



EUROPEAN ANTI POVERTY NETWORK **ES**

# INFORME DE POSICIÓN SOBRE VIVIENDA

**Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión  
Social en el Estado Español (EAPN-ES)**

Diciembre 2016



Elaborado por: Elaborado por el Comité de Vivienda de EAPN-ES.  
Redacción: Andrea Jarabo Torrijos  
Coordinación: Eduardo Gutiérrez Sanz

## CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN .....	4
PÉRDIDA DE VIVIENDA.....	5
RÉGIMEN DE TENENCIA Y PARQUE DE VIVIENDA .....	8
NUEVOS ACTORES .....	10
EXCLUSIÓN RESIDENCIAL Y SINHOGARISMO .....	12
PROPUESTAS.....	17
1. Plan estatal de vivienda inclusivo .....	17
2. Prevenir la exclusión residencial a través de la modificación de la normativa de vivienda existente actualmente .....	19
3. Generar sinergias para impulsar actuaciones en vivienda, con especial atención a programas de financiación de la unión europea .....	19
4. Favorecer la creación de un verdadero parque público y social de vivienda.....	20
5. Fomento de programas de movilización de vivienda vacía hacia el alquiler asequible .....	21
6. Erradicación del sinhogarismo y la infravivienda .....	21

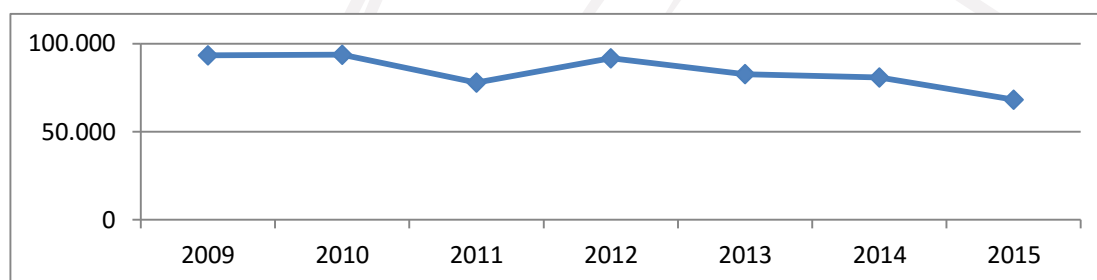
## INTRODUCCIÓN

Desde la elaboración del [primer documento de posicionamiento sobre vivienda](#) de EAPN España en 2013, la situación en el ámbito de la vivienda ha cambiado significativamente en diferentes áreas. Pero la mayoría de las problemáticas que existían en la fecha de publicación de dicho documento aún están presentes tres años después, tales como las ejecuciones hipotecarias, la baja prevalencia del alquiler frente a la compra como régimen de tenencia o la exclusión residencial de un sector de la población. Las novedades en este ámbito se refieren tanto a las medidas llevadas a cabo por diferentes agentes sociales para enfrentar estas situaciones como a la aparición de nuevas problemáticas.

## PÉRDIDA DE VIVIENDA

Los últimos datos publicados sobre pérdida de vivienda por el Instituto Nacional de Estadística (INE)<sup>1</sup> y por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ)<sup>2</sup> indican una disminución del número de ejecuciones hipotecarias y del número de lanzamientos.

Según el CGPJ el número de ejecuciones hipotecarias iniciadas en 2015 fue de 68.135, que supone un descenso del 15,6 % respecto a las presentadas el año anterior. Como se indicaba, es la cifra más baja de las registradas desde 2009, respondiendo la tendencia a los siguientes datos:



Es tendencia a la baja tiene mucha relación con el hecho de que una gran parte de desalojos por ejecución hipotecaria afectan a viviendas que fueron construidas/adquiridas durante los años previos a la crisis, en plena burbuja inmobiliaria (2008)<sup>3</sup>.

Por otra parte, en relación al número de lanzamientos practicados en 2015, de los 67.359, más de la mitad de esos lanzamientos (35.677) estaban relacionados con contratos de arrendamiento. A pesar de que los lanzamientos derivados del impago del alquiler sufrieron una disminución del 1% con respecto al año anterior, es destacable que la presencia de esta problemática aumenta cada vez más como causa de pérdida de vivienda. Si bien la pérdida de vivienda derivada de ejecuciones hipotecarias ha conseguido una gran visibilidad por los alarmantes datos de años anteriores (sobre todo 2012), cada vez es más frecuente que servicios sociales, entidades sociales y plataformas de afectados se enfrenten a casos de pérdida de vivienda derivada del alquiler. Incluso se han encontrado casos de personas "pluridesahuciadas" que, tras pasar por un proceso de ejecución hipotecaria, se enfrentan de nuevo a situaciones de desahucio por impago del alquiler en su nueva vivienda<sup>4</sup>. Aunque no sean los más numerosos, también cobran cada vez más importancia los casos de desalojos derivados de procesos de ocupación de vivienda.

Tienen especial importancia datos relacionados con las dificultades para pagar gastos relacionados con la vivienda principal. Los publicados por el INE a través de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), muestran el mantenimiento de esta dificultad en 2014 con respecto a los años anteriores, que podría ser significativo por traer consecuencias relacionadas con pérdida de vivienda o corte de suministros.

<sup>1</sup> Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias, INE <http://www.ine.es/daco/daco42/eh/eh0415.pdf>

<sup>2</sup> "Efectos de la crisis económica en los órganos judiciales" <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Sala-de-Prensa/Archivo-de-notas-de-prensa/Las-ejecuciones-hipotecarias-presentadas-en-los-juzgados-cayeron-un-15-6-en-2015>

<sup>3</sup> Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias INE

<sup>4</sup> *El Estado Social de la Nación 2015*. Asociación Estatal de Directores y Gerentes en Servicios Sociales

**“Ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, comunidad...) en los últimos 12 meses”**

2015	2014	2013	2012
11,0	11,7%	11,0%	9,9%

A pesar de que los datos de pérdida de vivienda muestran la disminución en cifras absolutas, la magnitud de este problema es amplia. Tal y como indicábamos en el Documento de Posición de 2013, detrás de estas cifras se encuentran miles de personas y familias que han perdido su vivienda, un factor crucial en los procesos de exclusión social. Está sobradamente probado que las entidades bancarias han sido corresponsables directas en la creación de la burbuja inmobiliaria y de sus consecuencias. En esta línea se manifestó el Tribunal de Justicia Europeo, que declaró que las cláusulas suelo pueden ser nulas cuando sean declaradas abusivas y se consideran cláusulas abusivas aquellas que no se han negociado individualmente y causen desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes. El carácter abusivo de esas cláusulas no vinculará al consumidor. Según la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho. Sin embargo, todo esto no ha supuesto la devolución de forma retroactiva de lo ingresado por esta vía a aquellas personas en cuyos contratos estaban incluidas las cláusulas suelo.

Desde las administraciones públicas se intentado tomar medidas relacionadas con las ejecuciones hipotecarias. En el anterior documento de posicionamiento, se hacía referencia a las medidas que se habían llevado a cabo desde el Gobierno Central en esta línea: Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos<sup>5</sup>, que incluía el llamado “Código de Buenas Prácticas Bancarias” y Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social<sup>6</sup>.

