultado, o el producto, de la coincidencia de múltiples factores. La pobreza tiene distinta apariencia dependiendo de la localización y entre los hogares por razón de sus diferencias. Dada esa heterogeneidad, la determinación de cuando un individuo u hogar se encuentra en situación de pobreza no es obvia y ha generado una larga literatura que desarrolla su cuantificación. Esta es necesaria, ya que se constituye como un elemento esencial para la evaluación de la intensidad de la política social a realizar, así como de su ámbito de aplicación y su coste para el presupuesto público.

La pobreza es medida utilizando tres tipos de indicadores, objetivos (Rowntree, 1901), subjetivos y de privación multidimensional (Townsend, 1987, Callan, Nolan y Whelan, 1993, Sen, 2000, Anad y Sen, 1997, entre otros). En la mayoría, **la vivienda** es incluida a través de la evaluación de su coste (alquiler, enfoque objetivo) sin hacer diferenciación entre la disponibilidad de la vivienda o su propiedad. Este enfoque es coherente con los principios teóricos de la economía inmobiliaria que considera que el alquiler es el precio del uso de una vivienda y equivalente al coste de utilizarla.

En todos los casos, se considera 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. En los índices de *privación multidimensional*, la privación residencial **adquiere un peso equivalente** al de otros bienes o servicios incluidos en el cálculo, y son considerados con la misma relevancia en el cómputo de los índices que otras características relacionadas con la posesión de bienes de consumo duradero. Con los *Índices de Calidad de Vida* se introducen dimensiones más abiertas, como el nivel de educación o relaciones sociales, y se afianzan algunas particularidades de las viviendas como reflejo de la privación (como la variable de 'hacinamiento en la vivienda' –*overcrowding*-- o

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



merma en la calidad de vida asociada a la vivienda, Atkinson, 2003). La evidencia empírica que vincula las características de las viviendas y sus efectos sobre los miembros del hogar son principalmente del área de los análisis de salud: 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), lo que permite comprender que la forma de medición de la vivienda en los índices de pobreza sea a través de un indicador indirecto de salud.

Algunos estudios se centran sobre el papel de la propiedad en la reducción de la pobreza (Burrows, 2003, Harkness and Newman, 2002, Lemanski, 2011) mostrando que la tenencia en propiedad puede ser una vía para salir de los niveles de pobreza y la consolidación de las clases medias, ya que una mayor calidad genera una percepción de mayor felicidad y calidad de vida, lo que incide en la posición de los individuos hacia otros aspectos como el trabajo o la educación.

2.- Concepto y medición de la pobreza en vivienda.

Tradicionalmente, el problema de la falta de vivienda ha sido analizado utilizando el concepto de accesibilidad. Este concepto consiste en medir la capacidad que tiene un hogar de acceder o poder mantener el pago para la cobertura de sus necesidades residenciales, dado su nivel de renta, con un enfoque centrado en el análisis de si los ingresos del hogar son insuficientes o la vivienda es inadecuada. En Estados Unidos, la política pública se ha basado en la idea de que la falta de accesibilidad es principalmente un problema de pobreza, diseñando y aplicando políticas de demanda. En cambio, en el Reino Unido y en la mayor parte del resto de Europa, esta política ha sido guiada por la preocupación en la falta de una vivienda asequible disponible. Esto ha conducido a un mayor énfasis por el lado de la oferta, como la provisión de viviendas sociales y desarrollo del planeamiento urbano (Gabriel et al. 2005).

Stone (2009) define la accesibilidad como una relación entre la vivienda y los individuos, donde, para algunas personas las viviendas ofertadas son asequibles independientemente de su precio, mientras que hay segmentos de la población que no pueden acceder a ninguna de las viviendas existentes independientemente de lo baratas que sean. Por otra parte esta relación entre la vivienda y los individuos varía en función de cambios en el mercado inmobiliario, en las condiciones financieras o en la situación familiar, reconociéndose así que hay un carácter cíclico para este problema: Una vivienda que antes era asequible puede dejar de serlo cuando se modifiquen las condiciones que inciden en la relación vivienda/individuo.

Maclennan and Williamns (1990, p. 9) sostienen que la accesibilidad “*tiene que ver con asegurar un estándar de vivienda determinado (o diferentes estándares) a un precio o renta que no imponga, a ojos de un tercero (usualmente el gobierno) una excesiva carga en los ingresos de los hogares*”. Bramley (1990, p16) especificó que “*los hogares deben ser capaces de conseguir una vivienda que cumpla con unas características adecuadas (dado el tipo y el tamaño del hogar) y una renta neta que les deje suficientes ingresos para vivir sin caer por debajo del límite de la pobreza*”.

Tal y como sostiene Hancock (1993, p.129) ambas definiciones parecen concebir que el consumo de vivienda es fundamental para cubrir una necesidad básica pero sin olvidar la existencia de cierta cantidad mínima de consumo ‘no-vivienda’ que debe garantizarse como un mínimo deseable.

