



AQUÍ NO HAY QUIEN VIVA

UN ANÁLISIS DE LA DIFICULTAD DE LAS FAMILIAS PARA PAGAR LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Marzo, 2023



Marzo, 2023

AQUÍ NO HAY QUIEN VIVA

Análisis de la dificultad de las familias para pagar la vivienda en Andalucía

Créditos

Directora de Incidencia Social y Política: **Catalina Perazzo Aragonese**. Responsable de Políticas de Infancia: **Carmela del Moral Blasco**. Técnica de Incidencia Política – Andalucía: **Ana Sánchez Mera**. Coordinación: **Alexander Elu Terán**.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	4
2. DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA: RETOS EN EL CONTEXTO ANDALUZ	5
2.1. Vivienda en condiciones inadecuadas para vivir	5
2.1.1. Infraestructura básica	6
2.1.2. Viviendas insalubre y vivienda en entornos degradados	6
2.1.3. Hacinamiento	7
2.1.4. Infravivienda, chabolismo y asentamientos	7
2.2. Vivienda insegura	8
2.2.1. Desahucios en Andalucía	8
2.2.2. Vulnerabilidad económica causada por la vivienda	10
3. LA RESPUESTA A LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL EN ANDALUCÍA DESDE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS	11
3.1. Oferta de vivienda pública en Andalucía	11
3.2. El Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030	12
4. RECOMENDACIONES	13
Recomendación 1: Mejorar el acceso a ayudas a la vivienda para familias en situación de vulnerabilidad	13
Recomendación 2: Elaborar una estrategia de erradicación de asentamientos y chabolismo identificando las necesidades específicas de la infancia	14
Recomendación 3: Reforzar la protección antidesahucios en presencia de niños y niñas en el hogar	14
Recomendación 4: Garantizar e impulsar el uso social de la vivienda	15
Recomendación 4: Mantener y rehabilitar el parque de vivienda pública y mejorar el alcance y acceso a ayudas a la rehabilitación, acondicionamiento y accesibilidad de viviendas inadecuadas de titularidad privada	15
Recomendación 5: Mejora de la colaboración público-privada en clave de mayor inclusión en la vivienda	15

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda como espacio físico de la crianza juega un papel esencial en el crecimiento y desarrollo físico, intelectual y emocional de la infancia. Sin embargo, a pesar de esta importancia fundamental, sufragar el coste de la vivienda o asegurar unas condiciones dignas de habitabilidad supone hoy día un quebradero de cabeza para muchas familias en Andalucía, cuando no un factor de empobrecimiento.

El auge y desplome de la actividad inmobiliaria en la primera década del siglo XXI hizo insostenible el endeudamiento hipotecario asumido por muchas familias y visibilizó como nunca antes los desahucios como forma más extrema de exclusión residencial, así como su impacto sobre la infancia. Posteriormente, el estallido de la pandemia y los meses de confinamiento volvieron a poner el foco en la vivienda como factor de riesgo de exclusión. En el actual contexto de inflación, el aumento de los alquileres y de las cuotas hipotecarias ante el súbito incremento de tipos de interés, pueden devolver a muchas familias con hijos e hijas a las fases más agudas de exclusión residencial si, más allá de las medidas de contención no se apuesta por las políticas estructurales necesarias.

Hasta ahora las medidas tomadas en contextos de crisis han sido remiendos aplicados a la carencia fundamental que supone la falta histórica de una visión pública clara sobre cómo asegurar el derecho a la vivienda en nuestro país y en la comunidad autónoma de Andalucía.

Con este informe, Save the Children quiere contribuir al conocimiento de la exclusión residencial de la infancia en Andalucía y presentar propuestas de política pública para abordar esta situación. Con ello, buscamos ofrecer las herramientas necesarias para que las políticas de vivienda y, específicamente, la oportunidad tangible que representa en la actualidad la nueva Ley andaluza de Vivienda, prioricen las necesidades de la infancia y den respuesta a su especial necesidad de protección.

2. DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA: RETOS EN EL CONTEXTO ANDALUZ

2.1. Vivienda en condiciones inadecuadas para vivir

La mayor parte de la literatura científica asocia las malas condiciones de la vivienda y la carencia de infraestructura básica con problemas de salud física y mental y educación.

Vivienda inadecuada: consecuencias en la infancia

- Los niños, niñas y adolescentes que viven en casas con humedad o moho tienen un elevado riesgo de desarrollar asma, diarrea, dolores de cabeza y fiebre¹.
- Estos síntomas pueden provocar la pérdida de sueño, restricciones en sus actividades diarias o absentismo escolar, todo lo cual tiene implicaciones a largo plazo para su desarrollo personal del niño.
- En esta misma línea, se ha encontrado una asociación negativa entre la calidad de la vivienda y los resultados escolares y el comportamiento².
- Finalmente, la mala calidad de la vivienda también incrementa la exposición de los niños y niñas a posibles lesiones infantiles³.