También algunas Comunidades Autónomas han ido tomando medidas para actuar frente a la emergencia habitacional generada por los efectos sociales de la explosión de la burbuja inmobiliaria.<sup>7</sup>

Tras estos años, el Código de Buenas Prácticas Bancarias, se ha mostrado claramente insuficiente debido a unos requisitos de acceso por parte de las personas afectadas muy restrictivos, así como a la falta de homogeneidad de los mismos entre las entidades adheridas al Código. Desde la aprobación de la norma se han registrado 63.752 solicitudes, de las que aproximadamente 25.000 finalizaron con una reestructuración de la deuda pendiente, apenas 6 con una quita y en más de 6.000 casos se acordó la dación en pago,

<sup>5</sup> [BOE, 10 marzo de 2012, 50, pp. 22492 - 22501](#)

<sup>6</sup> [BOE de 15 de mayo de 2013, 116 pp. 36373 - 36398](#)

<sup>7</sup> A modo de ejemplo, en Cataluña, el servicio de mediación de la Generalitat, llamado OFIDEUTE, la Xarxa d’Habitatges d’Inclusió, o la diversa normativa aprobada estos años: el Decret/Llei 1/2015, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias, la Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre viviendas vacías, la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para hacer frente a la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, anulada parcialmente por el Tribunal Constitucional, o la posterior Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. También hay que señalar que los ayuntamientos están aplicando desde el año 2011 medidas sancionadoras contra las viviendas vacías de los bancos en aplicación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

con la consiguiente extinción de la deuda<sup>8</sup>. Además de que la adhesión al mismo de las entidades bancarias es voluntaria, resulta claramente insuficiente el plazo de dos años de duración previsto actualmente para el alquiler social de las viviendas entregadas en dación. Esto puede suponer un aumento de los índices de pérdida de vivienda tras el paso de este periodo.

Por otra parte, el plazo fijado inicialmente para la suspensión de los lanzamientos fue de dos años, a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; posteriormente, se cambió el inicio del cómputo del plazo de la suspensión a la fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social y finalmente, con la publicación del Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, se amplió el plazo de suspensión de dos a cuatro años.

Además, el mecanismo de segunda oportunidad previsto en dicha norma apenas ha llegado a 600 familias desde su aprobación en 2015, mientras que en Alemania este tipo de medidas ayudaron el año 2015 a 250.000 – 300.000 familias.<sup>9</sup> Esto se explica por la dificultad burocrática para acogerse a las medidas contempladas en esta norma y a la falta de medios asignados<sup>10</sup>.

En este sentido, entendemos que el plazo de suspensión del lanzamiento no debería estar limitado de forma temporal, ni sometido a los vaivenes legislativos de cada momento, sino que éste debería extenderse a todo el periodo en el que la familia continúa en situación de especial vulnerabilidad, al no haberse producido un avance en su situación económica y personal.

A raíz del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores se constituyó un Fondo Social de Viviendas. Desde su creación, éste ha sufrido varias modificaciones que le han permitido ampliar los perfiles de atención, así como mejorar los procedimientos de acceso al mismo<sup>11</sup> Recientemente incluso se ha creado una web para facilitar la búsqueda de vivienda por parte de las personas afectadas y las entidades sociales<sup>12</sup>.

No obstante, la mecánica para la adjudicación de las viviendas del Fondo Social de Viviendas nunca ha sido sencilla para las personas afectadas por la ejecución, algo que queda demostrado en el número de personas alojadas a través de este fondo. Desde su puesta en funcionamiento, sólo se han formalizado 6.108 contratos de alquiler a precios reducidos, con las viviendas integradas en el Fondo. El funcionamiento del Fondo Social de Viviendas tenía prevista su finalización en enero de 2016, pero se ha prorrogado un año más.

Por otro lado, también se han tomado medidas para mitigar los efectos de la pérdida de vivienda desde los ámbitos local y autonómico. A nivel municipal, se han puesto en marcha desde 2012 las Oficinas de Intermediación Hipotecaria, cuya función es mediar en

<sup>8</sup> [Ministerio de Economía y Competitividad](#).

<sup>9</sup> "Realidades ante la inversión: vivienda" en *Hora 25*, Cadena Ser

<sup>10</sup> A modo de ejemplo, en Francia, el 25% del personal de Banco Francés está dedicado a cuestiones de este tipo.

<sup>11</sup> [Adenda al Convenio para la creación del Fondo Social de Viviendas](#)

<sup>12</sup> <https://www.fondosocialdeviviendas.es/>

situaciones de pérdida de vivienda por impago de hipoteca. A día de hoy, 35 de estas oficinas se han creado mediante convenios de los municipios con su Colegio de Abogados correspondiente. Según el Consejo General de la Abogacía Española desde estos servicios se han alcanzado acuerdos en el 60% de los casos tratados, como daciones en pago con alquiler social posterior, refinanciamiento con carencias, refinanciamiento sin carencias, etc.<sup>13</sup>

Sin embargo, muchos de estos servicios sólo dan cobertura a los casos de pérdida de vivienda derivados de ejecución hipotecaria, dejando fuera de su ámbito de actuación los desahucios por impago del alquiler que, a día de hoy, son más numerosos. En esta línea, algunos municipios se han comprometido a no realizar desalojos por motivos económicos en aquellas viviendas que sean de titularidad municipal.

Tal y como denuncia Amnistía Internacional en su informe *Derechos desalojados: El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España*<sup>14</sup>, “el proceso actual de ejecución hipotecaria se basa en el concepto de vivienda como un activo financiero y no como un derecho humano”. Esta idea, que está detrás de las reivindicaciones de las entidades sociales y movimientos por el derecho a la vivienda, ha calado en las normas creadas desde algunas las Comunidades Autónomas que incluyen medidas para reforzar la función social de la vivienda. Andalucía, Canarias, Cataluña, Navarra o Euskadi, han aprobado normas en esta línea. Precisamente por incluir medidas para evitar la pérdida de vivienda orientadas a la penalización de entidades bancarias mediante la expropiación, la norma andaluza, canaria, navarra y vasca han sido parcialmente suspendidas por el Tribunal Constitucional. Actualmente, el gobierno central está estudiando impugnar la ley catalana contra los desahucios y la pobreza energética antes del 5 de mayo<sup>15</sup>.

## RÉGIMEN DE TENENCIA Y PARQUE DE VIVIENDA

En general, la situación del régimen de tenencia en España no ha sufrido grandes modificaciones en los últimos años. Según la última Encuesta de Condiciones de Vida del INE, el porcentaje de personas que viven en una vivienda en alquiler y en una vivienda en propiedad en 2015 es muy similar al de 2013. En el caso de alquiler, éste vuelve a aumentar con respecto a 2014. Justo lo contrario pasaba con la vivienda en propiedad. Es positiva la tendencia de “cesión gratuita” que del 2012 al 2015 ha aumentado 0.8 puntos.

