

PLAN DE DERECHOS HUMANOS
DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID (2016-2020)
TALLER VI. VIVIENDA, URBANISMO Y MOVILIDAD, MEDIOAMBIENTE, ENERGÍA Y AGUA

Medialab-Prado, Madrid, 12 y 13 de julio de 2016

Grupo de trabajo: Mesa 2 DERECHO A LA VIVIENDA

Componentes**: Cuarto Mundo, Asamblea de Vivienda de Usera, Amnistía Internacional, Asociación Jubilares, Otro Habitat, RAIS Fundación, Cruz Roja
--

**Los contenidos de las mismas no representan necesariamente la opinión de cada una de las entidades y organizaciones participantes en cada mesa ni el consenso entre las mismas. Si no más bien se pretende recoger la pluralidad de visiones y opiniones en torno a cada temática.

Primera Sesión: Diagnóstico

I. Problemas diagnosticados

- Barreras normativas para proponer modelos habitacionales alternativos.
 - Dificultades para modificar la normativa y buscar formas alternativas de financiación y promoción.
- Desigualdades derivadas de la pobreza energética. Relación entre pobreza energética en el parque de viviendas y problemas de salud en la propia de la gente.
 - Falta de reconocimiento y atención a este problema desde las administraciones públicas: políticas de ayudas estatales y municipales. Retraso en el programa de ayudas.
 - Modernizar el parque de viviendas necesita una inversión y no se está haciendo lo que genera desigualdades territoriales, en unos barrios se puede invertir por la capacidad económica y en los que no se ve el deterioro derivado de la pobreza energética.
 - No solo es un derecho el acceso a la vivienda sino las condiciones una vez que las tienes (temperatura, humedad, etc. más allá del confort está relacionado con temas de salud y vida saludable).
- Crecimiento del número de personas sin hogar crónicas (3-5 años), y aumento de delitos de odio a personas sin hogar (aporofobia) -un 47% sufren agresiones-.
 - Más complejo para las personas que mantienen esta situación de manera crónica y tienen problemas de salud mental.
 - Respuesta institucional no está orientada a erradicar el problema, sino a institucionalizarlo.

Consecuencias:

- No sentimiento de pertenencia personal y social
 - Estrés
 - Problemas de salud
 - Estar en la calle causa mortalidad
 - Aumento de la mortalidad
 - Vulneración de derechos básicos (salud, seguridad, etc.)
 - Delitos de odio, pues las personas sin hogar son objeto de acoso e intimidaciones
- Especulación inmobiliaria (no se utiliza el parque disponible) lo que produce entre otras cosas el encarecimiento de la vivienda y distorsiona el mercado.
 - Las personas más afectadas son: las que necesitan una primera vivienda, las más pobres, las más manipulables, pero el problema es tan grande que afecta a casi toda la población.
- Consecuencias:
- Mal funcionamiento del mercado
 - Generación de plusvalías
 - Grandes desigualdades, enriquecimiento desigual (alto impacto de la pobreza)
 - Dinero fácil, corrupción
 - Degeneración física (desprestigio de la calidad y la excelencia)
 - Desequilibrio productivo (sector único)
 - Impacto medioambiental, destrucción del paisaje
 - Ineficacia económica
- No se considera la vivienda como un derecho humano sino como una inversión.
 - Falta de vivienda social en régimen de alquiler, de uso colaborativo y ayudas para que la población pueda acceder fácilmente a una vivienda (independientemente de los recursos).
 - Existencia de chabolismo en Madrid.
 - No facilita el empadronamiento, ni dar de alta la luz y servicios básicos. Círculo vicioso de la pobreza.
 - Los alquileres son muy altos lo que para personas en situación de desempleo no permite que ocupen vivienda normalizada.
 - Fomenta el hacinamiento y la infravivienda ya que muchas familias viven en el mismo espacio.
 - Arbitrariedad en las dinámicas de empadronamiento (en Usera los okupas no tienen problemas pero en otros distritos no se puede, por ejemplo).

- No se coordina entre servicios de atención primaria y atención especializada (por ejemplo, las rentas mínimas tramitadas que se gestionan no corresponden a los distritos donde se han empadronado) derivadas de las dificultades de empadronamiento.
 - Vivienda cuelga ahora de servicios sociales pero no ha habido un cambio estructural de funcionamiento.
 - Vivienda va a requerir una serie de acciones sociales para su sustento (pago de servicios)
- Las dinámicas de empadronamiento generan dificultades de conexión con otros derechos (ejemplo, hay familias que viven durante ocho años en una vivienda y no lo pueden acreditar lo que no favorece la solicitud de ayudas, acreditación necesaria para otros derechos).
- Desahucio / desalojo de vivienda habitual sin alternativa de realojo.
 - Los desalojos han forzado a que personas ocupen vivienda vacía.
 - El Ayto. no da alternativas habitacionales a familias que no cuenta con alternativas familiares o de redes cercanas y se ven abocados a vivir en la calle.
 - La gran cantidad de viviendas vacías tras procesos de desahucio y la incapacidad de las familias de hacer frente a un alquiler a precio de mercado provoca que haya un mercado negro alternativo de viviendas.
 - Las familias desalojadas no tienen alternativa ocupacional (viven con miedo). Existen mafias que en los barrios se están lucrando a través de alquileres ilegales a familias desalojadas, que lo han encontrado como nicho de negocio (por 200€ te abro el piso, te doy de alta la luz en pisos vacíos, etc.) y esta respuesta ha sido criminalizada. No obstante, la eliminación de la actividad delictiva ha dejado fuera a las familias, literalmente en la calle, con desalojos exprés.
 - Falta fortaleza para enfrentar la banca.

Consecuencias:

Problemas de convivencia barrial. Confusión entre familias desalojadas y las actividades delictivas de las mafias (criminalización). Amenazas y extorsiones para evitar un desalojo por parte de la mafia. Alquileres fraudulentos en viviendas sobre las que no tienen título (cuando llega un desalojo a nombre de los ocupantes del inmueble, no tienen manera de defenderse legalmente). Desconfianza con el personal funcional... Podrían quitar al delincuente y se podría hacer un contrato en precario con el Ayto. como mediador: precarista es figura legal.
- Viviendas inadecuadas para personas dependientes y personas mayores, que viven encerradas en su vivienda por una cuestión de accesibilidad. Falta de seguridad física en edificios antiguos (falta de ascensores hace que personas mayores se encuentren encerrados en su propia vivienda) con problemas de accesibilidad.
 - Viviendas y entornos inadecuados (que no son capacitantes) que afectan sobre todo a personas mayores y personas con discapacidad. Problemas de accesibilidad.

- Falta de datos existentes que permitan hacer una radiografía del estado de situación: patrimonio de viviendas, recursos de viviendas vacías, etc. Faltan datos tanto sobre oferta como sobre las demandas.
 - Los servicios sociales no cuentan con los medios técnicos ni humanos suficientes para hacer un diagnóstico de la demanda necesaria (censo de familias en riesgo de perder su vivienda).
 - No se registra adecuadamente por falta de registro de la información.
 - Las familias ocultan información sobre su vivienda por miedo a consecuencias penales, a la pérdida de custodia de los hijo/as, pérdida del RMI, etc.
 - No se puede planificar una solución adecuada a la problemática.
 - Los medios de intervención de otros aspectos sociales son infructuosos si no hay una vivienda adecuada.
- Despenalización de las medidas de especulación inmobiliaria. A nivel Ayto. se podría tomar medidas regulatorias.
- Falta de atención de personal y recursos del Ayto. ya que el área de gobierno es muy grande: el área de servicios sociales y vivienda necesitan más personal o mayor/mejor organización.
 - Falta de experiencia de trabajo conjunto. Antes vivienda colgaba de urbanismo.
 - Bien que haya pasado a servicios sociales pero falta una estrategia de vivienda social.

II. Actuaciones y competencias del Ayuntamiento de Madrid en torno a los problemas priorizados

Problema 1: Crecimiento del número de personas sin hogar crónicas (3-5 años), y aumento de delitos de odio a personas sin hogar (aporofobia), un 47% sufren agresiones.	
¿Qué hace el Ayto.?	- Impulsa proyectos innovadores (Housing first – proyecto Habitat). Da la vuelta al método de la escalera (primero ofrece la vivienda con un profesional social en casa que acompaña el proceso) (Mientras que el método escalera: si dejas de consumir, albergue ;si consigues trabajo, piso, autonomía; y así peldaños, pruebas que sin techo crónicos suelen caer constantemente).
¿Qué no hace el Ayto.?	- No dispone de datos de personas sin hogar (solo cuentan no disponen de información de salud por ejemplo cuando usan más urgencias que médicos de cabecera por ejemplo).
¿A qué colectivos afecta más?	- Personas sin hogar crónicas.

Problema 2: No hay Departamento de Vivienda dentro de los Servicios sociales, ni una estrategia de vivienda social.	
¿Qué hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - Ha metido vivienda (EMVS) en la Consejería la Igualdad, Familia, Mayores, Servicios Sociales (ya no depende de urbanismo) - Quiere hacer el trabajo más transversal. - Tiene la política de promover centros para mayores, vivienda social
¿Qué no hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - No coordina todas las áreas inmobiliarias. - Falta de control de los servicios sociales del patrimonio inmobiliario completo. No existe una foto global del patrimonio inmobiliario completo (la Subdirección de Hacienda tiene los solares de equipamiento y no lo saben los de vivienda protegida por ejemplo). - Existen diferentes departamentos que llevan distintos recursos: uno para suelos industriales, otros para suelos dotacionales, otro para edificios industriales, otros edificios dotacionales, lo que genera una falta de coordinación y no toma el control de los recursos del uso de los inmuebles. Desde un solo sitio se debería conocer todo el estado de situación de la vivienda de la ciudad. - No se visibiliza adecuadamente las posibilidades que ofrece el Ayto. en torno a este derecho. - Existen colectivos queriendo hacer vivienda colectiva y no se hace porque el Ayto. entiende que lo tiene que hacer él. - No se mete en otros modelos alternativos de vivienda social promovidos por la sociedad civil.
¿A qué colectivos afecta más?	<ul style="list-style-type: none"> - Personas en situación de desempleo de larga duración con escasas redes familiares, personas con discapacidad sin hogar, personas mayores, migrantes, juventud.-

Problema 3: Las familias desalojadas no tienen alternativa ocupacional (viven con miedo). Las mafias que en los barrios se están lucrando con los alquileres de familias desalojadas (la solución criminaliza y deja gente en la calle). Falta fortaleza para enfrentar la banca.	
¿Qué hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - Hace que los Servicios sociales reciban el aviso de los Juzgados sobre que se va a producir un desalojo. - Emiten un informe social al Juzgado, EMVS, IVIMA, que persigue certificar la realidad de la familia (quiénes viven, recursos, menores,

	<p>etc...) y que solicita una vivienda pública.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Área de equidad y vivienda ha abierto una interlocución con cada banco y les llaman para intentar pedir una solución.
¿Qué no hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - A pesar de emitir un informe social al Juzgado, luego no dan alternativa habitacional. - No ha cerrado los acuerdos de cesión de vivienda con los bancos para ampliar el parque de vivienda pública. - No penaliza la vivienda vacía a través de la inspección.
¿A qué colectivos afecta más?	<ul style="list-style-type: none"> - A personas paradas de larga duración. - A familias sobre-endeudadas (por ejemplo, con hipotecas muy altas). - Colectivo inmigrante.

Problema 4: Viviendas inadecuadas para personas dependientes y personas mayores, que viven encerradas en su vivienda por una cuestión de accesibilidad.

¿Qué hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - Cambios de ordenanzas municipales para instalar en suelo público ascensores para permitir la movilidad (no cubren con toda la magnitud del problema, persisten otros problemas de acceso a la vivienda más allá del ascensor – accesibilidad física).
¿Qué no hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - Escaso presupuesto público para la magnitud del problema. - No hay equipos mixtos (servicios sociales + arquitectos) (entornos comunitarios). - No mira todo el entorno, solo el entorno físico (no comunitario). No brinda apoyo comunitario más allá de la accesibilidad física (cambio de bañeras, ascensores, etc.). - No se están ejecutando acciones sustitutorias para este tema (existe no obstante para rehabilitación de edificios o un peligro real). Es decir, si no se pone de acuerdo la comunidad de propietarios ejecuta el Ayto.
¿A qué colectivos afecta más?	

Problema 5: La especulación inmobiliaria (encarecimiento de la vivienda)

¿Qué hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - "Está intentando recuperar la vivienda que vendió Botella." - Desconocemos que actúe de alguna manera para frenarla
----------------------------	--

	(excluyendo la actuación de vivienda pública)
¿Qué no hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - No existe regulación (inmueble que no se reutilice que vuelva al parque del Ayto.). - No penaliza a la vivienda vacía ni frena la especulación inmobiliaria. - No tiene una oficina que cuelgue de servicios sociales para combatir la especulación inmobiliaria (art.47 de la Constitución).
¿A qué colectivos afecta más?	<ul style="list-style-type: none"> - Población que quiere adquirir primera vivienda. - En general toda la población.