Las condiciones que hacen que una vivienda no sea adecuada para vivir⁴ especialmente relevantes en el contexto andaluz son: la falta de **infraestructura básica**, el **hacinamiento**, la **infravivienda**, la vivienda en **entorno degradado** y el **chabolismo**.

¹ A. Clair, "Housing: an Under-Explored Influence on Children's Well-Being and Becoming," *Child Indic. Res.* 2018 122, vol. 12, no. 2, pp. 609–626, Apr. 2018; T. Leventhal and S. Newman, "Housing and child development," *Child. Youth Serv. Rev.*, vol. 32, no. 9, pp. 1165–1174, Sep. 2010, doi: 10.1016/J.CHILDYOUTH.2010.03.008; R. Bentley, E. Baker, K. Mason, S. V. Subramanian, and A. M. Kavanagh, "Association between housing affordability and mental health: A longitudinal analysis of a nationally representative household survey in Australia," *Am. J. Epidemiol.*, 2011, doi: 10.1093/aje/kwr161; M. Keall, M. G. Baker, P. Howden-Chapman, M. Cunningham, and D. Ormandy, "Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability," *Epidemiol Community Heal.*, no. 64, pp. 765–771, 2010, doi: 10.1136/jech.2009.100701

² L. Harker, "The impact of housing on children's life chances," *J. Child. Serv.*, vol. 2, no. 3, pp. 43–51, Nov. 2007, doi: 10.1108/17466660200700025. M. A. Kull and R. L. Coley, "Housing costs and child functioning: Processes through investments and financial strains," *Child. Youth Serv. Rev.*, vol. 39, pp. 25–38, Apr. 2014, doi: 10.1016/J.CHILDYOUTH.2014.01.010.

³ G. W. Evans and K. English, "The environment of poverty: multiple stressor exposure, psychophysiological stress, and socioemotional adjustment," *Child Dev.*, vol. 73, no. 4, pp. 1238–1248, 2002, doi: 10.1111/1467-8624.00469; J. Krieger and D. L. Higgins, "Housing and Health: Time Again for Public Health Action," *Am. J. Public Health*, vol. 92, no. 5, p. 758, 2002, doi: 10.2105/AJPH.92.5.758.

⁴ Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía es sus artículos 2 y 3 establece las condiciones de vivienda digna y de calidad en Andalucía.

2.1.1. Infraestructura básica

En España el **21,4%** de los niños, niñas y adolescentes habitan en viviendas que presentan goteras en el techo, humedad en paredes, suelo o cimientos, o podredumbre en los marcos de las ventanas o el suelo.

En Andalucía, si analizamos la medida en la cual los hogares disponen de infraestructuras básicas, se observa que muchas familias no disponen de una cocina independiente (de 4 m² o más.), lo cual afecta directamente en la alimentación y la seguridad de los menores que viven en ellas. Esta situación es más frecuente en la provincia de **Málaga**, donde casi el **7% de los hogares con niños, niñas y adolescentes no dispone cocina**, seguida de Cádiz, y Almería, que también muestran altos porcentajes de hogares sin esta infraestructura básica.

2.1.2. Viviendas insalubre y vivienda en entornos degradados

Las viviendas insalubres son aquellas que carecen de condiciones higiénicas-sanitarias adecuadas; por ejemplo, no cuentan con sistemas de ventilación y abastecimiento de agua potable adecuados o carecen de sistemas de eliminación higiénica de desechos. En España el **7,2% de los hogares no reúne las condiciones mínimas para garantizar la salubridad**.

Adicionalmente a las condiciones específicas de la vivienda, la calidad del barrio o espacio público, determinada por el nivel de acceso a servicios públicos, la distancia de zonas con oportunidades económicas, el grado de cohesión y la exposición a riesgos para la salud –drogas, basura, etc.- o la seguridad –delincuencia-, inciden directamente en el bienestar y salud de sus habitantes y afectan a la movilidad social. De acuerdo con EINSFOESSA 2021, el **2,1% de los hogares de Andalucía estaban ubicados en un entorno degradado**, frente al 1,8% de media en el total de hogares españoles.

La **pobreza energética en la infancia** tiene impactos directos en la **salud física y mental** de los niños y niñas, así como en su educación. En la actualidad, se estima que **6.780.000 personas no pueden mantener su casa a una temperatura adecuada**. El 20,2% del total de la población española se halla en situación de pobreza energética, el 13,1% de niñas, niños y adolescentes en España viven en estos hogares.

En Andalucía, la cifra de niños y niñas que viven en situación de pobreza energética se eleva hasta el 16%, siendo la tercera comunidad autónoma con mayor porcentaje de hogares con niños, niñas y adolescentes que no pueden mantener una temperatura adecuada.