La noción de falta de accesibilidad como la imposibilidad de obtener una vivienda en las condiciones que el mercado ofrece para un hogar medio, implica, además, que este concepto tiene carácter cíclico con efectos asimétricos. Quigley y Raphael (2004, p.191-192) constatan cómo un aumento en los precios residenciales puede suponer una pérdida de capacidad de acceso a la propiedad para los inquilinos, pero mayor accesibilidad futura para los propietarios. La dificultad de medición en este caso tiene que ver con los cambios en las circunstancias del individuo en el tiempo (Bramley, 2006).

El enfoque económico, por la posibilidad de su cuantificación, ha sido uno de los más populares. Gan y Hill (2008) hablan de “*purchase affordability*” como la capacidad de los hogares de conseguir fondos prestados suficientes para comprar una vivienda y de “*repayment affordability*” como la posibilidad de los hogares de atender a las obligaciones financieras impuestas por el pago de su hipoteca. La *accesibilidad a la vivienda* tiene que tener en cuenta los *ingresos residuales* de los hogares una vez que se han pagado los gastos que ocasiona la vivienda, y evaluar si éstos cumplen con un estándar socialmente aceptable (Hancock, 1993, Burke, 2004, Stone, 2009). En

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



los casos en que las familias no puedan alcanzar una renta residual suficiente tras el pago de la vivienda adecuada, se dice que se produce el *housing stress* (Gabriel et al. 2005, p. 8). Este concepto se está generalizando como fórmula para identificar la pobreza derivada de la cobertura de las necesidades residenciales como la *pobreza en vivienda transitoria* y las iniciales situaciones de riesgo de pobreza (Marks y Sedgwick, 2008).

Parte de la literatura también evalúa las condiciones que debe cumplir una vivienda para 'ser accesible'. Así, debe cumplir unos estándares mínimos de calidad (Maclennan y Williamns, 1990, Bramley, 1990, Hancock, 1993, Field, 1997, Thalmann, 1999,2003, Lerman y Reader, 1987). Según Gabriel et al. (2005, p.8), una *vivienda accesible (affordable housing)*, es un término para referirse a una vivienda de bajo coste, independientemente de la tenencia o del tamaño del hogar. Las necesidades residenciales (*housing needs*) determinarían un estándar definido de cobertura residencial por debajo del cual no debería encontrarse ningún hogar.

La medición de la accesibilidad se ha desarrollado a lo largo de dos enfoques: El enfoque de los ratios y el enfoque residual².

En el enfoque de '*los ratios*,' la medición de la accesibilidad se realiza, al igual que en el caso de la pobreza relativa objetiva, a través de índices construidos sobre la base de indicadores de renta y gasto, a los que se suman otras variables económicas, permitiendo la obtención de un valor umbral de referencia. El ratio de capacidad de pago o accesibilidad (DTI -- debt to income ratio -- que relaciona los pagos totales anuales por la vivienda sobre los ingresos anuales de la unidad familiar, y se fija en un valor cercano al 30%) es el más utilizado, aunque hay otros que se utilizan en el análisis del acceso inicial al mercado, como el ratio crédito/valor (LTV --loan to value-) o el ratio de solvencia (VTI -- value to income ratio-).

El '*enfoque residual*' analiza la cantidad de renta de un hogar que queda después de pagar los gastos derivados de una vivienda digna. No es una medición de accesibilidad de forma directa sino indirecta, que utiliza esta fórmula para evaluar si, por causa de la vivienda, el hogar puede caer en riesgo de pobreza y exclusión. Este enfoque se fija en la capacidad de los hogares de gastar adicionalmente a la vivienda, como forma de *accesibilidad*, y considera que los hogares, al comprometer sus ingresos para pagar la vivienda, reducen su renta residual y pueden llegar a situaciones de "*pobreza inducida por la vivienda*" (Kutty , 2005, 2007).

El concepto acuñado por este enfoque es el de '*pobreza en vivienda*' (*shelter poverty*, Stone (1993)). La literatura ha propuesto la medida "*shelter poverty*" estándar, que se define como la diferencia entre los ingresos disponibles menos los costes de alcanzar un mínimo estándar de consumos no-vivienda, como un *residuo de la renta*. Una familia que pague por gastos en vivienda por encima de ese *residuo* será clasificada como "*shelter poor*". El conjunto de los gastos de no-vivienda a los que se hace referencia, varían también según las características del hogar, aunque la literatura sostiene que deberían ser evaluados previamente a la clasificación de los hogares como un 'Standard Family Budget' (Stone et al, 2011).

A la vista de estos enfoques, el análisis de vivienda y pobreza profundizaría en cómo la cobertura de la necesidad residencial puede generar situaciones de pobreza. La vivienda no sería, entonces, un componente de la pobreza en sí, sino el detonante. Esto parece claro en la situación de mínima accesibilidad, en la que la incapacidad de pago de la renta o la deuda generaría la pérdida de la vivienda, provocando privación residencial al hogar y colocándole en una situación de dependencia máxima e inseguridad. Esta es una razón que permite comprender por qué los hogares tienden a asumir estos gastos de la vivienda en primer lugar como básico, al igual que los alimentos y el vestido.