Problema 6.1: Falta de vivienda social en régimen de alquiler, colaborativa, etc.

¿Qué hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - Va a edificar obra nueva - Va a eliminar el régimen de compra de las viviendas de EMVS - Tiene un acuerdo con la SAREB de 300 viviendas, de las cuales 150 con familias ya dentro y 150 vacías
¿Qué no hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - No amplía el parque de vivienda lo suficientemente rápido conforme a las necesidades que hay - No llega a acuerdos con los grandes tenedores y propietarios - Criterios de la MV (económicos) son muy estrictos.
¿A qué colectivos afecta más?	<ul style="list-style-type: none"> - Personas paradas de larga duración - Persona en riesgo de exclusión social - Gente que necesita un hogar pero no puede acceder al mercado libre de alquiler (jóvenes precarios, madres solteras con hij@s, personas con discapacidad, etc.) - Colectivo inmigrante

Problema 6.2: Dificultad para empadronarse (exigen 10 años de empadronamiento para acceso a vivienda pública).

¿Qué hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - Empadrona arbitrariamente siguiendo requisitos diferentes dependiendo del distrito - Exige 10 años de empadronamiento para acceder a vivienda social (si no te dejan empadronar a los colectivos más desfavorecidos se hace una barrera insuperable).
----------------------------	--

¿Qué no hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - No ofrece asistencia para solucionar el problema del padrón. - No hay protocolos ni instrucciones claras para funcionarios. - Falta agilidad. - La información que se recoge no se ajusta a la realidad.
¿A qué colectivos afecta más?	<ul style="list-style-type: none"> - Personas sin hogar y con riesgo de exclusión residencial.

Problema 6.3: Falta de datos que permitan hacer una radiografía certera de la oferta y demanda de vivienda.	
¿Qué hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - Ha hecho transparente los datos de los inmuebles del Ayto. del EMVS.
¿Qué no hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - El dato de demanda no se conoce pues los sistemas no están integrados (en los formularios, entrevistas de servicios sociales no recogían la situación de la vivienda) - No hay censo de viviendas vacías. - No está accesible el listado de patrimonio (del parque inmobiliario) en abierto (ley de transparencia).
¿A qué colectivos afecta más?	<ul style="list-style-type: none"> - Los colectivos, sociedad civil.

Problema 6.4: Pobreza energética en el parque de vivienda, que está obsoleto.	
¿Qué hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - No tenemos constancia de ninguna medida, salvo ayudas puntuales.
¿Qué no hace el Ayto.?	<ul style="list-style-type: none"> - No habla ni negocia con las empresas suministradoras para facilitar el acceso legal a los suministros - No promociona la creación de una tarifa plana
¿A qué colectivos afecta más?	<ul style="list-style-type: none"> - Personas mayores - Menores - Enfermos - Colectivo inmigrante

III. De problemas a objetivos y soluciones : Propuestas de actuación concretas

Objetivo 1: Erradicar el sin hogarismo	
¿Cuál era el problema?	Crecimiento del número de personas sin hogar crónicas (3-5 años), y aumento de delitos de odio a personas sin hogar (aporofobia) -un 47% sufren agresiones-.
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Poner en marcha los proyectos Housing First - Creación estrategia para poner fin al sin hogarismo, y no paliar o atender a personas sin hogar - Sensibilizar a la ciudadanía en general y a la Policía municipal sobre delitos de aporofobia. - Condena de cada caso y delito de aporofobia. - Recopilar un Libro Blanco de las personas sin hogar en Madrid

Objetivo 2: Creación de estrategia de vivienda social	
¿Cuál era el problema?	No hay Departamento de Vivienda dentro de los Servicios sociales, ni estrategia de vivienda social.
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Elaborar una estrategia de vivienda social (que cuelgue del área de derechos sociales). - Crear un censo centralizado (aunque sea un inventario virtual) que se ordene de manera diferente (no solo con referencias catastrales) con criterios de utilidad social (actualmente se ve como valor contable). - Hacer público ese mapeo de datos patrimoniales de la ciudad y accesible (siguiendo la Ley de Transparencia) tanto hacia dentro como hacia fuera: información sobre qué, donde y en qué estado. - Fomentar iniciativas de la sociedad civil para que se puedan crear alternativas de modelos habitacionales. - Equiparar las soluciones tradicionales con las soluciones alternativas: ejemplo, piso tutelado vs centros alternativos. - Seguimiento de los proyectos de vivienda colaborativa con asistencia integral centrada en la persona (AICP). Una vez detectados los procedimientos abrir una línea de financiamiento complementario. - Revisar la ley de apartamentos tutelados para que tenga una

	visión de derechos humanos y entren alternativas para personas con discapacidad con AICP.
--	---

Objetivo 3: Ofrecer alternativa ocupacional a familias desalojadas	
¿Cuál era el problema?	Familias desalojadas no tienen alternativa ocupacional (viven con miedo). Las mafias que en los barrios se están lucrando con los alquileres de familias desalojadas (la solución criminaliza y deja gente en la calle). Falta fortaleza para enfrentar la banca.
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Llegar a acuerdos con los grandes tenedores y propietarios de los inmuebles para que no se produzcan los desalojos, al tiempo que se cierran los procesos judiciales para garantizar la seguridad en la tenencia. - Si está justificada y acreditada la ocupación en precario, que no se les imponga multas por usurpación. - Considerar a las familias víctimas de las mafias prioritarias para un realojo.

Objetivo 4: Adecuar las viviendas a personas dependientes y mayores	
¿Cuál era el problema?	Viviendas inadecuadas para personas dependientes y personas mayores, que viven encerradas en su vivienda por una cuestión de accesibilidad.
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Hacer partícipe a las personas con discapacidad y movilidad reducida en el diseño de políticas públicas de vivienda (mecanismo de comunicación bidireccional). - Base de datos más completa de las condiciones de las viviendas aprovechando los ITES (informes de Inspección Técnica de Edificios) e incluyendo información del entorno comunitario (por ejemplo, si tiene apoyo familiar, de los vecinos, etc.). - Más planes de ayudas para ascensores, seguridad en portales, rampas, entornos cercanos al bloque. - Ejecutar acciones sustitutorias cuando una comunidad de vecinos no se pone de acuerdo en temas de accesibilidad y adecuación de la vivienda.

Objetivo 5: Acabar con la especulación inmobiliaria	
¿Cuál era el problema?	La especulación inmobiliaria (encarecimiento de la vivienda)
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Crear una oficina de lucha contra la especulación inmobiliaria. - Penalizar el inmueble inactivo: <ul style="list-style-type: none"> o Crear normativa municipal para definir vivienda inactiva o instar al organismo competente para que lo haga y poder penalizar su inactividad. o Inspeccionar la vivienda vacía para verificar su estado. o Utilizar el valor de esfuerzo como baremo para la definición de vivienda inactiva (bajaría los precios de la vivienda). - Formación en derechos humanos con foco en el derecho a la vivienda educando que con el derecho a la vivienda no se puede especular. - Fomentar cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso. - Instar a la CAM para cambiar la ley de vivienda protección oficial y la ley de arrendamientos urbanos. - Instar al gobierno central a que se regulen las SOCIMIS - Eliminación de leyes pro-especulación locales (que no es lo mismo que construcción). Utilizar el valor no como valor del mercado sino como valor social uso al que se destina (no es lo mismo construir un comedor social que un residencial). - Financiación compartida público-privada para hacer vivienda social distribuida en toda la ciudad (ejemplo modelo danés). El Ayto. avala una parte y gestiona un número de viviendas. - Fomentar la transparencia de oficinas públicas de oferta de vivienda y portales web tipo idealistas.

Objetivo 6.1: Creación de más viviendas sociales	
¿Cuál era el problema?	Falta de vivienda social en régimen de alquiler, colaborativa, etc.
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Unificar las listas de demandantes de vivienda social (tanto la del IVIMA como la del EMVS). - Ampliación más rápida del parque de vivienda no solo de obra nueva en el extrarradio sino también de aquellas integradas en

	<p>comunidades de vecinos (a través de acuerdos con los grandes tenedores y propietarios).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instar al Fondo Social de Vivienda de la banca a que adjudique las viviendas. - Creación de un subsidio de ayuda al alquiler.
--	---

Objetivo 6.2: Dar una solución al problema del empadronamiento.	
¿Cuál era el problema?	Dificultad para empadronarse. Exigen 10 años de empadronamiento para acceso a vivienda pública.
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Creación y definición de un protocolo común de empadronamiento con instrucciones claras que resuelva los problemas y dé flexibilidad.

Objetivo 6.3: Crear base de datos sobre oferta y demanda de vivienda	
¿Cuál era el problema?	Falta de datos que permitan hacer una radiografía certera de la oferta de vivienda y demanda.
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Crear un censo centralizado (aunque sea un inventario virtual) que se ordene de manera diferente (no solo con referencias catastrales) con criterios de utilidad social (actualmente se ve como valor contable). - Hacer público ese mapeo de datos patrimoniales de la ciudad y accesible (siguiendo la ley de transparencia) tanto hacia dentro como hacia fuera: información sobre qué, donde y en qué estado. - Recopilar las necesidades reales de vivienda (demanda) por parte de los colectivos más desfavorecidos haciendo partícipes a las personas involucradas. - Oficina activa de defensa de derechos con funciones no solo de mediación (en los casos en desalojo) sino también con asistencia legal (inquilino indefenso), etc. Tomar parte activa.

Objetivo 6.4: Introducir medidas que solucionen la pobreza energética del parque de vivienda.	
¿Cuál era el problema?	Pobreza energética en el parque de vivienda, que está obsoleto
Propuestas concretas	<ul style="list-style-type: none"> - Creación de una tarifa plana de suministros - Eliminación de cargas y deudas provenientes de los inquilinos anteriores para así regularizar los nuevos contratos de suministros. - Ayuda para la reparación y funcionamiento básico de los suministros de viviendas deterioradas (fontanería, electricidad, etc.)

Housing First es un modelo innovador que plantea una forma diferente de afrontar el sinhogarismo: facilitar viviendas accesibles y con carácter permanente a las personas sin hogar que se encuentran en peor situación.

Hábitat es el programa **Housing First** para personas sin hogar de **RAIS Fundación** con el que queremos sumarnos a otras experiencias europeas que ya están dando resultados. RAIS Fundación ha puesto en marcha **48 viviendas** en España, 20 de ellas en la ciudad de Madrid, bajo los principios de este modelo, junto con un riguroso proceso de evaluación de resultados

La realidad de las personas sin hogar sigue siendo una de las más desconocidas. Una persona puede llegar a la calle por diferentes motivos, tanto personales como de tipo social. La falta de una red familiar y social de apoyo, padecer una enfermedad crónica, tener un problema de salud mental, carecer de ingresos o de una vivienda, hacen que una persona se encuentre en una situación de vulnerabilidad que puede llevarle al sinhogarismo. Además, en esta situación influyen aspectos sociales o estructurales, como las dificultades de acceso a la vivienda y al mercado de trabajo, la falta de respuesta eficaz de las políticas sociales y los recursos de ayuda o la situación de discriminación que sufren estas personas.

La respuesta que tradicionalmente se ha dado al problema del sinhogarismo ha seguido un modelo “en escalera”, en el que la persona sin hogar tiene que ir superando determinadas etapas teniendo como horizonte el acceso a una vivienda permanente. De la calle al albergue, del albergue al centro de noche, del centro a una pensión... Se trata de un proceso largo y difícil para la persona, que en cualquier momento puede volver a calle y tener que empezar otra vez el camino. Además de esto, las personas que están peor, difícilmente encuentran en este tipo de servicios una solución definitiva a su problemática.

Pero, ¿es posible hacer las cosas de otro modo? Si la vivienda es un elemento clave en la mejora de la situación de las personas, ¿por qué no empezar por ahí? Tiene sentido pensar que si queremos tener resultados diferentes tendremos que hacer las cosas de forma distinta a como las hemos venido haciendo hasta ahora.

El modelo **Housing First** fue desarrollado en la década de los noventa por el psicólogo Sam Tsemberis de la ONG neoyorkina [“Pathways to Housing”](#). Su idea principal es que la vivienda es lo primero que debemos facilitar a las personas, además de apoyo que les ayude a mantenerse en ella. Los programas que se han llevado a cabo bajo este enfoque ofrecen resultados muy positivos, destacando que más del 80% de las personas mantienen la vivienda después de dos años. Además, **Housing First ofrece mejores resultados y no supone un mayor coste que el modelo tradicional, ofreciendo una alternativa eficaz y eficiente, que complementa los servicios que prestan las redes de atención para las personas con mayores dificultades.**

Housing First se caracteriza principalmente por:

- Entender el alojamiento como un derecho humano fundamental, al que deben tener acceso todas las personas.
- Partir del principio de que las personas toman todas las decisiones que les afectan; por lo tanto, los equipos de profesionales están para apoyar en ese proceso y para ayudar a que las personas puedan llevar a la práctica sus decisiones. Cualquier apoyo que se preste, pone a la persona y sus necesidades en el centro.
- Tender a la normalización, huyendo de guetos de vivienda o de formas de alojamiento en las que se concentren personas que partían de una situación de exclusión social.
- La vivienda es el lugar de residencia, de intimidad y de seguridad de cada persona; si es necesario algún tipo de tratamiento, éste se realizará desde los recursos y servicios a los que accede el resto de la ciudadanía.
- La comunidad (el bloque en el que las personas viven, el barrio, etc.) es un espacio de oportunidades para recuperar la relación con el entorno y construir una red social de apoyo.

