

La exclusión residencial en la Gran Recesión

Residential exclusion in the Great Recession

GEMA GALLARDO PÉREZ
Y ANDREA JARABO TORRIJOS*



PALABRAS CLAVE

Vivienda; Exclusión residencial; Gran Recesión; Tenencia de vivienda; Parque residencial.

RESUMEN El objetivo de este artículo es mostrar que la configuración de nuestro parque residencial apenas ha sufrido modificaciones y el modelo de provisión residencial mantiene los mismos déficits y acumula nuevos. Asimismo, las situaciones de exclusión residencial se mantienen y suman otras nuevas, fruto de la especulación, la ausencia de intervención pública y el cambio de manos en la propiedad de las viviendas.

KEYWORDS

Housing; Residential exclusion; Great Recession; Housing tenure; Residential park.

ABSTRACT The goal of this article is to show that the configuration of our residential park has suffered almost no modifications: The residential provision model keeps the same deficits, while accumulating new ones. In addition, the cases of residential exclusion are maintained or increased in number, as a result of speculation, decided absence of public intervention, and change of homes ownerships.

MOTS CLÉS

Logement; Exclusion résidentielle; Grande Récession; Mode d'occupation; Parc résidentiel.

RÉSUMÉ L'objectif de cet article est de montrer que la configuration de notre parc résidentiel est restée presque inchangé et que le modèle d'offre résidentielle conserve les mêmes déficits et en accumule même de nouveaux. De plus,

* **Gema Gallardo Pérez** es directora general de la Asociación Pro Vivienda. Graduada en Trabajo Social por la UCM, máster en Terapia Familiar Sistémica del ITAD y máster Universitario en Exclusión Social, Integración y Ciudadanía (UNED). Es vicedecana 2ª de la Junta de Gobierno del Colegio de Trabajadores Sociales de Madrid, ocupa la Secretaría de la Comisión Permanente de EAPN España y es vicepresidenta 2ª de la Junta Directiva de la EAPN Madrid.

Andrea Jarabo Torrijos es responsable de Comunicación de Pro Vivienda, a quien representa en el Grupo de Alojamiento de EAPN Madrid. Es licenciada en Psicología por la UAM y máster oficial en Comunicación Social por la UCM.

les situations d'exclusion résidentielle persistent et s'accroissent même parfois, comme résultat de la spéculation, l'absence d'action publique et le changement des titres de propriété des logements.

Introducción

El derecho a una vivienda digna no se está cumpliendo para nada. Es un derecho que lo han puesto ahí en la Constitución para hacer bonito, pero en realidad ni tenemos un trabajo digno, ni tenemos una vivienda digna, ni vivimos dignamente. Ya seamos de aquí o de allí o de donde seamos.

Ana, mujer que ocupa una vivienda

El recorrido de este artículo está fundamentado en el camino realizado en los veintinueve años de experiencia en intervención en vivienda de nuestra organización. Recorrido que ha sufrido los vaivenes del mercado de vivienda, pero sobre todo, ha sufrido y sigue sufriendo, la ausencia evidente de una política pública que haga valer la función social de la vivienda, para que cualquier persona pueda disfrutar de un proyecto de vida desde el cobijo que proporciona un hogar.

Si elegimos un punto de partida del despropósito y fracaso de nuestro Estado de bienestar en la cobertura de este derecho fundamental, es la redacción y aprobación de nuestra Constitución Española. La decisión de que el Derecho a la Vivienda y el control de la especulación recogido en el artículo 47, forme parte del Título Primero de la Carta Magna, pero dentro de su Capítulo Tercero, "De los principios rectores de la política social y económica", refleja la decisión política de no construir un marco de derecho reclamable judicialmente para la ciudadanía. Sin embargo, sí proporciona a los poderes públicos un argumento jurídico que no les obliga a desarrollar una ley estatal para garantizar el derecho a una vivienda digna. Esta decisión no está exenta de estrategia y posicionamiento ideológico.