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 pueden desplazar a otras formas de consumo (DTC Research, 2004, p.6), además de afectar a los modelos de formación de hogares.

² Un detalle mayor de las aportaciones teóricas puede encontrarse en Taltavull y Juárez, 2012

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



3.- Pobreza y tenencia de viviendas en España.

El seguimiento de la pobreza en vivienda en la UE (Pittini y Laino, 2011) muestra unos indicadores generales en los que España aparece con una situación marcadamente mejor que la media europea. El cuadro 1 refleja como en seis de los indicadores de falta de accesibilidad y privación, la posición española presenta mejores condiciones que la media de la UE. Se pone en evidencia una mayor tasa de propiedad, menores costes relacionados con las viviendas, una reducida tasa de sobreutilización (*overcrowding*) de la vivienda y el menor tamaño familiar, junto con una menor población sujeta a privación severa, todo ello sugiriendo una relación positiva entre la estructura residencial y la situación de pobreza en España a pesar de la existencia de una mayor desigualdad en la distribución de la renta.

Estos indicadores sugieren la necesidad de profundizar en las condiciones específicas de los hogares con relación a la vivienda y los niveles de pobreza en España. La idea es mostrar si existen situaciones diferenciales de pobreza en los hogares con distinta forma de tenencia de vivienda. La estimación es un referente para la actuación en el ámbito de las políticas social y de vivienda.

Los cálculos que se realizan para la estimación de los niveles de pobreza y pobreza en vivienda utilizan la información de una fuente de datos subjetivos como es la Encuesta de Condiciones de Vida, ECV en adelante, con una cobertura temporal de 2004 a 2011 (tomados de la fuente INE). Los microdatos de la ECV permiten la construcción de un número amplio de indicadores de pobreza, tanto general como en vivienda, incluidos los ratios de accesibilidad, cuantificando los umbrales de pobreza, el *housing stress*, la renta residual y la probabilidad de caer dentro del riesgo de pobreza y exclusión de los hogares con las distintas fórmulas de tenencia. No se ha abordado aquí la medición de privación multidimensional dado que no es objeto de este trabajo.

El cuadro 2 contiene una breve descripción estadística de los datos de la ECV utilizados en este trabajo. De las variables contenidas en la encuesta, se han utilizado 11 características de los hogares que han servido para segmentar la muestra de 104.475 hogares y estimar los indicadores que se relacionan a continuación.

Insertar el cuadro 2 aquí

La literatura sobre el mercado de la vivienda aporta evidencia empírica sobre la distinta distribución de la renta que se produce entre los hogares dependiendo de la fórmula de tenencia que adopten (Gabriel et al. 2005), con una mayor renta media en los propietarios que en el resto de los hogares, lo que implica que los umbrales de pobreza pueden diferir dependiendo de la tenencia de la vivienda que detente el hogar. Por tanto, una estimación de pobreza en vivienda debe tener en cuenta la **situación de tenencia** residencial de los hogares.

Las estadísticas censales y también la ECV, informan sobre la existencia de cuatro formas de tenencia en España³, que son la propiedad, el alquiler a precios de mercado, el alquiler por debajo de precios de mercado, y la cesión gratuita. En el cuadro 3 se detalla la distribución del total de hogares y de los hogares bajo la línea de pobreza, según las citadas fórmulas de tenencia. La distribución por tenencia es muy similar en ambos grupos: la mayor parte de los hogares (un 82.8% en total y un 83.02% de aquellos clasificados en la línea de pobreza) son propietarios, un 7.6% y 6.9 % respectivamente son inquilinos pagando renta a precios de mercado. Los dos grupos de hogares con viviendas a precios menores o gratuitas suponen un 3,1% del total y un 3.2%, de los hogares pobres están alquilados pagando un precio por debajo del mercado, y un 6.4% y 6.7% respectivamente, de aquellos que se benefician de una cesión gratuita. Nótese que el peso de los clasificados en 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 o de forma 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.

Insertar el cuadro 3 aquí

³ La ECV en 2011 se pregunta una forma adicional, viviendas en propiedad con pagos pendientes, pero como solo se da la respuesta en ese año, se han agregado a las fórmulas tradicionales.

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



Las estimaciones del umbral o línea de pobreza contenidas en el cuadro 3 refrendan la evidencia empírica de otros países: Los hogares propietarios presentan un umbral o línea de pobreza que es un 5.4% superior a la media del conjunto de los hogares españoles clasificados como pobres. Las fórmulas de tenencia distintas a la propiedad están asociadas a niveles de renta menores que la media, del 85.6% en el caso de los hogares en alquiler, y de entre el 71 y el 77% en los casos de los hogares en alquiler con precio inferior al de mercado o en cesión, lo que es un indicativo de la concentración de hogares con mayor tasa de pobreza monetaria.