Muchas ciudades europeas y americanas están desarrollando programas de atención en el marco del modelo **Housing First**. El modelo se lleva implementando en EE.UU. desde 1990. Según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU el número de personas sin hogar crónicas en las calles se redujo un 30% entre 2005 y 2007, esta reducción se vincula con la implantación del modelo **Housing First**.

Desde 2011, la Comisión Europea ha impulsado pruebas piloto en cinco ciudades europeas: Amsterdam, Budapest, Copenhague, Glasgow y Lisboa a través del proyecto Housing First Europe. Además, recientemente se han puesto proyectos en marcha en Italia, Francia y Dinamarca.

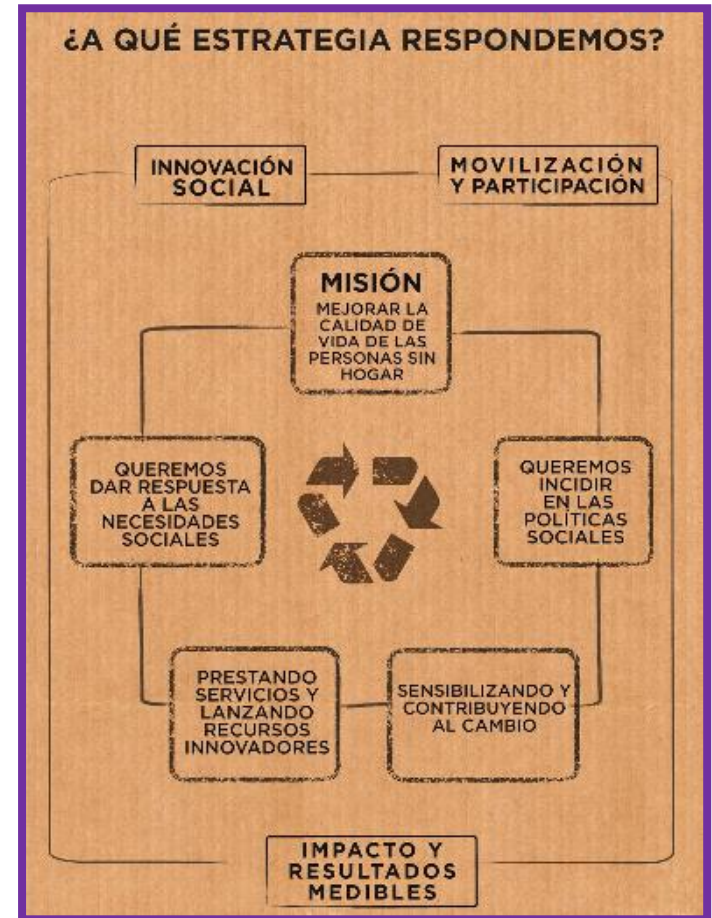
**¿Y si empezamos
por la vivienda?**

Agosto 2016



¿Quiénes somos?

RAIS Fundación es una entidad de iniciativa social, no lucrativa, independiente y plural de ámbito estatal creada en 1998.



¿Qué hacemos?

NECESIDADES A LAS QUE DAMOS RESPUESTA

Cuidamos la **salud** de las personas



Respondemos a las **necesidades** básicas y más urgentes



Fomentamos el acceso a una **vivienda** digna



Favorecemos la formación para el **empleo** y la incorporación al mercado laboral



Trabajamos para la defensa y garantía de los **derechos fundamentales y de ciudadanía**



Apostamos por una **sociedad** inclusiva



¿Qué resultados alcanzamos?

RESULTADOS CLAVE EN EL AÑO

1

En 2014 hemos atendido a 7.607 personas

2

La satisfacción de las personas atendidas con nuestros servicios es de 5,53 sobre 6

3

192 personas han mejorado su situación de alojamiento

4

Formamos parte del movimiento Housing First Europe con experiencias innovadoras de alojamiento en más de 8 países

5

Hemos ofrecido 102.443 menús y 23.696 noches de alojamiento



#personasdecarton
Félix tiene 45 años y quiere integrarse...



#personasdecarton
Ion tiene 54 años y vive desde 2008 en la calle. Actualmente, vive en una infravivienda.

6

Impulsamos y coordinamos Hatento, Observatorio delitos de odio contra personas sin hogar
www.hatento.org

7

Comenzamos un nuevo programa de alojamiento para jóvenes sin hogar de 18 a 25 años

8

214 personas han conseguido un contrato de trabajo

9

Hemos ofrecido 7.532 servicios para que las personas mejoren su salud

10

En 2014 ponemos en marcha Hábitat, un programa innovador basado en el modelo Housing First, con 28 viviendas repartidas en Málaga, Barcelona y Madrid.

¿Qué es Housing First?

*‘A mí esta casa, me ha
alargado la vida’,
Ramón*



¿Qué es Housing First?

1. Acceso a vivienda
2. Viviendas unipersonales
3. Carácter permanente e incondicional
4. Respeto a la autonomía de las personas
5. Apoyo profesional individualizado
6. Evaluación de resultados



¿A quién se dirige Housing First?

PERSONAS SIN HOGAR

Larga historia en
situación de calle
Categorías 1 y 2 ETHOS







Salud mental
Discapacidad
Consumo

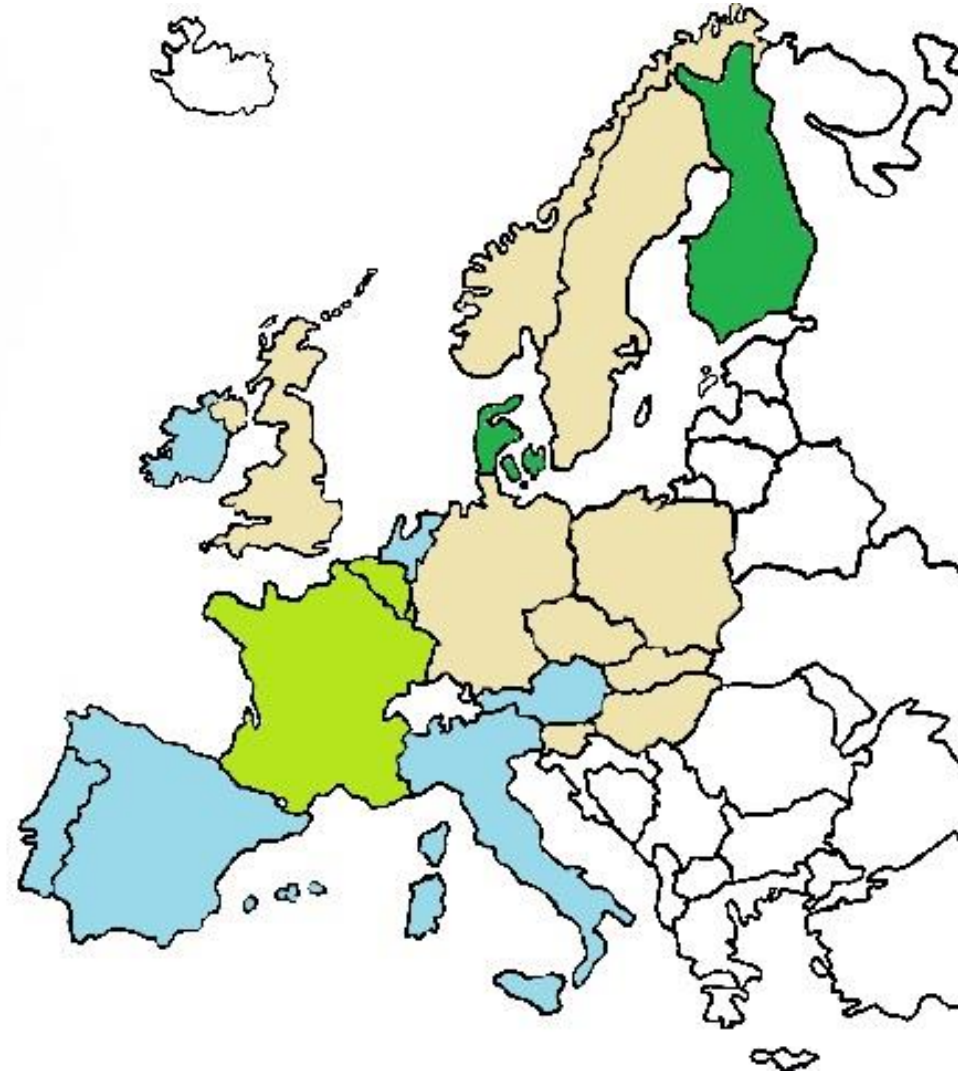


Housing First Internacional

Implantación de HF

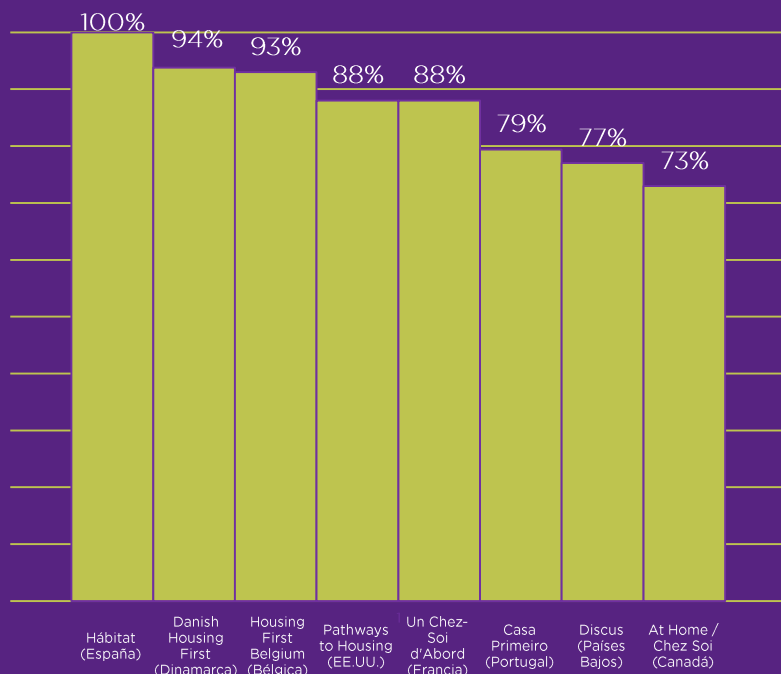
Origen del modelo EEUU + Canadá

-  Housing First como política pública
FI | DK
-  HF como experimentación social
coordinada por el Gobierno
FR | BE
-  HF como experimentación social
desarrollada por entidades sociales
NL | IR | ES | IT | AT
-  HF como proyectos aislados de
entidades sociales
UK | NO | SE | HU | DE | CZ | SK |
SL | PO

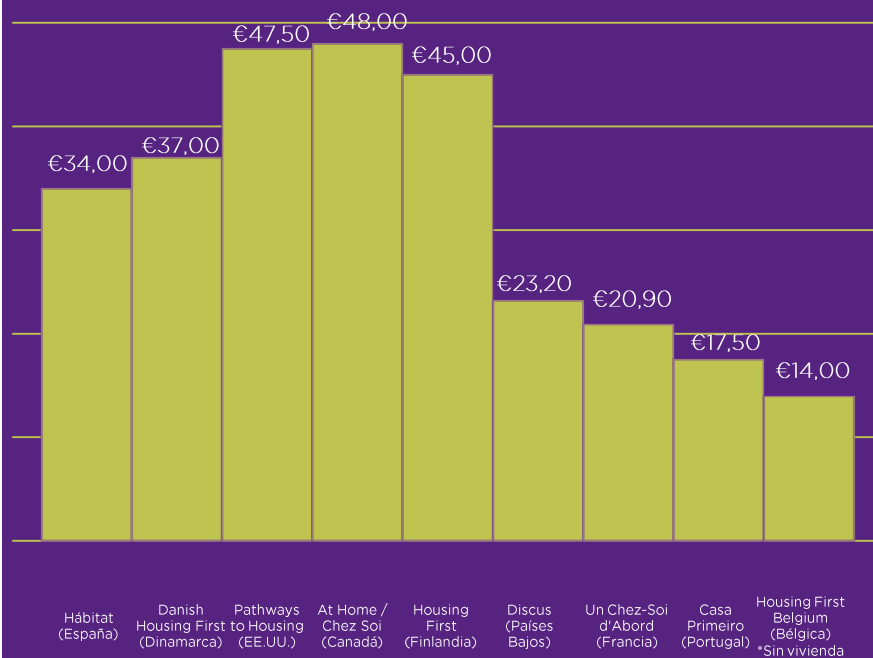


Las cifras de Housing First

% retención de alojamiento



Coste plaza/día



¿Cuál es la experiencia internacional Housing First?