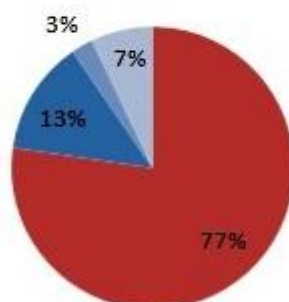
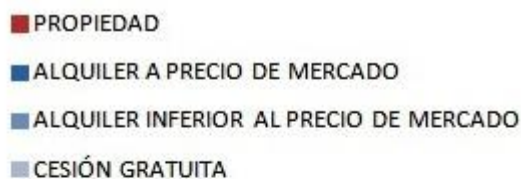
	Propiedad			Alquiler a precio de mercado			Alquiler inferior al precio de mercado			Cesión gratuita		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
<b>Total</b>	77,3	78,0	77,7	13,1	12,4	12,9	2,5	2,5	2,5	7,1	7,0	6,9

<sup>13</sup> [Ministerio de Economía y Competitividad](#)

<sup>14</sup> *Derechos desalojados: El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España*, Amnistía Internacional, 2015

<sup>15</sup> [Estas son las leyes contra los desahucios que ya ha recurrido el gobierno de Rajoy](#), El Diario.es 12/04/2016





Estos datos reflejan que en los últimos años y, a pesar de la fuerte crisis económica que aún seguimos experimentando, no han ocurrido grandes cambios con respecto a esta cuestión. Uno de los objetivos del *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016*<sup>16</sup> aprobado en 2013 era promover la vivienda en régimen de alquiler, cuestión que, a la vista de los datos, parece no haberse conseguido como se esperaba.

Dentro de las medidas del Plan Estatal, estaban incluidas una serie de ayudas al alquiler de vivienda y a la rehabilitación que gestionaban las Comunidades Autónomas mediante la firma de un convenio con el Ministerio de Fomento. A pesar de esto, la mayoría de las comunidades autónomas no lo firmaron hasta finales de 2014, por lo que estas ayudas no se empezaron a implementar realmente hasta principios o mediados de 2015.

Independientemente de los objetivos de dicho Plan, medidas como la eliminación de la desgravación de alquiler de vivienda a nivel estatal, no están en la línea de potenciar la vivienda en alquiler frente a la compra, aunque se hayan realizado acciones positivas como la eliminación de la desgravación por adquisición de vivienda en propiedad.

La capacidad de acceso a la vivienda por parte de las personas y familias viene reduciéndose por la cada vez menor capacidad económica de las familias y los altos índices de desempleo. Los precios de la vivienda en venta y del alquiler no se han equilibrado con respecto a los ingresos de las familias, que han disminuido aún más. Según el Índice de Precios de la Vivienda del Instituto Nacional de Estadística, entre los meses de julio y septiembre de 2016 el precio de la vivienda aumentó un 4,5% interanual, la mayor subida desde el año 2007. La tendencia a futuro no parece muy esperanzadora a este respecto, dado que en algunos municipios y sobre ciertas tipologías de vivienda, se está registrando un leve aumento de los precios de venta y de alquiler de la misma<sup>17</sup>, aunque exista alguna iniciativa para limitar los precios máximos de la vivienda en alquiler<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> [Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, constituye el marco normativo por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016](#). Ministerio de Fomento.

<sup>17</sup> [Índice Inmobiliario Fotocasa](#)

<sup>18</sup> [Barcelona quiere limitar los precios máximos de la vivienda en alquiler, medida rechazada por la Generalitat](#), La Vanguardia 03/03/2016

Determinados sectores hablan ya de “recuperación” en el sector inmobiliario. Sin embargo, el aumento de precios de la compra-venta de vivienda y el aumento de este tipo de transacciones no implica que sean las familias las que estén accediendo a la vivienda en propiedad.<sup>19</sup> Son los fondos de inversión que adquieren vivienda los que están dando impulso a estas cifras. De hecho, los fondos internacionales aparecen como un actor fundamental en estos movimientos dado que las compraventas realizadas por personas extranjeras representaron el 18% del total en 2015. Según un estudio de Caixa Bank, “en los últimos dos años se crearon, en promedio, 75.000 hogares al año, lo que representa solo un 19% de la formación neta de hogares de 2008”<sup>20</sup>

Como hemos indicado, las administraciones apenas cuentan con vivienda pública en alquiler con la que buscar alternativas residenciales a las personas más golpeadas por la crisis o con una situación de exclusión anterior a la misma. A pesar de ello, hemos visto cómo se ha vendido vivienda pública a fondos de inversión extranjeros, más conocidos como “fondos buitres”. Un caso conocido es el de Madrid, con la venta de 1860 viviendas de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo y 2.935 del Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid. Este tipo de operaciones suponen la pérdida de patrimonio público para los y las ciudadanos/as, aparte de la dudosa legalidad de los procedimientos con los que se llevan a cabo.

---

## NUEVOS ACTORES

---

La falta de un verdadero parque de vivienda público en los municipios está detrás de algunas de las situaciones de exclusión residencial que nos encontramos actualmente, al no disponer muchas familias y personas de alternativas residenciales frente a un problema de pérdida de vivienda. Ante esta situación de emergencia habitacional, algunas administraciones están poniendo en práctica medidas orientadas a la creación de un parque de vivienda social a través de los inmuebles de propiedades privadas, sobre todo de los llamados “grandes tenedores de vivienda” como Sareb, entidades bancarias o inmobiliarias pertenecientes a entidades bancarias, creadas a raíz de las grandes fusiones que tuvieron lugar tras la burbuja inmobiliaria y la desaparición de las cajas de ahorros. Nuevos actores que han aumentado la complejidad de este escenario, pero también las posibilidades de llevar a cabo medidas que no se habían contemplado hasta ahora.

En Cataluña, por ejemplo, los municipios han empezado a imponer sanciones a entidades bancarias que poseen vivienda vacía y ponerla en alquiler. En Aragón, Extremadura o Comunidad Valenciana se contemplan medidas de expropiación temporal de vivienda a estos “grandes tenedores” para dar una alternativa habitacional a las personas en proceso de ejecución hipotecaria. Medidas de este tipo promovidas por Andalucía o Canarias ya han sido recurridas al Tribunal Constitucional o incluso declaradas inconstitucionales.

Otros municipios y comunidades autónomas se están orientando a la creación de un parque de vivienda social a través de los acuerdos con estos grandes tenedores de vivienda, que ceden vivienda a las administraciones para dedicarla a alquileres sociales. Caixabank en Cataluña, con 200 viviendas, o Bankia en la Comunidad Valenciana, con 300 viviendas son ejemplo de ello. Sin embargo, si hay un actor que ha ganado notoriedad en el espacio público por su relevancia y polémica, este es la Sareb.

<sup>19</sup> [Los inversores son los que tiran de las compraventas de vivienda, no los nuevos hogares](#), Idealista News 14/03/2016

<sup>20</sup> [La demanda de viviendas toma impulso](#), Caixa Bank. marzo de 2016.

La Sareb, más conocido como “banco malo” es una entidad privada de carácter financiero creada por requerimiento de la Comisión Europea en 2012, para la reestructuración y saneamiento del sistema bancario español, cuya principal función es la venta de los activos tóxicos procedentes de las entidades financieras. Su creación fue una oportunidad perdida para la creación de un verdadero parque de vivienda social y público: un 45% del capital de la Sareb es público<sup>21</sup>.

Esta sociedad ha llegado a acuerdos con comunidades autónomas y ayuntamientos para la cesión de vivienda propiedad de la entidad financiera para aumentar el parque público de vivienda en régimen de alquiler social. De este modo, el llamado 'banco malo' ya ha cedido un total de 1.805 viviendas "para fines sociales" en acuerdos suscritos en ocho convenios de ámbito autonómico (Aragón, Baleares, Canarias, Castilla y León, Cataluña, Galicia, País Vasco y Cantabria) y otros dos de ámbito local (Ayuntamientos de Madrid y Barcelona). Actualmente, sigue en conversaciones con otras administraciones para cerrar acuerdos de colaboración en esta línea. Se estima que las personas que se beneficiarán de estos acuerdos llegan a las 6.200 personas<sup>22</sup>.