Para comprender mejor la construcción no solo jurídica, sino también simbólica del derecho a una vivienda y la responsabilidad o no de intervención pública, tenemos que recurrir al artículo 33 de nuestra Constitución. Este reconoce el derecho a la propiedad privada, pero delimita su contenido en base a su función social. En estos últimos años, cuando por fin se desarrollan leyes de ámbito comunitario promovidas desde las Comunidades Autónomas, que legislan en aras del interés general y la protección de la función social de la vivienda¹, el Tribunal Constitucional, amparado en

¹ Como ejemplo, Decreto Ley 6/2013 de Andalucía sobre la función social de la vivienda, Ley Foral 24/2013 de Navarra de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda, Ley 2/2014 de modificación de la Ley de Vivienda de Canarias o Ley 3/2015 de vivienda de Euskadi.

el derecho a la propiedad y en el principio de igualdad, deroga y anula los articulados de estas leyes (EAPN España, 2017: 11).

Esta grave insuficiencia jurídica, este desamparo mantenido durante todos los años de democracia en España, es nuestro punto de partida y compañero de viaje en estas tres etapas en las que hemos decidido organizar este artículo. Nos acompañarán también las historias de vida de personas a las que hemos tenido el placer de apoyar en esta travesía en el desierto que es conseguir no solo acceder a un hogar, sino a la posibilidad de mantenerlo. Dura travesía que deja secuelas y heridas en las personas que llegan a nuestra asociación, en busca de los apoyos, consuelo y mirada que los poderes públicos les han negado. Aquellos que habéis decidido leer este artículo, os invitamos pues a caminar con nosotras.

Los años previos: cuando todo podía ir hacia arriba

Estamos de acuerdo en la necesidad: en este país ha habido y sigue habiendo, personas y familias que no tienen vivienda. Cuando hablamos de exclusión residencial, nos referimos a la carencia de los componentes que deben existir para que una persona tenga cubiertas sus necesidades de alojamiento: accesibilidad, adecuación, habitabilidad, y seguridad en el uso. Si hay ciudadanía sin hogar, podríamos pensar que lo que faltan son viviendas. Quizá sea esta idea la que ha llevado y, aún hoy sigue llevando, a pensar a nuestros gobernantes que lo que se necesita es construir más vivienda. Pensamiento simple.

La producción de vivienda en nuestro país no ha sido un problema, pero sí lo es el déficit histórico en la promoción de vivienda protegida y en la creación de un parque de vivienda pública suficiente y representativa, que hubiese sido el contrapeso a la oferta de vivienda libre². Habrá que añadirle que el régimen de tenencia de estas nuevas viviendas, tanto libres como protegidas, ha sido mayoritariamente en propiedad. Por su parte, la vivienda protegida, se ha promovido principalmente por empresas privadas, utilizando el régimen cooperativista que se exigía para acceder a la calificación y a créditos hipotecarios más ventajosos, desvirtuando este modelo de promoción colectiva auto organizada.

La configuración del parque residencial no se construye de manera neutra, ni se explica por cuestiones meramente culturales, aspecto este que algunas corrientes ideológicas se han empeñado en convertir en discurso único. Las políticas públicas en materia de vivienda son la causa de la preferencia por la propiedad, no una suerte de “mito social” que establece que en España se prefiere de por sí

2 Según el Ministerio de Fomento, 2006 es el año con mayor número de vivienda libre terminada: 597.632. En ese mismo año se obtuvieron solo 60.878 calificaciones de vivienda protegida (VP). 1996 fue en el que la VP tuvo mayor peso sobre la libre (194.781 libres y 77.544 VP). En el año 2017, 48.853 libres frente a 5.375 VP.

este régimen de tenencia (Inurrieta, 2007: 19; Cortés, Antón, Martínez y Navarrete, 2008: 28).

Durante el periodo previo a la crisis, denominado “auge inmobiliario” se contó con una oferta de vivienda unas dos veces y media superior a la demanda de vivienda habitual. Sin embargo, este aumento de la oferta no incidió en una bajada de precios: el esfuerzo familiar para poder acceder a una vivienda, alcanzó niveles del 40% de sus ingresos mensuales. Se flexibilizan los requisitos de acceso a un préstamo hipotecario, hasta el extremo de que las familias llegaron a un nivel de endeudamiento de hasta el 125% de su renta, con una tasa de ahorro no superior al 7% (Paniagua, 2013). Miloon Kothari, Relator Especial para el Derecho a la Vivienda, ya alertaba a España en 2006 sobre el peligro de exclusión residencial de una burbuja inmobiliaria de este tipo (Kothari, 2006: 8).