**Surgimiento en
EE.UU. en los 90'**
Pathways to Housing

88%

**retención vivienda
5 años después**

**Impulsado por la Comisión
Europea desde 2011**
Housing First Europe

>85%

**retención vivienda
de media**

Programa Hábitat

‘Se me había olvidado que se puede vivir como vivo ahora’, Libia



Nuestro objetivo



Queremos conseguir que
nadie duerma en la calle.
Con Housing First es
posible.

¿Qué valores tiene el programa Hábitat?

Innovación

Marco internacional

Evaluación

Sostenibilidad

Centrado en las personas



¿Cómo trabajamos?

1 Las personas pueden recuperarse, reclamar y transformar sus vidas

2 Es importante centrarse en las fortalezas individuales

3 La comunidad es una fuente de recursos, no una barrera

4 La persona es quien dirige su propio proceso de ayuda

5 El principal espacio para intervenir, es la comunidad

6 La relación entre las personas y el profesional es básica y esencial

¿Qué resultados tiene el Programa Hábitat?

100%

de las personas participantes de Hábitat han mantenido la vivienda tras 12 meses (retención alojamiento).



Satisfacción con la situación de alojamiento a los **12 meses**

GH

6,31

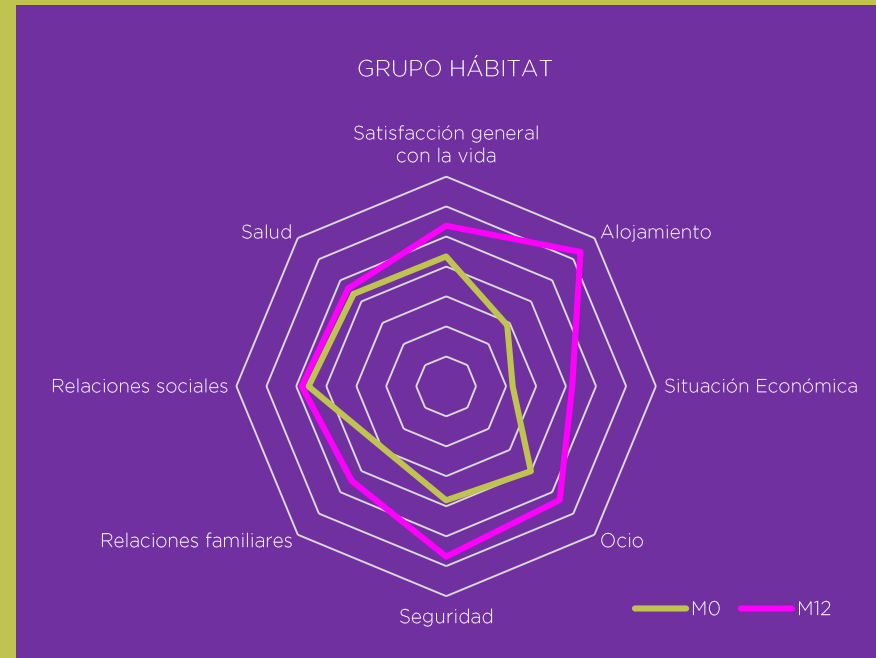
ATA

3,78

(sobre 7)

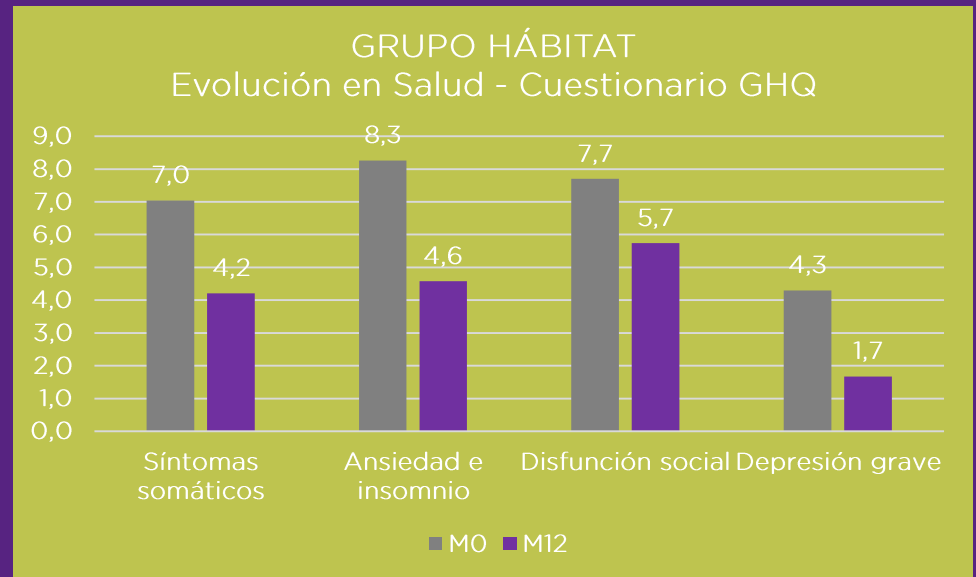
¿Qué resultados tiene el Programa Hábitat?

La calidad de vida (índice QoLI) percibida por las personas participantes en Hábitat ha mejorado notablemente en un solo año.



¿Qué resultados tiene el Programa Hábitat?

Se producen mejoras en todos los ámbitos de salud evaluados



¿Qué resultados tiene el Programa Hábitat?



Disminuye un **50%** la
sensación de soledad

Se **duplica** el porcentaje de personas
que han tenido relación con su **familia** y
que creen que pueden **contar con**
alguien.

¿Qué resultados tiene el Programa Hábitat?

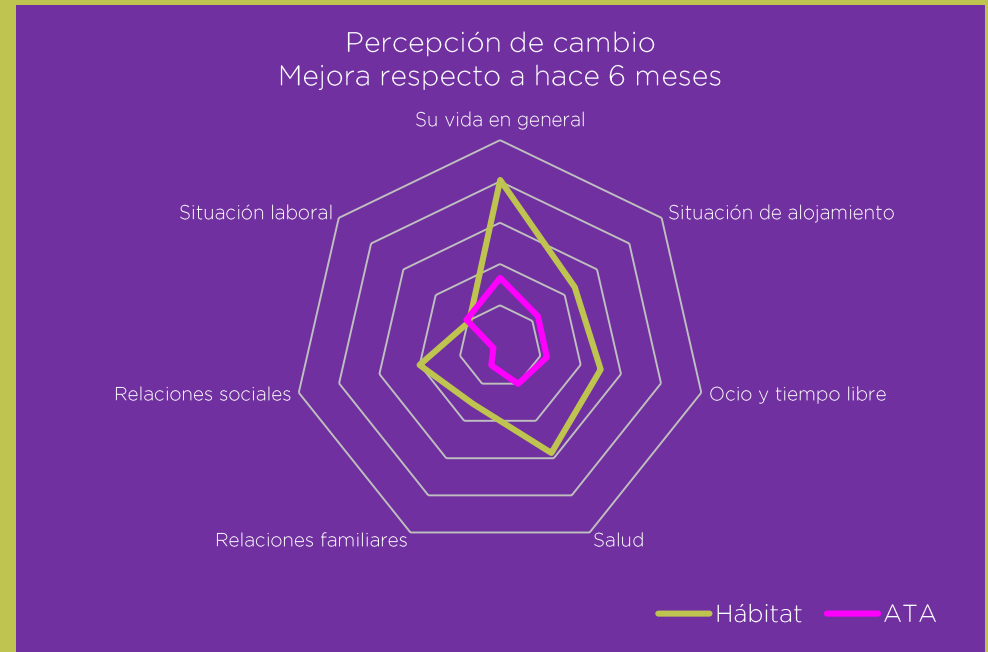
Aumenta un **54%**
la percepción de seguridad
del grupo Hábitat (QoLI).



Disminuye **25** puntos el porcentaje de
personas que han sido insultadas o
amenazadas en el grupo Hábitat.

¿Qué resultados tiene el Programa Hábitat?

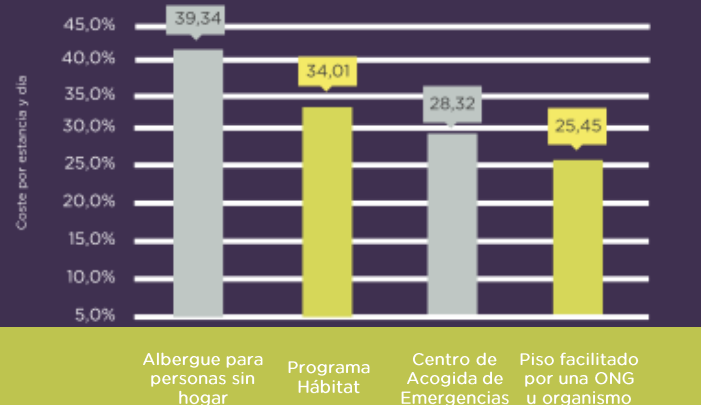
El **80%** de personas en Hábitat considera que ha mejorado su vida en general



¿Qué resultados tiene el Programa Hábitat?

El coste plaza/día del programa Hábitat

es similar o menor que el de otro tipo de recursos de la red de personas sin hogar pero con una intervención de mayor intensidad.



Hábitat

34

€/día*

* Coste medio calculado a partir de las 28 viviendas activas en 2015

Vivienda pública → 27-30 €/día

Vivienda privada → 40-45 €/día

***“Housing first ends
Homelessness. It´s that simple”
(Sam Tsemberis, 2010)***



CONTACTO

José Manuel Caballol Bartolomé
Director General
Teléfono 605 91 90 52
jmcaballol@raisfundacion.org

Maribel Ramos Vergeles
Directora Unidad de Desarrollo Estratégico
Teléfono 661 40 67 14
maribel.ramos@raisfundacion.org

www.raisfundacion.org
@RAISFundacion

Taller sobre Vivienda, Medioambiente, Urbanismo y Movilidad, celebrado el 12 y 13 de julio en Medialab-Prado.

Hemos leído el resumen del trabajo llevado a cabo en la Mesa 2. DERECHO A LA VIVIENDA, en la que estábamos integrados. También hemos leído el de la Mesa 1.

Quisiéramos hacer una **propuesta de ordenación de los problemas** detectados, para poder estudiarlos y solucionarlos de forma ordenada. Aunque hablamos de vivienda, es muy posible que esta estructura sirva también para urbanismo y movilidad

GRUPOS DE TRABAJO PARA SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS PLANTEADOS

Ordenamos en 4 GRANDES GRUPOS los problemas, entendiendo que serían los 4 grupos de trabajo que deberían establecerse para intentar solucionar el problema de la vivienda en Madrid. Es muy posible que esta estructura sirva también para urbanismo y movilidad.

A continuación describimos los cuatro grandes grupos de problemas

Luego, al desarrollar cada uno muy brevemente, nos referiremos al trabajo desarrollado en la Mesa 2 de Vivienda en la que estábamos, a modo de ejemplo, **sobre fondo verde**. Algunos problemas aparecen en varios grupos.

Seguramente las conclusiones de la Mesa 1 también pueden encajarse en estos 4 Grupos de Problemas.

- 1.- Problemas estructurales.** Son aquellos cuya solución tiene alcance a medio y largo plazo e impide que los problemas reaparezcan. Este grupo de trabajo se tendrá que nutrir de información de los otros pero seguramente no propondrá soluciones específicas o directas a los problemas que aquellos detecten.
- 2.- Problemas burocráticos.** Este problema parece ser inmenso en el Ayuntamiento de Madrid, y por eso le hemos dado un capítulo aparte. Es en realidad un problema estructural, pero de tal magnitud que hace casi inviables las escasas políticas de vivienda y las vuelve prácticamente ineficaces. Hay que empezar de cero, pero es un grupo de trabajo algo distinto al anterior pues tendrá que revisar ordenanzas y funcionamientos administrativos atrofiados. Además impide poner en marcha medidas urgentes para los problemas coyunturales, que se definen a continuación. Es decir, carecemos de HERRAMIENTA de lo mal que funciona. El grueso del contenido del trabajo de los talleres se iba hacia este problema.
- 3.- Problemas coyunturales.** En esta categoría están aquellos que aparecen y desaparecen en función de coyunturas concretas. Hay entidades (ONG) muy comprometidas que conocen la realidad al minuto. Necesitan de soluciones URGENTES e imaginativas ya. No obstante la solución definitiva y estable a estos problemas sólo puede venir de solucionar los problemas de los grupos 1 y 2.
- 4.- Problemas de mantenimiento.** Este tipo de problemas no desaparecen nunca, y necesitan de políticas “constantes” de mejora y mantenimiento. Se deben en general al envejecimiento / obsolescencia del parque inmobiliario o de la infraestructura urbanística en relación con la evolución de las necesidades. Nunca desaparecen, ni se pretende: son problemas más bien cambiantes o en aumento, conforme lo hace el estándar de lo que se entiende como “vivienda digna” según las circunstancias del colectivo afectado. Por cuestiones coyunturales (problema 3) ha disminuido el estándar de calidad drásticamente en algunas zonas de Madrid.

