



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA



FACULTAD DE ESTUDIOS
SOCIALES Y DEL TRABAJO

Los doctores D. Luis Gómez Jacinto y D^a María de las Olas Palma García, en calidad de directores de la tesis doctoral cuyo título es “Vivienda y desahucio, binomio inclusión-exclusión social”. Autorizan la presentación y defensa pública de la misma, juzgando que tiene los méritos suficientes para que su autor D. Rafael Arredondo Quijada pueda optar con ella al título de doctor.

Málaga, 9 de enero de 2017


Dr. Luis Gómez Jacinto


UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA
Dpto. de Psicología Social,
Trabajo Social, Antropología Social
y Estudios de Asia Oriental


Dra. María de las Olas Palma García

UNIVERSIDAD DE MÁLAGA



**DEPARTAMENTO DE PSICOLOGÍA SOCIAL, TRABAJO
SOCIAL, ANTROPOLOGÍA SOCIAL Y ESTUDIOS DE ASIA
ORIENTAL**

Tesis Doctoral

Dirigida por Dra. Dña. María de las Olas Palma García y

Dr. D. Luis Gómez Jacinto

**VIVIENDA Y DESAHUCIO,
BINOMIO INCLUSIÓN-EXCLUSIÓN SOCIAL**


Rafael Arredondo Quijada

Málaga, enero 2017



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA

AUTOR: Rafael Arredondo Quijada

 <http://orcid.org/0000-0002-4301-3376>

EDITA: Publicaciones y Divulgación Científica. Universidad de Málaga



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

Cualquier parte de esta obra se puede reproducir sin autorización pero con el reconocimiento y atribución de los autores.

No se puede hacer uso comercial de la obra y no se puede alterar, transformar o hacer obras derivadas.

Esta Tesis Doctoral está depositada en el Repositorio Institucional de la Universidad de Málaga (RIUMA): riuma.uma.es



Agradecimientos

El Trabajo Social es mi pasión, el compromiso por las personas y contra las injusticias sociales hizo que descubriera la profesión que ha ido dando sentido a mi vida. Por eso, el llegar a este momento es hacer de un sueño una realidad.

Más allá del esfuerzo personal que ha supuesto la elaboración de esta tesis sin el apoyo recibido en estos tres años de trabajo no hubiera sido posible. La comprensión de mi mujer, de mi hijo y de mi hija en el ámbito familiar, como el acompañamiento y las enseñanzas de la profesora D^a María de las Olas Palma García y del profesor D. Luis Gómez Jacinto, que, en su labor de dirección académica, me han ido marcando el camino a seguir demostrando toda su valía y gran saber, ha permitido que este trabajo llegue a buen puerto, por lo que os estaré siempre agradecido.

Para finalizar un recuerdo a las personas que me permitieron ser entrevistadas en unos momentos muy duros para ellas, así como a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Málaga, que facilitó mi presencia en sus asambleas, ya que ello supuso la génesis de esta tesis que ahora ve la luz, a todas y todos, gracias.

ÍNDICE

PRIMERA PARTE: MARCO TEÓRICO

1. Presentación	8
2. La Vivienda	17
2.1 Vivienda: de elemento de protección a indicador de bienestar	17
2.2 La vivienda como derecho	24
2.2.1 La vivienda en los estatutos de autonomía	33
2.2.2 Leyes autonómicas de vivienda	39
2.3 El desarrollo de la vivienda en España	51
2.4 El sistema financiero y la vivienda	56
2.5 Del boom a la burbuja	65
2.6 El Desahucio	72
3. El Sistema de Servicios Sociales	83
3.1 Servicios Sociales en España: modelo competencial y de intervención	83
3.2 Los Servicios Sociales y la vivienda	89
3.3 Las leyes de Servicios Sociales autonómicas, y su relación con la vivienda	95
3.4 Desigualdad social y pobreza	106
3.5 El acceso a la vivienda en sectores de población vulnerables	110
4. Planteamiento de la investigación	123

SEGUNDA PARTE: ABORDAJE DE VARIABLES RELACIONADAS CON LA VIVIENDA Y EL DESAHUCIO

1. Aspectos metodológicos de la investigación	129
1.1 Delimitación de la investigación	129
1.2 Método, variables y procedimiento	130
2. Resultados	164
2.1 Variable Tasa de paro	164
2.1.1 Comparativa entre comunidades	164
2.1.2 Evolución anual	166
2.2. Variable Salario medio anual	167
2.2.1 Comparativa entre comunidades	167
2.2.2 Evolución anual	168





2.3. Variable Presupuesto dedicado a vivienda	170
2.3.1 Comparativa entre comunidades	170
2.3.2 Evolución anual.....	171
2.4 Variable Porcentaje sobre el total del presupuesto	172
2.4.1 Comparativa entre comunidades	172
2.4.2 Evolución anual	174
2.5 Variable Vivienda libre	175
2.5.1 Comparativa entre comunidades	175
2.5.2 Evolución anual	177
2.6 Variable Vivienda protegida	178
2.6.1 Comparativa entre comunidades	178
2.6.2 Evolución anual	180
2.7 Variable Vivienda principal	181
2.7.1 Comparativa entre comunidades	181
2.7.2 Evolución anual	184
2.8 Variable Vivienda no principal	185
2.8.1 Comparativa entre comunidades	185
2.8.2 Evolución anual	187
2.9 Variable Vivienda total	188
2.9.1 Comparativa entre comunidades	188
2.9.2 Evolución anual	190
2.10 Variable Vivienda vacía	191
2.10.1 Comparativa entre comunidades	191
2.10.2 Evolución anual	192
2.11 La vivienda según uso y consideración legal, comparativa entre comunidades	193
2.12 Variable Demandas a Servicios Sociales (desahucios y alquileres)	212
2.12.1 Comparativa entre comunidades	212
2.12.2 Evolución anual	213
2.12.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas	214
2.13 Variable Demandas a Servicios Sociales (vivienda)	221
2.13.1 Comparativa entre comunidades	221
2.13.2 Evolución anual	222
2.13.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas	223
2.14 Variable Suicidios	231
2.14.1 Comparativa entre comunidades	231
2.14.2 Evolución anual	233
2.14.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas	234



2.15 Variable Tasa de riesgo de pobreza	237
2.15.1 Comparativa entre comunidades	237
2.15.2 Evolución anual	240
2.16 Variable Ejecuciones hipotecarias	241
2.16.1 Comparativa entre comunidades	241
2.16.2 Evolución anual	242
2.16.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas	243
2.17 Variable Lanzamientos positivos	252
2.17.1 Comparativa entre comunidades	252
2.17.2 Evolución anual	253
2.17.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas	254
3. Discusión y conclusiones	264
BIBLIOGRAFÍA	280



Desahuciar:

“Quitar a alguien toda esperanza de conseguir lo que desea”

Real Academia Española (RAE)



PRIMERA PARTE:

MARCO TEÓRICO



El trabajo social es una profesión basada en la práctica y una disciplina académica que promueve el cambio y el desarrollo social, la cohesión social, y el fortalecimiento y la liberación de las personas. Los principios de la justicia social, los derechos humanos, la responsabilidad colectiva y el respeto a la diversidad son fundamentales para el trabajo social. Respaldada por las teorías del trabajo social, las ciencias sociales, las humanidades y los conocimientos indígenas, el trabajo social involucra a las personas y las estructuras para hacer frente a desafíos de la vida y aumentar el bienestar.