El alquiler de mercado debería haber sido una alternativa para aquellos grupos de población tradicionalmente excluidos de este modelo, personas en situación de precariedad económica y vulnerabilidad social que no podían acceder a una vivienda en propiedad. Pero el mercado de alquiler también tiene sus propias reglas, y ante una oferta exígua, los requisitos se endurecen, dando lugar a familias que teniendo ingresos, no disponían de las garantías necesarias para entrar en el cupo de “elegidos”, ya fuese en negociación directa, o a través de agencias inmobiliarias: empleo fijo, estabilidad en ingresos, salarios suficientes para que el endeudamiento (no mayor al 35%) coincidiese con los precios de las viviendas, discriminación por origen, aspecto, composición familiar, y otros...

Isabel llegó a Provivienda en el año 2008. Vivía en la casa de su pareja y a raíz de su separación, inicia un recorrido por hostales y casas de amigos que le ceden un sofá para dormir. Isabel comienza a participar en un proyecto de vivienda temporal compartida, tiempo en el que puede recuperarse de su estado de ansiedad y depresión. Las relaciones de autoayuda que se producen entre las mujeres que comparten vivienda son un apoyo en la intervención profesional para la recuperación de Isabel. Sus ingresos le permiten abonar un alquiler, pero tiene dificultades para acceder por su cuenta ante la dificultad de aportar las garantías que le pide el mercado libre. Con apoyo del Programa de Intermediación en alquiler, que ofrece el aval de Provivienda, Isabel consigue alquilar una vivienda.

Esta situación sigue siendo hoy día una de las principales problemáticas que tienen las personas para acceder a un hogar. Diversos autores han venido señalando la crisis de vivienda como un elemento central en las situaciones de exclusión social, dimensionando el carácter estructural de la problemática (Cortés, 1998). Un política de vivienda marcada por el impulso a la compra, el menguante parque de alquiler, el hallazgo de las viviendas protegidas, las desgravaciones fiscales a la compra y la falta de atención a los hogares más vulnerables (Leal, 2005). Poco hemos avanzado.

Y llegó el boom...

He vivido siempre en... bueno, en el comienzo en habitaciones. Luego he tenido pisos. Que los he dejado porque otros estaban mejor. Y el último que tuve estaba acorde con mi forma de vivir, pero me tocó dejarlo porque... me quedé en paro.

Judith, mujer migrante

En España, la crisis económica y social que venimos sufriendo desde el 2008 está estrechamente vinculada a la ruptura de la burbuja inmobiliaria, que se había convertido en motor y sustento de la economía española (EAPN España, 2013: 10). La economía vinculada al ciclo construcción-compra-especulación, generaba un endeudamiento cada vez mayor de las familias. La pérdida de puestos de trabajo tras el estallido de la burbuja, inició una escalada de problemáticas generalizadas ligadas al empleo y la vivienda, que también tuvo consecuencias en el sistema de protección social y, en última instancia, en el retroceso en garantía de derechos humanos. Sería el inicio del periodo denominado como Gran Recesión (Sánchez-Moreno, 2016).

La renta disponible, mermada por la pérdida de ingresos y la retirada de coberturas sociales, había disminuido con respecto a años anteriores. Las cuotas hipotecarias aumentaron desproporcionadamente en muchos casos. Esta combinación trajo consigo una de las caras más visibles de esta crisis: la pérdida de vivienda a través de ejecuciones hipotecarias.

En 2012, Luisa, de 76 años, vivía con sus dos hijas, una de ellas con discapacidad. Las tres se sostenían por las pensiones de la familia y los trabajos puntuales que realizaba Pilar, una de las hijas. Esta familia habitaba en su vivienda en propiedad, pero, tras el aumento de las cuotas y los problemas para acceder a empleo de Pilar, sufrieron una ejecución hipotecaria que las dejó en la calle. Tras pasar por una vivienda compartida de estancia temporal, esta familia accedió a un piso del mercado libre en el que llevan viviendo los últimos 5 años, a través de uno de los proyectos de la organización.

