

Informe diagnóstico

Situación del acceso a la vivienda en la provincia de Valencia

Junio 2023

www.cotsvalencia.com



ÍNDICE

Tipología europea de sin hogar y exclusión residencial.

1.- SINHOGARISMO (sin techo y sin vivienda).

2.- DESAHUCIOS/ PÉRDIDA HABITACIONAL. (Vivienda insegura)

3.- INFRAVIVIENDA/CHABOLISMO (vivienda inadecuada)

4.- DIFICULTADES DE ACCESO A VIVIENDA EN MERCADO LIBRE.

5.- OCUPACIÓN.

6.- PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA.

7.- ACCESO A PADRÓN.

8.- NUEVAS REALIDADES: se empieza a plantear la compra-venta de habitaciones.

9.- DIFICULTADES PROFESIONALES DEL TRABAJO SOCIAL

DIAGNÓSTICO SITUACIÓN DE VIVIENDA. junio 2023.

El acceso a la vivienda constituye hoy uno de los principales problemas sociales de nuestro país. Se trata de una realidad poliédrica y compleja con múltiples repercusiones en la vida de la ciudadanía a las que las trabajadoras sociales tenemos acceso de manera completa y privilegiada. Es en el trabajo diario de nuestra profesión desde las que conocemos con detalle las diferentes realidades y problemáticas vinculadas a la vivienda.

La **tipología europea de sin hogar y exclusión residencial** es la siguiente:

- A. Sin techo (roofless).
- B. Sin vivienda (houseless)
- C. Vivienda insegura (insecure housing)
- D. Vivienda inadecuada.

En el presente diagnóstico se ha valorado establecer una tipología diferente que, en algunos casos, se corresponde con las tipologías europeas establecidas.

1.- SINHOGARISMO (sin techo y sin vivienda).

- Tradicionalmente el perfil de personas en situación de sinhogarismo respondía a un perfil determinado vinculado con situaciones de exclusión social. Situaciones cronificadas en las que solían converger problemáticas de consumo de tóxicos o de enfermedad mental, que presenta además pérdida de hábitos de autocuidado.
- Actualmente se ha producido un cambio significativo en el perfil de las situaciones de sinhogarismo. Se da actualmente un perfil muy heterogéneo:
 - Es cada vez más frecuente la asistencia a los recursos especializados, y a los servicios sociales de atención primaria, de personas sin otras problemáticas sociales añadidas o convergentes que pierden la vivienda de manera sobreenvenida. Las dificultades de acceso o mantenimiento de una vivienda constituyen su principal problema social.
 - También se atiende con frecuencia a personas que, a pesar de disponer de recursos económicos (pnc, rvi, pensión de jubilación, empleos precarios o con jornadas parciales) no pueden acceder/mantener el alquiler de una vivienda completa, ni tan siquiera de habitaciones en pisos compartidos.
 - En cuanto a la edad se observa un importante incremento de la misma entre las personas que pierden vivienda. Cada vez hay un mayor número de personas mayores.
 - Por otra parte, también se detecta un nuevo perfil de personas empleadas domésticas (no necesariamente migrantes), principalmente mujeres (ejerciendo trabajo de cuidadoras internas en domicilios) cuya pérdida de trabajo lleva asociada la pérdida de su vivienda habitual.
 - Por último, cabe destacar el incremento de las situaciones de sinhogarismo entre unidades familiares con personas menores de edad a cargo. Ello pone

en evidencia la situación de pobreza y especial vulnerabilidad en la que se encuentran niños, niñas y adolescentes.

- Por otra parte, respecto a otros servicios que se ofrecen desde entidades especializadas en la atención a personas en situación de sinhogarismo, se destaca la siguiente información:
 - Perfil de comedor social: se mantiene perfil tradicional (personas en situación de sinhogarismo mayor cronicidad o residiendo en infravivienda).
 - Perfil de programas de reparto de alimentos: personas/unidades familiares que cuentan con domicilio y que disponen de ingresos económicos, aunque reducidos. Se trata de situaciones de pobreza de personas/familias con trabajo y personas con prestaciones sociales que van destinadas en su mayoría a cobertura de gastos de vivienda, por lo que requieren apoyo en la cobertura de necesidades básicas.