(FITS, 2014, Definición global del Trabajo Social)

1. Presentación

En noviembre del año 2012, el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) incorpora por primera vez en el barómetro correspondiente a ese mes el concepto “Los desahucios”. En dicho momento, el 6,3% de los ciudadanos consultados lo consideran uno de los tres principales problemas que existen en España. Esta circunstancia viene motivada por la realidad que desde 2008 se comienza a percibir en el conjunto de la población, cuando ante el estallido de la burbuja inmobiliaria y el incremento del desempleo, miles de personas se ven obligadas a dejar de pagar su cuota hipotecaria. El desempleo y el endeudamiento se convertirán en factores de riesgo claves de cara a un desahucio, apuntados en el informe de la Comisión Europea elaborado por Kenna, Benjaminsen, Busch-Geertsema, & Nasarre-Aznar (2016).

La vivienda ha sido una de las principales preocupaciones de los ciudadanos españoles en el último decenio. En septiembre del año 2007 se situaba como principal problema para la población con el 37,3%, (CIS), por delante de otros que hasta ese momento habían encabezado las estadísticas de esta consulta periódica, como el terrorismo (ETA) con un 35,4% y el paro con un 35%. Resulta paradójico que los años en los que mayor número de vivienda se construía en España (seis millones entre los años 1997 y 2008), coincidan con los de mayor preocupación ciudadana ante ello. Esta preocupación ya estaba planteada con anterioridad y desde instancias superiores como el Consejo Económico y Social de Naciones Unidas. En el año 2004 se aprobarían las observaciones finales al cuarto informe periódico presentado por España sobre la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (E/C.

12/1/Add.99), donde por parte del Comité se indican una serie de puntos de preocupación relativos con la vivienda:

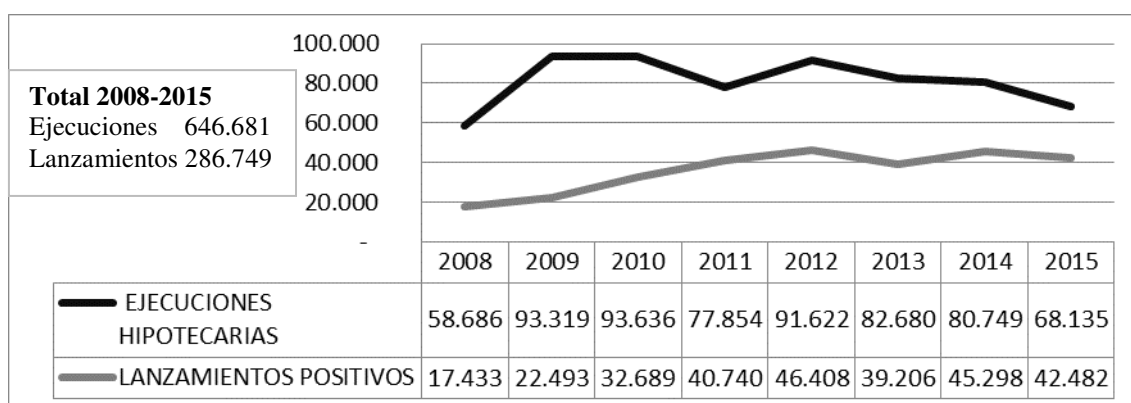
20. El Comité se siente preocupado por el problema creciente de las personas sin hogar en el Estado Parte que se describe en el informe (párr. 386) y de las personas afectadas por los desalojos forzados.

21. Preocupa al Comité el deterioro creciente de la situación de la vivienda en el Estado Parte que se describe en el informe (párr. 388) y la falta de viviendas sociales.

39. El Comité recomienda al Estado parte que tome medidas correctivas para mejorar las condiciones de vivienda y crear más viviendas, individuales o colectivas, así como créditos y subvenciones para las familias de bajos ingresos y los grupos desfavorecidos y marginados con arreglo a la Observación general nº 4 del Comité. (p. 3 y 5)

En cifras del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) se avanzaba que en el año 2008 se llegaría a las 58.686 ejecuciones hipotecarias, procedimiento que inicia el proceso para un posible desahucio posterior. Esta cifra alcanzaría su máximo en el año 2010 con 93.636, un incremento del 60% en tan solo dos años (Figura 1), lo que en la práctica originó que miles de familias se encontraran ante una situación nueva, para la que no estaban preparadas no sólo ellas, sino también su entorno y el propio sistema con los recursos que hasta ese momento existían para afrontar este tipo de situaciones.

Figura 1. Número de Ejecuciones hipotecarias y Lanzamientos positivos (desahucios), desde el año 2008 al año 2015



Fuente: Elaboración propia a partir del Consejo General del Poder Judicial

Ante este espectacular incremento de desahucios a partir de 2008, se comienzan a producir conflictos con las fuerzas del orden público, manifestaciones y concentraciones cada vez que se tenía conocimiento de un desahucio. Se incrementan a





su vez la ocupación de casas abandonadas denominadas las “corralas”, o los suicidios, mostrados estos últimos en portadas de medios de comunicación como provocados por esta situación. Progresivamente el problema de los desahucios va adquiriendo mayor protagonismo social, lo que permite situarlos en la agenda política y en la esfera mediática (Ramis-Pujol, 2013b). En España la política de vivienda ha dependido “del juego democrático, de la voluntad política y de la presión social” (Vázquez, 2009, p.4).

Ante ello, surge la respuesta ciudadana en torno a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), con su epicentro en la ciudad de Barcelona. Desde su presencia y activismo en casi todas las provincias españolas, en la actualidad llega a más de 290 organizaciones repartidas por el territorio española (AA.VV., 2016), se comienza a hacer más visible esta realidad, convirtiéndose en un revulsivo hacia un cambio a partir de ese momento. Autores como Díaz y Solanas (2015) sitúan el inicio de estas plataformas en 2006, a partir del movimiento “Vivienda Digna”.

La PAH traslada con sus denuncias y acciones al conjunto de la sociedad, la incapacidad de los poderes públicos para ofrecer soluciones reales ante la pérdida y el desalojo de la vivienda. De acuerdo con Palma-García y Ruiz-Mosquera (2016) la respuesta de estas plataformas ante los desahucios “se dirige a su vez hacia las causas macro-estructurales que los están provocando” (p. 307). Con sus análisis incorporan en el debate social elementos que evidencian la utilización de un derecho ciudadano como enriquecimiento desmedido y de especulación, en el que “han primado medidas a corto plazo y el interés particular (...) a costa de derivar hacia las generaciones futuras la mayoría de los costes, tanto financieros como ecológicos y ambientales” (Jiménez y Fernández, 2014, p. 146). La mercantilización progresiva de la vivienda y su valor se antepone ante cualquier otra cuestión (Cortés, Antón, Martínez y Navarrete, 2008), centrando principalmente su relación con el urbanismo y la economía, y no con el concepto de derecho humano que se le reconoce. Disponer de una vivienda se convierte en un privilegio en el que no se tiene en cuenta “el drama humano de familias que se encontraron en una situación de total vulnerabilidad” (Sabater y Giró, 2015, p. 92).

Este movimiento y sus portavoces, se convierten en protagonistas de la recogida de 1.402.854 firmas en el conjunto del Estado, de personas que apoyan una Iniciativa Legislativa Popular (ILP), impulsada junto con ellos por entidades sociales y sindicatos:

CCOO, la Confederación de Asociaciones de Vecinos de Catalunya (CONFAVC), el Observatorio DESC, la mesa del Tercer Sector Social de Catalunya y UGT. Con esta iniciativa se pide la paralización de los desahucios, la dación en pago retroactiva y el fomento del alquiler social (PAH, 2013).

El movimiento ciudadano en torno a los desahucios significó el despertar de miles de personas, que escucharon en palabras del presidente del Gobierno en 2012, que habían “vivido por encima de sus posibilidades”. Más bien se había vivido en una gran burbuja, al igual que la inmobiliaria, al pensar que el bienestar ya se había alcanzado por disponer de cuatro paredes de las que realmente nadie era dueño. Vivir por encima de nuestras posibilidades no había sido sino creerse y dejarse seducir por frases como la vivienda nunca bajará de precio o la vivienda es una inversión segura (Colau y Alemany, 2012).