Entre los años 2008 y 2014, se dieron en España 378.693 ejecuciones hipotecarias ingresadas en juzgados³, claramente vinculadas a la Gran Recesión y a la crisis económica: desde 2008 a 2012 el número se multiplicó por 2,5⁴ y suponían más de la mitad de los desalojos ingresados en juzgados. No hay que olvidar que España era y sigue siendo, un país en el que la propiedad es la tenencia más generalizada en relación a la vivienda⁵.

3 Barómetro Social con datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

4 *Ibidem*.

5 El 71,7% de la población habitaba en 2011 en una vivienda en propiedad, siendo el 38,8% viviendas completamente pagadas y el 32,8% viviendas con pagos hipotecarios pendiente (Censo de Población y Vivienda 2011 y 2014).

La sensación de protección que en años previos había supuesto el poseer una vivienda en propiedad, se quebró bruscamente con la pérdida de la vivienda habitual a la que se vieron abocadas miles de personas en estos años. La sensación de abismo de muchas personas que no solo perdían su vivienda, si no que quedaban vinculados a ella por una deuda, se hizo patente tanto en las cifras como en las historias de vida.

¿Por qué rescatamos a los bancos con el dinero de los contribuyentes y ese mismo banco es el que te echa de tu casa? Y encima te deja una deuda de por vida, que no te puedes ni comprar una lavadora a plazos porque no te la dan (mujer atendida en Provivienda ocupando una vivienda por necesidad).

Miles de viviendas que se ejecutaron quedaron vacías⁶. La propiedad de la vivienda, anteriormente vinculada a familias, pasó a estar en manos de grandes entidades bancarias que se convirtieron en un actor especialmente relevante en el ámbito residencial. Otras empresas aprovecharon para comprar paquetes de vivienda a las entidades bancarias, en muchos casos ocupadas por familias con las que, en el mejor de los casos, se firmó un alquiler social. Por su parte, algunas de estas familias viraron hacia el alquiler, opción que se hizo insostenible también cuando seguían manteniendo la deuda de su vivienda ejecutada. Un nuevo fenómeno se hacía visible, el de las familias pluridesahuciadas (Asociación Estatal de Directores y Gerentes de Servicios Sociales, 2012: 7). Las estrategias desarrolladas se vinculaban, por tanto, con nuevas situaciones de exclusión residencial: familias que volvían a la vivienda de sus progenitores conviviendo bajo un mismo techo tres o cuatro generaciones, o personas que se vieron abocadas a la ocupación de vivienda, en muchas ocasiones, en muy malas condiciones.

La vulneración del derecho a la vivienda era una realidad que afectaba a un número de población cada vez más amplio, que se sumaban a las personas que en épocas previas a la crisis ya habían sido excluidas (EAPN, 2013). El número de personas sin hogar seguía aumentando, la población chabolista seguía sufriendo las problemáticas de la infravivienda, la inseguridad en la tenencia y la marginalización, y las personas extranjeras, jóvenes y mujeres solas con menores a su cargo seguían estando en una situación de vulnerabilidad mayor, que se veía incrementada por los prejuicios y estereotipos que tenían que soportar. El parque de vivienda se deterioraba aún más ante la proliferación de viviendas vacías y barrios degradados.

La respuesta del Estado ante las exclusiones residenciales no fue, ni mucho menos, la necesaria. La inversión en política de vivienda disminuyó considerablemente en este periodo⁷. El rescate bancario y la reconfiguración del sector financiero no se

6 Alcanzando la cifra de 3.106.422 viviendas vacías, el 13,7% del parque total (Censo de Población y Vivienda 2011, 2014).

7 Barómetro Social con datos del Ministerio de Economía y Hacienda, a través del análisis de Presupuestos Generales del Estado asignada a "vivienda" respecto al total del gasto público.

trasladaron en un aumento del crédito y algunos entes públicos refinanciaron su deuda a través de la venta de la poca vivienda pública que poseían, a fondos de inversión que serán determinantes en nuestro sistema residencial actual.