1.- PROBLEMAS ESTRUCTURALES

Son aquellos cuya solución tiene alcance a medio y largo plazo e impide que los problemas reaparezcan. Este grupo de trabajo se tendrá que nutrir de información de los otros pero seguramente no propondrá soluciones específicas o directas a los problemas que aquellos detecten.

Destacan

- .- ESPECULACIÓN INMOBILIARIA
- .- ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN
- .- CALENTAMIENTO GLOBAL
- .- CASI NULO PARQUE DE VIVIENDA SOCIAL DE PROPIEDAD PÚBLICA PARA ALQUILER
- .- NULO PARQUE DE VIV. SOCIAL DE PROPIEDAD PRIVADA: VIVIENDA COLABORATIVA

APARTADOS REFERIDOS EN EL TALLER SOBRE PROBLEMAS ESTRUCTURALES (Mesa2)

I. Problemas diagnosticados

Especulación inmobiliaria (no se utiliza el parque disponible) lo que produce entre otras cosas el encarecimiento de la vivienda y distorsiona el mercado.

Las personas más afectadas son: las que necesitan una primera vivienda, las más pobres, las más manipulables, pero el problema es tan grande que afecta a casi toda la población.

Consecuencias:

- Mal funcionamiento del mercado
- Generación de plusvalías **desproporcionadas**
- Grandes desigualdades, enriquecimiento desigual (alto impacto de la pobreza)
- Dinero fácil, corrupción
- Degeneración física (desprestigio de la calidad y la excelencia)
- Desequilibrio productivo (sector único)
- Impacto medioambiental, destrucción del paisaje
- Ineficacia económica

No se considera la vivienda como un derecho humano sino como una inversión.

Despenalización de las medidas de especulación inmobiliaria. A nivel Ayto. se podría tomar medidas regulatorias.

Falta de vivienda social en régimen de alquiler, de uso colaborativo y ayudas para que la población pueda acceder fácilmente a una vivienda (independientemente de los recursos).

Barreras normativas para proponer modelos habitacionales alternativos

Dificultades para modificar la normativa y buscar formas alternativas de financiación y promoción.

Viviendas y entornos inadecuados (que no son capacitantes) que afectan sobre todo a personas mayores y personas con discapacidad. Problemas de accesibilidad y de falta de lazos comunitarios.

II. Actuaciones y competencias del Ayuntamiento de Madrid en torno a los problemas priorizados

Problema 5: La especulación inmobiliaria (encarecimiento de la vivienda). (Cuadro completo del acta)

Problema 6.1: Falta de vivienda social en régimen de alquiler, colaborativa, etc. (Cuadro completo del acta)

III. De problemas a objetivos y soluciones: Propuestas de actuación concretas

Objetivo 2: Creación de estrategia de vivienda social (Cuadro completo del acta)

Objetivo 5: Acabar con la especulación inmobiliaria (Cuadro completo del acta)

Objetivo 6.1: Creación de más viviendas sociales (Cuadro completo del acta)

Objetivo 6.3: Crear base de datos sobre oferta y demanda de vivienda (Cuadro completo del acta)

2.- PROBLEMAS BUROCRÁTICOS.

Este problema parece ser inmenso en el Ayuntamiento de Madrid, y por eso le hemos dado un capítulo aparte. Es en realidad un problema estructural, pero de tal magnitud que hace casi inviables las escasas políticas de vivienda y las vuelve prácticamente ineficaces. Hay que empezar de cero, pero es un grupo de trabajo algo distinto al anterior pues tendrá que revisar ordenanzas y funcionamientos administrativos atrofiados.

Además impide poner en marcha medidas urgentes para los problemas coyunturales, que se definen en el grupo “Problemas Coyunturales”.

Es decir, carecemos de HERRAMIENTA de lo mal que funciona.

El grueso del contenido del trabajo de los talleres se iba hacia este problema

Se detectan los siguientes grandes problemas

- .- BUROCRACIA PURA: MUCHOS REQUISITOS CONTRADICTORIOS Y NULO CONTROL POSTERIOR.
- .- NULA PERSONALIZACIÓN, FLEXIBILIDAD Y SEGUIMIENTO DE LOS CASOS
- .- GRAVES PROBLEMAS DE DEFINICIÓN DE DERECHOS BÁSICOS, COMO EL EMPADRONAMIENTO
- .- ABSOLUTA DESCOORDINACIÓN Y COHERENCIA ENTRE DISTRITOS
- .- FALTA DE DATOS Y DE TRANSPARENCIA SOBRE OFERTA Y DEMANDA.
- .- ATOMIZACIÓN DEL CONTROL DEL PARQUE INMOBILIARIO PÚBLICO
- .- ACTIVO ESPECULADOR INMOBILIARIO Y DEVOTO DE LA VIVIENDA COMO BIEN FINANCIERO

APARTADOS REFERIDOS EN EL TALLER SOBRE PROBLEMAS BUROCRÁTICOS (Mesa2)

I. Problemas diagnosticados

Relacionado con el chabolismo en Madrid.

- No facilita el empadronamiento, ni dar de alta la luz y servicios básicos. Círculo vicioso de la pobreza.
- Arbitrariedad en las dinámicas de empadronamiento (en Usera los okupas no tienen problemas pero en otros distritos no se puede, por ejemplo).

No se coordina entre servicios de atención primaria y atención especializada (por ejemplo, las rentas mínimas tramitadas que se gestionan no corresponden a los distritos donde se han empadronado) derivadas de las dificultades de empadronamiento.

- Vivienda cuelga ahora de servicios sociales pero no ha habido un cambio estructural de funcionamiento.
- Vivienda va a requerir una serie de acciones sociales para su sustento (pago de servicios)

Las dinámicas de empadronamiento generan dificultades de conexión con otros derechos (ejemplo, hay familias que viven durante ocho años en una vivienda y no lo pueden acreditar lo que no favorece la solicitud de ayudas, acreditación necesaria para otros derechos).

Falta de datos existentes que permitan hacer una radiografía del estado de situación: patrimonio de viviendas, recursos de viviendas vacías, etc. Faltan datos tanto sobre oferta como sobre las demandas.

- Los servicios sociales no cuentan con los medios técnicos ni humanos suficientes para hacer un diagnóstico de la demanda necesaria (censo de familias en riesgo de perder su vivienda).
- No se registra adecuadamente por falta de registro de la información.
- Las familias ocultan información sobre su vivienda por miedo a consecuencias penales, a la pérdida de custodia de los hijo/as, pérdida del RMI, etc.
- No se puede planificar una solución adecuada a la problemática.
- Los medios de intervención de otros aspectos sociales son infructuosos si no hay una vivienda adecuada.

Falta de atención de personal y recursos del Ayto. ya que el área de gobierno es muy grande: el área de servicios sociales y vivienda necesitan más personal o mayor/mejor organización.

- Falta de experiencia de trabajo conjunto. Antes vivienda colgaba de urbanismo.
- Bien que haya pasado a servicios sociales pero falta una estrategia de vivienda social.

II. Actuaciones y competencias del Ayuntamiento de Madrid en torno a los problemas priorizados

Problema 2: No hay Departamento de Vivienda dentro de los Servicios sociales, ni una estrategia de vivienda social. (Cuadro completo del acta)

Problema 6.2: Dificultad para empadronarse (exigen 10 años de empadronamiento para acceso a vivienda pública). (Cuadro completo del acta)

Problema 6.3: Falta de datos que permitan hacer una radiografía certera de la oferta y demanda de vivienda. (Cuadro completo del acta)

III. De problemas a objetivos y soluciones: Propuestas de actuación concretas

Objetivo 6.2: Dar una solución al problema del empadronamiento. (Cuadro completo del acta)

Objetivo 6.3: Crear base de datos sobre oferta y demanda de vivienda (Cuadro completo del acta)

3.- PROBLEMAS COYUNTURALES.

En esta categoría están aquellos que aparecen y desaparecen en función de coyunturas concretas. Hay entidades (ONG) muy comprometidas que conocen la realidad al minuto. Necesitan de soluciones URGENTES e imaginativas ya. No obstante la solución definitiva y estable a estos problemas sólo puede venir de solucionar los problemas de los grupos 1 y 2.

Destacan por su gravedad

- .- DESHAUCIOS SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL: PERSONAS SIN HOGAR
- .- PERSONAS SIN TECHO COMO PROBLEMA CRÓNICO
- .- CHABOLISMO
- .- MAFIAS
- .- IMPOSIBILIDAD DE ACCEDER A LA ENERGÍA LEGALMENTE
- .- IMPOSIBILIDAD DE ACCEDER A UNA VIVIENDA DIGNA A COLECTIVOS DE BAJO NIVEL ADQUISITIVO
- .- IMPOSIBILIDAD DE ACCEDER A PRIMERA VIVIENDA A LOS JÓVENES

APARTADOS REFERIDOS EN EL TALLER SOBRE PROBLEMAS COYUNTURALES (Mesa2)

I. Problemas diagnosticados

Crecimiento del número de personas sin hogar crónicas (3-5 años), y aumento de delitos de odio a personas sin hogar (aporofobia) -un 47% sufren agresiones-.

- Más complejo para las personas que mantienen esta situación de manera crónica y tienen problemas de salud mental.

- Respuesta institucional no está orientada a erradicar el problema, sino a institucionalizarlo.

Consecuencias:

- No sentimiento de pertenencia personal y social

- Estrés

- Problemas de salud

- Estar en la calle causa mortalidad

- Aumento de la mortalidad

- Vulneración de derechos básicos (salud, seguridad, etc.)

- Delitos de odio, pues las personas sin hogar son objeto de acoso e intimidaciones

Chabolismo en Madrid.

- Los alquileres son muy altos lo que para personas en situación de desempleo no permite que ocupen vivienda normalizada.

- Fomenta el hacinamiento y la infravivienda ya que muchas familias viven en el mismo espacio.

Desahucio / desalojo de vivienda habitual sin alternativa de realojo.

- Los desalojos han forzado a que personas ocupen vivienda vacía.

- El Ayto. no da alternativas habitacionales a familias que no cuenta con alternativas familiares o de redes cercanas y se ven abocados a vivir en la calle.

- La gran cantidad de viviendas vacías tras procesos de desahucio y la incapacidad de las familias de hacer frente a un alquiler a precio de mercado provoca que haya un mercado negro alternativo de viviendas.

- Las familias desalojadas no tienen alternativa ocupacional (viven con miedo). Existen mafias que en los barrios se están lucrando a través de alquileres ilegales a familias desalojadas, que lo han encontrado como nicho de negocio (por 200€ te abro el piso, te doy de alta la luz en pisos vacíos, etc.) y esta respuesta ha sido criminalizada. No obstante, la eliminación de la actividad delictiva ha dejado fuera a las familias, literalmente en la calle, con desalojos exprés.

- Falta fortaleza para enfrentar la banca.

Consecuencias:

Problemas de convivencia barrial. Confusión entre familias desalojadas y las actividades delictivas de las mafias (criminalización). Amenazas y extorsiones para evitar un desalojo por parte de la mafia. Alquileres fraudulentos en viviendas sobre las que no tienen título (cuando llega un desalojo a nombre de los ocupantes del inmueble, no tienen manera de defenderse legalmente). Desconfianza con el personal funcionarial... Podrían quitar al delincuente y se podría hacer un contrato en precario con el Ayto. como mediador: precarista es figura legal.

II. Actuaciones y competencias del Ayuntamiento de Madrid en torno a los problemas priorizados

Problema 1: Crecimiento del número de personas sin hogar crónicas (3-5 años), y aumento de delitos de odio a personas sin hogar (aporafobia), un 47% sufren agresiones. (Cuadro completo del acta)

Problema 3: Las familias desalojadas no tienen alternativa ocupacional (viven con miedo). Las mafias que en los barrios se están lucrando con los alquileres de familias desalojadas (la solución criminaliza y deja gente en la calle). Falta fortaleza para enfrentar la banca. (Cuadro completo del acta)

III. De problemas a objetivos y soluciones: Propuestas de actuación concretas

Objetivo 1: Erradicar el sin hogarismo (Cuadro completo del acta)

Objetivo 3: Ofrecer alternativa ocupacional a familias desalojadas (Cuadro completo del acta)

4.- PROBLEMAS DE MANTENIMIENTO.