2.- DESAHUCIOS/ PÉRDIDA HABITACIONAL (vivienda insegura).

- Desahucio de inquilinos de viviendas propiedad de grandes tenedores, siendo estos principalmente empresas (muchas de ellas fondos de inversión o también llamados fondos buitres) y/o entidades bancarias. Aquí también se producen distintas realidades:
 - Por un lado encontramos viviendas que se encontraban en régimen de alquiler social mediante las obras sociales de las entidades bancarias propietarias que, desde hace aproximadamente 4 años y, a medida que finalizan los contratos establecidos, se niegan a renovarlos, iniciando procedimiento de desahucio en caso de que la unidad familiar inquilina no abandona la vivienda, hecho que suele producirse debido a las especiales dificultades de acceso a vivienda en mercado libre (analizadas posteriormente) para dichas unidades familiares.
 - Por otra parte, encontramos empresas o fondos de inversión que tras comprar viviendas o edificios deciden sacarles mayor rentabilidad y extinguir los contratos vigentes, desembocando por tanto en procedimientos de desahucio.
- Desahucio de viviendas propiedad de particulares que ven la subida del precio de la vivienda como una oportunidad para incrementar sus ingresos. Ante cualquier variación de la situación familiar de inquilinos o propietarios proponen la revisión de contrato con importantes incrementos en el precio de la mensualidad o rescindiendo el contrato.
- Desahucios de viviendas ocupadas. Los propietarios suelen ser fondos de inversión o entidades bancarias que pretenden seguir especulando con la vivienda.
- Dada la demanda de valoración de situaciones de vulnerabilidad de las personas afectadas por procedimientos de desahucio, comienzan a llegar solicitudes de informes de vulnerabilidad de los propietarios de la vivienda. En caso de que la unidad familiar propietaria también se encuentre en situación de vulnerabilidad, no se producirá ningún aplazamiento del desahucio. Por otra parte, se detecta una mayor argumentación por parte de los propietarios para extinguir los contratos

relacionados con las necesidades de uso de la vivienda por parte de miembros de su unidad familiar.

- Entre las medidas puestas en marcha para hacer frente a la situación de crisis provocada por la pandemia COVID19 se encontraba la de realizar prórrogas de la fecha de lanzamiento en caso de que la propiedad fuese de grandes tenedores. Dichas prórrogas se han sucedido hasta la actualidad, con fecha de finalización del 30/06/2023. Debido a ello, los aplazamientos de los lanzamientos tienen, en muchos casos, establecida dicha fecha.
- La nueva ley de vivienda establece la existencia de un procedimiento de conciliación al finalizar la prórroga. Todavía no se sabe cómo se va a aplicar dicho procedimiento, puesto que la ley no lo concreta de ninguna manera.

3.- INFRAVIVIENDA/CHABOLISMO (vivienda inadecuada).

- El perfil de las unidades familiares expuestas a situaciones de infravivienda o chabolismo responde a un perfil tradicional vinculado con asentamientos en los que conviven con familia extensa, y relacionado con minorías étnicas de origen español o de procedencia de países de Europa del este. Habitualmente presentan perfil de exclusión social, bajos ingresos, bajo nivel formativo y cultural, con especiales dificultades de acceso al mercado laboral.
- Dificultad de intervención en la situación de vivienda más allá de solicitud de vivienda pública de alquiler social.
- Dificultad de empadronamiento, lo que limita el acceso a otros derechos, recursos y prestaciones.

4.- DIFICULTADES DE ACCESO A VIVIENDA EN MERCADO LIBRE.

Las situaciones de pérdida de vivienda no serían tan dramáticas y con consecuencias tan graves si hubiera una mayor accesibilidad a una nueva vivienda, sin embargo, en los últimos años se ha observado un incremento exponencial del precio de las viviendas alquiladas y de las habitaciones alquiladas en pisos compartidos.