Como posteriormente se ha evidenciado, el pinchazo del boom inmobiliario terminaría por significar la caída de entidades financieras y la intervención del estado para su rescate, circunstancia que ha venido a empeorar, y en muchos de los casos a generar, la ya difícil situación económica y financiera del país. El problema de los desahucios ha sido la punta de un iceberg que comenzaba a aflorar junto a otros problemas sociales, mostrando con el rostro de miles de personas, el calado de la crisis y la subordinación de las decisiones políticas a factores económicos y empresariales (Ramis-Pujol, 2013a).

En el centro de toda esta realidad se encuentra el concepto que de la vivienda se ha tenido por parte del Estado y de las diferentes administraciones desde sus correspondientes competencias, no sólo en el período democrático actual, sino desde mediados de los años 50 del siglo pasado. Aun cuando la Constitución Española (1978) reconoce el derecho a la vivienda, nos encontramos ante un derecho no desarrollado y sujeto a la propiedad y al sector de la construcción para dinamizar la economía (Pareja y Sánchez, 2012). Sin un parque público suficiente, que ha provocado que el derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada se aleje del concepto de derecho social, sobre todo para aquellas personas más vulnerables y con menor capacidad económica. Esta circunstancia difiere de la que se produce en Europa a partir de la Segunda Guerra Mundial, en la que emprende la construcción de un gran número de viviendas sociales (Whitehead y Scalón, 2007). Según indican Vázquez, Fernández, Relinque y Alvarez

(2016) “Se estima que 25 millones de ciudadanos europeos residen en viviendas sociales” (p. 247). Aun así “los países de la UE tienen economías de mercado, donde se considera que la vivienda es un bien económico con el que comerciar y no un bien social que proporciona un servicio primario” (FEANTSA, 2008 p. 33).

Hablar de vivienda obliga a realizar un enfoque desde tres dimensiones, el social, el económico y el territorial, todos ellos condicionados por las denominadas políticas de vivienda, que marcan el ser o no ser para que las personas tengan disponibilidad de acceso y disfruten de una vivienda digna y adecuada (Díaz, 2003), siendo estas además un ejemplo de la política social y el Estado de Bienestar. Por lo que estos enfoques tienen una dimensión política que señala Leal (1979) al indicar que “la conciencia de que la sociedad debe garantizar el acceso a una vivienda suficiente en condiciones económicas aceptables lleva a convertir a la vivienda en un objeto político; blanco de movimientos sociales, reivindicaciones y declaraciones políticas” (p. 99)

El abordaje de una investigación sobre la vivienda se puede plantear en función de las posibilidades de acceso que vienen a generar exclusión, o desde las condiciones de la misma (Cortés, 1997). En el primer caso, según Raya (2010) se trata de “las situaciones más graves de exclusión” (p. 124). No disponer de vivienda “constituye la contrapartida de la inclusión, es decir se está excluido de algo cuya posesión implica un sentido de inclusión” (Minujin, 1998, p. 169). Fruto de ello, en un momento tremendamente convulso y delicado en el contexto social actual y a raíz de los miles de desahucios que se han producido y se siguen produciendo, fue clave para abordar esta realidad desde el trabajo final del Máster Universitario de Investigación e Intervención Social y Comunitaria de la Universidad de Málaga, el cual fue presentado en junio del año 2013. Dicho trabajo se centraba especialmente en los elementos que producen la imposibilidad de acceder a una vivienda, y por ende una posible exclusión posterior.

El trabajo bajo el título “Los desahucios de hoy, errores del pasado. Personas con problemas en el pago de su hipoteca, perfil y características en la ciudad de Málaga”, realizaba una primera aproximación a ésta problemática. Con atención especial a las familias entrevistadas durante tres meses (marzo a mayo de 2013), tras acudir a las asambleas que la Plataforma de Afectados por la Hipoteca en Málaga organizaba todas las semanas. Este contacto directo con los afectados, permitió escuchar sus historias y conocer de primera mano sus preocupaciones.



A raíz de ésta primera investigación se pudo constatar la falta de estudios y de datos sobre esta materia en España, lo que ha sido además denunciado en diferentes informes y por diferentes organismos. Entre ellos, por parte del Relator especial sobre el derecho a una vivienda digna en 2008 de Naciones Unidas; Amnistía Internacional en 2015; o más recientemente por parte de la Comisión Europea en su informe de 2016 elaborado por Kenna, et al., bajo el título “Pilot Project-Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions.”

Por su parte Amnistía Internacional (2015) apuntaba hacia la necesidad de hacer hincapié para conocer las consecuencias y las características de las personas y familias que se están viendo afectadas.

La información no está desagregada por grupos sociales, lo que significa que los responsables de formular las políticas y la opinión pública en general desconocen cuántos hombres y mujeres, menores de edad y adultos, extranjeros y otros grupos, etc., han sido desalojados, o si el número de personas sin hogar ha aumentado por éste motivo. (p. 31)

Para el Trabajo Social desde el principio general de abordar la Justicia Social, recogido en su Código Deontológico, y de estar presente en aquellas situaciones problemas que vive la sociedad en cada momento, genera un compromiso desde la necesidad de poner el conocimiento profesional a disposición de las personas:

10. Justicia social con la sociedad en general y con las personas con las que se trabaja, dedicando su ejercicio profesional a ayudar a los individuos, grupos y comunidades en su desarrollo y a facilitar la resolución de conflictos personales y/o sociales y sus consecuencias. (Consejo General del Trabajo Social, 2012, p. 12).

Por lo tanto, desde el ámbito profesional es necesario seguir profundizando en cómo y por qué se ha llegado a la situación actual, cuando no disponer de una vivienda tiene amplias repercusiones negativas en el bienestar, desarrollo e integración social de las personas (Barranco, Delgado, Merlín y Quintana, 2010). Ante un contexto emergente para la intervención social como es la realidad de los desahucios, donde es necesario no sólo aportar diagnósticos sino sobre todo propuestas y alternativas. Tal y como establece Barranco (2010), desde el Trabajo Social “se realizan funciones de información y asesoramiento, estudio sobre la situación social, familiar, laboral y económica, derivación y coordinación, promoción, planificación y gestión, y, además,

se está potenciando las funciones de evaluación e investigación” (p. 102). De acuerdo con ello, no asumir estos roles nos puede llevar a situar en una esfera alejada, o simplista el Trabajo Social con mayúsculas, cuando la inversión en Trabajo Social es la inversión en el futuro de Europa (Consejo de Europa, 2001)

Los trabajadores sociales desde una actitud proactiva ante el conjunto de las políticas sociales, y entre ellas las de vivienda, debemos aportar nuestra interpretación social promoviendo la transversalidad en las diferentes actuaciones que se desarrollen (Vázquez, 2009). Como nos recuerda Lima (2013), tanto desde la práctica profesional como desde la disciplina, el Trabajo Social desde sus inicios ha mantenido una “acción paralela de denuncia y propuesta de transformación de las políticas sociales” (p. 51). El Trabajo Social es una profesión que visibiliza a las personas con mayores necesidades y sobre las que se toman decisiones, que de manera directa les afectará en su quehacer diario. De ahí que se hace necesario un mayor y mejor conocimiento de los ámbitos sociales y problemáticas que en cada momento van surgiendo, por lo que se deben de desarrollar y/o participar cada vez más en un mayor número de investigaciones, que vengán a profundizar sobre las realidades que día a día se abordan desde los diferentes espacios del ejercicio profesional. La investigación se convierte en un elemento del diagnóstico, algo ya planteado en los albores del Trabajo Social más reciente (Richmond, 1917).