Sin embargo, algunos ayuntamientos y comunidades, como Extremadura, han manifestado públicamente no poder formalizar convenios con la SAREB por las condiciones que plantea la propia sociedad (rehabilitación de la vivienda con cargo al presupuesto de la Comunidad, cesión de las mismas con ocupantes dentro<sup>23</sup>, pago de determinados impuestos como el IBI, cesión de carácter temporal...). Además, algunos movimientos sociales y plataformas como la PAH han rechazado este tipo de acuerdos, precisamente por las contrapartidas que llevan para las administraciones y porque muchas de las viviendas cedidas están ocupadas.

En los últimos años se viene detectando el aumento de las situaciones de ocupación ilegal de vivienda, precisamente por la gran cantidad de vivienda vacía en manos de los “grandes tenedores de vivienda” y por el aumento de las situaciones de exclusión residencial que se están dando. Desde la PAH, se ha promovido un labor de denuncia de la disonancia entre “vivienda vacía” y “necesidades de vivienda” a través de la ocupación de viviendas y edificios propiedad de entidades bancarias y SAREB. Desde que la PAH puso en marcha esta línea de acción (Obra Social de la PAH) se han ocupado más de 3.000 viviendas<sup>24</sup>. Según datos del CGPJ se producen al día 10 ocupaciones de vivienda, un 118% más que en 2010, lo que está directamente relacionado con el aumento de los desalojos de personas que, precisamente, estaban ocupando una vivienda (aunque siguen siendo minoritarios, como se vio anteriormente). Algunas de las acciones de este movimiento estaban, precisamente, enfocadas a la ocupación de vivienda de la Sareb<sup>25</sup>.

Con la irrupción de nuevos actores en el ámbito residencial y el aumento de la complejidad de factores que influyen en el mismo, el Tercer Sector viene teniendo más relevancia en los últimos años. Al trabajo realizado desde hace tiempo por entidades sociales (Provivienda, Cáritas, etc.), se han sumado recientemente iniciativas novedosas como la creación en Cataluña de la Fundación Hábitat 3<sup>26</sup>. Esta entidad, promovida por la Taula del Tercer

<sup>21</sup> [www.sareb.es](http://www.sareb.es)

<sup>22</sup> [La Sareb ya ha cedido 1.805 viviendas para fines sociales](#), 20 Minutos 10/03/2016

<sup>23</sup> Por ejemplo, la cesión de 200 viviendas que hizo la SAREB al Ayuntamiento de Barcelona, la mayoría de ellas ocupadas sin título habilitante, abordando nuevamente esa problemática desde instituciones municipales

<sup>24</sup> [Séptimo aniversario de la PAH: más de 42 bloques "recuperados" y 3.000 okupas en pisos de bancos](#), Vozpopuli 23/02/2016

<sup>25</sup> Campaña de la PAH #laSarebesnuestra, mediante la que [localizaron más de 22.000 de viviendas](#) controladas por la SAREB.

<sup>26</sup> [habitat3.cat](http://habitat3.cat)

Sector, surge para dar respuesta a las necesidades de vivienda de las personas en situación de exclusión social de Cataluña. Su actividad se centra en la intermediación entre propietarios de vivienda, que pueden ser administraciones, entidades financieras o propietarios privados, y entidades sociales que trabajan con personas en situación de exclusión residencial. Las formas por las que obtienen las viviendas pueden ser a través de la cesión de uso, el alquiler, la donación o la venta, configurándose como una entidad provisor de vivienda sin ánimo de lucro, en la línea de las *Housing Associations* de Europa.

Como indica Javier Burón *"la mejor oportunidad que tenemos en estos momentos es generar un gran parque de alquiler asequible, público y social sobre la base de las viviendas desocupadas de banca, particulares y estado que sea gestionado por empresas públicas y por entidades privadas, profesionales, sin ánimo de lucro que tengan un proyecto integral de atención de estas familias (alquiler, seguimiento social y programas de inserción laboral)"*<sup>27</sup>

En este sentido, el Tercer Sector puede tener un papel relevante en el impulso de modelos de colaboración público-privado que faciliten la inclusión de la "función social de la vivienda" en las políticas públicas.

---

## EXCLUSIÓN RESIDENCIAL Y SINHOGARISMO

---

El acceso a una vivienda adecuada es un factor clave para la inclusión social, la emancipación y el ejercicio de la ciudadanía, ya que al tener una naturaleza multidimensional, un alojamiento digno y adecuado no garantiza, por sí solo, la inclusión, pero sí es una condición indispensable. Por eso, es importante que la exclusión residencial sea una cuestión de política de vivienda y urbanismo, no sólo de políticas sociales. Hay que tener en cuenta que la vulneración de este derecho acarrea consecuencias en otros derechos, que comprenden desde nuestra dimensión más íntima a la dimensión social.

Es importante, a la hora de referirse a las políticas llevadas a cabo en relación con el sinhogarismo o la exclusión residencial, delimitar qué entendemos por este término. En este sentido, es ya común la utilización de los indicadores propuestos por FEANTSA y homologados por la Unión Europea, a través de la llamada categoría ETHOS (Tipología Europea de Sinhogar y Exclusión Residencial), que clasifica a las personas sin hogar según su situación residencial<sup>28</sup>. En el anterior documento de posicionamiento publicado en 2013 hacíamos referencia a las diferentes categorías de exclusión residencial y a sus especificidades en el ámbito español. En estos tres años se mantienen y, en algunos casos se incrementan, los problemas de vivienda insegura, infravivienda, vivienda inadecuada y carencia de techo.

Uno de los hitos fundamentales de este período ha sido la aprobación de la *Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020*<sup>29</sup> en noviembre de 2015. Según esta misma fuente, se podría estimar que en España el número de **personas sin hogar** se situaría

---

<sup>27</sup> Burón Cuadrado, J. (2015 enero 13), Desahucios: ¿se ha iniciado el deshielo?, [eldiario.es](http://eldiario.es).

<sup>28</sup> [www.feantsa.org](http://www.feantsa.org)

<sup>29</sup> [Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad](http://Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad)

en un intervalo de 30.250-36.300 personas, con una media de 33.275 personas sin hogar. Se dibuja en el diagnóstico<sup>30</sup> de dicha estrategia un contexto caracterizado por:

- Aumento el número total de personas sin hogar en España así como el número de personas que pernocta en espacios públicos.
- Más jóvenes y más mayores sin hogar: aumenta el número de personas jóvenes en calle y también los mayores de 45 años sin hogar.
- Aumenta la proporción de mujeres sin hogar especialmente entre las personas jóvenes
- Menor presencia de ciudadanos europeos entre el contingente de personas extranjeras sin hogar y aumento de los no europeos.
- Aumento del sinhogarismo por impagos, pérdida de vivienda y desempleo
- Mayor cronificación de las situaciones de sinhogarismo y de la búsqueda de empleo
- Variación de las fuentes de ingresos para las personas sin hogar

Esta es la primera estrategia en este ámbito que parte de un enfoque integral y eficaz, que se plantea "dar soluciones concretas eficaces para que las personas que están en las situaciones A y B<sup>31</sup> que se encuentran en situación de calle o en alojamientos alternativos por carecer de vivienda superen dichas condiciones de exclusión social y pobreza extrema y establecer líneas de acción preventiva para el resto de la población en riesgo social".