- Incremento de los precios de la vivienda de alquiler en mercado libre, tanto vivienda completa como por habitaciones.

Esta importante subida de precios tiene varias causas:

- La precariedad laboral y económica así como la adaptación del mercado a un perfil de arrendadores concreto como el de los y las estudiantes de etapas universitarias. Constituyen probablemente uno de los primeros colectivos que, de manera temporal, establecen su residencia de forma compartida con otras personas con quienes no mantienen vínculo de parentesco. Cabe destacar, además, la apertura de nuevas universidades (principalmente privadas) que atraen un perfil de estudiante europeo con mayores

capacidades económicas y con mayor disponibilidad de pagar importes de alquiler más elevados al provenir de economías más fuertes.

- El auge del mercado de alquiler de habitaciones individuales ha repercutido negativamente en el precio de la vivienda completa. El precio de un piso de alquiler ya no se calcula en su globalidad, sino que se establece un precio por habitación y se multiplica por el número de habitaciones.
- Por otra parte, también ha influido considerablemente en los últimos años el incremento de viviendas de alquiler vacacionales que producen una mayor rentabilidad al establecer el precio por noche y por número de personas que pernoctan en la misma.
- La crisis sanitaria atravesada con la pandemia COVID19 ha supuesto un antes y un después, habiéndose producido una subida acelerada de los precios tras salir del estado de alarma y hasta la actualidad.
- Dado este incremento del precio, los particulares propietarios cancelan los contratos vigentes, suben el precio de la mensualidad de manera brusca y amenazan con echarles cuando el inquilino/a intenta negociar o protesta. Por otra parte, cualquier cambio en las circunstancias de la familia inquilina sirve también de pretexto para realizar un nuevo contrato de alquiler con nuevas condiciones. Asimismo, cuando la propietaria de la vivienda fallece, los herederos cancelan los contratos y exigen precios más altos para obtener mayor rentabilidad de la vivienda heredada, siendo como son, más conocedores de las condiciones del mercado inmobiliario.
- Cabe destacar que se está destinando al pago del alquiler, en ocasiones, hasta un 80% de los ingresos disponibles, teniendo que priorizar el pago de la vivienda a la cobertura de otras necesidades básicas.
- El subarriendo de habitaciones de manera irregular, como alternativa para poder hacer frente al pago de la mensualidad de alquiler. A pesar de que ha habido una notable subida en el último año, y actualmente el precio de una habitación en piso compartido oscila entre 250€ las más económicas y 450 o 500€/mes las más caras. En estas situaciones se producen muchos abusos (precios abusivos, estafas, restricción de derecho de usos de suministros por el coste extra que puede acarrear, expulsiones de la vivienda por dificultades en la convivencia o por querer re-alquilar la habitación a otras personas diferentes; pudiendo llegar incluso al abuso o explotación sexual). Esta última situación es de difícil confirmación dadas las resistencias a verbalizarlas y exponerlas por parte de las personas víctimas, no obstante, se define un perfil de mujeres jóvenes, en muchos casos migrantes, que son “acogidas” en viviendas propiedad/alquiladas por varones solos.
 - Problemas derivados del subarriendo de habitaciones:
 - Hacinamiento de familias completas en habitaciones.
 - Imposibilidad de empadronamiento y consecuentemente se producen las “mafias” para empadronarse: se compra la posibilidad de empadronarse en un domicilio (aproximadamente 200€)
 - Problemas en la convivencia.
 - Estafas.
 - Menos protección ante desahucios, no tienen garantías legales de estar bajo contrato de alquiler.
 - Coacción para abandonar la vivienda.
 - Explotación sexual.