El marco teórico sobre el que se sustenta la investigación, centrado en el cumplimiento y ejecución del derecho social a la vivienda, plantea elementos económicos, jurídicos y sociales desde una interdisciplinariedad a la que el Trabajo Social no es nada ajeno, porque es clave en sus intervenciones. De acuerdo con Hernández (2013a) “el estudio de la vivienda es interdisciplinar (...) lo cual confirma el amplio espectro científico que ocupa y la importancia de analizar cómo se configura en cada sociedad una determinada estructura residencial” (p. 109).

La investigación que da pie a esta tesis doctoral, realiza una revisión de las medidas y mecanismos que la administración pública española, en el marco territorial autonómico, ha incorporado para hacer factible el acceso a una vivienda digna y adecuada. Analiza lo recogido en sus propias leyes autonómicas y en otros marcos legislativos específicos tales como leyes de vivienda, leyes de inclusión social-rentas mínimas de inserción o leyes de servicios sociales. Se exploran además las

consideraciones que se tiene sobre la vivienda, su utilización como motor económico en el desarrollo del país, las circunstancias internacionales y nacionales que han originado la situación actual desde el año 2008, y los efectos que esto supone de cara a las personas, a su desarrollo personal y al riesgo de entrar en procesos de exclusión social.

De cara al trabajo empírico, se toman en consideración toda una serie de variables que se ven afectadas o afectan, de manera directa o indirecta, para el acceso a una vivienda digna y adecuada o como consecuencia ante la imposibilidad de disponer de ella. Se realiza un análisis de la información recogida en los censos de población, las ejecuciones hipotecarias, los lanzamientos positivos realizados, el presupuesto dedicado por cada comunidad autónoma a la vivienda, la proporción de este presupuesto sobre el total, la demanda atendida y registrada en el Sistema de Información de Usuarios de Servicios Sociales (SIUSS), por temas relacionados con la vivienda, la tasa de paro, el número de suicidios, el número de viviendas libres terminadas, las que son consideradas como principales y secundarias, las que tienen la calificación de vivienda de protección, las que están vacías y el total de ellas. Todo este conjunto de indicadores sirve de base para el posterior desarrollo de conclusiones y propuestas.

Las actuaciones en materia de vivienda deberían tener como objetivo final la inclusión social, como elemento potenciador para la cohesión que impidiera cualquier posible fractura y desigualdad, en la que el Trabajador Social se sitúa como profesional de referencia (Muñoz, 2008). Sin embargo, la situación generada tras los numerosos desahucios producidos en el conjunto del Estado, conlleva el incremento de personas atendidas por el Sistema de Servicios Sociales y otros recursos asistenciales, tanto por el problema directo con la vivienda como por el conjunto de situaciones que se ven relacionadas por la falta e imposibilidad de acceder a ella, con el coste personal y social que implica. La vivienda es “mucho más que un simple activo financiero (...) con grandes implicaciones para la persona, la comunidad y la sociedad en su conjunto” (Rolnik, 2009, p. 25). Aunque la política de vivienda no ha sido hasta el siglo XXI cuando ha visto su necesidad de impregnarse de contenido social (Vázquez, 2009), es necesario concebir, sensibilizar y generar todas las dinámicas posibles, para que ésta en sí misma, sea realmente abordada como un derecho humano, ya que de lo contrario:



... supone seguir privando de una vida digna a cada vez más ciudadanos y eso debiera servir de reflexión para nosotros que, como profesionales, es importante comenzar a contemplar la vivienda como un derecho humano, como una necesidad básica, como un problema social que tiene nombre propio, el de hombres, mujeres y niños que no pueden desarrollar su vida en un hogar. (Juan Toset, 2011, p. 40).



2. La vivienda

2.1 Vivienda: de elemento de protección a indicador de bienestar

El modelo social en el que convivimos nos sitúa ante la necesidad constante de adquirir diferentes medios materiales, consumir cuanto más mejor, sin entrar a valorar en la mayoría de las ocasiones su utilidad o su necesidad, los costes naturales y/o medioambientales. En la actualidad son comportamientos normalizados como desarrollo de la propia sociedad, de cara a conseguir cotas de bienestar. Un sistema que genera “necesidades y desigualdades, el sistema capitalista, y en concreto su máximo exponente, el sistema financiero”, como indica el profesor Barrera en el prólogo del libro “Problemática de la Vivienda para el Trabajo Social: Desahucios, Dación en pago y otras situaciones” (García, García y Sarasola-Sánchez, 2015).

Este sistema hace del consumo la pieza clave para su supervivencia, en la que el bienestar trasciende elementos personales y se encuentra centrado en la obtención de beneficios económicos (Navarro, Torres y Garzón, 2011). Esta máxima viene marcando el comportamiento y las decisiones que, de manera directa o indirecta, se han venido tomando en los diferentes ámbitos que afectan al bienestar de las personas, entre ellos el acceso a la vivienda. De hecho, “este problema no es más que uno de los innumerables males originados por el modo de producción capitalista” (Cortés, 1995, p. 72).

El disponer de una vivienda en nuestros días no sólo es un derecho, sino que se ha convertido en una necesidad, es un “bien necesario” (Cortés, 2000, p. 298; Leal, 2007, p.24). Acceder a una vivienda es parte del proyecto de vida en el que cada ciudadano se encuentra inmerso (Malagón, 2008), jugando un papel fundamental en su desarrollo y realización personal (Contreras, 2013; Czischke, 2007) y estando presente en sus procesos de socialización (Gallardo, 2008; Paniagua, 2015; Pastor, 2013). Se considera un objetivo para alcanzar la felicidad, pero si además se adquiere la vivienda en propiedad, el ciudadano se siente “triunfador” (Jiménez y Fernández, 2014, p.148). En consecuencia, disponer y acceder a una primera vivienda, independientemente del modelo de tenencia, aunque éste no deja de influir, se considera “uno de los hitos más importantes en la vida de las personas” (Leal, 2007, p. 35).

La vivienda se constituye como espacio y entorno básico para el desarrollo de las actividades familiares, desde la transmisión de valores a los comportamientos



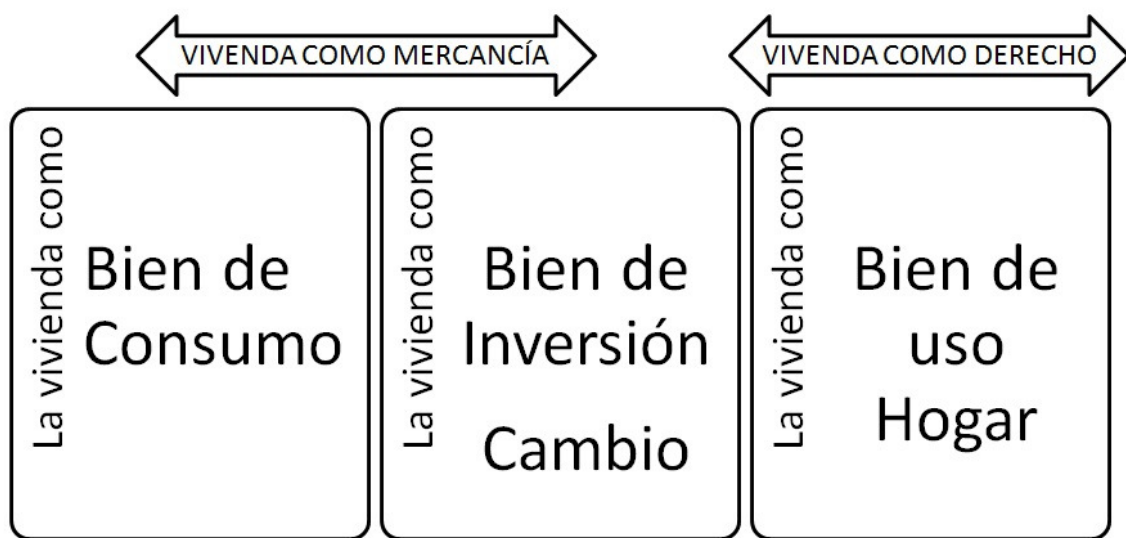
sociales (Aguirre, 2011), y como el elemento mínimo para la seguridad (Flores, Gómez y Renes, 2016). Se relaciona con el concepto de hogar, vinculado al conjunto de personas que ocupan una misma vivienda, aun cuando cada vez difiere más de dicho concepto al incluir nuevas y cambiantes formas familiares (Trilla, 2001). Por otro lado, su ubicación va a determinar a su vez la posibilidad de conseguir o no una serie de “bienes y recursos” (Juan Toset, 2012b, p. 97), incluso “el acceso de los padres al empleo y de los hijos a la educación” (Czischke, 2007, p. 7).