El gráfico 1 representa la distribución entre fórmulas de tenencia de los hogares clasificados como pobres. Mientras la tasa de pobreza⁴ del conjunto de la población es del 26,7%, los hogares propietarios presentan un 26.8% y los inquilinos un valor inferior, del 24.4%, con una concentración de la pobreza entre aquellos con tenencia en alquiler a precios por debajo del nivel de mercado (27,5%), y entre los que disfrutaban de una vivienda con cesión gratuita (28.33%). Esta concentración de pobreza parece indicar un relevante efecto de redistribución hacia el grupo de hogares que disfrutaban de las fórmulas de tenencia subsidiada.

Por último, es ilustrativo observar la ‘historia’ del acceso a la tenencia en los hogares españoles clasificados como pobres, incluidos en la ECV. El gráfico 2 muestra la evolución del modelo español de tenencia de viviendas en el largo plazo, describiendo cómo los hogares clasificados bajo el umbral de pobreza han ido accediendo a la propiedad desde la década de los sesenta. Este acceso continuado⁵ es la visión histórica que ilustra la elevada tasa de propiedad en España a todos los niveles de ingreso.

Insertar el Gráfico 2 aquí

El gráfico remarca el carácter de sustituibilidad de las fórmulas de tenencia: Una mayoría de los hogares clasificados como pobres en la ECV declaran que son propietarios desde más de cuarenta años atrás, mientras el resto de las tenencias parecen ser situaciones recientes, de más corto plazo. Esta distribución confirma que los grupos que caen en riesgo de pobreza tienen similares tendencias a la propiedad que la población en general, y utilizan el mercado de alquiler de forma temporal. También sugiere que los hogares acceden en alquiler para luego modificar la tenencia a la propiedad. Esto reduce la percepción de que los hogares residiendo en viviendas con baja o nula renta pueden ser alquileres antiguos y pone el acento en las fórmulas alternativas de uso de las viviendas por parte de los hogares en España.

4. Una estimación de la pobreza relacionada con vivienda

Un hogar es pobre en términos de vivienda cuando, (1) cuando no puede pagar la vivienda en la que está o una en condiciones de calidad mínimas, (2) experimenta dificultades y privación material como resultado de dedicar sus ingresos a pagar una vivienda (*shelter poor*), o (3) no dispone de una vivienda y comparte residencia con otra u otras unidades familiares (por ejemplo, los padres) o es un sin techo. En este apartado se estima el alcance, para la población española, de los casos (1) y (2) a través del cálculo de los indicadores que muestra la literatura. En concreto, se calculan los indicadores de accesibilidad residencial, los niveles de pobreza en vivienda, la renta residual y la existencia de *housing stress*, todo ello segmentado por régimen de tenencia de la vivienda, y teniendo en cuenta los umbrales de pobreza de cada fórmula de tenencia. Las definiciones son las siguientes:

El ratio de accesibilidad (DTI – *debt to income ratio*) mide el esfuerzo de pago que los hogares propietarios e inquilinos están haciendo sobre su renta por mantener la vivienda que habitan. Este ratio promedia el importe del pago por hipoteca que declaran los hogares, o el de alquiler, y su renta.

⁴ Se calcula la tasa de pobreza ($TP = P/n$), siendo P el número de hogares pobres y n el número total de personas

⁵ El perfil de acceso a la fórmula de tenencia para el total de la muestra es muy similar al contenido en el gráfico 3.

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



$$DTI_{prop} = \left[(A + int) / Ing \right] = \left[(f(C_h, tint, t)) / Ing \right]$$
$$DTI_{Alqu} = \left[(\Sigma R) / Ing \right] \quad (1)$$

Donde $(A + int)$ es el importe del pago por la amortización más los intereses del crédito hipotecario que fue utilizado para comprar la vivienda en su día, siendo función del capital prestado o nominal del préstamo (C_h), del tipo de interés ($tint$) y de la madurez del préstamo (t) que se pactó en el momento de conceder el préstamo. R son las rentas de alquiler de la vivienda e Ing computa los ingresos totales brutos anuales de un hogar en un año.

Este ratio ha sido normalmente utilizado como el indicador más apropiado de la accesibilidad, con un valor arbitrario del 30-35%. 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).

Un hogar experimenta 'housing stress' cuando, estando clasificado dentro de los estratos menores del 40% de la distribución de la renta, gasta más del 30% de su renta en vivienda (esta es la conocida como *regla del 30/40%*, Gabriel et al, 2005, p.23). Este indicador es utilizado para estimar la *pobreza transitoria* en vivienda y el *riesgo de caer en pobreza permanente* si se experimenta durante varios períodos consecutivos.

El **ingreso residual** es la renta resultante después de pagar por la vivienda. Este ingreso debe poder cubrir el conjunto de gastos básicos que tiene el hogar (Stone et al, 2011, p.5).