Desde la Federación de Entidades de apoyo a las Personas sin Hogar (fePsh)<sup>32</sup> se valoró positivamente la aprobación de dicha estrategia, así como la incorporación de nuevos enfoques centrados en la vivienda como el *Housing First*. Sin embargo, se plantearon críticas en torno a dos aspectos, que pueden condicionar la consecución de los objetivos de reducción del número de personas que se ven abocadas a vivir en la calle. En primer lugar, la carencia de presupuesto específico para el desarrollo de la estrategia, dado que "la prevención, la innovación social, la investigación y evaluación continuada requieren también de dotaciones económicas extraordinarias claras". Por otro lado, se destaca el poco desarrollo de ámbitos muy importantes de la estrategia como la provisión de viviendas, debido al ámbito competencial de dichas materias. En este sentido, se hace necesaria la implicación de las Comunidades Autónomas y las corporaciones locales para aprobar planes autonómicos y municipales que desarrollen la Estrategia Nacional, como es el caso de la Comunidad de Madrid que ha anunciado que está trabajando en la *Estrategia de Inclusión Social de Personas Sin Hogar de la Comunidad de Madrid 2016-2021*, en la que se potenciarán los modelos de atención a las personas sin hogar orientados a la vivienda.

En relación a la situación socio-residencial de otros colectivos vulnerables como la comunidad gitana, el pasado año se realizó el **Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana 2015**<sup>33</sup> promovido por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad dentro de la *Estrategia Nacional para la Inclusión Social de la Población Gitana 2012 – 2020*. Dicho estudio, realizado por la Fundación Secretariado Gitano y Daleph, buscaba comparar la evolución de la situación de la población gitana en relación con el alojamiento y la

<sup>30</sup> Además de este contexto, hay que señalar que según el [estudio 'Discapacidad en el ámbito de la exclusión social' \(Fundación RAIS, 2013\)](#), al menos un 23% de las personas sin hogar tienen discapacidad, cinco veces más que la población general en edad similar. Y solo la mitad tiene el certificado, debido al nivel de exigencia de los trámites y al estigma vinculado a la discapacidad.

<sup>31</sup> Situaciones A y B de la tipología ETHOS de FEANTSA

<sup>32</sup> [Comunicado de fePsh ante la reciente aprobación de la Estrategia Nacional Integral de Personas Sin Hogar](#), Fepsh 11/11/2015

<sup>33</sup> [Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana 2015](#). Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, FSG y Daleph 2016 (en proceso de edición, resumen ejecutivo en [www.gitanos.org](http://www.gitanos.org))



vivienda desde el último estudio realizado en 2007 y conocer la incidencia de problemáticas como la infravivienda, el chabolismo y la segregación.

En sus resultados se observa una tendencia cada vez mayor a la inclusión residencial de la población gitana, dado que más del 91% de las familias viven en pisos o casas unifamiliares en entornos normalizados. Si bien se evidencia la persistencia de situaciones de exclusión residencial que tradicionalmente han afectado de manera directa a las personas gitanas en cuanto a la vivienda y el hábitat, problemas coincidentes con los identificados en los anteriores estudios aunque con mejoras significativas desde el año 2007, y que siguen siendo los relacionados con la segregación residencial y la vivienda degradada. Así, de un total de poco más de 105.000 viviendas identificadas en 1.069 municipios evaluados en 2015, se detectan situaciones de segregación residencial en un 2,78% de los barrios analizados, afectando a 2.924 viviendas; reciben la calificación de infravivienda un 8,63% de los hogares evaluados, es decir, 9.045 viviendas, un 2,17% de las cuales son chabolas, es decir 2.273 hogares.

Esta reducción registrada en la presencia de asentamientos segregados, en la infravivienda y en el chabolismo que afectan a este y otros colectivos, no debe conducir a pensar que no es preciso intervenir, principalmente cuando en estos contextos de segregación se ubican viviendas que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad, como ocurre con el chabolismo. Por ello, es más necesario que nunca persistir en el despliegue de medidas y actuaciones para erradicar definitivamente las situaciones de exclusión residencial que aún existen, a fin de contribuir a dar continuidad a los procesos de inclusión social de la población gitana que se hallan en marcha, evitando retrocesos en este terreno.

Además, y a la luz de las informaciones obtenidas en este Estudio, es significativa y preocupante la bajada en el número de familias gitanas que habiendo conseguido acceder a una vivienda normalizada en el mercado libre, lo que denotaba un progreso en sus procesos de inclusión, se han visto obligadas a perderla y ser beneficiarios de ayudas sociales o buscar otras alternativas de residencia menos adecuadas, seguras y dignas, que suponen un retroceso impactante no sólo en la propia unidad familiar, sino también en el resto de la comunidad. Así, cuando se evalúa el medio de acceso a la vivienda en 2015, el 54,5% de las viviendas con población gitana son viviendas con algún tipo de protección pública (52% en 2007), el 36% son viviendas procedentes del mercado libre (41,8% en 2007), y poco menos del 10% corresponde a otros tipos de acceso (autoconstrucción de chabolas, viviendas móviles, ocupación de edificios deshabitados o de viviendas deshabitadas, etc.; 6,8% en 2007).

Otra cara de la exclusión residencial son las condiciones de los hogares, algo estrechamente relacionado con la **pobreza energética**. Según un estudio de la Asociación de Ciencias Ambientales<sup>34</sup>, en 2014:

- 5,1 millones de personas, el 11% de los hogares españoles se declaraba incapaz de mantener su vivienda a una temperatura adecuada en los meses fríos.
- 6,2 millones de personas, el 15% de los hogares españoles, destinaban más del 10% de sus ingresos anuales a la compra de energía para la vivienda.

En este informe se han detectado importantes diferencias en la incidencia de la pobreza energética en función de las características socioeconómicas de las personas afectadas:

<sup>34</sup> [Pobreza, vulnerabilidad y desigualdad energética: nuevos enfoques de análisis](#), Asociación de Ciencias Ambientales. 2016.

“Se detecta una mayor incidencia de la pobreza energética en hogares en los que la persona principal tiene bajo nivel educativo, está en paro o depende de otras prestaciones, tiene un contrato temporal, está soltera, viuda o divorciada, o proviene de un país de fuera de la UE, así como en el caso de familias monoparentales. Lo mismo ocurre en hogares con personas con mala salud y enfermos crónicos, así como en hogares que alquilan la vivienda y que usan combustibles sólidos o líquidos para calefacción. Se presenta por primera vez evidencia de desigualdad energética entre hogares españoles con diferente poder adquisitivo”

Desde 2013, la situación de otros colectivos a los que tradicionalmente se les asociaba problemáticas para acceder y mantener a una vivienda, no se ha modificado notablemente. En el caso de las **familias monoparentales**, principalmente configuradas por madre e hijos/as, se mantienen las situaciones de dificultad que se describían en 2013: pérdida de empleo, precarización del mismo, disminución de ingresos, pérdidas de ayudas dificultades para el pago del alquiler o hipoteca, pobreza energética, escasez de recursos sociales y acumulación de deudas.

La situación del **acceso y mantenimiento a una vivienda**, ya sea en alquiler o en propiedad, sigue siendo muy precaria. Según los datos del primer semestre de 2015 del informe *Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud Española*<sup>35</sup>, la tasa de emancipación disminuyó con respecto a 2014: 8 de cada 10 jóvenes de entre 16 y 29 años viven en casa de sus padres. De nuevo, cabe preguntarse qué ocurriría si ninguno de estos jóvenes tuviera la posibilidad de alojarse en el hogar de sus padres.