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en 2014⁸ hizo más precaria aún la vivienda en alquiler, la única alternativa asequible para muchas familias, y que tendrá graves consecuencias en el parque de vivienda actual y en sus problemáticas. Desde los organismos públicos se empeoró o, directamente se canceló, los servicios de las Bolsas de Vivienda en Alquiler, herramienta que permitió acceder a una vivienda en condiciones dignas a muchas personas con dificultades. Las únicas estrategias llevadas a cabo por el Estado para mitigar estas dificultades fueron la creación del Fondo Social de Vivienda y del Código de Buenas Prácticas⁹, muy criticadas por su escaso alcance, alquileres sociales y moratoria y su espíritu “paliativo” (EAPN, 2017: 8).

¿Pasó la tempestad?

Si bien se percibe desde la agenda política y mediática una suerte de vuelta a la “normalidad” de los niveles anteriores a la crisis, la situación residencial refleja un cambio estructural que agudiza, aún más, las situaciones de exclusión residencial. Esta cuestión se relaciona tanto con la caída de salarios y precarización del mercado laboral¹⁰, como con el aumento del precio de la vivienda¹¹. Lo que desde algunos sectores llaman “recuperación”.

El pequeño porcentaje de vivienda en alquiler en España coexiste con un amplio número de viviendas vacías, en muchos casos propiedad de las entidades bancarias, SAREB y las Socimis, figura societaria muy atractiva para la incursión en el mercado del alquiler. Este cambio crea el contexto perfecto para incorporar las viejas prácticas especulativas de la construcción-venta al ámbito del alquiler de vivienda. El último informe de la Relatora por el derecho a una vivienda adecuada de ONU, denuncia la “financiarización de la vivienda”: prácticas de organizaciones multinacionales para retener gran cantidad de vivienda vacía fuera del mercado, impidiendo así el aumento de las viviendas disponibles y, por tanto, fomentando la “competición por los recursos” (Farha, 2017).

8 Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

9 Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

10 Si se analiza el poder adquisitivo de los hogares, es fácil ver que este se ha reducido con respecto a los años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria. Según la Encuesta de Condiciones de Vida de 2016 (INE), en 2007 el 10,7% de los hogares españoles tenían muchas dificultades para llegar a fin de mes, llegando a 15,3% en 2016.

11 Índice de Precios de Vivienda, INE.

La modificación de la LAU tendría mucho que ver con el aumento de precios del alquiler: casualmente tres años después de su aprobación, vemos como los precios del alquiler han subido exponencialmente, no solo en los municipios más poblados del país¹². La proliferación de las viviendas turísticas parece tener también una influencia notable, especialmente en los centros de las grandes ciudades o en aquellas cuya economía depende en gran medida del turismo (Red2Red, 2017).

Este marco general, dibuja un escenario en el que la asequibilidad de la vivienda está más alejada que nunca del alcance de las personas¹³ que arroja un panorama que dista mucho de la esperada “recuperación real”, al menos en cuanto a exclusión residencial se refiere¹⁴.

Si bien los lanzamientos hipotecarios han disminuido, encontramos que actualmente el porcentaje de lanzamientos derivados de impago de alquiler es mayor con respecto a otras tipologías¹⁵. Difícilmente cuantificables son los llamados “desahucios invisibles”, fenómeno que describe la pérdida involuntaria de la vivienda en alquiler en el momento de la renovación del contrato, cuando la propiedad de la vivienda plantea subidas de renta desproporcionadas.

Clara ha vivido de alquiler los últimos años, con su marido y sus hijos, pagando una renta de 400 euros. Su contrato de alquiler estaba a punto de finalizar y el propietario de la vivienda les quería hacer un nuevo contrato, subiendo la renta 200 euros más. Esta nueva propuesta de contrato coincide con la separación de Clara de su marido, de manera que con sus ingresos no puede asumir la subida del alquiler, al tener que hacerse cargo del mantenimiento de sus hijos. En los próximos días, Clara y sus hijos entrarán en una de las viviendas temporales de Provivienda y en la que se trabajará la manera de volver a acceder a una vivienda normalizada del mercado privado.