2.1.3. Hacinamiento

Disponer de espacio suficiente dentro de la vivienda para todos los miembros del hogar es otra de las dimensiones de especial relevancia para la infancia, ya que el hacinamiento puede provocar hiperactividad y agresividad, así como impactar en su rendimiento escolar. Se considera que la situación de hacinamiento es grave cuando se dispone **de menos de 15 metros cuadrados por habitante**, situación en la que se **encuentran el 4,6% de los hogares con niños, niñas y adolescentes en Andalucía**, cifra superior a la media española.

2.1.4. Infravivienda, chabolismo y asentamientos

La infravivienda es uno de los principales problemas en materia de vivienda en Andalucía. Según la Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social, **la infravivienda representa un 34,4% del total de las viviendas andaluzas**. Esto incluye edificios sin evacuación de aguas residuales, viviendas en mal estado o en edificios de cuatro plantas o más sin ascensor, entre otras.

Los asentamientos informales o chabolas son viviendas que no reúnen unas condiciones mínimas de habitabilidad. Esta tipología habitacional suele ubicarse en zonas suburbanas sin urbanizar y carece de acceso suficiente a servicios como agua potable, saneamiento y electricidad⁵. Estas situaciones de exclusión residencial en Andalucía están particularmente relacionadas con la **población migrante** y en especial los **trabajadores temporarios, en muchos casos mujeres**, y se focaliza principalmente en las zonas de **Huelva y Almería**.

⁵ S. Galiani, P. J. Gertler, R. Undurraga, R. Cooper, S. Martínez, and A. Ross, "Shelter from the storm: Upgrading housing infrastructure in Latin American slums," *J. Urban Econ.*, vol. 98, pp. 187–213, Mar. 2017, doi: 10.1016/J.JUE.2016.11.001.

2.2. Vivienda insegura

Cuando una familia carece de derechos legales para habitar su vivienda se considera que su tenencia es insegura. Puede tratarse de una ocupación sin derecho o título que justifique su utilización, o que tengan un requerimiento legal de abandono de la vivienda, por ejemplo, por no poder cubrir el pago de la hipoteca o alquiler

Vivienda insegura en Andalucía

- 3,4% hogares en Andalucía vive en precario
- En 2022 se practicaron en Andalucía 1746 lanzamientos por impago de cuotas hipotecarias
- En 2022, hubo 4506 lanzamientos por impago de alquiler

2.2.1. Desahucios en Andalucía

Desde 2008, en España se han producido cerca de 700.000 desahucios. **En Andalucía, sólo durante el 2022 se produjeron 6.252 desahucios.** Aunque el impacto sobre la infancia sigue sin poder precisarse por la falta de desagregación en las estadísticas oficiales, se estima que entre el 70 y el 80% de los desahucios afectan a familias con niños, niñas y adolescentes a su cargo.

Los desahucios pueden considerarse la representación más extrema de la exclusión residencial. Sin embargo, y a pesar de su escalada imparable en las fases más agudas de la pasada crisis, **las iniciativas políticas para atajar esta cuestión avanzaron con retraso, timidez y limitaciones significativas.**

Desde 2019, la protección antidesahucios contempla la presencia de menores de edad como motivo de suspensión. La normativa reconoce asimismo determinados supuestos de especial vulnerabilidad que incluyen las familias numerosas; y las unidades familiares monoparentales con al menos un hijo a cargo; aquellas de las que forme parte un menor de edad o aquellas en las que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%; entre otras.

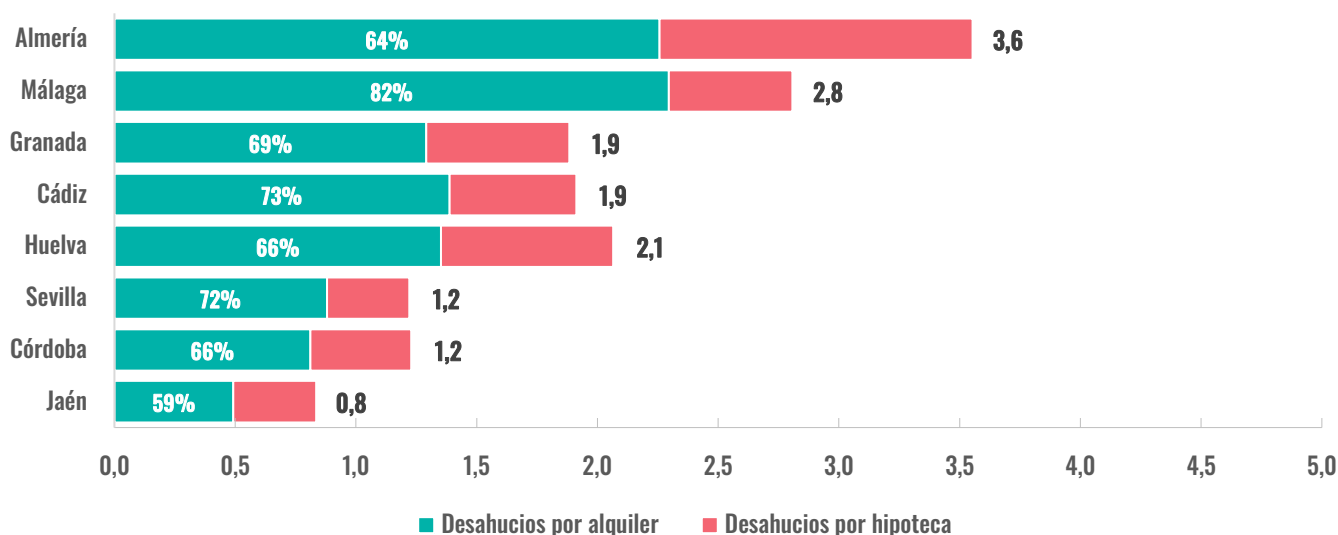
Además, la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 441.5 y 150.4) prevé la posibilidad de suspender procedimientos de desahucio de forma extraordinaria cuando, previa comunicación de oficio por parte del Juzgado, los servicios sociales estimen la existencia de una situación de vulnerabilidad social y/o económica. En caso positivo, la suspensión tiene una vigencia máxima de un mes.