En este sentido, una persona joven asalariada y no emancipada debería dedicar el 64% de su sueldo neto a la compra de una vivienda y sólo el 15,7% de las personas jóvenes emancipadas vive solo en la vivienda, el resto comparte piso. En el caso de los jóvenes, nos encontrábamos con gravísimo alto porcentaje al borde de la exclusión residencial, habida cuenta de los obstáculos con los que se encuentran, especialmente en cuanto a la precariedad del empleo (salarios, duración, etc.), a lo que se le une el endurecimiento de los requisitos financieros para adquirir una vivienda libre. También hay que destacar las dificultades añadidas que tienen los y las jóvenes que han pasado parte o toda su infancia en el sistema de protección, bajo medida de tutela.

La **discriminación** en el ámbito de la vivienda sigue siendo una de las causas detrás de la exclusión residencial, que se agudiza en épocas de recesión económica. En este sentido, se siguen detectando situaciones en las que se obstaculiza el acceso y mantenimiento de una vivienda, sobre todo por cuestiones relacionadas con el país de origen, nacionalidad o etnicidad: condiciones del sistema provisional, prejuicios de agencias y estereotipos, malas prácticas en subarriendos, hacinamientos, infravivienda, etc. Un ejemplo preocupante lo muestran las sucesivas encuestas OBERAXE-CIS, en las que un cuarto de la población española rechazaría expresamente alquilar su vivienda a población inmigrante, y otro cuarto trataría de evitarlo.

Respecto a la comunidad gitana, otro de los colectivos que sufren mayores tasas de rechazo por parte de la sociedad en general en distintos ámbitos, la discriminación en el acceso a la vivienda continúa siendo uno de los principales problemas para su inclusión. Se sigue detectando segregación espacial y altos niveles de concentración en las ciudades

<sup>35</sup> [Observatorio de la Emancipación nº10 \(Primer Semestre de 2015\)](#), Consejo de la Juventud Española

(barrios gueto), y persiste el rechazo de particulares, de las inmobiliarias y de las constructoras en la venta y alquiler de inmuebles a personas gitanas, por el mero hecho de su pertenencia étnica<sup>36</sup>.

En esta materia hay que resaltar la necesidad de sensibilizar a toda la sociedad, así como las dificultades de defensa de estos incidentes discriminatorios (atendiendo a que nos encontramos ante el derecho de los particulares), cuya repercusión en el acceso a una vida digna de las personas que sufren este rechazo es de especial relevancia.

Asimismo se detecta un incremento de **personas residentes en asentamientos**, es decir, aquellos espacios donde se establecen un conjunto de instalaciones o habitáculos provisionales utilizados a modo de vivienda, que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad; que están al margen de la ley (esto es, sin ninguna relación contractual); tanto horizontales (viviendas abandonadas ocupadas, chabolismo, bajo plásticos, etc.) como verticales (hacinamiento en pisos, viviendas en ruinas, etc.); que pueden estar situados en entornos rurales o urbanos; y que constituyen núcleos de personas excluidas socialmente. En este caso, también se percibe una presencia proporcionalmente significativa de asentamientos informales de personas extranjeras, sobre todo personas gitanas rumanas y portuguesas, habiéndose detectado en 2015 cerca de 1000 infraviviendas habitadas por 4.700 personas estimadas pertenecientes a esta población<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> Casos de Discriminación registrados [Informe Anual. Discriminación y Comunidad gitana 2010-2013:](https://www.gitanos.org/upload/74/09/Informe_de_Discriminacion.pdf)  
[https://www.gitanos.org/upload/74/09/Informe\\_de\\_Discriminacion.pdf](https://www.gitanos.org/upload/74/09/Informe_de_Discriminacion.pdf)

Informe Discriminación y Comunidad Gitana 2016: [https://www.gitanos.org/upload/74/09/Informe\\_de\\_Discriminacion.pdf](https://www.gitanos.org/upload/74/09/Informe_de_Discriminacion.pdf)

<sup>37</sup> [Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana 2015](#). Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, FSG y Daleph 2016 (en proceso de edición, resumen ejecutivo en [www.gitanos.org](http://www.gitanos.org))



## PROPUESTAS

### 1. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA INCLUSIVO

El vigente Plan Estatal de Vivienda tenía programada su terminación en 2016, pero se ha prorrogado para 2017. Nuestra propuesta para el futuro plan es que promueva un mayor carácter inclusivo e integrador de la vivienda, poniendo el alquiler social e inclusivo como eje de las políticas de vivienda en España, y que esté dotado económicamente de manera suficiente.

Un Plan Inclusivo de Vivienda implica prevenir la exclusión residencial de manera eficaz y abordar aquellas situaciones que ya existen para darles una solución sostenible. Las diferentes Administraciones Públicas en España no disponen de un parque público de vivienda suficiente para atender las necesidades de las personas y familias, por lo que debe apostarse de manera continuada por un sistema de ayudas al pago del alquiler. Es sistema debe fijar claramente los supuestos en los que deben darse las ayudas (para evitar posibles efectos inflacionistas), y no estar orientados sólo a la emancipación juvenil, sino en general al mantenimiento de niveles de vida adecuados para las personas en riesgo de exclusión. Se deberá seguir apostando por no apoyar deducciones fiscales a la compra.

También debería contemplarse un amplio paquete de ayudas a la rehabilitación de vivienda vacía para que se destine a alquiler social y a alquiler asequible. Por ejemplo, impulsando la conexión de dichas ayudas con el destino de las viviendas rehabilitadas a programas municipales de movilización de vivienda vacía.

Asimismo, deberían integrarse en el mismo una serie de cuestiones que comúnmente no eran "competencias" de vivienda, pero que son fundamentales si se concibe la vivienda como un factor de integración social.

- Inclusión de medidas orientadas a facilitar el mantenimiento de la vivienda en alquiler de las personas y colectivos con mayores dificultades, a través, además de la provisión de vivienda asequible y de las ayudas al pago de la renta, de medidas de acompañamiento social. Especial atención a personas en situación de exclusión social severa, que muchas veces se quedan fuera del sistema de ayudas a la vivienda, lo que ayudaría a solucionar los problemas de sinhogarismo desde un enfoque housing-led.
- Explorar fórmulas alternativas de tenencia más allá de la propiedad o el alquiler, que permitiría ampliar opciones de tenencia más accesibles y democráticas para la población, como la cesión de uso, el derecho de superficie o el *cohousing*. En otros contextos europeos y americanos estas fórmulas de tenencia ya han tenido éxito, formando parte importante del mercado residencial de algunos países como Suecia o Dinamarca.
- La erradicación de los asentamientos ilegales y del chabolismo, tanto vertical como horizontal, tendría que incluirse como uno de los objetivos del próximo Plan Estatal de Vivienda. Según ONU Hábitat, los asentamientos informales tienen asociados problemas de mala habitabilidad, insalubridad e inseguridad que además, afectan diferencialmente a las personas según su edad, sexo y etnia, por lo que tienen un marcado carácter discriminatorio. La inclusión de este objetivo de manera explícita en

el nuevo Plan Estatal de Vivienda, cumpliría con la *Estrategia Nacional para la Inclusión Social de la Población Gitana en España 2012-2020* que incide en la necesidad de erradicar el chabolismo que afecta a esta población.

