



SERVEIS PÚBLICS  
D'ACCIÓ SOCIAL  
DE CATALUNYA, S.L.

---

## El reto

¿Cómo gestionar la política de vivienda como eje vertebrador de la comunidad?

---

30 de Julio, 2018

## Challenge Brief

# ¿Cómo gestionar la política de vivienda como eje vertebrador de la comunidad?

### 1. Datos básicos

*“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”<sup>3</sup>*

La problemática del acceso a la vivienda se ha convertido, en los últimos años en un problema estructural de la sociedad. El fuerte incremento de los precios, tanto de compra como de alquiler, unido a una política de vivienda ineficiente, ha provocado que el acceso a una vivienda sea uno de los principales problemas para diferentes colectivos de la sociedad, pero sobre todo para aquellos más desfavorecidos como los ancianos, los jóvenes y los inmigrantes.

Algunos de los grandes problemas de la vivienda son:

1. Precariedad, salarios bajos y dificultad de acceso a la vivienda.
2. Los precios de las viviendas siguen aumentando de forma desigual en relación a las rentas de la población.
3. Gentrificación y concentración en las ciudades: el equilibrio entre antiguos y nuevos residentes.
4. El incremento de alquileres turísticos provoca menor disponibilidad de viviendas de alquiler privado.
5. La falta de un parque de viviendas suficiente destinado al alquiler social y a personas mayores, jóvenes e inmigrantes.
6. Las dificultades de los colectivos más vulnerables para acceder y mantener sus vivienda, por lo que ha aumentado la exclusión residencial.
7. Desplazamiento de la ciudad hacia poblaciones radiales no preparadas para absorber esta cantidad de nueva población.
8. Mercantilización de la vivienda que genera prácticas de mercado no alineadas con las necesidades de la comunidad.

### La vivienda, un derecho humano

El derecho a disponer de una vivienda digna está reconocido por diferentes instrumentos autonómicos, estatales y supraestatales, y todos ellos suponen obligaciones concretas para los poderes públicos y también privados. La legislación internacional sobre los derechos humanos lo considera como un derecho autónomo.

---

<sup>3</sup> Artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Asamblea General de las Naciones Unidas, *Declaración Universal de los Derechos Humanos (Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre del 1948)*

La crisis financiera de 2007 llevó a un incremento de las desigualdades sociales y la recesión, así como a una reducción de las dotaciones presupuestarias a nivel europeo de políticas públicas que garantizan la accesibilidad a la vivienda. El aumento de los precios de los pisos en las principales ciudades europeas afecta directamente a la ciudadanía, haciendo que la crisis sobre la vivienda siga. Un tercio de los ciudadanos a nivel europeo reconoce estar limitado por el coste de la vivienda. Tal y como han señalado varios informes y entidades en defensa del derecho a la vivienda, en Europa, la imposibilidad de hacer frente a la deuda hipotecaria tiene un efecto directo en los colectivos más vulnerables.

En el 2019, el proyecto 10x10 Càpsules d'Innovació Social se enfoca a presentar intervenciones públicas, privadas y mixtas que consigan mejorar la situación de la vivienda a través de iniciativas que resuelvan sus diferentes problemáticas relacionadas, poniendo especial atención en aquellas iniciativas que abordan el problema desde una perspectiva transversal, trabajando vivienda y servicios sociales conjuntamente.

## 2. Dinámicas actuales

### Vivienda social

Las limitaciones de la vivienda social hacen que el parque de vivienda social no pueda crecer a la velocidad de la demanda: las listas de espera son crecientes en varios países europeos. El informe de la Taula del Tercer Sector del 2017 sobre vivienda estima que en Cataluña las entidades financieras disponen de unas 47.000 viviendas vacías, y éstas solo han cedido temporalmente un 10% de sus activos a fines sociales. En Cataluña hay un total 46.974 viviendas vacías después de procesos de ejecución hipotecaria<sup>4</sup>.

Los proveedores de vivienda social siguen ofreciendo precios significativamente más bajos que el mercado, pero se enfrentan a un doble reto: la disminución de los ingresos de los residentes actuales, la precariedad laboral de las familias y la gran cantidad de personas registradas en las listas de espera. Esta situación conlleva que las principales vías de acceso a una vivienda social (registro de solicitantes de vivienda con protección oficial) no den respuesta a las necesidades actuales y que muchas personas no vean garantizado su derecho a acceder a una vivienda digna y asequible.

### Las dinámicas de rentas de las personas y precios de vivienda son desequilibradas

Hay un vínculo directo entre el aumento de la desigualdad a escala mundial y la vivienda. La cantidad de familias pobres que pagan demasiado por la vivienda se ha duplicado en España, Portugal e Irlanda. Los datos a nivel europeo indican que la mayor parte de los residentes viven en régimen de propiedad, y que el alquiler tiende a ser una opción secundaria: las personas que viven en vivienda de propiedad tienen salarios medios o elevados, mientras que los inquilinos tienden a coincidir con los que tienen menos recursos.