En Andalucía, la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda apostaba por la expropiación temporal del uso de la vivienda a los titulares privados para su uso social en los supuestos en los que las personas y sus familias afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias pudieran continuar ocupando su vivienda durante un plazo de tres años. Dicha disposición fue declarada inconstitucional y nula por el Tribunal Constitucional en 2018 y, por lo tanto, no es de aplicación.

En el territorio andaluz la mayor incidencia de los desahucios se encuentra en la provincia **de Almería, con 3,3 lanzamientos por cada 1.000 hogares, seguida de Málaga (3,0) y Granada (2,0)**. Jaén presenta el menor número de desahucios en relación con su población (0,9 por cada 1.000 habitantes), y Córdoba y Sevilla también presentan una incidencia menor de los desahucios (1,1 por cada 1.000 habitantes).

Incidencia territorial de los desahucios por alquiler y por hipoteca en Andalucía

Número de lanzamientos según el tipo de impago por cada 1.000 hogares por provincia, 2022



Fuente: elaboración propia en base a CGPJ, 2022.

El **Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios (SAIAID)** es un instrumento público a disposición de la ciudadanía para la información y asesoramiento sobre todo aquello relacionado con el derecho a una vivienda digna y dirigido, en especial, a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente.

Este sistema se centra en ofrecer apoyo en materia de constitución de hipotecas, información sobre las condiciones del alquiler y de la hipoteca, o en materia de dación de pago y reestructuración de la deuda hipotecaria, o sobre la solicitud de justicia gratuita, entre otros recursos.

2.2.2. Vulnerabilidad económica causada por la vivienda

En España, el **44% del total de hogares y el 40% de los que tienen niños y niñas a cargo y viven en régimen de alquiler, destinan un porcentaje demasiado elevado de sus ingresos (más del 30%) al pago de la vivienda**. Este gasto excesivo en el pago del alquiler y en los servicios básicos se considera una sobrecarga financiera asociada a la vivienda. Esto puede acarrear problemas fundamentales como un futuro **endeudamiento**, el riesgo de **desahucio** por impago o la imposibilidad de dedicar recursos a otras partidas igualmente necesarias para la crianza.

Disfrutar de un alquiler asequible o social no exime de sobrecarga: dos de cada diez familias con este tipo de alquiler también tienen sobrecarga⁶. Si nos fijamos en las distintas tipologías de hogares que alquilan o poseen la vivienda en propiedad con hipoteca, **las familias monoparentales son aquellas que sufren en mayor medida situaciones de sobrecarga de la vivienda**.

En Andalucía **el 20% de los hogares con niños, niñas y adolescentes tienen sobrecarga financiera de vivienda**, lo cual la ubica como la séptima Comunidad Autónoma con mayores dificultades en España.

La evolución dispar de ingresos y precios de las viviendas explican en gran medida los elevados niveles de sobrecarga financiera, sobre todo en relación con el precio del alquiler. El análisis del índice de precios del alquiler (IPVA) elaborado por el INE⁷ para las provincias andaluzas muestra como el precio del alquiler siguió una tendencia decreciente hasta 2015, debido a los efectos rezagados de la crisis. Sin embargo, los precios han incrementado sostenidamente desde entonces, hasta llegar a incrementos superiores al 10% en solamente 5 años. En este sentido, **los mayores incrementos de alquileres se han experimentado en Málaga (casi un 14% entre 2020 y 2015), seguida de la provincia de Sevilla (más de 10% en el mismo periodo) y Almería (9,5%)**.