- El apoyo de programas de erradicación del sinhogarismo a través de la vivienda, y específicamente programas basados en el modelo housing first, a través de ayudas específicas a personas usuarias de dichos programas y/o desgravaciones para las entidades sin ánimo de lucro titulares de dichas viviendas.
- Reinstaurar subvenciones suficientes para hacer viables los proyectos de promoción de vivienda protegida en alquiler que garanticen una oferta de alquiler a precios asequibles para la mayoría de la población que cumpla los requisitos.
- Incremento anual de las partidas presupuestarias destinadas a políticas públicas de vivienda y a la apertura permanente de las convocatorias de ayudas al pago del alquiler (con medidas que eviten tendencias inflacionistas de las rentas), partiendo, como mínimo, de los niveles de dotación del plan 2009-2012.
- Garantizar que se incluya la reserva mínima del 4% de viviendas de protección pública adaptadas a personas con discapacidad, establecida en la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social<sup>38</sup>. Esta ley hace referencia a hogares con características constructivas y de diseño adecuadas, entendiéndose que debe contemplar la accesibilidad de elementos comunes, dotaciones y equipamientos de la urbanización interior, así como el entorno urbano (como los accesos peatonales o el transporte público, entre otros aspectos). La accesibilidad tanto en edificios como en espacios públicos es un elemento fundamental de integración para todas las personas, especialmente importante en el caso de las personas mayores.

Será fundamental, por su parte, que en el momento de la aprobación del Plan Estatal de Vivienda se acelere la firma de los convenios con las Comunidades Autónomas para que puedan implementarse las medidas contempladas con la mayor rapidez posible y no se pierdan dotaciones presupuestarias relacionadas con este ámbito, como ha sucedido con anterioridad. En este sentido, es recomendable que las actuaciones concretas a desarrollar en el marco de cada convenio de cooperación prioricen aquellos ámbitos de mayor vulnerabilidad socioresidencial, y contemplen el seguimiento y la evaluación necesarios para analizar la consecución de resultados acordes con los principios y fines del Plan en el que se enmarcan, incluyendo el impacto sobre la población destinataria.

Asimismo, aunque nos estamos refiriendo al Plan Estatal de Vivienda, este tipo de medidas inclusivas propuestas deberían también introducirse en los diferentes planes autonómicos y municipales.

---

<sup>38</sup> El [Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social](#) dentro del Capítulo V de Derecho a la vida independiente hace referencia a la reserva de viviendas de promoción pública para personas con discapacidad en su Artículo 32. Reserva de viviendas para personas con discapacidad y condiciones de accesibilidad.

## **2. PREVENIR LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL A TRAVÉS DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE VIVIENDA EXISTENTE ACTUALMENTE**

---

Como se expone en el diagnóstico inicial, es fundamental reforzar la acción preventiva en materia de vivienda para evitar la pérdida de la misma, así como las situaciones de sinhogarismo. Si bien estas medidas deben ir enfocadas a evitar que las personas y familias sean desalojadas de sus viviendas, son de especial necesidad aquellas medidas que tengan en cuenta las diferentes situaciones de vulnerabilidad, así como aquellas en las que forman parte de la unidad de convivencia personas dependientes, menores, personas mayores o las familias monoparentales.

En este sentido, medidas como el Fondo Social de Vivienda o el Código de Buenas Prácticas Bancarias no abarcan ni solucionan toda la problemática asociada a la pérdida de vivienda. Deberían ampliarse a las personas afectadas por la pérdida de vivienda por impago de alquiler y no limitarse en el tiempo, aprovechando para ofrecer una solución a largo plazo y no una medida paliativa que pospone el problema. Sería fundamental, por tanto, que la aplicación de estas medidas no fuera una elección de las entidades bancarias, sino que estuviera protocolarizada y consensuada.

Urge la reforma de la normativa hipotecaria que proteja los derechos de los consumidores, en especial el clausulado y prácticas abusivas, favoreciendo el equilibrio entre las partes y contribuyendo a evitar situaciones de estafa.

Se necesita también una reforma de la LAU, más proteccionista con las personas arrendatarias, con medidas como la prórroga de la duración de los contratos de arrendamiento (tal y como figuraba en la normativa previa a la reforma de 2013), para favorecer el mantenimiento de las personas en la vivienda, o como por ejemplo evitar subidas arbitrarias de la renta al renovar el contrato de arrendamiento. En este sentido debería referenciarse el IPC como límite máximo.

## **3. GENERAR SINERGIAS PARA IMPULSAR ACTUACIONES EN VIVIENDA, CON ESPECIAL ATENCIÓN A PROGRAMAS DE FINANCIACIÓN DE LA UNIÓN EUROPEA**

---

La limitación de recursos tanto en el marco estatal como en el ámbito europeo urge a la necesidad de optimizar la financiación a través del establecimiento de sinergias entre las diferentes entidades relacionadas con el alojamiento y actuaciones de diferente naturaleza y especialización, pero que conciban determinadas problemáticas de manera holística.

El parque residencial español caracterizado por la carencia de vivienda asequible y social influye notablemente en las situaciones de exclusión residencial que existen en la actualidad. Existen líneas de financiación europea como los Fondos Estructurales y de Inversión, y sus Programas Operativos complementarios del FSE y FEDER o las convocatorias de Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado, que contemplan medidas directamente diseñadas para paliar problemas como la exclusión socioresidencial de colectivos vulnerables.

Por ello, no deben desaprovecharse estas oportunidades que permitirían por ejemplo la generación de un parque residencial que abarque las diferentes problemáticas sociales relacionadas con el acceso a la vivienda, impulsando iniciativas como las housing

associations, la erradicación de la infravivienda y el chabolismo, la rehabilitación y regeneración urbanas, etc.

La financiación en infraestructuras, dada la baja calidad y antigüedad del parque residencial actual, debería priorizar la rehabilitación sostenible, la eliminación de barreras arquitectónicas y la adaptación de viviendas, edificios y dotaciones así como la regeneración de barrios y la renovación urbana, y no tanto la nueva construcción que nos alejan de la idea de la “ciudad consolidada”, siempre teniendo en cuenta las características locales de cada territorio. Entendemos prioritaria, por tanto, una financiación europea que incluya el desarrollo urbano y la adecuación de infraestructuras en función de las necesidades de la ciudadanía, pero unida a proyectos de acompañamiento social, adaptados a las personas, así como intervenciones más amplias de tipo comunitario, dependiendo de la intervención en el territorio y las personas a las que se dirige la actuación.

#### **4. FAVORECER LA CREACIÓN DE UN VERDADERO PARQUE PÚBLICO Y SOCIAL DE VIVIENDA**

---

El parque de vivienda pública que existe en España en la actualidad es a todas luces insuficiente para cubrir las necesidades sociales, y dista mucho de los porcentajes de vivienda pública que existen en la mayoría de países de Europa. En este sentido, es fundamental que desde los poderes públicos se trabaje para la generación de un parque público de viviendas que pueda servir para crear una oferta en alquiler a precio por debajo del mercado y que cumpla los estándares de accesibilidad.

Medidas como la reconversión de las promociones desocupadas de vivienda pública en régimen de venta en vivienda para alquiler social evitaría la pérdida de patrimonio público y fomentaría el acceso y mantenimiento de las viviendas de las personas que lo necesiten. En este sentido, es prioritario que se tomen medidas orientadas a la paralización de la venta de vivienda de titularidad pública a fondos de inversión privados, para evitar que se pierda el poco parque público de vivienda que existe en los ayuntamientos y comunidades autónomas.