Las clases medias han perdido poder adquisitivo y existe una enorme disparidad entre las rentas del patrimonio y las rentas del trabajo. Uno de los problemas estructurales de países con políticas públicas

---

<sup>4</sup> CIBOD: "L'habitatge assequible a Europa: polítiques públiques innovadores que poden abordar amb eficàcia la crisi de l'habitatge" (09/2017), Maria Sisternas Tusell, urbanista, MEDIAURBAN

<sup>3</sup> Marzo 2016, Nació Digital formuló la petición al [registro de viviendas vacías](#) para conocer la cantidad de inmuebles vacíos de las entidades financieras.

débiles en materia de vivienda es que las rentas del patrimonio han excedido, por mucho tiempo y de forma persistente, las rentas del trabajo.

La crisis financiera del 2007 provocó que las desigualdades en vivienda e ingresos se reafirmaran. La situación de crisis económica ha tenido un impacto muy señalado en el mercado de trabajo, que se ha traducido en destrucción de empleo y un incremento de la precariedad laboral. Esta dinámica ha supuesto un descenso de la renta media de los hogares y un incremento de población con rentas bajas y muy bajas.

Aunque estamos en un momento de recuperación económica, ésta también ha tenido un efecto en los precios de la vivienda, que crecen más rápidamente que los ingresos de la mayoría de ciudadanos en los países miembros de la Unión Europea. La brecha de ingresos entre inquilinos y propietarios se está ampliando en varios países, y la gente que intenta acceder al mercado de la vivienda, como los jóvenes, personas mayores e inmigrantes, se enfrentan a dificultades crecientes. Este hecho hace aumentar la exclusión residencial.

### **El problema de la vivienda y el deterioro de los Barrios**

Los procesos de segregación socioespacial urbana, basados en las diferencias de renta y en los cambios en las necesidades y las demandas sociales, se ven acompañados y agravados por una degradación física y funcional de determinados sectores urbanos vinculada al problema de la vivienda. Los planes de vivienda no han sabido afrontar la problemática ya que sus objetivos han sido casi siempre contradictorios.

Según el Ministerio del Interior, el 58% del parque de edificios en España es anterior a 1980<sup>4</sup>. Esto significa que son edificios construidos sin ninguna normativa de eficiencia energética. Muchos se encuentran en muy mal estado, y el hecho de no hacer inversiones para la rehabilitación es otra de las causas de aumento de las viviendas vacías.

### **Emancipación y acceso a la vivienda**

"Es una cuestión de Estado garantizar el acceso de los jóvenes a la vivienda. Es fundamental su acceso al mercado laboral, así como adaptarse al hecho de que cada vez vivimos más años"<sup>5</sup>. La dificultad de las personas jóvenes para emanciparse es uno de los problemas del acceso a la vivienda. La tasa de jóvenes de entre 16 y 29 años que se independizan ha disminuido<sup>6</sup>, pasando de un 32,9% a un 24,5%. El principal obstáculo para su emancipación es no poder hacer frente al precio de la vivienda debido a su situación de desempleo o precariedad laboral. El actual problema de empleo, la temporalidad y los salarios bajos atrasan la decisión de los jóvenes de poder acceder a una vivienda en propiedad.

---

<sup>4</sup> Growing Buildings: Rehabilitación energética y parque obsoleto de viviendas en España

<sup>5</sup> David Martínez, CEO de Aedas Homes.

<sup>6</sup> Nació digital, "Habitatge i emancipació, horitzons que s'allunyen cada cop més dels joves" (Isaac Meler, agosto del 2016).

### **Mercantilització del sector immobiliari**

La arquitecta y urbanista Raquel Rolnik (Sao Paulo, 1956), relatora de Vivienda de Naciones Unidas entre el 2008 y el 2014, afirma que la vivienda ha evolucionado "de mercancía a activo financiero", de su valor de uso a valor de intercambio. Los mismos fondos de inversión que promovieron masivamente vivienda y préstamos para comprarla, ahora compran el stock vacío o con vecinos para alquilarlo, con un poder increíble para fijar precios.

El éxito del turismo también ha contribuido en esta mercantilitzación del sector: los pisos turísticos han hecho que los propietarios utilicen los inmuebles para alquiler temporal y no residencial.