Las presiones provocadas por los apartamentos turísticos⁸ en núcleos urbanos tienen un profundo efecto sobre la situación de sobrecarga. Posiblemente, el hecho de que Málaga sea la principal plaza turística andaluza y, por tanto, la de mayor presencia de apartamentos turísticos, también explique parte de los incrementos de alquileres que se han experimentado en la ciudad en los últimos años.

⁶ Estas medidas excluyen del análisis a aquellas familias que son propietarias de su vivienda o que acceden a ella a través de una cesión gratuita. Esto no quiere decir que estas familias estén exentas de dificultades en torno a la vivienda, pero, en estos casos el coste para acceder a la vivienda es nulo, por lo que no puede existir una situación de sobrecarga tal como se ha definido.

⁷ El IPVA muestra la evolución anual de los precios de la vivienda alquilada como residencia habitual de los hogares. La fuente de información son los datos proporcionada por la AEAT, procedentes de las declaraciones del IRPF.

⁸ M. Segú, "Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona," Munich Pers. RePEc Arch., vol. February, no. 84369, pp. 1-19, 2018, [Online]. Available: https://mpr.ub.uni-muenchen.de/84369/1/MPRA_paper_84369.pdf. K. Horn and M. Merante, "Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston," J. Hous. Econ., vol. 38, pp. 14-24, Dec. 2017, doi: 10.1016/J.JHE.2017.08.002.

3. LA RESPUESTA A LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL EN ANDALUCÍA DESDE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS

El marco normativo andaluz actual parece ser la respuesta a la crisis económica de 2008 y al impacto de la pandemia sanitaria ocasionada por la COVID-19, ya que no se observa una voluntad clara de transformación del modelo de vivienda tradicional, sino más bien un cierto continuismo de las políticas de recuperación⁹. Tanto es así que, si bien es cierto que existen políticas innovadoras, como la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas, o la colaboración público-privada en la oferta de vivienda, **no se observan medidas dirigidas a abordar la pobreza energética o el hacinamiento, así como tampoco las relacionadas con la promoción del alquiler social o la protección especial de niños, niñas y adolescentes en los casos de desahucio.**

En los presupuestos de 2022 se destinaron 555 millones de euros a políticas de vivienda, entre las que se incluye facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles. A pesar de que el monto destinado supone un incremento con respecto a años anteriores, destaca la **ausencia de medidas específicas para la protección de las familias** o para mitigar impacto de los procedimientos de desahucio, especialmente para las unidades familiares con hijos y/o menores a cargo.

La redacción de la nueva Ley de Vivienda andaluza es una oportunidad de oro para desarrollar una política pública en materia de vivienda en Andalucía que garantice el derecho fundamental a una vivienda digna.

3.1. Oferta de vivienda pública en Andalucía

España tiene uno de los parques de vivienda social más pequeños de Europa, con apenas un 2,5% del total de las viviendas destinadas a tal fin. En Andalucía, al igual que en el resto del territorio español, la cantidad de vivienda protegida producida se ha reducido sustantivamente desde la década de 1980-1990. Con 94,4 mil viviendas públicas en total, sumando el stock de autonómico y local, **Andalucía es la tercera comunidad con mayor magnitud relativa de vivienda social en España.** En particular, el **parque de vivienda protegida representa el 2,8% sobre el total de viviendas principales.** Este porcentaje se queda muy lejos de la media europea, que alcanzó el 9,3% en 2019 (incluyendo a Reino Unido).

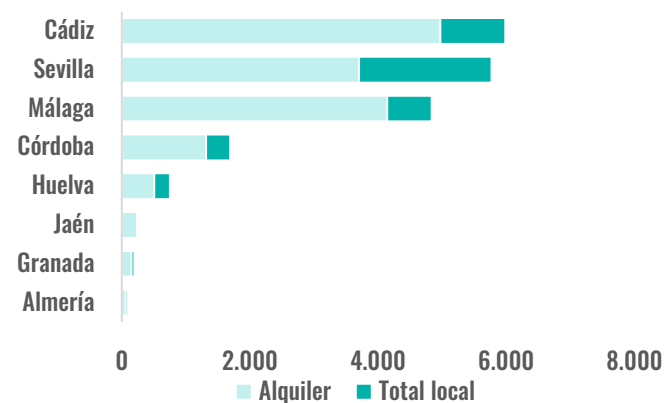
Con respecto a la oferta y gestión de la vivienda con fines sociales, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) es titular de todo el parque residencial de la Junta de Andalucía, compuesto en la

⁹ European Anti Poverty Network (2021). El derecho a la vivienda. La perspectiva autonómica. Obtenido de: https://www.eapn.es/ARCHIVO/documentos/documentos/1640615007_portada_vivienda.pdf.

actualidad por casi 75 mil viviendas, de las cuales 49,2 mil tienen régimen de arrendamiento, mientras que los 25,7 mil restantes lo son en compraventa con pago aplazado, acceso diferido a la propiedad y régimen de precario, es decir, sin título de tenencia. Este parque de viviendas, que ha sido cedido por la Comunidad Autónoma a AVRA a lo largo de las últimas décadas, proporciona alojamiento a **306.000 personas** en los 513 municipios de las ocho provincias andaluzas donde radican esas viviendas¹⁰.