En el cuadro 4 muestra los resultados.

Insertar Cuadro 4 aquí

En todos los casos, las diferencias entre el total de población y los hogares bajo el umbral de pobreza son amplias. En el caso de los hogares clasificados como pobres, el cuadro muestra unos ratios de accesibilidad muy elevados, superiores al 30%, para los dos primeros grupos de tenencia de los hogares bajo el umbral de pobreza, lo que implica una falta de acceso severa para propietarios (con un ratio de accesibilidad del 54.9%) e inquilinos (con el 54%). Por su parte, el tercer tipo de tenencia (alquiler por debajo del precio de mercado) presenta un ratio del 15.3% y cero en el grupo de cesión gratuita, como es obvio. Esto implica que el grupo de hogares pobres hace un esfuerzo en renta muy elevado para mantener su vivienda, lo que deja disponible para gastar una renta residual que es equivalente al 45% de la renta original. Lo reducido de esta tasa permite afirmar que estos hogares están en situación de pobreza severa, dándose el caso de que aquellos hogares que disfrutaban de alquiler por debajo del mercado y con vivienda cedida, tienen una renta residual superior con mayor capacidad, por tanto, de cubrir monetariamente sus necesidades de consumo.

Destacan, de la comparación con los indicadores calculados sobre el total de hogares, las diferencias en los niveles de renta, casi el doble en el caso de los propietarios. Los ratios de accesibilidad medios son mucho menores (del 17,8% para los propietarios, del 23.8% para inquilinos a precios de mercado y un 8.3% para los alquilados por debajo de ese precio), mostrando de una forma generalizada la situación de accesibilidad computando la mediana de renta de los hogares de la muestra completa. La renta residual en este grupo es, en su conjunto, superior a la de los hogares bajo el umbral de pobreza en todas las fórmulas de tenencia. Los hogares propietarios tienen para gastar un 37% en media mayor que los que caen bajo la línea de pobreza y un 67% en el caso de los hogares con cesión gratuita de la vivienda. Los hogares inquilinos parecen presentar una menor dispersión en su renta residual (un 27% más la mediana que la de los hogares clasificados como pobres).

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



La distribución entre formas de tenencia es muy similar. En el caso de los hogares bajo el umbral de pobreza, aquellos en propiedad tienen asociada también la parte mayoritaria de la población (un 83%), lo que implicaría que el ratio de accesibilidad del 54.9% estaría indicando una situación de dificultad prácticamente generalizada del pago de la vivienda. Sin embargo, esta no es la realidad dado que, en propiedad, los hogares **sólo se verán afectados por un exceso de esfuerzo de pago en el caso de tener capital pendiente de amortizar** para terminar de pagar la vivienda, y una mayoría no parece tenerlos. La ECV muestra cómo, del grupo de propietarios, sólo alrededor de un 7.4% de los hogares están pagando el crédito (que serán a los que se deberá asociar los problemas de acceso), mientras que son prácticamente la totalidad de los inquilinos (el 93,3% de los hogares) en la tenencia en alquiler, que tendrían que asumir el esfuerzo derivado del 54% de accesibilidad. En el caso de **los inquilinos a precios inferiores a los de mercado**, solo un 44.5% declara realizar pagos y su ratio de accesibilidad es muy bajo de manera que marginalmente mermarán su capacidad de gasto y, por tanto, la vivienda no será una razón de su permanencia en el umbral de pobreza. **La crudeza de los ratios de acceso elevados afecta, de forma mayoritaria y severa, a los inquilinos a precios de mercado y a los hogares que son propietarios**, todos ellos dentro de los **clasificados como pobres**.

Los cálculos muestran dos regularidades: **La primera** consiste en que la *cesión gratuita* es la fórmula de tenencia que está asociada a **mayores rentas residuales**. **La segunda**, que la renta residual del alquiler a precios de mercado es la menor, de manera que el resultado **sugiere que la tenencia en alquiler (a precios de mercado) dificulta en mayor medida el gasto en otros consumos y las coberturas de necesidades de no-vivienda**.

Se ha calculado el *housing stress* siguiendo la regla 40/30, y estimando la proporción sobre la renta (solo en aquellos hogares en los que ésta caiga por debajo del 40% de la distribución) del gasto en vivienda. Para una mayor identificación del fenómeno, se han representado estos ratios asociados al año de acceso a la vivienda (tanto en compra como en alquiler) y se presenta en el gráfico 3 segmentado por las tres fórmulas de tenencia que declaran pagos por razón de vivienda. Todos aquellos puntos situados por encima de la línea del 30% serán hogares (propietarios o inquilinos) cuyos pagos son indicativos de la existencia de *housing stress* y pudiendo, por tanto, afrontar dificultades que les obliguen a reducir el consumo de otros bienes necesarios.