Este tipo de problemas no desaparecen nunca, y necesitan de políticas “constantes” de mejora y mantenimiento. Se deben en general al envejecimiento / obsolescencia del parque inmobiliario o de la infraestructura urbanística en relación con la evolución de las necesidades. Nunca desaparecen, ni se pretende: son problemas más bien cambiantes o en aumento, conforme lo hace el estándar de lo que se entiende como “vivienda digna” según las circunstancias del colectivo afectado.

Por cuestiones coyunturales (problema 3) ha disminuido el estándar de calidad drásticamente en algunas zonas de Madrid.

El enfoque de solución de estos problemas pasa por tener los anteriores bien encaminados. Este capítulo puede consumir muchos recursos y no ser efectivo si no está coordinado con los anteriores grupos.

Destacaron en el Taller

- .- VIVIENDAS INACCESIBLES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- .- POBREZA ENERGÉTICA
- .- VIVIENDAS INHABITABLES, EDIFICIOS INSEGUROS...
- .- INMUEBLES ENERGÉTICAMENTE INSOSTENIBLES

APARTADOS REFERIDOS EN EL TALLER SOBRE PROBLEMAS DE MANTENIMIENTO (Mesa2)

I. Problemas diagnosticados

Desigualdades derivadas de la pobreza energética. Relación entre pobreza energética en el parque de viviendas y problemas de salud en la propia de la gente.

- Falta de reconocimiento y atención a este problema desde las administraciones públicas: políticas de ayudas estatales y municipales. Retraso en el programa de ayudas.
- Modernizar el parque de viviendas necesita una inversión y no se está haciendo lo que genera desigualdades territoriales, en unos barrios se puede invertir por la capacidad económica y en los que no se ve el deterioro derivado de la pobreza energética.
- No solo es un derecho el acceso a la vivienda sino las condiciones una vez que las tienes (temperatura, humedad, etc. más allá del confort está relacionado con temas de salud y vida saludable).

Viviendas inadecuadas para personas dependientes y personas mayores, que viven encerradas en su vivienda por una cuestión de accesibilidad. Falta de seguridad física en edificios antiguos (falta de ascensores hace que personas mayores se encuentren encerrados en su propia vivienda) con problemas de accesibilidad.

II. Actuaciones y competencias del Ayuntamiento de Madrid en torno a los problemas priorizados

- **Problema 4: Viviendas inadecuadas para personas dependientes y personas mayores, que viven encerradas en su vivienda por una cuestión de accesibilidad.** (Cuadro completo del acta)
- **Problema 6.4: Pobreza energética en el parque de vivienda, que está obsoleto.** (Cuadro completo del acta)

III. De problemas a objetivos y soluciones: Propuestas de actuación concretas

- **Objetivo 4: Adecuar las viviendas a personas dependientes y mayores.** (Cuadro completo del acta)

Especulación Inmobiliaria (Ei)

INTRODUCCIÓN. CUESTIONES DE PARTIDA

Este informe parte de dos premisas:

- .- El Art. 47 de la Constitución Española (C.E.)
- .- La aceptación del marco de economía de mercado.

LA DIMENSIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

Art. 47 C.E.: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Los poderes públicos no han promovido condiciones ni normas suficientes para hacer efectivo este derecho. Tampoco los modelos de regulación de suelo utilizados han impedido la especulación inmobiliaria.

“En España el derecho a una vivienda digna no es justiciable. En realidad, según la opinión mayoritaria de la doctrina, sin un desarrollo legislativo es difícil entenderlo como un derecho en sentido técnico. (...) A decir verdad, son muchas las sentencias y los autos del TC que impiden que los derechos sociales puedan ser apelados ante los tribunales ordinarios por un procedimiento basado en los principios de preferencia y sumariedad y, en su caso, a través del recurso de amparo (STC 35/83; 53/85; 152/88; ATC 139/81; 356/83; 552/83). Del artículo 53.3 de la C.E., así como de una serie de sentencias de dicho Tribunal (113/1989; 222/1992; 47/1993; 89/1994), se deduce que el derecho a la vivienda como auténtico derecho subjetivo depende, en realidad, del alcance de las leyes de desarrollo del mismo”¹

Este informe, por tanto, cuando se refiere a la “vivienda como derecho” lo hace en este contexto, y propone leyes o normas que puedan hacerlo efectivo. La dimensión social de la vivienda tiene más que ver con una percepción subjetiva, que tiene cabida especialmente en países desarrollados, en los que “vivir sin hogar o sin techo” no se considera una situación normal ni digna.

Desde luego, su aparición en la C.E. da a la dimensión social de la vivienda mayor importancia que a su dimensión financiera o económica, pues no hay otros bienes materiales mencionados en la C.E. como derechos.

También la referencia a “impedir la especulación” implica que en el negocio inmobiliario ésta no es recomendable, como pudiera serlo, según ciertos economistas, en otros ámbitos de la economía.

IMPEDIR LA ESPECULACIÓN

A ese difícil papel que le ha tocado jugar a la vivienda en nuestra sociedad, hemos de añadir la existencia de otro derecho, amparado constitucionalmente, y que, con plena legitimidad, entra en liza con el artículo 47. Nos referimos a la libertad de empresa reconocida en el artículo 38 en el marco de la economía de mercado. Lo cual significa que junto al derecho a una vivienda digna y adecuada, concebido como derecho social, reconocemos el derecho al negocio de la vivienda. El equilibrio entre ambos se hace necesario. La protección de la libertad de mercado sin descuidar el fundamental acceso a una vivienda de quienes no pueden ver resuelta tal necesidad con las condiciones establecidas por el mercado es, precisamente la tarea encomendada por el constituyente a los tres poderes (legislativo ejecutivo y judicial) en el respectivo ámbito de sus responsabilidades.”²

¹ El derecho a la vivienda en el contexto de los derechos sociales. M^a José González Ordovás. Universidad de Zaragoza.2011

² id. anterior

Efectivamente no se puede interpretar el mandato del Art. 47 sin aceptar las reglas de la economía de mercado. Pero inferir que la especulación inmobiliaria es una parte necesaria o inseparable de la economía de mercado, no es un principio aceptado en muchos países occidentales.

En España parece que siempre se ha optado por las medidas paliativas, (...) *La protección de la libertad de mercado sin descuidar el fundamental acceso a una vivienda de quienes no pueden ver resuelta tal necesidad con las condiciones establecidas por el mercado (...)* mientras que en los países más avanzados se parte de no aceptar la especulación, haciendo así que el mercado genere “vivienda para todos”

Así en España, en vez de impedir la especulación se han cosntruido para venta miles de viviendas con precio protegido, malgastando enormes esfuerzos: al poco tiempo la mayoría de las personas mejoran su situación y ya no son “protegibles” a estos efectos, y además, al cabo de unos años, la vivienda protegida se “libera” y se puede especular con ella

El esfuerzo en países de referencia se ha llevado a tres líneas mucho más eficaces:

- .- **Vivienda pública en alquiler:** Mantiene toda su vida su finalidad social, y las personas protegibles las usan una parte de su vida
- .- **Vivienda privada en Cooperativas en régimen de Cesión de Uso:** El modelo Danés es especialmente interesante. Entidades de diversa índole hacen esta viviendas, y el ayuntamiento avala el 14% del préstamo hipotecario, a cambio de contar con el “control” del 20 o 25% de las viviendas, con lo que no se crean guetos de vivienda social (la vivienda social queda “entreverada” en el tejido.
- .- **Penalización de los inmuebles inactivos**

Definiciones de especulación. Realidad distorsionada

1. Idea o pensamiento no fundamentado y formado sin atender a una base real.
2. Pensamiento, meditación o reflexión en profundidad sobre alguna cosa.
3. Operación comercial que consiste en comprar un bien cuyo precio se espera que suba a corto plazo, con el único fin de venderlo en el momento oportuno y obtener un beneficio.

Las palabras latinas “speculum” (reflector, espejo / copia, imitación) y “speculate”(observación especulativa) vienen del término latino “specere” (mirar algo, observarlo)

De las definiciones y la etimología deducimos que subyace en el término la trampa que supone su aceptación: frente a los que la defienden dándola por inevitable o intrínseca al mercado, la especulación, y más la inmobiliaria, se basan en un engaño, en hacer creer (copia, imitación) que hay carestía de un bien, cuando no hay tal cosa (idea sin base real).

La especulación es una especie de realidad paralela o engañosa. De ahí que los procesos especulativos se asocian a “burbujas que estallan”, pues una burbuja es un elemento cuyo volumen es desproporcionadamente grande comparado con su masa real.

Se trata de un malfuncionamiento tramposo del mercado, y por eso, en los países donde está perseguida con contundencia, el propio mercado regula bastante bien su precio, y los poderes públicos no necesitan generar enormes bolsas de vivienda social.

Por tanto, la C.E., al recomendar “impedir la especulación” inmobiliaria en su artículo 47 no entra en conflicto con la libertad de empresa o las leyes de mercado, pues la especulación les afecta de forma muy negativa.

Por tanto, las medidas que aquí se proponen para “impedir la especulación” inmobiliaria se basan en que el mercado es capaz de encontrar su punto de equilibrio si la especulación desaparece³.

DISTORSIONES DEL MERCADO Y OTROS EFECTOS NOCIVOS QUE PRODUCE LA ESPECULACIÓN

Debemos entonces analizar qué distorsiones produce la especulación inmobiliaria en el libre mercado de la oferta y la demanda inmobiliaria.

- .- DESAPARICIÓN DE LA UTILIDAD ORIGINAL. La especulación inmobiliaria hace que la utilidad principal de los inmuebles sea el de valor de cambio. Su utilidad original es menos valiosa, y por ello se han de mantener vacíos. Veremos que la medida más generalizada en el occidente es penalizar estas situaciones de infrautilización deliberada de un inmueble para su uso original.⁴
- .- CARESTÍA IRREAL DE INMUEBLES. Como consecuencia de la anterior, se produce una carestía en el mercado inmobiliario que encarece los inmuebles.
- .- INCREMENTO DE LOS COSTES DE PRODUCCIÓN. En sentido general, el encarecimiento de los inmuebles, ya sean para uso terciario, industrial, o para vivienda, supone un aumento de los costes de producción. Basta recordar que el “límite” prudente de financiación de una vivienda es no emplear en su compra más de 1/3 de los ingresos para entender que el incremento de su precio encarece los costes de producción más que ningún otro factor del mercado.
- .- DINERO FÁCIL. La creación de plusvalías dejando un inmueble inactivo es la forma más fácil de hacer dinero. No hay que hacer absolutamente nada. Alquilarlo requiere esfuerzo y dedicación. Usarlo para su finalidad implica gastos y riesgos.
- .- DESIGUALDAD. Mientras que unos sectores de tejido productivo ven encarecidos sus costes, el mercado especulativo de la vivienda, al contrario, genera grandes plusvalías sin coste alguno. Las consecuencias de esta desigualdad son muy importantes:
 - .- DESPRESTIGIO DE LA CALIDAD Y LA EXCELENCIA
Demanda de gran volumen de producto barato, sin valor añadido, y de mano de obra sin formación
 - .- AGUJERO NEGRO: DESEQUILIBRIO PRODUCTIVO
Desmotivación de otros sectores hasta su desaparición. Competencia desleal y falsas expectativas
 - .- CORRUPCIÓN, OPACIDAD Y EVASIÓN FISCAL
Dinero fácil y pelotazos generan codicia: Dinero negro, sobornos, corrupción, blindaje y evasión fiscal

FINALMENTE la sobreexplotación del sector trae consigo dos efectos nocivos de gran impacto

- .- IMPACTO MEDIOAMBIENTAL
Destrucción severa e irreversible del paisaje. Sector muy contaminante, que además genera demanda de equipamientos que pueden terminar vacíos, en “pueblos fantasmas”
- .- RUINA ECONÓMICA DE LA MAYORÍA, ENRIQUECIMIENTO DE UNA MINORÍA
Al estallar la burbuja, se producen pérdidas de valor patrimonial generalizadas y de la (aparente) cohesión social conseguida en “vacas gordas”. Incluso las imprescindibles medidas para evitar la especulación vuelven de nuevo a castigar a toda la población, al reajustar el mercado los precios a la baja.

³ El modelo de la “oferta y la demanda” se basa en la relación entre el precio de un bien y las ventas del mismo y asume que en un mercado de competencia perfecta, el precio de mercado se establecerá en un punto —llamado *punto de equilibrio*—

⁴ Las dinámicas economicistas que se desarrollan en determinadas zonas de las ciudades modernas convierten estos elementos de reproducción (la vivienda) en medio de producción de plusvalías, perdiendo en ocasiones su utilidad original y dedicándose por completo a este nuevo uso. El valor de cambio de estas mercancías acaba actuando de forma independiente a su valor de uso, de hecho: “*El espacio urbano, la ciudad toda, adquiere un valor de cambio, más importante y por encima de su valor de uso.*”. Wikipedia, cita a CAPELL, H. 1983, pp. 20 *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Ed. Amelia Romero.