Parque público local de cada provincia en Andalucía

Stock público local por provincia y stock en alquiler



Vale señalar que el rol que juegan las Administraciones locales como proveedoras de vivienda social en Andalucía. El **parque público local representa el 20,8% del total de viviendas sociales de la Comunidad**, y es particularmente relevante en las provincias de **Cádiz, Sevilla y Málaga**. Entre las viviendas del parque local, el régimen de alquiler es la forma más común de provisión en todas las provincias de Andalucía.

Fuente: elaboración propia en base a Observatorio de Vivienda y Suelo, 2020.

En el Anexo 1 se resumen otros instrumentos para garantizar el derecho a la vivienda, principalmente monetarios, como las ayudas de acceso a la vivienda o las deducciones fiscales existentes en Andalucía.

3.2. El Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030

El plan Vive es la principal política pública andaluza para garantizar el derecho a la vivienda.

Se divide en cuatro ejes de actuación:

- 1) Facilitar el acceso a una vivienda digna
- 2) Rehabilitación residencial y urbana
- 3) Fomento de la coordinación de los poderes públicos y agentes sociales ante situaciones de vulnerabilidad residencial
- 4) Mejorar el conocimiento de la realidad de la vivienda en Andalucía

¹⁰ AVRA. ¿Qué es el parque de viviendas AVRA? Obtenido en: <https://www.iuntadeandalucia.es/avra/opencms/areas/parque-publico-viviendas/index.html>

Las políticas recogidas en el Plan Vive siguen la línea de políticas conservadoras en materia de vivienda que vemos en otros territorios del estado. A pesar de que el Plan recoge prioriza políticas de ayuda al alquiler frente a construcción de nueva vivienda, lo cual parece una opción adecuada, según algunos estudios¹¹ es problemático que no exista información suficiente sobre vivienda protegida disponible. Una recomendación sería transferir viviendas libres desocupadas a protegidas susceptibles de ser ocupadas por personas o familias en situación de vulnerabilidad.

En cuanto a los programas de rehabilitación residencial y urbana, expertos consultados afirman que las acciones propuestas parecen igualmente insuficientes para incidir en problemas existentes en las ciudades andaluzas, sobre todo en los centros urbanos con fuerte presión del sector turístico y comercial. Las políticas recogidas no están consiguiendo proteger el valor social de la vivienda ni mitigar la segregación voluntaria y forzada de las principales plazas turísticas andaluzas.

4.RECOMENDACIONES

Recomendación 1: Mejorar el acceso a ayudas a la vivienda para familias en situación de vulnerabilidad

Es necesario desarrollar un **sistema de ayudas moderno que permita afrontar las necesidades vinculadas al acceso y estabilidad en la vivienda.**

Si bien la opción más efectiva pasa por el acceso a vivienda de alquiler social, las prestaciones pueden contribuir a aliviar la sobrecarga financiera a la que se enfrentan muchas familias en situación de vulnerabilidad. En este sentido, debería avanzarse hacia una mayor **automatización del acceso a ayudas directas a vivienda** para las familias receptoras del **IMV, RMISA** o nuevas prestaciones de garantía de ingreso que se generen, ligando ambos tipos de apoyo aprovechando la visión integral sobre la vulnerabilidad a que se enfrentan las familias usuarias de servicios sociales u otros organismos gestores. Las condiciones de aplicación de las ayudas deben ser acordes a los precios del alquiler en cada mercado y actualizarse regularmente, evitando topes de precio de alquiler irrealistas para la situación del mercado de la vivienda en las zonas más tensionadas.

Un caso que merece especial atención es el de las **familias monomarentales en situación de pobreza.**

En cuanto a los requisitos de acceso, es imprescindible reconocer que, en ocasiones, las familias en situación de vulnerabilidad no cuentan con un contrato de alquiler formal, lo que, además de

¹¹ Zamorano Wisnes, J. (2020) *El Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.*

incrementar la inestabilidad residencial, dificulta el acceso a las ayudas¹². La **creación de una figura de contrato de habitaciones**, por ejemplo, permitiría regularizar y dotar de derechos en materia habitacional a muchas personas que acceden a la vivienda a través de este mecanismo.¹³ Esto sumado a un **rediseño de las prestaciones que contemple explícitamente este tipo de contratos**, facilitaría el acceso a ayudas de amplios segmentos que hoy se encuentran excluidos, o bien, tienen muchas trabas para poder gozar de estos beneficios.