Insertar el Gráfico 3 aquí

El gráfico muestra que este problema se concentra en los hogares que son propietarios desde mediados de los setenta, con elevados valores hasta niveles insostenibles del 75%, mostrando la crudeza de este esfuerzo en los propietarios de reciente acceso que tienen pagos pendientes. Este es uno de los grupos con mayores dificultades y que podrían ser clasificados como pobres por razón de vivienda.

En el caso de los inquilinos, el proceso es similar aunque el *housing stress* aparece fundamentalmente a partir de la década de los noventa, siendo pocos los inquilinos más antiguos que presentan este problema. Por último, en el caso de los inquilinos a precios por debajo del mercado, solo reflejan transitoriamente el problema de pobreza-vivienda.

En todos los casos, el ratio muestra una senda creciente durante los últimos años, mostrando cómo aumenta el esfuerzo de pago y se reduce la renta destinada a otros consumos, reflejando el paulatino empobrecimiento monetario de los hogares en estas categorías de ingresos.

Las explicaciones para las tasas elevadas observadas se centran en (1) que estos valores del ratio pueden ser el resultado de una caída en el denominador del ratio (es decir, los ingresos son decrecientes), poniendo de manifiesto el problema creciente de dificultad de pago de alquileres pero también de amortización en hogares mayores, pensionistas y desempleados, derivados de la caída en los ingresos; (2) que se hayan revisado las rentas de la vivienda por alguna mejora realizada por la propiedad (en los casos en que la subrogación ya se ha extinguido y el inquilino es parte de la familia sin derecho a ella, por lo que aumenta la renta) o se haya hipotecado por segunda vez la vivienda en propiedad por algún motivo. En ambos casos se produce un aumento en el ratio reflejando un esfuerzo de pago elevado que puede ser la explicación de las dificultades en el caso de los hogares que entraron en la vivienda años atrás.

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



La incidencia de esta forma de pobreza depende de la proporción de hogares que se encuentren asumiendo estos pagos, y este es un factor clave para perfilar su alcance en cuanto al empobrecimiento de la población. Una estructura de propiedad como la analizada cuenta con una proporción elevada de hogares que ya han terminado de pagar su vivienda y, por tanto, disfrutan de sus servicios sin una carga sistemática sobre sus rentas. Dicho de otra manera, las elevadas tasas de accesibilidad mostradas deben ser matizadas por la proporción de hogares que, en realidad, las asumen. El cuadro 4 refleja la proporción de los hogares que declaraban estar asumiendo cargas por vivienda, y el cuadro 5 recoge los resultados de las estimaciones de la probabilidad de caer en la pobreza por esta razón.

Insertar el cuadro 5 aquí

Un 7,4% de los hogares propietarios tienen que atender pagos por sus hipotecas y se encuentran distribuidos entre las cantidades que se asocian con los ratios de accesibilidad mostrados con anterioridad; esto significa un 6.1% del total de hogares clasificados como pobres que tienen compromiso de pago. En el caso de los inquilinos son casi la totalidad, un 93.3% de la muestra. Esto implica que el pago periódico de la renta y el compromiso sobre sus ingresos convierten a estos hogares en 'cautivos' de los cambios en las condiciones económicas en el largo plazo. Esta situación afecta a un 6.5% del total de la población de la muestra de hogares pobres. También es el caso de los inquilinos de precio inferior al de mercado, aunque dado el menor número de hogares, afectaría al 1.45% del total de hogares pobres. En total, alrededor del 14% de los hogares pobres afrontarían pagos por vivienda con ratios de accesibilidad distribuidos alrededor de la mediana mencionada. En el caso de los propietarios e inquilinos, el efecto mayor se centraría en los hogares que acceden a su vivienda durante los últimos años. La probabilidad de caer en el *housing stress* estimada es de 4.8%, 5.17% y 0.8% respectivamente para los tres grupos, tasas reducidas que muestran como una parte relevante de la población clasificada como pobre puede asumir los pagos por vivienda sin caer en niveles de pobreza severos y *housing stress*. Estos ratios son reducidos en comparación con las cifras de pobreza más generales, y son debidos, básicamente, a la estructura de propiedad de la vivienda y su progresión en el largo plazo, que permite a una parte importante de los hogares pobres esquivar los pagos residenciales. Desde esta visión, la estructura de propiedad en España está minorando los efectos negativos de la pobreza en una parte relevante de la población.

5- Conclusiones

El análisis realizado en el artículo muestra cómo la media de los hogares españoles, una vez han cubierto los costes residenciales, mantienen una proporción mayor del 30% de sus ingresos para el consumo, lo que es consistente con los datos agregados calculados sobre las medianas de renta total y residual. Computando el umbral de pobreza que la literatura define, la media de la distribución de hogares en España parece no estar dentro del grupo de pobres por vivienda.