MEDIDAS CORRECTORAS PARA IMPEDIR LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

Como se ha mencionado arriba, todas tratan de favorecer un mercado equilibrado entre la oferta digna y la demanda solvente.

A.- PENALIZACIÓN DEL INMUEBLE INACTIVO (Residencial, Terciario e Industrial)

Con definiciones adaptadas a nuestra geografía y situación de sobre oferta. Definición de **VALORACIÓN DE UN INMUEBLE SEGÚN ESFUERZO, POR ZONAS**, para uso exclusivamente municipal

B.- FOMENTO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO

Para afianzar un modelo de vivienda social permanente, ayudar a recuperar y transformar el parque existente y generar nuevos nichos de empleo comunitario y actividad colaborativa. El Modelo de Cesión de Uso es el que se emplea en España para hacer Vivienda Colaborativa (Cohousing y Senior Cohousing)

C.- ELIMINACIÓN NORMAS U ORDENANZAS PRO-ESPECULACIÓN

De existir, eliminar la legislación municipal que favorezca la especulación (que no son las mismas que favorecen la construcción), en cumplimiento del Art. 47 de la Constitución.

D.- APLICACIÓN DE LEY DE TRANSPARENCIA DE LAS ADMINISTRACIONES

Acceso público al listado de Patrimonio Inmobiliario propiedad del Ayuntamiento de Madrid

E.- MODELO DANÉS DE AVALES PÚBLICOS

Modelo ya antes enunciado, con avales parciales de la administración para el fomento de las Cooperativas de Cesión de Uso y evitar guetos de vivienda protegida

OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

F.- ELIMINACIÓN DE LEYES AUTONÓMICAS Y ESTATALES PRO-ESPECULACIÓN

De existir, eliminar la legislación autonómica y estatal que favorezca la especulación (que no son las mismas que favorecen la construcción), en cumplimiento del Art. 47 de la Constitución.

G.- CORRECCIÓN LEYES HIPOTECARIAS (Estado)

Con objeto de repartir un previsible ajuste patrimonial de forma justa. Dación en pago por defecto.

H.- LEY DE TRANSPARENCIA INMOBILIARIA

Con objeto de que los ciudadanos conozcan exactamente en qué conceptos se emplea el dinero que pagan por una vivienda y perseguir la generación de dinero negro

I.- DESARROLLO LEY DE COOPERATIVAS PARA CESIÓN DE USO. (CCAA)

J.- INCLUSIÓN COOPERATIVAS MCU COMO NUEVA CLASE DE V.P. (ESTADO Y CCAA)

VALORACIÓN SEGÚN ESFUERZO, POR ZONAS



Sólo un necio confunde valor y precio

*“El **precio** de la vivienda se ha separado de forma drástica de su **valor** por la confusión generalizada entre ambos términos, y que tal confusión motiva la variación de los precios a largo plazo tanto al alza como a la baja, llegando finalmente a un nivel de precios de equilibrio estable si regresamos a un **“ratio de esfuerzo” razonable y socialmente aceptado**. Un ratio que ayude al consumidor a determinar qué cantidad de dinero debe utilizar por la adquisición de cualquier bien o servicio, entre ellos la vivienda. (...) (Sería bueno) que incorporemos en nuestra mente la diferencia entre “valor de uso” y el “valor riqueza o especulativo”, que distingamos claramente lo que es una cosa y otra, **que separemos el “valor riqueza o especulativo” del precio de los bienes de primera necesidad y dejemos la parte especulativa para aquellos bienes que no son necesarios y cuya variación de precio al alza o a la baja no afecta a nadie, ni distorsiona nuestra economía ni nuestro bienestar**”⁵*

El concepto de “ratio de esfuerzo” se conoce hace tiempo, y diferentes entidades los estudian.

Básicamente es una cifra que indica cuántos años de ingresos brutos anuales completos han de utilizarse en adquirir una vivienda. En el gráfico de esta página, del Banco de España vemos que hasta el año 2001 la media española estaba en ratios del 3,5-4, y se dispara posteriormente, al generalizarse la permisividad social (moral)

⁵ Manuel Caraballo Callero. El ratio de esfuerzo como criterio de valoración inmobiliaria.15.05.2010.

<https://manuelcaraballo.wordpress.com/2010/05/15/el-ratio-de-esfuerzo-como-criterio-de-valoracion-inmobiliaria-2/>

hacia la cultura especulativa, confundiendo ésta con un normal comportamiento del mercado. Aun hoy se asocia el “España va bien” al calentamiento del sector inmobiliario, con independencia de que se siga especulando en él.

¿Qué ha pasado para que un humilde taxista pida un crédito de 20 ó 30.000 euros para dar la entrada de un piso que no piensa comprar, sino que lo que pretende es traspasar ese derecho de compra a un segundo comprador a un precio superior, a veces con diferencias de muchos miles de euros? ¿Qué ha pasado por su mente para pensar que puede tener una rentabilidad del 100, 200% de su pequeña inversión de 20 ó 30.000 euros en un año o año y medio?

La respuesta a este cambio de mentalidad la podemos resumir en los siguientes factores principales (sin ánimo de ser exhaustivos):

1. Las subidas anuales de precios de la vivienda en España durante los años 1998 a 2007 fueron siempre de dos dígitos, por lo que un piso de, digamos, 200.000 euros en sólo un año podía tener un precio de mercado del 250.000 euros. Hay un gran interés de estos pequeños (o grandes) especuladores para obtener dinero fácil y con un riesgo supuestamente reducido.

2. La creencia absurda de que existe un mercado donde los precios siempre suben. Fueron comunes las frases: “yo nunca he visto que la vivienda baje de precio”, “vivir de alquiler es tirar el dinero”, “te compras un piso y en pocos años lo vendes y te compras un chalet”, “si te hace falta dinero, rehipotecas tu vivienda que siempre subirá de precio”, etc. Pronunciadas incluso por ilustres y supuestos expertos en la materia. (...)

4. La estrategia de la banca a la hora de ofrecer créditos con una valoración de riesgos muy laxa, cuando no claramente defraudatoria. La competencia del mercado, la presión sobre los resultados de los directores de oficinas bancarias y equipos comerciales, hacen que no se mire estos “detalles”, sino que se vean los resultados de final de año.

5. La “presión” ejercida por la banca hacia las empresas tasadoras. Fundamental para que se pudieran otorgar los créditos.

6. La permisividad del Banco de España y de las autoridades hacia este mercado, claramente hinchado. El interés de los políticos en reducir la tasa de paro, que los resultados de crecimiento económico fueran la envidia de las principales potencias europeas y que las arcas públicas estuvieran a rebosar,... entre otros, tienen la culpa de esta actitud. Ahora nos encontramos con un importante déficit público estructural, ya que una buena parte de los ingresos que los ayuntamientos y Comunidades pensaban definitivos, resulta que eran circunstanciales en relación a la construcción de viviendas que, obviamente, no pueden seguir en expansión hasta el infinito.

En resumen, un cambio de mentalidad de una economía de tipo productivo (sea industrial, servicios, agrícola,...) hacia una economía de tipo monetarista, claramente especulativa, del dinero supuestamente fácil. De una mentalidad más honesta hacia una mentalidad de dudosa ética, del “todo vale si gana dinero”, del consumo sin sentido y sin respeto al medio ambiente. De pasar a pensar que la economía crecería indefinidamente y que nadie iba a perder sus puestos de trabajo.⁶

Y sin embargo no se ha hecho nada al respecto desde el estallido de la burbuja, y España sigue siendo, en Europa, el paraíso de la especulación. Por eso fondos extranjeros compran inmuebles en España (“esto se anima!!”), porque aquí no tienen que usarlos, y ganan dinero teniéndolos vacíos, comportamiento ya erradicado legal y moralmente de los países y ciudades más avanzadas.

Hay exhaustivos estudios sobre el concepto de ratio de esfuerzo.⁷

⁶ Manuel Caraballo Callero. El ratio de esfuerzo como criterio de valoración inmobiliaria.15.05.2010.

<https://manuelcaraballo.wordpress.com/2010/05/15/el-ratio-de-esfuerzo-como-criterio-de-valoracion-inmobiliaria-2/>

⁷ Vivienda y Familia. Medias del Esfuerzo y Accesibilidad en rentas equivalentes según la Comunidad Autónoma de residencia. Aurelia Valiño. Universidad Complutense de Madrid 2005.

Si nos queremos fijar en Madrid, podemos ver el ratio de esfuerzo elaborado por Idealista en 2016⁸

LAS DE MAYOR ESFUERZO

Provincia	Municipio	renta media disponible	piso medio 80 m2	años en pagar
Balears, Illes	Eivissa	20.651	309.920	15,0
Balears, Illes	Santa Eulalia del Río	19.108	236.080	12,4
Málaga	Nerja	14.949	172.800	11,6
Balears, Illes	Sant Josep de sa Talaia	18.886	217.680	11,5
Barcelona	Barcelona	25.932	282.640	10,9
Málaga	Marbella	18.785	196.640	10,5
Barcelona	Sitges	28.373	296.160	10,4
Balears, Illes	Sant Antoni de Portmany	17.589	181.360	10,3
Pontevedra	Sanxenxo	15.118	149.040	9,9
Balears, Illes	Calvià	21.263	204.160	9,6
Santa Cruz de Tenerife	Adeje	16.523	154.320	9,3
Palmas, Las	San Bartolomé de Tirajana	17.576	162.000	9,2
Girona	Escala, L	18.965	173.520	9,1
Barcelona	Montgat	22.714	200.720	8,8
Pontevedra	Grove, O	13.708	120.640	8,8
Madrid	Madrid	26.540	229.280	8,6
Girona	Sant Feliu de Guíxols	18.662	160.960	8,6
Girona	Roses	18.035	155.440	8,6
Pontevedra	Baiona	19.931	171.760	8,6
Cádiz	Chipiona	13.718	118.160	8,6
Asturias	Llanes	16.013	137.920	8,6
Cádiz	Conil de la Frontera	15.648	133.280	8,5
Granada	Almuñécar	15.200	127.920	8,4
Santa Cruz de Tenerife	Arona	15.257	128.240	8,4
Barcelona	Gavà	22.700	189.600	8,4

Según este portal, en Madrid tenemos un ratio de esfuerzo de 8,6, lo cual explica las enormes dificultades para salir de la crisis. Si en EEUU el ratio es de 4⁹, y suponiendo que el tope de endeudamiento no debería ser superior al 30% de los ingresos, bajar el ratio de esfuerzo a niveles estadounidenses supondría una eficiencia salarial ¡de más de 15%!.

Es decir, el argumento de “cobrar menos para ser competitivo” palidece ante semejante ahorro derivado de un ajuste razonable del precio de la vivienda. Si la vivienda en España estuviera en ratios normales, podrían “bajar” los salarios entre un 10% y un 20% (según zonas), sin disminución de nuestra calidad de vida

Si vemos esta influencia en comparación con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM 2016= 532,51€/mes), el acceso a la vivienda en la C.A. de Madrid requiere como mínimo (escala Buhmann) más de 6.000€ mensuales de ingresos.

Número de IPREM necesarios para que el coste de hipoteca de una V.Libre. no supere el 30% de la renta equivalente, en la Comunidad de Madrid, con tipo de interés del 3% a 30 años¹⁰

Familias con un hijo			Familias con 3 hijos			Familias con 5 hijos		
ESCALAS INTERNACIONALES								
OCDE	OCDE rectificada	Buhmann	OCDE	OCDE rectificada.	Buhmann	OCDE	OCDE rectificada.	Buhmann
14,6	12,0	11,5	21,3	16,0	14,9	28,0	20,0	17,6

⁸ **Metodología:** para la realización de este estudio, idealista ha utilizado la renta media disponible por declarante de la estadística publicada por la Agencia Tributaria en julio de 2016 (y que no incluye datos fiscales de Navarra ni País Vasco), cruzándola con el precio medio de un piso de 80m² en el 2º trimestre de 2016 en cada uno de los municipios de más de 10.000 habitantes analizados por idealista.

⁹ Manuel Caraballo Callero. El ratio de esfuerzo como criterio de valoración inmobiliaria. 15.05.2010.

<https://manuelcaraballo.wordpress.com/2010/05/15/el-ratio-de-esfuerzo-como-criterio-de-valoracion-inmobiliaria-2/>

¹⁰ Vivienda y Familia. Medias del Esfuerzo y Accesibilidad en rentas equivalentes según la Comunidad Autónoma de residencia. Aurelia Valiño. Universidad Complutense de Madrid 2005.

LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

INTRODUCCIÓN: LAS MEDIDAS BÁSICAS DE REGULACIÓN HAN DE TENER EN CUENTA LA REALIDAD DEL TEJIDO INMOBILIARIO LOCAL

No podemos luchar contra la Ei desde fuera de la lógica del mercado. En la dictadura Franquista se hizo - congelando por ley los alquileres, para abaratar los costes de producción- y ahí comenzó nuestro desequilibrio inmobiliario actual. Bien es cierto que había agenda oculta detrás de aquella ley (castigar a la aristocracia y enriquecer a nuevos propietarios de suelo por usucapión), pero aquí nos sirve para ilustrar que detrás de cualquier ajuste en el mercado inmobiliario, alguien “paga” la factura.