Recomendación 2: Elaborar una estrategia de erradicación de asentamientos y chabolismo identificando las necesidades específicas de la infancia

A pesar de que en Julio del 2022 la Junta de Andalucía y el Gobierno central firmaron un acuerdo para desarrollar un protocolo que erradicase los asentamientos de las zonas de Lepe y Moguer en la provincia de Huelva, la situación sigue siendo preocupante. La comisión de Peticiones de la Eurocámara tiene una investigación abierta a este respecto y es urgente dar una respuesta a las necesidades de las personas que residen en estos asentamientos en unas condiciones totalmente indignas. Además de construir viviendas sociales que puedan alojar a esta población, es necesario permitir que estas personas se empadronen en los municipios en los que trabajan para poder disfrutar de los derechos que les corresponden. Es igualmente necesario investigar, perseguir y sancionar las condiciones de trabajo fraudulentas en las que se encuentran muchos de estos trabajadores y trabajadoras migrantes.

Si bien es cierto que la presencia de menores de edad en estos asentamientos no es lo habitual, si hay casos en los que los menores acompañan a sus familias en determinados momentos, como las campañas de recogida de la fresa. Es importante que en estas situaciones se garantice el derecho a la salud y la escolarización de estos menores, así como el acceso a una vivienda digna y segura.

Recomendación 3: Reforzar la protección antidesahucios en presencia de niños y niñas en el hogar

Una de las necesidades detectadas por los agentes consultados es **el mejorar el flujo de información entre el sistema judicial y los servicios sociales en materia de desahucios**. El objetivo primario es que la emisión del informe de vulnerabilidad anteceda a cualquier acción judicial. Una posibilidad es establecer un sistema de coordinación como el implementado en Euskadi¹⁴, donde el Ayuntamiento de Bilbao

¹² Fedea, "Informe sobre las medidas de protección a los colectivos vulnerables durante la crisis del COVID-19," Madrid, 2020/13, Jun. 2020. Accessed: Nov. 11, 2022. [Online]. Available: <http://documentos.fedea.net/pubs/fpp/2020/06/FPP2020-13.pdf>.

¹³ Esta figura es una demanda recurrente de algunas entidades especializadas en materia de vivienda. Ver "Una ley para ampliar la vivienda asequible" de Provivienda. [Online]. Available: <https://www.provivienda.org/una-ley-para-ampliar-la-vivienda-asequible/>

¹⁴ Resolución 33/2019, la cual establece un convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial y la Asociación de Municipios Vascos (EUDEL) "sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar para posibilitar la adopción de medidas de carácter social".

acordó con el Sistema Judicial el intercambio mensual de un listado de los lanzamientos o desahucios previstos para el mes siguiente. De esta manera, los servicios sociales pueden cruzar esta información con sus bases de datos y detectar los casos sobre los que no se está interviniendo y ofrecer la ayuda a modo preventivo.

Por otro lado, es fundamental que la emisión del informe de vulnerabilidad sea **requisito obligatorio** –y no facultativo– ante la presencia de menores de edad en la unidad familiar en riesgo de desahucio.

Recomendación 4: Garantizar e impulsar el uso social de la vivienda

La presión turística está encareciendo el alquiler de los núcleos urbanos. Para compensar la presión ejercida por el aumento de los pisos turísticos en estas zonas es necesario **limitar las licencias de viviendas de uso turístico** y garantizar de este modo el uso social de la vivienda.

Recomendación 4: Mantener y rehabilitar el parque de vivienda pública y mejorar el alcance y acceso a ayudas a la rehabilitación, acondicionamiento y accesibilidad de viviendas inadecuadas de titularidad privada

El parque de vivienda pública andaluz está envejecido y necesita reformas sustanciales para adaptar las viviendas los estándares de habitabilidad y eficiencia energéticas adecuados. Impulsar ayudas para el desarrollo de **comunidades energéticas, rehabilitación** o **instalación de ascensores** u otras medidas de accesibilidad son políticas necesarias para reducir el elevado número de infraviviendas en Andalucía. Estas reformas en ningún caso pueden repercutir en el incremento del precio de los alquileres.

Recomendación 5: Mejora de la colaboración público-privada en clave de mayor inclusión en la vivienda

Más allá de los esfuerzos puramente públicos, a la luz de la escala de las necesidades de vivienda social en Andalucía, es primordial promover alianzas entre el sector público y privado que aprovechen a las familias en situación de vulnerabilidad o menores ingresos.

- A pesar de que las iniciativas de colaboración público-privadas tienen un gran potencial, a día de hoy son escasas y la mayoría de ellas tienen un alcance acotado. La creación de nuevos vehículos de colaboración puede implicar la creación de una nueva empresa con participación mixta, como

la HMB, o incluso el diseño de mecanismos temporales bajo una modalidad de Project Finance¹⁵ que permitan viabilizar nuevas promociones, pero también la adquisición de viviendas y/o la rehabilitación de estas. Así, el sector privado puede aportar financiación y experiencia en el desarrollo, mientras que el sector público aporta suelo y financiación. Por otro lado, no debe descartarse la participación en estos esquemas del sector social, aportando experiencia en la gestión de vivienda social, y de los organismos de financiación estatales (Instituto de Crédito Oficial) y europeos (Banco Europeo de Inversiones).