El acceso a una vivienda genera todo un conjunto de mejoras en lo que respecta a la calidad de vida, al bienestar emocional y físico de quienes lo alcanza, es “uno de los bienes básicos que determinan el bienestar de los ciudadanos” (Navarro, 2005, p. 187). También condiciona las relaciones con la familia, así como una mayor integración social desde el incremento de las actividades comunitarias y en el entorno vecinal (Barranco, et al., 2010). Por el contrario, “las personas sin hogar, con su soledad, aislamiento y desarraigo, nos transmiten con su sola presencia, la desesperanza, desmotivación y penuria que habitualmente caracteriza sus vidas” (Malagón, 2008, p. 110). Por todo ello, la vivienda juega un papel de salud pública con efectos beneficiosos (Allen, 2006; Kósa, Molnár, McKee & Adány, 2007), al conjugar los beneficios que aporta respecto a la propia vivienda, con el entorno inmediato y la comunidad (Bonney, 2004). Su relación con la salud, de acuerdo con Bonney, et al. (2003), se constata en la interrelación de las siguientes dimensiones: la estructura física como refugio, el hogar compuesto por todos los individuos que conviven bajo el mismo techo, el medio y los espacios tanto interno como externos y la comunidad relacionada a la vecindad. De esta forma “el alojamiento constituye una temática central en el proceso de inserción social de cualquier persona, y especialmente, de aquellos colectivos que pueden tener mayores dificultades” (Cortés y Navarrete, 2009, p. 48).

La mayoría de los estudios realizados sobre la vivienda se han centrado en ella bien como necesidad, por el simple hecho de considerarla un bien de consumo (Rolnik, 2009; Vicente, Rubio y Martínez, 2013), o bien como derecho para el desarrollo personal y comunitario (Observatorio DESC, 2008). Los primeros, abordan el acceso a la vivienda claramente como mercancía (Guglia, 2011), para la obtención de beneficios que les da valor de inversión-cambio (Beltrán, 2002; Cortés y Navarrete, 2009; Delgado y Escorihuela, 2016; Díaz y Solanas, 2015; Jiménez y Fernández, 2014; Paniagua, 2015; Rodríguez, 2010; Vázquez y Relinque, 2016; Yessenova, 2010). Desde este

enfoque, se define como un activo (García-Montalvo, 2007) que genera “grandes plusvalías a quien lo posee, y la envidia de quien no lo posee” (Leralta, 2005, p. 159). La vivienda se convierte en un mercado privado, “ese mercado perverso que se basa en la especulación sobre un bien de uso básico” (p. 169). Así entendido, “quienes sólo buscan ganar más dinero no compran casas para disfrutarlas sino para volver a vender sus títulos de propiedad a precios más elevados” (Navarro, Torres y Garzón, 2011, p.23).

Figura 2. Consideración sobre el concepto de vivienda



Fuente: Elaboración propia

Para el Relator Especial de Naciones Unidas, Kothari (2008), las grandes cantidades de capital que inundaron el mercado de la vivienda en España era uno los factores principales que estaba impidiendo el poder acceder a ella. Era un mercado reducido a sectores limitados de la población, aún a costa de que otras muchas personas quedaran excluidas del mismo (Aguerri, 2011). Con ello, de acuerdo con Ramis-Pujol (2013a) se puede “seguir creando valor financiero, pero debemos de ser conscientes de que estamos destruyendo otros tipos de valores” (p. 89). De ahí la implicación que se hace necesaria por parte de los estados para facilitar el acceso a la vivienda de las personas, a través de los diferentes formatos de vivienda de protección, sean estos en propiedad o en alquiler, apostando con ello por la inclusión, la cohesión social y económica (Trilla, 2001). Lo contrario nos “lleva a la marginación, precarización y segregación social; desarrolla la desigualdad, la especulación y la corrupción” (Guiglia, 2011, p. 546).



Centrándonos en la evolución de la preocupación por la vivienda en España, es el abordaje de los problemas de salubridad e higiene relacionados con la misma, los que originan ya en el siglo XIX que se inicie el compromiso de la administración con su construcción, generando espacios sanos y encomendando dichas tareas a las Juntas locales y provinciales de Sanidad (Candau, 2005). Será la Real Orden del 9 de septiembre de 1853 (Gaceta de Madrid, de 13 de septiembre), la que se considere como la primera norma de carácter exclusivo respecto a la vivienda en España (González, 2013), donde se instaba a los Gobernadores de Madrid y Barcelona para que construyeran casas para pobres:

El desaseo más completo, la falta con ella de ventilación que engendra la fetidez, y con ella un foco perenne de infecciones dentro y fuera de las habitaciones; la aglomeración tan nociva de muchas personas en un local estrecho y mal sano; la lobreguez y los miasmas más deletéreos forman la corrompida atmósfera de la mayor parte de las casas en que vive el brasero, el operario, el desvalido cesante, o la mísera viuda rodeada de tiernos niños de triste orfandad.

Esta orden recoge que la vivienda, “es una de las cosas más importantes en la vida del pobre.” Aun cuando se hace desde un concepto asistencialista, pone en primer lugar la necesidad de su existencia y el esfuerzo que debe realizar la Administración de cara a conseguir el bienestar de las clases “desvalidas”. En este contexto son los médicos los que alertan de esta necesidad con la aparición del “higienismo”, derivado las pésimas condiciones habitacionales que presentaba buena parte de la población urbana española y las estadísticas municipales de hacinamiento y enfermedades, principalmente tuberculosis (Avendaño y Heras, 2008). Esta concepción de la vivienda desde un punto de vista sanitario para la población, se recoge en la primera norma legal que regula la vivienda (Ley de 19 de abril de 1939, estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda encargado de su aplicación) en la que se define el concepto de vivienda protegida con la finalidad de “facilitar vivienda higiénica y alegre a las clases humildes, como exigencia de justicia social que el Estado Nacional Sindicalista ha de satisfacer” (Prólogo Ley 19 de abril de 1939). En concreto, el artículo 2 de dicha ley definía la vivienda protegida como (López, 2003):

Se entenderá por “viviendas protegidas” las que estando incluidas en los planes generales formulados por el Instituto Nacional de la Vivienda, se construyan con arreglo



a proyectos que hubieren sido oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas, técnicas y económicas determinadas en las Ordenanzas comarcales que se dictaminen al efecto.

La protección de la Ley alcanzará, en todo caso, al taller familiar, en las viviendas para artesanos, y al granero y establo, en las casas para labradores. También se extenderá a los edificios destinados a capillas y escuelas que se constituyan formando parte de los proyectos de grupos o barriadas.

Si las casas se hubiesen de construir en terrenos sin urbanizar, será imprescindible que el proyecto abarque las obras de urbanización indispensables y los servicios complementarios.