En muchas ciudades de Europa y EEUU encontramos paquetes de medidas de lucha contra la Ei y el blanqueo y la generación de dinero negro vinculado a la construcción.

Se multa el inmueble vacío, el solar no edificado, el local o la oficina desocupada. Las administraciones tienen derecho de tanteo para cualquier operación, por lo que se cuidan de ser sospechosamente baratas –e intentar generar dinero negro o blanquearlo- y se controla desde varios ángulos la ocupación y el alquiler de inmuebles (agencias públicas de alquiler, vivienda social en alquiler, fomento de Cooperativas en Régimen de Cesión de uso, crédito hipotecario público, cruce de datos de padrón, consumos energéticos y renta, etc.)

Estas medidas NUNCA van solas, y su importancia es sobre todo PEDAGÓGICA: Con el tiempo la especulación pasa a ser un hábito socialmente mal visto, por pernicioso e injusto.

A.- MEDIDAS DE PENALIZACIÓN DE INMUEBLES INACTIVOS (NIVEL LOCAL, AUTONÓMICO O ESTATAL)

A.1.- ENUNCIADO: La vivienda (o el inmueble) inactiv@ pagará una multa (grande y variable, en función de la relevancia del bien en el tejido urbano), que se calculará en función del VALOR de ESFUERZO, POR ZONA

A.2.- ¿qué es una vivienda (inmueble) inactiv@?. Aquí es donde debemos tener en cuenta cómo las peculiaridades sociales, económicas y territoriales de España influyen en materia inmobiliaria.

Primera: Una vivienda es o está inactiva cuando nadie está empadronado en ella (o en caso de un local, una oficina, una fábrica... cuando no se desarrolla en ellas ninguna actividad económica dada de alta).

Segunda: No se considera vivienda inactiva la segunda y tercera residencia

Esta es una característica española, y es importante:

A.2.a) EL TURISMO (nos guste o no) es la primera industria nacional:

- De los 11 millones¹¹ de movimientos turísticos que los españoles hicieron en 2014, sólo 0,9 fueron al extranjero. El resto del turismo fue interior. Esto significa que nuestro tejido turístico se mantiene en forma y preparado para el visitante gracias a que nosotros lo usamos¹²
- La segunda residencia -fin de semana- y la tercera residencia -puentes y estancias largas... - son un fenómeno español y no podemos penalizarlo sin que afecte al tejido territorial que sustenta el turismo

Cada ayuntamiento definirá (aquel donde se halla la primera vivienda), según sus características locales, que es 2ª y 3ª residencia.

¹¹ <http://www.iet.tourspain.es/es-es/estadisticas/fichadecoyuntura/paginas/default.aspx>

¹² España podría plantearse que todas las CCAA tuvieran 1 puente al mes, organizados en turnos para no sobrecargar la oferta. Nuestro turismo interior de calidad se mantendría todo el año abierto; es nuestra primera industria, no es deslocalizable, y hay que tenerla siempre en la búsqueda de la excelencia y a un precio económico. Esto último se consigue si tiene demanda todo el año.

No es una medida elitista: hay gente muy humilde que tiene un pisito en la ciudad y la casa de la familia materna en un pueblo y la de la paterna en otro, y los usa en temporada. También habrán de estar exentos los inmuebles destinados a este fin propiedad de extranjeros no residentes, que no está empadronados, pero usan la/s viviendas que tienen en España.

Tercera: No se penaliza el inmueble innecesario. Se considera innecesario el que no tiene "mercado". Se considera Innecesario un inmueble que, aunque sin uso, está disponible en el mercado a un precio igual o inferior a su V.E.Z.

A.2.b) Esta otra característica española es necesaria por la sobreoferta generada por la Ei. Por tanto no puede penalizarse el inmueble que no es necesario

¿como saber que un inmueble no es necesario?

Sólo podemos saberlo si, a disposición del mercado, A UN PRECIO RAZONABLE, nadie lo quiere

¿y qué es un "precio razonable"?

Esta pregunta requiere establecer un nuevo Valor de Referencia: el VALOR de ESFUERZO, POR ZONA (V.E.Z.). El actual Valor de Mercado (el único utilizado para tasación de viviendas para créditos hipotecarios) refleja datos distintos al que aquí proponemos.

El V.E.Z. se calcularía en función de las rentas de zona, aplicando a cada sector (residencial, comercial, terciario, industrial...) un porcentaje de esfuerzo máximo, que se establecerá de acuerdo con criterios tradicionalmente asumidos por los especialistas de esos sectores (por ejemplo, es tradicional recomendar que la compra de una vivienda no consuma más de 1/3 de los ingresos, o 3,5 -4 años completos de sueldo)¹³.

B.- FOMENTO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN CESIÓN DE USO

En muchos países de Europa que son de referencia, la Vivienda Social es de Alquiler. Es evidente que hemos de recuperar el inmenso parque malvendido por la EMVS a los llamados "fondos buitres". Esos casi 2 millones de metros cuadrados eran, desde los tiempos de Tierno Galván, el parque de vivienda social que se consideraba necesario para absorber la demanda de personas en riesgo de exclusión (realojos forzosos, pobreza extrema, desastres naturales, chabolismo, etc.)

Fuera de España no se usa la V.P. en venta, pero existe una Vivienda Social en "propiedad", que es de promoción privada y mantiene su precio social a lo largo de TODA su vida útil, que es la VIVIENDA EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO. No tienen precio ni tamaño limitado por arriba ni por abajo, pero es "de coste", y se congela.

Sobre este modelo de tenencia han evolucionado además, estos últimos 30 años, los "Cohousing", modelo de Vivienda Colaborativa que sirve de base a los nuevos paradigmas del crecimiento sostenible e incluso del decrecimiento.

Este modelo de viviendas, además de evitar la especulación, refuerzan el sector de la construcción –buen mantenimiento y búsqueda de la calidad y la excelencia-, y genera tejido ciudadano comprometido, participativo y colaborativo

Estas son sus ventajas:

¹³ Normalmente se establece un plazo (6 meses) pasado el cual el inmueble será penalizado, si sigue vacío o no se oferta por su V.E.Z. Los ciudadanos por tanto tendrán que poder acceder a un portal en internet y comprobar el V.E.Z. de su inmueble. Por tanto se necesita llevar a cabo un trabajo técnicamente complejo (las fórmulas matemáticas serán curvas no lineales) y manejar datos (anónimos, por zonas) de IRPF y de renta. También hay que cruzar datos con portales y agencias de intermediación inmobiliaria. Asimismo, ciudadanos y empresas tendrán que resolver dudas y exponer casos particulares, y deberán ser atendidos correctamente por el Ayuntamiento. Todo esto indica la conveniencia de crear una Oficina específica en el Ayuntamiento para esta cuestión.

- Afianza un modelo de vivienda social permanente. El Ayuntamiento no debe vender más suelo para V.P. en régimen de Propiedad horizontal. Las cooperativas MCU sustituyen y mejoran el vigente modelo en propiedad con diferencia.
- Ayuda a recuperar y transformar el parque existente, pues las cooperativas son las que acceden al crédito (no cada vecino por separado, imposible para jóvenes y mayores de 65 años). Los vecinos pueden así organizarse y tomar decisiones de mayor alcance sobre mantenimiento y transformación de sus inmuebles que repercuten directamente en la revalorización de su inversión.
- Genera nuevas formas de ayuda mutua, de economía colaborativa, de cuidados y de empleo comunitario. Son, en términos sociales, la "5ª generación" de residencias para personas en situación de dependencia, con potencial para ser comunidades muy inclusivas (Cohousing)
- Permiten la implantación de nuevos modelos económicos de actividad mixta, con criterios de solidaridad y profesionalidad (cooperativas de trabajadores, coworking, apartamentos turísticos, huertos urbanos, producción energética, etc.)
- "Mezcla" las ventajas de la compra -sentido de pertenencia, recuperación de la inversión en mantenimiento y mejora del inmueble- y la del alquiler -entrada económica, mensualidad asequible, "venta" asegurada y libertad de movimiento-.
- Genera una red asociativa de "segundo nivel" ¹⁴ muy potente y comprometida, reforzando el tejido democrático

Medidas de apoyo público (a modo de ejemplo):

- Apoyo y asesoramiento técnico a su creación, por parte del Ayuntamiento ¹⁵
- "Sacar" la Vivienda del área de Urbanismo y "traspasarla" al área de Servicios Sociales
- Ventajas de edificabilidad (no computar corralas o espacios comunes, etc.)
- Ventajas de financiación (créditos hipotecarios a 30-40 años)

- ELIMINACIÓN DE LEYES AUTONÓMICAS Y ESTATALES PRO-ESPECULACIÓN

De existir, eliminar la legislación autonómica y estatal que favorezca la especulación (que no son las mismas que favorecen la construcción), en cumplimiento del Art. 47 de la Constitución.

- CORRECCIÓN LEYES HIPOTECARIAS (Estado)

Con objeto de repartir un previsible ajuste patrimonial de forma justa. Dación en pago por defecto.

- LEY DE TRANSPARENCIA INMOBILIARIA

Con objeto de que los ciudadanos conozcan exactamente en qué conceptos se emplea el dinero que pagan por una vivienda y perseguir la generación de dinero negro

- DESARROLLO LEY DE COOPERATIVAS PARA CESIÓN DE USO. (CCAA)

- INCLUSIÓN COOPERATIVAS MCU COMO NUEVA CLASE DE V.P. (ESTADO Y CCAA)

¹⁴ Bowling Alone: America's Declining Social Capital. Robert D. Putnam. © 1995 The National Endowment for Democracy and The Johns Hopkins University Press.

¹⁵ Estas medidas de contratación directa de técnicos de apoyo al ciudadano se han demostrado muy eficaces para resolver problemas complejos de diseño urbano. El ejemplo más conocido, premiado y exitoso es el Consorcio de Santiago de Compostela.

C.- ELIMINACIÓN NORMAS U ORDENANZAS PRO-ESPECULACIÓN

Eliminar todas las leyes, reglamentos y normas que favorezcan la especulación (que no son las mismas leyes que favorecen la construcción), en cumplimiento del Art. 47 de la Constitución, especialmente aquellas que dan beneficios fiscales a la venta rápida de inmuebles.

D.- APLICACIÓN DE LEY DE TRANSPARENCIA DE LAS ADMINISTRACIONES

Acceso público a todo el listado de Patrimonio Inmobiliario propiedad del Ayuntamiento de Madrid

E.- MODELO DANÉS DE AVALES PÚBLICOS

Modelo ya antes enunciado, con avales parciales de la administración para el fomento de las Cooperativas de Cesión de Uso y evitar guetos de vivienda protegida

OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

F.- ELIMINACIÓN DE LEYES AUTONÓMICAS Y ESTATALES PRO-ESPECULACIÓN

De existir, eliminar la legislación autonómica y estatal que favorezca la especulación (que no son las mismas que favorecen la construcción), en cumplimiento del Art. 47 de la Constitución.

G.- CORRECCIÓN LEYES HIPOTECARIAS (Estado)

Con objeto de repartir un previsible ajuste patrimonial de forma justa. Dación en pago por defecto. Resulta razonable y sano que, a partir de ahora, un crédito hipotecario tenga como garantía única el inmueble.

H.- LEY DE TRANSPARENCIA INMOBILIARIA

Con objeto de que los ciudadanos conozcan exactamente en qué conceptos se emplea el dinero que pagan por una vivienda y perseguir la generación de dinero negro las cuentas de una promoción inmobiliaria serán transparentes para el comprador, incluidos todos los costes del proceso.

I.- DESARROLLO LEY DE COOPERATIVAS PARA CESIÓN DE USO. (CCAA)

Las leyes de Cooperativas son competencia de las CCAA. Ninguna ha desarrollado la reglamentación de las Cooperativas de Modelo de Cesión de Uso, (MCU), por lo que de momento sus normas de funcionamiento las proponemos las Entidades defensoras de este modelo y las articulamos legalmente a imagen de como se hace en Dinamarca.

No es imprescindible este desarrollo, pero es útil

J.- INCLUSIÓN COOPERATIVAS MCU COMO NUEVA CLASE DE V.P. (ESTADO Y CCAA)

Asimismo, las normas que regulan la V.P. son de competencia autonómica. Sería muy farragoso adaptar la ley actual. Es preferible hacer una específica para que los modelos MCU puedan optar a suelo de V.P.

No obstante, el Ayuntamiento podría encontrar, dentro de la ley actual, cómo acomodar este modelo. Lo que no hay que perder de vista es que no hay que volver a hacer V.P. en régimen de división horizontal.

AGOSTO 2016