- Endurecimiento de los requisitos para ser aceptada la unidad familiar/persona como inquilina en una vivienda:
 - Exigencia de contrato de trabajo de al menos un año de antigüedad.
 - Presentar documentación relativa a ingresos económicos: varias nóminas de trabajo y que el importe garantice el pago de la mensualidad de alquiler.
 - Obligación de contratar seguro de impagos a cargo de la persona inquilina: proceso de evaluación de la solvencia económica de la unidad familiar previa aceptación del seguro, entre otras dificultades; imposibilidad de acceder en caso de haber estado alguna vez en lista de morosos.
 - Contar con avales/avalistas.
 - Mayores dificultades en caso de que en la unidad familiar haya personas menores de edad, mascotas o también cuando el perfil es hombre de mediana edad solo.
 - En algunas situaciones se pide que sean personas que trabajen una parte de la semana internas en otro domicilio, para poder disponer la persona que les subarrienda de mayor libertad o poder tener a más de una persona inquilina en la habitación.
- Discriminaciones frecuentes en el acceso a vivienda:
 - Dificultades para encontrar alquiler de habitación cuando hay personas menores de edad en la unidad familiar. Incremento del precio al necesitar más espacio para la familia completa.
 - Dificultad de acceso a vivienda de perfiles con problemáticas sociales asociadas o cronificadas.
 - Dificultad de acceso a perfil de personas mayores.
 - Personas racializadas, migrantes, minorías étnicas, exreclusos...

Todas estas situaciones desembocan en una imposibilidad de acceso a la vivienda de personas o unidades familiares que a pesar de contar con ingresos (procedentes de actividad laboral o de prestaciones sociales como IMV o RVI) que alcanzan para el pago de un alquiler. Debido a ello muchos de los contratos de alquiler que se hacen actualmente entre las personas que acuden a servicios sociales viene a nombre de familiares o conocidos que ofrecen su nombre y sus nóminas como garantía de cumplimiento de requisitos, incluso cuando esa persona no va a residir en el domicilio en cuestión.

- Condiciones de habitabilidad de la vivienda cuestionables. Los precios que se exigen no responden a la calidad y condiciones de habitabilidad de las viviendas, encontrándose en muchas ocasiones viviendas con importantes desperfectos o necesidad de reparación que acaba siendo asumida por las personas inquilinas (humedades, electrodomésticos antiguos o con mal funcionamiento, escasez de equipamiento y mobiliario, falta de mantenimiento de viviendas antiguas o deterioradas, etc).
- Se está produciendo un cambio en el modelo de vivienda debido a la inaccesibilidad de la misma, pasando a incrementarse el número de personas que encuentran como alternativa habitacional la estancia en campings, caravanas o similar.

- Los precios de alquiler de vivienda de los pueblos de la provincia no difieren mucho de los de la ciudad. En toda el área metropolitana de la ciudad de Valencia los precios y condiciones son similares, y en el caso de pueblos algo más alejados de la capital, los precios descienden en un bajo porcentaje. Actualmente no es fácil encontrar viviendas por 400€/mes.

5.- OCUPACIÓN.

La ocupación de vivienda no constituye un porcentaje elevado de los casos con los que trabajamos, a pesar de la información que se ofrece desde los medios de comunicación. En relación a ello cabe destacar que la mayor parte de personas que han ocupado vivienda se encuentra en inmuebles propiedad de entidades bancarias que no estaban siendo usadas. El acceso a vivienda para ocuparla se realiza principalmente “comprándolo”: es decir, se realiza el pago de una importante cantidad de dinero (aproximadamente el precio de una mensualidad de alquiler, entre 500 y 1000 euros) para que abran la vivienda y les permitan introducirse.

Se empieza a ver con cierta frecuencia que este hecho se produce sin conocimiento de la persona que finalmente va a ocupar y que cree estar pagando un alquiler o una fianza para la entrada en un piso alquilado. El perfil de las personas estafadas suele ser personas con bajo nivel formativo o migrantes que se encuentran en situación de pérdida habitacional inminente y necesitan desesperadamente acceder a una nueva vivienda, por lo que realizan la transacción rápidamente y, cuando se trata de personas migrantes en situación administrativa irregular que desconocen sus derechos, no piden ningún documento que acredite la propiedad de la vivienda porque creen no tener derecho a ello. La unidad familiar conoce su situación real cuando al cabo de unos días se persona la policía en el domicilio y posteriormente les llega notificación de procedimiento de desahucio.

6.- PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA.