Desde el año 1853 hasta la actualidad, muchas han sido las normativas y planes aprobados para el desarrollo de vivienda en nuestro país, y cada una de ellas ha establecido sus propios objetivos que vienen a marcar el concepto que de la vivienda y la utilización que de la misma se iba realizando en cada momento. Desde la Ley de 12 de junio de 1911 de Casas Baratas, pasando por la creación del Instituto Nacional de la Vivienda en 1939, que vendría a establecer la planificación de la vivienda de protección (Candau, 2005), al primer Plan de Vivienda que tendría su inicio en 1944 y que llegaría hasta 1954, estimándose necesarias para este decenio la construcción de 1.400.000 viviendas, donde los resultados no llegaron ni a la mitad de lo planificado (López, 2003), se llega a los Planes de 1956-1960 y 1961-1976, que fueron los grandes generadores de vivienda de cara a cubrir el déficit estimado en ese momento de casi cuatro millones de vivienda (Pareja y Sánchez, 2012). El actual plan de vivienda en el que nos encontramos “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana (2013-2016)”, el cual ha sido prorrogado por un año más hasta el 2017 (Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre), según ha indicado la Defensora del Pueblo en su Memoria Anual correspondiente al año 2014:

Supeditaba la eficacia de las ayudas previstas a la publicación en el Boletín Oficial del Estado de una Orden del Ministerio de Fomento. Esta orden se publicó el 3 de diciembre de 2014 y entró en vigor al día siguiente, es decir, prácticamente un año y medio después de la aprobación del Plan. (Ministerio de Fomento, p. 369).



Esta circunstancia, pone de manifiesto su incumplimiento, junto al hecho de que “el grado de cumplimiento de los objetivos de los diferentes planes que, hasta la fecha es posible evaluar, (...) han quedado por debajo de las previsiones” (Pérez, et al., 2011, p.32). Con ello queda reflejado el grado de prioridad que se ha tenido para facilitar el acceso a la vivienda al conjunto de la población, sobre todo de aquellas personas con menos recursos económicos, y por tanto de las dificultades para posibilitar el acceso de una vivienda digna y adecuada.

Tabla 1. Relación de primeras leyes de vivienda y Planes Estatales

Ley de 12 de junio de 1911 para el fomento y mejora de las Casas Baratas	1911-1939
Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando el Instituto Nacional de la Vivienda	1939-1954
Primer Plan de Vivienda (viviendas bonificables)	1944-1954
Programa de viviendas de renta limitada	1954-1955
I Plan Nacional de la Vivienda	1956-1960
Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre Plan Nacional de Vivienda	1961-1976
Programas de Viviendas Sociales y de Protección Oficial	1977-1980
Plan Trienal de Vivienda	1981-1983
Plan Cuatrienal de Vivienda	1984-1987
Programas anuales de vivienda	1988-1991
Plan Nacional de Vivienda	1992-1995
Plan de Vivienda y Suelo	1996-1999
Plan de Vivienda	1998-2001
Plan de Vivienda	2002-2005
Plan Estatal	2005-2008
Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación	2009-2012
Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana	2013-2016 (prorrogado hasta 2017)

Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto de Estudios Fiscales y Ministerio de Fomento

Las diferentes acciones realizadas en España en el ámbito de la vivienda, han ido evolucionando de un modelo de protección-sanitario, a un modelo de bienestar-derecho, en el que se incorporan los conceptos de exclusión social ligados a la posibilidad de acceso a una vivienda, así como los recursos para abordar la pobreza e incrementar la calidad de vida. En paralelo, se ha ido convirtiendo en un instrumento para impulsar el desarrollo económico del país, más que en una obligación que los poderes públicos tienen para satisfacer una necesidad y mejorar el bienestar y los derechos de las personas (Hernández, 2013b). Según recoge Rodríguez (2010) “mientras el objetivo de los países europeos estuvo orientado a la búsqueda de un bienestar social en sí mismo, en España dicho bienestar se confundió con el mero desarrollo económico” (p. 150).

En Europa la vivienda social va a ser un elemento clave para mantener la paz social y el desarrollo económico y urbano, sobre todo en aquellos sectores con menos

recursos económicos y con mayor vulnerabilidad, lo que cristaliza en el primer congreso internacional de vivienda en París en el año 1889 (García y Arends, 2012). Más adelante, a partir de la Segunda Guerra Mundial se produce el principal desarrollo de vivienda en Europa:

“Con la puesta en marcha de programas masivos de construcción, se pretende no sólo ofrecer una solución al problema social del déficit habitacional, sino también generar sinergias dando impulso a otras actividades económicas, mediante la actividad del empleo industrial y la producción de materiales y equipos” (Portales, 2013, p. 418)

La vivienda se convierte en uno de los pilares del Estado del Bienestar en muchos de estos países (Czischke, 2007), a la vez que un elemento para definir la concepción que del mismo se tiene (Balchin, 1996; Kemeny 1995; Kleimman, et al., 1998). Esta circunstancia se ha ido modificando en los últimos años en el conjunto de Europa, pasando hacia un modelo más centrado en la propiedad privada de la vivienda como eje central en cuanto al bienestar para el siglo XXI (Malpass, 2007). En muchos de los casos incluso con la venta de la vivienda pública a los inquilinos, justificándose ante la necesidad de control y reducción del gasto de las diferentes administraciones públicas (Jiménez y Fernández, 2014). En paralelo, se ha ido generando una estigmatización de la vivienda pública, al considerarla “núcleos de pobreza extrema, delincuencia y segregación” (Rolnik, 2012, p.4). Gradualmente se ha iniciado un proceso de residualización de la vivienda social, reflejado en la disminución del número de vivienda, la modificación de los perfiles de sus usuarios y las políticas desarrolladas (Malpass, 2007). Como recoge el Observatorio Vasco de la Vivienda (2009), “Si originariamente la vivienda social se dirigía a la clase trabajadora, ahora trata de atender a las nuevas formas de exclusión y de discriminación en el acceso a la vivienda.” (p. 25)

La Unión Europea carece de competencias específicas sobre las políticas de vivienda, aunque tal y como se define en el Dictamen del Comité de las Regiones (2007) “muchas políticas comunitarias tienen un efecto directo o indirecto sobre las cuestiones relativas a la vivienda” (p. 1, C 146/10). Se han desarrollado acciones dirigidas al medio ambiente, la eficiencia energética, el desarrollo sostenible o la contaminación, al considerar que “la vivienda implica trabajar a favor de zonas más seguras, más limpias y más verdes en nuestras ciudades y regiones, donde los ciudadanos puedan desarrollar sus vidas y sus interacciones” (p. 1, C 146/10). Así pues, de manera transversal, se sitúa a la vivienda como objeto de la intervención, facilitando

que nuevos Estados incorporados, puedan utilizar parte de las aportaciones de los programas operativos.

2.2 La vivienda como derecho

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha recogido en sentencia, que “la pérdida del hogar es la forma más extrema de injerencia en el derecho al respeto del hogar” (2008, p. 14), en demanda interpuesta por un ciudadano británico, Don Gerrard McCann, contra el Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte.

El reconocer la vivienda como una necesidad a la que tienen derecho el conjunto de las personas, estén donde estén, más allá de la limitación que implica la utilización del término de ciudadano, obliga a los estados a intervenir para hacer posible que tal derecho se haga realidad. Este derecho se sitúa como “el presupuesto lógico y necesario para poder tutelar adecuadamente a la familia y sus derechos” (Guiglia, 2011, p. 555). Con esto no sólo se va a mejorar el bienestar, sino incluso también vendrá a mantenerse la paz social. El acceso a la vivienda no se puede encontrar supeditado a las posibilidades de ingresos de unas personas sobre otras, ya que ello se convertiría en discriminatorio (Rolnik, 2009). Como definen Delgado y Escorihuela, (2016) “El derecho a la vivienda se configura como un derecho social básico” (p. 12).