Los ratios calculados en los hogares que ya disponen de vivienda muestran un problema de pobreza en vivienda que afecta a una proporción de alrededor del 14% de los hogares clasificados como pobres. En este extremo, los accesos en propiedad han garantizado a una mayoría de la población pobre la cobertura residencial obviando su rol como limitador del consumo, y los orígenes de la pobreza se circunscriben, según el análisis aquí realizado, a privaciones de consumos fundamentales derivadas de los factores que determinan la renta, y no derivada de la pobreza en vivienda.

El impacto de la pobreza en vivienda afecta más a los hogares inquilinos (con alquileres a precio de mercado) que a los propietarios, lo que es un incentivo evidente para los hogares a convertirse en propietarios, en el largo plazo.

El análisis muestra la relevancia que las formas de tenencia 'subsidiadas' (a precio menor o con cesión gratuita de la vivienda) tienen para reducir la potencial situación de pobreza en vivienda en España. Los inquilinos a precios menores que los de mercado y con viviendas en cesión gratuita, alcanzan una proporción similar a la del alquiler, presentan mejores ratios de accesibilidad, mayor renta residual y menor probabilidad de caer en *housing stress* que las otras dos formas de tenencia. No hay información que identifique las razones por las que los

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



hogares disponen de viviendas en alquiler a precio fuera de mercado o cedidas. La elevada proporción de hogares bajo las citadas fórmulas indican que ésta podría ser una forma de ajuste particular del mercado de viviendas español. Igualmente, la evidencia sugiere que podrían estar contribuyendo a evitar situaciones de mayor pobreza entre los hogares, lo que le da una importancia suficiente como para ser objeto de futuras pesquisas.

Por último, los valores estimados del *housing stress* reflejan esfuerzos de pago importantes para la muestra de hogares pobres que accedieron a la propiedad durante la década de los setenta y principios de los ochenta. Tras treinta años, las hipotecas iniciales han sido ya pagadas, de manera que estos altos ratios pueden ser el resultado, bien de una caída drástica en los ingresos, como en podría ser el caso de los hogares que pasen a depender de pensiones asistenciales, o bien de la existencia de una segunda hipoteca que habría sido suscrita con la vivienda como colateral, bien para actualizar la calidad de la vivienda o para otros fines. Este nuevo endeudamiento junto con una reducción de los ingresos, ha podido hacer insostenible la posibilidad de pagar la hipoteca sin ayuda adicional. Este puede ser el caso **de hogares mayores que no han podido continuar pagando la hipoteca y han sido (o están siendo) desahuciados.**

El proceso de desahucios masivo de los últimos años parece ocultar una situación de equilibrio en la cual la elevada tasa de propiedad ha protegido de la pobreza a un buen número de hogares situados en el límite. En condiciones distintas, con una tasa de alquiler a precios de mercado mayor, el número de sin techo españoles podría haber sido sustancialmente más elevado.

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



Referencias:

- Anad, S and Sen, A, 1997, *Concepts of Human Development and Poverty: A Multidimensional Perspective*, pp 1-19. New York UNDP
- Atkinson, AB, 2003, Multidimensional deprivation: contrasting social welfare and counting approaches, *Journal of Economic Inequality*, 1, 51-65
- Bramley, G, 1990, Access, affordability and housing need. *School for Advanced Urban Studies*, University of Bristol, UK
- Bramley, G, 2006, "Affordability comes of age", en P.Malpasse y L.Carincross (ed) "*Building on the past visions of housing tenures*". Bristol: Policy Press
- Burke, T. 2004, "Measuring Housing Affordability", *Swinburne Monash AHURI Centre*, Swinburne University of Technology
- Burrows, R, 2003, Poverty and home ownership in contemporary Britain, The Policy Press, Bristol.
- Callan, T, Nolan B, and Whelan, CT, 1993, *Resources, deprivation and the measurement of poverty*. Economic and Social Research Institute, Dublin.
- Crossley, TF, and Curtis, LJ, 2006, Child Poverty in Canada, *Review of Income and Wealth*, 52(2), 237-260
- DTZ Research, 2004, *Housing Costs and Affordability in New Zealand*, Centre for Housing Research, Aotearoa New Zealand, June
- Eurostat, 2002, European Social Statistics, Income, Poverty and Social Exclusion: Second Report, data 1994-1997. *Oficina de Publicaciones oficiales de las Comunidades Europeas*, Luxemburgo
- Field, CG, 1997, "Building consensus for affordable housing." *Housing Policy Debate* vol 8, nº 4, pp 801-832
- Foster, J, Greer, J and Thorbecke, E, 1984, A class of decomposable poverty measures. *Econometrica: Journal of the Econometric Society*, 761-766
- Friedman, Lawrence M, 1966, Public Housing and the Poor: An Overview, *California Law Review*, 54(2), disponible en <http://scholarship.law.berkeley.edu/californiareview>, descargado el 13.1.2006
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K. and Burke, T. with Yates, J. 2005, "Conceptualising and Measuring the Housing Affordability Problem", National Research Venture 3: *Housing Affordability for Lower Income Australians*, Research Paper 1. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI).
- Gan, Q & Hill, R. J, 2008, "Measuring Housing Affordability: Looking Beyond the Median", School of Economics Discussion Paper, *University of New South Wales*.
- Gifford, R and Lacombe, 2006, C, 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
- Hagenaars, A and De Vos, K, 1988, The definition and measurement of poverty. *Journal of Human Resources*, 23(2), 211-221
- Hancock, K. E, 1993, Can Pay? Won't Pay? or Economic Principles of Affordability, *Urban Studies*, Vol. 30, No. 1, pp. 127-145
- Harkness, J and Newman, S, 2002, Homeownership for the poor in distressed neighborhoods: Does this make sense?, *Housing Policy Debate*, 13(3), 597-630
- Haurin, DR, Parcel, TL y Haurin, RJ, 2002, Does homeownership affect child outcomes?. *Real Estate Economics*, 30(4), 635-666
- INE, 2004, La Pobreza y su medición, documento de trabajo
- Kapteyn A and Van Praag, B, 1978, A new approach to the construcción of family equivalence scales. *European Economic Review*, 7(4), 313-335
- Kutty, N, 2007, Housing Affordability in the United States: Price and Income Contributors, disponible en: <http://ssrn.com/abstract=1002249>
- Kutty, Nandinee K, 2005, A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results, *Housing Policy Debate* 16(1), pp 113-142