Esta subida de precios está detrás de una gran parte de los desplazamientos de población detectados en las grandes ciudades. El fenómeno de la gentrificación se caracteriza en la actualidad por extenderse más allá del centro de las ciudades y estar vinculada a un aumento generalizado y brusco del precio del alquiler, sin mejoras en las viviendas. En estos análisis se suele olvidar que los mismos desplazados son agentes gentrificadores: las personas que vivían en barrios más deprimidos ven como también

12 Subida de un 18,4% interanual de 2016 a 2017 (Idealista, 2018).

13 Según el Índice sintético de acceso a la vivienda del Barómetro Social, la asequibilidad de la vivienda ha bajado desde 1994 desde 6,04 a 2,94.

14 Según la ECV 2016 del INE: el 38,7% de la población no tenía capacidad de afrontar gastos imprevistos, frente al 29,9% de 2008; el 10,1% no podía mantener la vivienda a temperatura adecuada frente al 5,9% de 2008; el 9,8% ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, comunidad...) en los últimos 12 meses frente al 7,1% de 2008.

15 El 58,7% de los lanzamientos en 2017 fueron derivados de impago de alquiler, según el CGPJ.

tienen que asumir subidas desproporcionadas del alquiler y en muchas ocasiones, se desplazan a zonas más periféricas aún. En otros, optan por la ocupación por necesidad.

Esta opción trae consigo, en muchos casos, situaciones graves de infravivienda, falta de acceso a dotaciones al carecer de instalaciones (agua, luz, gas), inseguridad en la tenencia, con sus consecuencias para la salud (Bolívar *et al.*, 2016; VV AA, 2016) o graves problemas legales, especialmente para las personas extranjeras. Estas dificultades coexisten con la criminalización social de estas actuaciones, muy vinculada a la “criminalización de la pobreza”, que genera un clima social de censura y endurecimiento de las consecuencias legales vinculadas a una decisión que mucho tiene que ver con la propia supervivencia familiar.

Recientemente, se ha aprobado el Plan de Vivienda 2018-2021¹⁶, pero no parece ser una herramienta que permita atajar las exclusiones residenciales generadas a partir de la Gran Recesión, ni los desequilibrios que ya existían en nuestro país en los años previos a la crisis (que en gran medida han sido los causantes de estas exclusiones). La falta de compromiso por parte del Estado en este sentido, queda patente al plantear un Plan que incorpora únicamente medidas paliativas, no dimensiona la gravedad del problema ni su profundidad, y cuya dotación presupuestaria¹⁷ no era tan baja con respecto al PIB desde 1994¹⁸.

Cuatro reflexiones sobre el futuro

Las autoras de este artículo estamos convencidas de que el problema de la vivienda es sistémico y estructural. Esta afirmación puede resultar evidente, pero no parece serlo cuando observamos que las “recetas” que se siguen ofreciendo son las mismas año tras año, etapa tras etapa. El modelo de provisión residencial continúa siendo excluyente e incapaz de atender las situaciones de vulnerabilidad residencial.

Asistimos a ciclos alcistas de precios de vivienda, sobre los que la política de vivienda decide no intervenir y se flexibiliza la legislación. Y seguimos escuchando que el mercado se autorregulará si dejamos que actúe la ya vieja ley de la oferta y la demanda. Mientras, observamos con preocupación lo que las respuestas poscrisis han traído:

1. Los procesos de exclusión residencial se hacen más complejos, largos y causan un mayor deterioro social, personal, familiar y relacional. La falta de respuestas residenciales presiona sobre otros sistemas públicos, como la salud y los

¹⁶ Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

¹⁷ Un 0,03% del PIB, según los datos facilitados por Ministerio de Fomento.

¹⁸ Barómetro social con datos extraídos de la Partida de los Presupuestos Generales del Estado asignada a “vivienda” respecto al total del gasto público.