A pesar de los esfuerzos recientes por parte de la Conselleria competente en la adquisición de nuevas viviendas para destinar a alquiler social, el parque de vivienda pública en nuestra comunidad sigue siendo muy escaso y por lo tanto, inaccesible.

A ello hay que añadir las trabas administrativas para realizar los trámites de solicitud de vivienda de alquiler social:

- Realización del trámite de manera telemática; para una población con analfabetismo digital. La brecha digital aquí se vuelve insalvable en muchas ocasiones.
- Dificultad para conseguir cita para presentar la solicitud de manera presencial: se abre la agenda un día al mes (el día 20, en concreto).

Estos dos procedimientos obligan a las profesionales a realizar la solicitud de cita o incluso la inscripción de manera telemática en nombre de las personas usuarias, por lo que se destina una importante parte del tiempo de trabajo en realizar este tipo de gestiones administrativas que no son productivas y que debería destinarse a la intervención social real.

La demanda de vivienda de alquiler social es muy elevada por lo que se generan largas listas de espera que, además, no son públicas. Las personas solicitantes no saben en que posición de la lista se encuentran.

El hecho de tener que renovar la demanda cada dos años dificulta la situación puesto que exige volver a realizar los trámites pasado dicho periodo desde la inscripción. Este es un aspecto desconocido para un gran número de personas/familias que creen estar inscritas y en lista de espera pero que al no renovar han sido eliminadas de ellas.

7.- ACCESO A PADRÓN.

El padrón, como medio de prueba legal de la residencia en el país y en el municipio correspondiente permite el acceso a diversos derechos sociales y prestaciones, por lo que acaba siendo considerado un bien necesario más que un registro de la residencia real de las personas. Debido a ello, muchas personas se encuentran dispuestas a pagar, como se ha comentado anteriormente, por conseguir estar empadronadas. Con ello se potencia el negocio ilegal de compra de empadronamientos. Además, en algunos municipios la gestión administrativa se complica debido a la dificultad para conseguir cita previa y que, una vez conseguida, la fecha de la misma suele ser un mes después.

Por otra parte, cabe destacar que en el caso de las personas migrantes se les pide la renovación en padrón cada dos años y, en caso de no realizarla, se les da de baja en el mismo, por lo que muchas personas quedan sin empadronamiento durante algunas temporadas sin saberlo. Ello les impide o limita el acceso a determinados derechos, servicios o prestaciones públicas (prestaciones económicas como RVI o IMV, obtener título de familia numerosa o monoparental, presentar solicitud de vivienda de alquiler social, etc). En último lugar, no podemos olvidar las situaciones en las que no disponer de padrón impide a menores de edad mayores de 14 años poder obtener su DNI: el certificado de empadronamiento es un documento que les piden para poder realizar el dni por primera vez y al no disponer de dicho documento no pueden obtener el DNI. Además, en algunas situaciones a dichos menores de edad no se les permite el empadronamiento al no disponer de DNI.

8.- NUEVAS REALIDADES: se empieza a plantear la compra-venta de habitaciones.

9.- DIFICULTADES PROFESIONALES DEL TRABAJO SOCIAL

Las dificultades y malestares que nos produce a las trabajadoras sociales en nuestro trabajo esta situación pueden resumirse en:

- Burnout.
- Frustración.

- Estrés
- Sobrecarga emocional
- No disponer de respuestas ante situaciones de pérdida de vivienda, no hay recursos, ni siquiera cuando en la unidad familiar hay menores de edad.
- El resto de servicios finaliza su trabajo informando que “no hay plaza”, “no hay vivienda”, pero nosotras somos las que tenemos que enfrentarnos a dicha realidad con las personas delante sin ofrecer ningún recurso alternativo ni ningún tipo de respuesta protectora de la unidad familiar.
- Las estancias en los CAT (Centro de Acogida Temporal) se prolongan demasiado al no encontrar alternativa habitacional, desdibujando el carácter temporal del recurso y afectando al propio proceso de cambio de la persona alojada. Por tanto, y a nivel profesional, el desgaste que ello conlleva y la imposibilidad de dar nuevas entradas por falta de plazas disponibles.