Este derecho es incorporado por primera vez en 1948 en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Audefroy, 1994; Juan Toset, 2010; Vicente, Rubio y Martínez, 2013), al considerar que vendrá a facilitar un nivel de vida adecuado (Mira, 2001), aunque:

(...) más de cincuenta años después la vivienda sigue siendo un problema en muchos lugares y para muchas personas, y no lo es únicamente por una cuestión de acceso al mercado inmobiliario, sino por las condiciones de habitabilidad, adaptabilidad o por las situaciones sociales que subyacen en determinados espacios urbanos de aquellos barrios desfavorecidos que existen en nuestras ciudades. (Juan Toset, 2010, p. 128)

El formar parte del derecho internacional de los derechos humanos “obliga a los Estados a establecer un marco regulador que proteja el derecho de las personas a una vivienda adecuada frente a la intromisión injustificada de terceros, incluidos actores privados como los acreedores en los contratos hipotecarios” (Amnistía Internacional,





2015, p.5). Esta incorporación supone a la vez una mayor visualización de este derecho, así como un primer paso para formar parte de otros textos internacionales de diferente índole, relacionados con colectivos de población con una especial vulnerabilidad, sobre todo ante la falta de recursos económicos, pero también en cuanto al género, la edad, el origen étnico o nacional (Observatorio DESC, 2008).

En nuestro país hablar en la actualidad de vivienda nos lleva a la Constitución de 1978, concretamente a su artículo 47 bajo el título de “Derecho a la vivienda. Utilización del suelo”. En dicho artículo se reconoce el derecho a una vivienda adecuada para cada hogar, al igual que en el conjunto de constituciones europeas, con responsabilidad para las administraciones públicas (Cortés y Navarrete, 2009; Trilla, 2001).

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. (Art. 47 CE, de 29 de diciembre de 1978)

Es importante resaltar la terminología utilizada en este articulado a la hora de hablar de vivienda, destacando el interés general frente a intereses privados al aludir de forma expresa a la especulación e indicar que los beneficios obtenidos a raíz de las acciones urbanísticas deben ser participados en la comunidad. El legislador también incorpora dos conceptos a tener en cuenta, los de vivienda digna y adecuada. Respecto al primero, según Muñoz (2008), vivienda digna es aquella

que reúne las condiciones mínimas de salubridad, que puede sostenerse económicamente (no supere el límite máximo de endeudamiento asumible, 30% de los ingresos de una persona), sin menoscabo de la manutención, en donde se desarrollen los aspectos más elementales de la convivencia social y cultural, y todo ello protegiendo el ecosistema y promoviendo el desarrollo sostenible bio-medioambiental. (p. 118)

En cuanto al concepto de vivienda adecuada, en la 2ª Conferencia celebrada en Estambul en 1996 (Naciones Unidas) del “Programa Habitat”, se recoge en su punto 4 “Plan de Acción Mundial: Estrategias para la Aplicación”, desde un concepto amplio y

no restrictivo, al considerarla necesaria para garantizar el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte:

60. Una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable. La idoneidad de todos esos factores debe determinarse junto con las personas interesadas, teniendo en cuenta las perspectivas de desarrollo gradual. El criterio de idoneidad suele variar de un país a otro, pues depende de factores culturales, sociales, ambientales y económicos concretos. En ese contexto, deben considerarse los factores relacionados con el sexo y la edad, como el grado de exposición de los niños y las mujeres a las sustancias tóxicas.

En este mismo sentido, Juan Toset (2011) entiende la vivienda adecuada como la posibilidad de disponer un espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuada, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación al trabajo y los servicios básicos, todo ello con un coste razonable y accesible. (p. 38)

Para el Observatorio DESC (2008), el concepto de vivienda adecuada obliga a las administraciones públicas a respetar, proteger y satisfacer el derecho a una vivienda, “realizando el máximo esfuerzo, con el máximo de los recursos disponibles, e identificando y dando prioridad a los casos más urgentes y a los colectivos en mayor situación de vulnerabilidad” (p. 10). De ahí que, aunque el desahucio pueda estar justificado de manera legal por la imposibilidad de continuar con el pago de las cuotas hipotecarias o de arrendamiento

el Estado debe asegurar que se efectúe de manera lícita, razonable y proporcionada, y de conformidad con el derecho internacional. Las personas desalojadas deben tener acceso a reparaciones y recursos jurídicos efectivos, incluida una indemnización adecuada por el patrimonio real o personal afectado por el desalojo. Los desalojos no deben tener como resultado dejar sin hogar a las personas o exponerlas a otras violaciones de los derechos humanos (ONU-HABITAT, 2010, p.5).





En nuestra Constitución y de cara al ámbito competencial, es en el artículo 148.1.3, donde se explicita que “las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.”. Se recoge además como competencia exclusiva del Estado (artículo 149.1.13) las “bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica”, lo que le permite la asignación de fondos, subvenciones, ayudas, etc., de cara a la implantación de políticas de vivienda, aunque sean las comunidades a las que corresponde su gestión. Por su parte, las administraciones locales asumen competencias de promoción y gestión con criterios de sostenibilidad financiera, conservación y rehabilitación de la edificación, según la última reforma aprobada a través de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

El que las personas no dispongan o no puedan acceder a una vivienda no sólo afecta al derecho recogido en el artículo 47 (CE), sino al conjunto de derechos que tienen por objetivo común el alcanzar una vida digna, así como el desarrollo de derechos humanos (Delgado y Escorihuela, 2016; Paniagua, 2015). Derechos como a la seguridad, a la intimidad, a la imagen propia, al aseo e higiene personal, a la salud, a formar y vivir en familia, a la educación, al trabajo, a la participación ciudadana y a la protección social (Sánchez y Gutiérrez, 2008). La garantía de dichos derechos es también abordada por el Defensor del Pueblo (2012), al expresar que la vivienda “es un derecho social imprescindible para desarrollar otros derechos constitucionales como el derecho al libre desarrollo de la personalidad (artículo 10.1 CE), el derecho a la intimidad (artículo 18 CE) y, en suma, el derecho a la libertad (artículo 17 CE) (p.45)”. Con todo ello, “las viviendas no son sólo bienes privados, son también bienes que inciden, directa o indirectamente, en derechos constitucionales” (Ponce, 2004, p.7).

Como recuerdan Sánchez y Gutiérrez (2008):

Es una obligación de los poderes públicos disponer una protección social que garantice el acceso y mantenimiento de sus ciudadanos a una vivienda, como requisito para que podamos seguir hablando de un Estado de Bienestar. Una concepción adecuada de la vivienda influye en los cuatro Sistemas Públicos de Protección Social: Salud, Educación, Rentas y Pensiones y Servicios Sociales. (p. 64)

Aunque el derecho a la vivienda (art. 47), se encuentre incorporado entre los principios rectores de la política social y económica, y no como derecho fundamental



(CE), esto no es óbice para considerar la responsabilidad que el Estado tiene de cara hacer cumplir sus compromisos internacionales. De hecho, tal como establece el artículo 10.2 de la Constitución “las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce, se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España.” Circunstancia ésta que atañe no sólo al Estado sino también al conjunto de las administraciones con competencia en la materia, como son en los ámbitos autonómico y local.