Servicios Sociales. Un diseño de política global y rigurosa, ofrecería cifras de gasto público que, empleado para dar una respuesta a la necesidad de alojamiento, resultaría más eficiente y tendría un mayor impacto social.

2. Los alquileres sociales y las moratorias ofrecidas a familias en situación de vulnerabilidad social, son respuestas temporales que forman parte de estrategias de entidades privadas para evitar un elevado número de desalojos y su coste reputacional, ¿qué ocurrirá cuando finalicen estos contratos de alquiler y la moratoria?
3. Los fondos de inversión y las SOCIMIS acumulan gran parte de la propiedad de la vivienda de nuestro parque residencial disponible. Los monopolios no producen efectos positivos en ningún sector, y más peligroso es si se producen en un sector que debe cumplir una función social. Este cambio de manos tiene ya consecuencias en los precios alcistas y en los requisitos que se piden para acceder a una vivienda. Y no tenemos alternativas ni respuestas desde nuestro débil sistema de bienestar social.
4. El actual problema emergente y que atendemos diariamente es lo que se ha venido a llamar “desahucios encubiertos”. El mercado de alquiler actual ya saturado no tiene capacidad de dar respuesta a familias que tienen que abandonar su vivienda. De nuevo, nos encontramos con familias cuyo ciclo vital se ve interrumpido y tienen que buscar otras estrategias para disponer de un techo.

Se hace necesario y urgente conseguir un consenso en el diagnóstico estructural de la capacidad del Estado de bienestar para proporcionar vivienda a aquellas personas que no pueden acceder dignamente por los cauces del mercado privado. Así podremos analizar con evidencias y rigurosidad el fracaso de las “recetas” previas y exigir la necesaria legislación que garantice el ejercicio de este derecho fundamental.

Bibliografía

- ASOCIACIÓN ESTATAL DE DIRECTORES Y GERENTES DE SERVICIOS SOCIALES (2012): *Propuestas de la Asociación de Directoras y Gerentes de Servicios Sociales sobre estrategias autonómicas y locales en materia de desahucios*, Madrid, Asociación Estatal de Directores y Gerentes de Servicios Sociales.
- BOLÍVAR, J. *et al.* (2016): “La salud de las personas adultas afectadas por un proceso de desahucio”, *Gaceta Sanitaria*, 30 (1), pp. 4-10.
- CORTÉS, L. (1998): “Malestar urbano y cuestión residencial”, *El malestar urbano en la gran ciudad*, Madrid, Talasa, pp. 79-89.
- (2005): “La crisis de la vivienda”, *Documentación Social*, 138, pp. 81-100.
- CORTÉS, L. *et al.* (2008): “Lecciones y enseñanzas de la intervención pública sobre la exclusión social”, *Trabajo Social Hoy, Monográfico Trabajo Social y Vivienda*, pp. 27-40.
- EAPN España (2013): *Documento de Posición sobre vivienda 2013*, Madrid, EAPN.
- (2017): *Informe de Posición sobre vivienda 2016*, Madrid, EAPN.

- FARHA, L. (2017): *Informe de la relatora especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*, Ginebra, Naciones Unidas.
- INURRIETA, A. (2007): *Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional*, Madrid, Fundación Alternativas.
- KOTHARI, M. (2008): *Informe del relator especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Adición. Misión a España*, Ginebra, Naciones Unidas.
- LEAL, J. (2005): "La política de vivienda en España", *Documentación Social*, 138, pp. 63-80.
- PANIAGUA, J. L. (2013): "La vivienda en Madrid durante la primera década del siglo XXI", *Materia de Debate*, Madrid, Club de Debates Urbanos, pp. 49-84.
- RED2RED CONSULTORES (2017): *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el Distrito Centro*, Madrid, Junta Municipal del Distrito Centro del Ayuntamiento de Madrid.
- SÁNCHEZ, E. et al. (2016): "Employment Status and Health in Spain Before and After the Great Recession", *Social Currents*, 3 (4), pp. 386-402.
- VV AA (2016): *Te quedarás en la oscuridad. Desahucios, familias e infancia desde un enfoque de derechos*, Madrid, PAH-Madrid, Enclave y Quitería.