- En el mismo sentido, también es indispensable incorporar a los **grandes tenedores de vivienda** dentro de las respuestas a las problemáticas de exclusión residencial, ya sea mediante acuerdo o el **establecimiento de mecanismos legales que obliguen a estas entidades a ofrecer alquileres sociales a las familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad**. Por ejemplo, la Ley catalana 1/2022, de 3 de marzo, para afrontar la emergencia social en el ámbito de la vivienda, impone a los grandes tenedores de viviendas la obligación de ofrecer un alquiler social a familias sin alternativa habitacional y que estén en riesgo de exclusión residencial antes de interponer cualquier demanda de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago. En estos casos, las propias Administraciones deben arbitrar las compensaciones económicas correspondientes.
- Además de la colaboración directa con el sector privado, es necesario establecer mecanismos de zonificación o **reservas de suelo, por las cuales un porcentaje de las unidades que se construyan en una promoción privada se destinan a vivienda social**. El objetivo de estas políticas es doble: aumentar la oferta de vivienda social o asequible y, al mismo tiempo, favorecer la mixtura social evitando fenómenos de segregación urbana.

El Anteproyecto de Ley de Derecho a la Vivienda estatal eleva las reservas de suelo mínimas para VPO y crea las reservas para VPO de alquiler¹⁶. Sería recomendable aplicar una reserva del suelo mínima similar en el proyecto de legislación regional.

¹⁵ *Project finance* es un mecanismo de financiación de inversiones, habitualmente de infraestructura, que se basa en la capacidad del proyecto para generar flujos de caja que permitan devolver los préstamos concedidos para su desarrollo.

¹⁶ Concretamente, establece que el 30% de la edificabilidad residencial prevista en el suelo rural que se convierta en urbanizado y el 10% del suelo urbanizado que se someta a reforma o renovación se destine a VPO, y la mitad de ello a VPO de alquiler.



ANEXO 1 PROGRAMAS DE AYUDA A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Nombre del programa	Descripción de la medida	Organismo responsable	Población objetivo	Importe económico	Plazo	Especificidades para familias con NNAs	Requisitos de acceso
Ayudas al alquiler de la vivienda habitual	Ayudas para facilitar el pago del alquiler de su vivienda habitual y permanente	Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio	Personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados, mayores de 65 años y jóvenes	*Hasta el 40% de la renta del alquiler. *Hasta 50% para mayores de 65 años y menores de 35 años. *Hasta el 75% para personas en situación de especial vulnerabilidad.	Enero 2018 - diciembre 2020	Mejores condiciones de acceso para familias con NNAs	(1) La renta del contrato de arrendamiento no puede superar los 600€/mensuales. (2) Límite de ingresos de la unidad de convivencia: *2,5 IPREM (general). *3 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad. *3,5 IPREM: familias numerosas especiales y personas con discapacidad severa.
Ayudas al pago del alquiler de la vivienda habitual a personas especialmente vulnerables	Ayudas destinadas a atender el pago del alquiler de la vivienda habitual dirigidas a personas especialmente vulnerables	Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio	Personas especialmente vulnerables como consecuencia de ser víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar o con otras	(1) Renta arrendaticia de la vivienda, alojamiento o solución habitacional. (2) Gastos de comunidad con un máximo de 200€/mensuales.	Hasta 5 años	N/A	(1) Acreditar ser persona víctima de violencia de género, etc. (2) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual. (3) La renta arrendaticia debe ser igual o inferior a 600€/mensuales. (4) Residencia habitual y permanente. (5) Empadronamiento en Andalucía.

			circunstancias de especial vulnerabilidad.				
Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial	Ayudas destinadas a facilitar solución habitacional temporal para personas vulnerables	Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio	Personas físicas, unidades familiares o de convivencia con ingresos reducidos por circunstancias sobrevenidas, como tener todos sus miembros en situación de desempleo, personas mayores de 65 años o menores de edad a su cargo, mujeres víctimas de violencia de género u otras personas o familias.			Familias con NNAs son destinatarios prioritarios	(1) Ingresos de la unidad familiar o de convivencia: máx. 2,50 IPREM. (2) Es siempre necesario que los servicios sociales comunitarios hayan determinado que se encuentran en situación de riesgo inminente o situación de exclusión social.



Esta publicación ha sido elaborada en base al análisis realizado por KSNET, Knowledge Sharing Network S.L. El equipo investigador ha estado formado por Elena Costas, Júlia Cots Capell, María Laffaire y Pablo Tucacat.