En el proceso de adjudicación de vivienda pública en régimen de alquiler es fundamental mejorar este procedimiento para favorecer el acceso a las viviendas de las personas en mayor riesgo de exclusión social. Para ello, es necesario sustituir los procedimientos de sorteo de vivienda por la garantía de baremación objetiva en la adjudicación de la misma que incluya, además de la situación económica y sociofamiliar, la evaluación de necesidades en casos de discapacidad o edad avanzada.

El amplio parque de vivienda privada que se encuentra desocupada en la actualidad, sobre todo en posesión de inmobiliarias propiedad de grandes entidades bancarias o de la Sareb, crean un marco de oportunidad para dotar a las administraciones de vivienda social. Acuerdos de cesión de vivienda a nivel nacional con estas grandes entidades (en especial aquellas que han recibido ayudas públicas), que se concreten a nivel regional y municipal, podrían dar salida a estos inmuebles y encauzar las necesidades de alojamiento de las personas en situación de vulnerabilidad residencial.

Desde el Tercer Sector podemos aportar mucho en la gestión de bolsas de alquiler social, desde una perspectiva colaborativa. Esta gestión abarcaría desde la rehabilitación con empresas de inserción al acompañamiento social de las familias y el apoyo a través de programas de inserción laboral. Además, el papel del Tercer Sector Social no debe visualizarse sólo como gestor de viviendas, sino también como promotor (de obra nueva o de remodelación y rehabilitación) de viviendas de alquiler social.

## **5. FOMENTO DE PROGRAMAS DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER ASEQUIBLE**

---

Como se planteaba en el punto anterior, el elevado número de viviendas vacías es un recurso potencialmente disponible que las autoridades públicas pueden usar para garantizar el derecho a una vivienda, siendo la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler uno de los objetivos principales.

La generación de un parque de vivienda asequible permitirá dar respuesta a un amplio abanico de problemáticas residenciales que actualmente no están cubiertas, que incluyen a las personas que, aún teniendo recursos económicos, no pueden costear un alquiler de mercado, o no cumplen con los requisitos que dicho mercado establece (aval, nóminas, contratos laborales indefinidos...).

Un parque de vivienda asequible en alquiler tiene también el objetivo de dinamizar y movilizar la vivienda vacía disponible. La vivienda vacía, titularidad tanto de propietarios particulares como de personas jurídicas, trae consigo una serie de consecuencias negativas para sus propietarios (falta de rentabilidad, gastos fijos asociados a la vivienda, degradación del inmueble...) como para el entorno en el que están situadas (riesgo de ocupación, impagos de gastos relacionados con la comunidad, plagas, despoblación de determinadas zonas con mucha vivienda desocupada, falta de mantenimiento de los espacios comunes...)

La generación de un parque de vivienda en alquiler asequible a través de incentivos, pone en común las necesidades sociales de un alojamiento adecuado con la solución de los problemas asociados a la vivienda vacía.

## **6. ERRADICACIÓN DEL SINHOGARISMO Y LA INFRAVIVIENDA**

---

Para luchar contra las desigualdades y la transmisión intergeneracional de la pobreza que afectan determinados grupos de población, es fundamental la erradicación del sinhogarismo y la infravivienda apostando por la garantía del acceso de las personas a una vivienda en condiciones dignas y en un entorno integrador, y por la regeneración física, social, económica y ambiental de los hábitats, en coherencia con la Estrategia Europa 2020 y con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, que incluye dentro de sus 17 prioridades el fomento de ciudades y comunidades sostenibles.

Las políticas de vivienda y sociales en los distintos niveles, estatal, regional y autonómico, deben recoger de manera explícita el mandato de las estrategias diseñadas para afrontar las problemáticas de exclusión residencial que afectan a toda la población o a

determinados colectivos, como la *Estrategia Nacional para la Inclusión Social de la Población Gitana en España 2012-2020* y la *Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020* mencionadas anteriormente, dando cuenta de sus objetivos y sus prioridades de intervención, de manera que se puedan concentrar esfuerzos en solucionar de manera prioritaria los más graves problemas que aún persisten como la erradicación del sinhogarismo, el chabolismo, la infravivienda y la segregación residencial, contemplando intervenciones en los espacios especialmente vulnerables.

Mención especial requiere la necesaria incorporación de un presupuesto específico para el desarrollo de las distintas políticas de intervención que se implementen. La prevención, la innovación social, la investigación y evaluación continuada requieren también de dotaciones económicas extraordinarias claras.

Por otro lado, es preciso tener en cuenta que dichos marcos estratégicos incluyen no sólo objetivos y prioridades, sino también recomendaciones para el diseño y desarrollo de las actuaciones, con criterios que posibiliten una adecuada gobernanza, eficacia y sostenibilidad de las intervenciones, que puedan constituir puntos de partida adecuados para el desarrollo de políticas a otros niveles.

Por ejemplo, la apuesta por los enfoques centrados en la vivienda pero con una perspectiva de abordaje integral de las necesidades de las personas así como por metodologías de carácter innovador como Housing First, resultan fundamentales para el objetivo de erradicación del sinhogarismo, dados los resultados que vienen teniendo en los países donde se han implantado estas medidas.

O en el caso de la erradicación de asentamientos chabolistas, un adecuado planteamiento que contemple el acceso de las familias beneficiarias a una vivienda digna en un entorno inclusivo pero de manera dispersa en las localidades, con acompañamiento social continuado en el tiempo que apoye los procesos de inclusión y garantice la sostenibilidad de las actuaciones a medio y largo plazo.

Por ello, un aspecto clave es el **desarrollo de políticas integrales**. Complementar las políticas de acceso a la vivienda con otras políticas sociales, de empleo y educativas dirigiendo de manera integrada y coordinada sus esfuerzos hacia objetivos comunes de garantía de la inclusión social de los sectores de la ciudadanía más empobrecidos y vulnerables.

Además, resulta fundamental el diseño y desarrollo de medidas en las que se impliquen, con una adecuada colaboración y trabajo conjunto, **diferentes niveles de la administración**, con especial relevancia del nivel local pero también el regional y estatal, así como el tercer sector de acción social, las entidades sociales, que pueden tener un papel colaborador relevante por su experiencia y su nivel de interlocución con la ciudadanía.





## INFORMACIÓN Y CONTACTO

La 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 su 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) trabaja para trasladar este objetivo a la realidad española y por incidir en las políticas públicas, tanto a nivel europeo como estatal y autonómico. Actualmente está compuesta por 19 redes autonómicas, en el seno de las cuales pueden encontrarse organizaciones tan diversas como fundaciones, federaciones, asociaciones locales, sindicatos y ONGs autonómicas y locales, y 16 entidades de ámbito estatal, todas ellas de carácter no lucrativo y con un componente común: la lucha contra la pobreza y la exclusión social.

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. EAPN-ES es una organización horizontal, plural e independiente.

Más publicaciones y actividades de EAPN-ES en [www.eapn.es](http://www.eapn.es)

Para más información puede contactar con [eapn@eapn.es](mailto:eapn@eapn.es).



RED EUROPEA DE LUCHA CONTRA LA POBREZA Y LA EXCLUSIÓN SOCIAL EN EL ESTADO ESPAÑOL (EAPN-ES)

Reproducción permitida, siempre y cuando se haga la adecuada referencia a la fuente

Diciembre de 2016