### **Gentrificación de barrios**

La *gentrificación* es un proceso de elitización que la socióloga británica Ruth Glass, en 1964, definió como la invasión de algunos barrios céntricos y obreros por individuos de clase media. Estos nuevos vecinos rehabilitan las edificaciones deterioradas y hacen subir el precio de la vivienda, provocando en muchos casos la expulsión de las clases populares que originalmente habían ocupado la zona<sup>7</sup>. Este proceso de gentrificación de barrios también puede estar impulsado o favorecido por las políticas de regeneración urbana.

## **3. Enfoque**

La vivienda sigue siendo un tema de primer orden vinculado al bienestar y la convivencia en sociedades, y por lo tanto es importante que empecemos a buscar soluciones desde nuevas perspectivas. La problemática de la vivienda es un fenómeno complejo que tiene varias causas. Su abordaje requiere la coordinación de múltiples agentes, y afecta a casi todos los departamentos de las áreas urbanas: derechos sociales, urbanismo y derecho, finanzas y políticas ambientales.

## **4. Palancas de cambio**

### **Accesibilidad estable a la vivienda**

Cada vez más nos encontramos con trabajadores que viven en la calle y pisos vacíos que no son accesibles a la demanda. Por tanto, se buscarán innovaciones que hagan frente a la problemática de la vivienda a través de:

- Iniciativas tanto privadas como públicas que den un nuevo uso a edificios vacíos existentes.
- Iniciativas que trabajen conjuntamente servicios sociales y vivienda; y demanda y oferta al mismo tiempo.
- Iniciativas para encontrar vivienda a las personas sin hogar (Housing First<sup>8</sup>).
- Que utilicen la prevención como mecanismo para afrontar las situaciones de riesgo de pérdida de la

---

<sup>7</sup> El Temps: "[La sacsejada dels barris vells](#)" (Xavier Puig i Sedano, juny 2017).

<sup>8</sup> Desarrollado por el Dr. Sam Tsemberis, con Pathways to Housing en Nova York, a principios de los años 90. (Tsemberis, SJ (2010) Housing First: The Pathways Model to End Homelessness for People with Mental Illness and Addiction Minneapolis: Hazelden).

vivienda.

- Iniciativas que trabajen la problemática de la vivienda en comunidades rurales.

### **Regeneración comunitaria y remodelación de barrios**

La comunidad es un factor clave para mejorar y buscar alternativas para solucionar el problema de la vivienda a largo plazo. Buscaremos también aquellas iniciativas que trabajen la problemática de la vivienda de forma positiva a través de la implicación de la comunidad:

- Grupos de individuos que se unen y forman asociaciones de vivienda de autoconstrucción o cooperativas de vivienda.
- Iniciativas de masovería urbana (tipo de contrato de cesión de uso). Una fórmula interesante para fincas vacías o edificios públicos que se están deteriorando: los propietarios ceden el uso por un tiempo determinado, a cambio de que los usuarios asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento acordadas.
- Cooperativas de cesión de uso. Contrato por el cual se cede el uso de una vivienda por un tiempo indefinido, a cambio del pago de un precio equiparable a un "alquiler blando" de larga duración o indefinida. Es un modelo entre el alquiler y la compra, ya que ofrece la seguridad de uso de la compra.
- Derecho de superficie. El derecho a realizar una construcción, o de disponer de una ya existente en propiedad ajena, durante un periodo de tiempo convenido. La superficie es propiedad de las constructoras y la propiedad del suelo la mantiene otra persona, como por ejemplo la Administración. Algunos municipios europeos, además, proponen fórmulas de derecho de superficie que se anticipan a las situaciones de pérdida de trabajo o problemas económicos<sup>9</sup>.
- Autoconstrucción. Participación de los usuarios durante la fase de ejecución o rehabilitación de su vivienda.

### **5. Criterios de investigación de soluciones innovadoras**

- **Evidencia de impacto.** Innovaciones que proporcionen un modelo que genere los resultados esperados. Si puede ser, proyectos que hayan sido mínimamente evaluados.
- **Adaptabilidad.** Innovaciones que no sean específicas per a cada contexto, sino que sean potencialmente adaptables a diferentes entornos culturales, sociales y económicos.
- **Modelo de sostenibilidad.** Innovaciones con un modelo de ingresos diversificado, optimización de recursos o uso de recursos de la comunidad, de manera que no dependan de los subsidios regulares para sostener sus operaciones.
- **Investigación local y global.** Investigación de innovaciones en el entorno local e innovaciones de todo el mundo, desde contextos cercanos (como Europa y América del Norte) hasta contextos bien diferentes (como África, América Latina o Asia).

---

<sup>9</sup> CIDOB: "[L'habitatge assequible a Europa: polítiques públiques innovadores que poden abordar amb eficàcia la crisi de l'habitatge](#)" (Maria Sisternas Tussell, Septiembre del 2017)