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



- 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*, 15(4), pp 389-404.
- Lovell, P and Isaacs, J, 2008, The impact of the mortgage crisis on children, *First Focus*, 1-5
- Lubell, J, Crain, R and Cohen, R, 2007, Framing the issues – the positive impacts of affordable housing on health. *Center for Housing Policy*,
- Maclennan, D y R Williams ,1990, Affordable housing in Britain and America. York: *Joseph Rowntree Foundation*.
- Marks GN and Sedgwick, ST, 2008, Is There a Housing Crisis?. The incidence and persistence of housing Stress 2001-2006, *The Australian Economic Review*, 41(2), 215-221
- Maslow, A, 1943, A Theory of Human Motivation, *Psychological Review*, 50(4), 370-396
- Orshansky, Mollie, 1968, Counting the poor: Another look at the Poverty Profile, en Ferman an Arbor, *Poverty in America*, pp 67-106
- Pittini and Laino, 2011, Housing Europe Review 2012, *CECODHAS Housing Europe's Observatory*, 2011
- Quigley, J, y Raphael, S, 2004, Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable?, *Journal of Economic Perspectives—Volume 18, Number 1—Winter 2004—Pages 191-214*
- Robinson, M., Scobie, G. M. & Hallinan, B, 2006, Affordability of Housing: Concepts, Measurement and Evidence. *Wellington: New Zealand Treasury Working Paper 06/03, March*.
- Rowntree, B.F, 1901, *Poverty- A Study of Town Life*, London, MacMillan
- Sen, A, 1976, Poverty: an ordinal approach to measurement. *Econometrica, Journal of the Econometric Society*, 219-231
- Sen, A, 1983, Poor, Relatively Speaking, *Oxford Economic Papers*, 35(2), 153-169
- Sen, A, 2000, *Libertad y desarrollo*, Editorial Planeta, Bogotá
- Stone, M. E. 1993, Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability, *Temple University Press*, Philadelphia, Pennsylvania.
- Stone, M.E. 2006, What is housing affordability?. The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), 151-184
- Stone, Michael , 2009, Unaffordable 'Affordable' Housing: Challenging the U.S. Department of Housing and Urban Development Area Median Income, *Center for Social Policy Publication*, Paper 36. Disponible en http://scholarworks.umb.edu/csp_pubs/36 , descargado el 5.3.2011
- Stone, M., Burke, T.y Ralston, L. 2011, The residual income approach to housing affordability: the theory and the practice. *Australian Housing and Urban Research Institute*, Swinburne–Monash Research Centre
- Taltavull de La Paz, P y Juárez, F, 2012, La accesibilidad residencial. Una revisión de la literatura, *Revista Galega de Economía*, 21(2), disponible en http://www.usc.es/econo/RGE/Vol21_2/castelan/bt2c.pdf, acceso el 15.1.2013
- Thalman, P. 1999, Identifying households which need housing assistance, *Urban Studies* vol 36, nº11, pp 1933-47.
- Thalman, P. 2003, House poor' or simply "poor"?, *Journal of Housing Economics*, vol 12, nº 4, pp 291-317.
- Thon, D, 1979, On measuring poverty. *Review of Income and Wealth*, 25(4), pp 429-439
- Townsend, P, 1987, Deprivation, *Journal of Social Policy*, 16(2), pp 125-146
- Watts, Harold W, 1968, An economic definition of Poverty, en Moyniha N, Daniel P, *On Understanding Poverty*, New Yourk, basic books

14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014



14ª Conferência Internacional da LARES

Edifício Manchete, Rio de Janeiro - Brasil

17 a 20 de Setembro de 2014