El acceso a la vivienda a nivel internacional ha sido abordado desde diferentes perspectivas y de cara a diferentes sectores de población, a través de declaraciones, pactos, convenios y cartas internacionales. Entre ellos los siguientes:

- Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948)
- Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (1950)
- Convención sobre el Estatuto de los Refugiados (1954)
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966)
- Convención Internacional sobre Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (1969)
- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1976)
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (1981)
- Convención sobre los Derechos del Niño (1989)
- Convención Internacional sobre la protección de los Derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares (1990)
- Carta Social Europea (revisada 1996)
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre los asentamientos humanos – Habitat II (1996)
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000)



- Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos en la Ciudad (2000).
- Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (2006)
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2007)
- Carta-Agenda Mundial de Derechos Humanos en la Ciudad (2011)

Este conjunto de acuerdos internacionales, tal como señalan Vicente, Rubio y Martínez (2013) “genera obligaciones para los gobiernos de tomar ciertas medidas de manera inmediata en aras de la promoción de éste derecho (...)” (p. 29).

En el recorrido de los diferentes textos, se puede comprobar cómo la vivienda no solo se establece como derecho de las personas, sino también como herramienta de cara a combatir la exclusión y la pobreza, quedando explícitamente recogido en la Carta Social Europea (revisada) de 1996 o en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea del año 2000. Esta última, en su artículo 34.3, recoge la posibilidad de facilitar ayuda social y de vivienda a aquellas personas que no dispongan de recursos suficientes.

Aun cuando todos estos acuerdos tienen proyección nacional, es preciso destacar otros más recientes formulados de manera directa por importantes ciudades del planeta junto a entidades colaboradoras y redes internacionales, en los que el derecho a la vivienda es asumido a nivel local. Tal es el caso del grupo de Ciudades y Gobiernos Locales Unidos (CGLU), al que pertenecen ciudades europeas como Roma, Londres o Barcelona, que firmaron en el año 2000 la Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos en la Ciudad. Y más recientemente, la Carta-Agenda Mundial de Derechos Humanos en la Ciudad de Florencia (Italia), firmada en diciembre de 2011, en la que se recoge en su apartado X el Derecho a la vivienda y al domicilio.

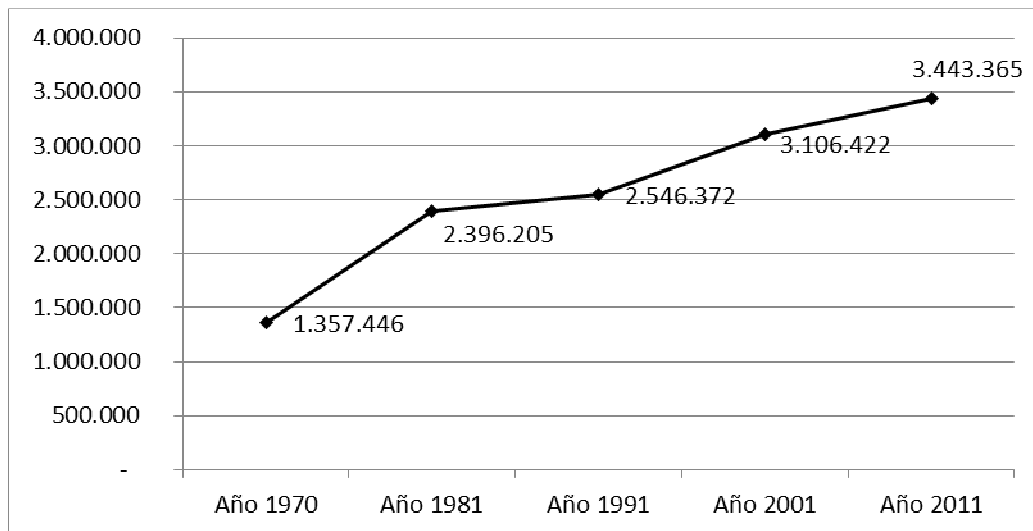
“1. Todas las personas que habitan en la ciudad tienen derecho a:

- a) Una vivienda digna y salubre en un entorno de centralidad urbana.
- b) La seguridad del título jurídico sobre su vivienda y sobre el lote de terreno.
- c) La domiciliación en el padrón sin condiciones.
- d) Los nómadas tienen derecho a espacios de implantación adaptados a sus necesidades”.

Uno de los problemas con los que se tienen que enfrentar las ciudades es el de la vivienda vacía, que en España supera los tres millones cuatrocientas mil según el último

censo de población y vivienda (INE, 2011). Este dato históricamente siempre ha estado en crecimiento, tal como reflejan los anteriores censos. En los últimos cuarenta años la vivienda vacía en España ha aumentado en más de dos millones (ver Figura 3).

Figura 3. Número de viviendas vacías desde 1970 a 2011, según censos de vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir del Banco de España.

En nuestro país no existe penalización por vivienda vacía a sus propietarios. Sin embargo, existen otras experiencias europeas como la danesa, donde un propietario puede ser multado si mantiene una vivienda vacía durante más de seis semanas; o la holandesa que permite que una vivienda vacía durante más de un año pueda ser ocupada, devolviéndose a su propietario si éste se compromete y demuestra que no volverá a estar vacía (Muñoz, 2008). También en Francia se establece un impuesto sobre las viviendas desocupadas durante más de dos meses que se encuentren en zonas de más de 200.000 habitantes con demanda de vivienda, utilizando este dinero para la rehabilitación (Rodríguez, 2010).

Desde el ámbito normativo por parte del gobierno español y centrado en el acceso a la vivienda, es en el año 2008 cuando se aprueba la primera medida reduciendo el 50% de la cuota hipotecaria a favor de determinados colectivos por parte del Instituto Oficial de Crédito (ICO). Y a partir del año 2012 tras cuatro años del estallido de la crisis y con miles de desahucios ya realizados, cuando se inician una serie de proyectos legislativos enfocados a intentar paliar el incremento en el número de lanzamientos (desahucios), medidas “que han sido escasas y tardías” (Etxarri, et al., 2013, p. 52).

Entre ellas:

- Reestructuración de la deuda a personas situadas en el umbral de exclusión y Código de Buenas Prácticas (Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo). Medida dirigida a las entidades de crédito, con el objetivo de posibilitar la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. Éstas deciden de manera voluntaria su adhesión, cuya lista actualizada corresponde al tercer trimestre de 2016 (Resolución de 27 de octubre de 2016, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa.)
- Fondo Social de Vivienda (FSV), (Real Decreto-Ley 27/2012, de 16 de noviembre). Las viviendas son aportadas por las entidades financieras facilitando su acceso a través de alquileres reducidos. Con treinta y tres entidades adheridas y 5.891 viviendas aportadas (IMSERSO).
- Suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión, tal como indica la exposición de motivos del Real Decreto-Ley 27/2012, de 16 de noviembre, y ampliado hasta mayo de 2017 (Ley 1/2013, de 14 de mayo, Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, Ley 25/2015, de 28 de julio).
- Creación de la figura del Emprendedor de Responsabilidad limitada, a fin de acotar las responsabilidades ante posibles deudas que pudiera acarrearle la actividad empresarial, de forma que no afecte a su vivienda habitual (Ley 14/2013, de 27 de septiembre).
- Medidas para la flexibilización y el fomento del alquiler (Ley 4/2013, de 4 de junio).
- Ley de segunda oportunidad (Ley 25/2015, de 28 de julio).

Según el Ministerio de Economía y Competitividad, 31.500 familias se han beneficiado de este conjunto de medidas a fecha 24 de marzo de 2015. La mayoría se han dirigido a un sector específico de población, aquel que se encuentra en el umbral de exclusión social y/o vulnerabilidad, sin que se haya constituido un marco general de protección para toda la población, tal como se desprende del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (artículo 47 CE), independientemente de la situación



personal y/o familiar que se tenga. El Defensor del Pueblo (2013a, p. 8), reconoce que no son medidas “suficiente para enfrentar los conflictos sociales provocados por la crisis en este campo”, por los siguientes motivos:

- 1) el escaso ámbito de aplicación de las normas, ya que quedan excluidos los colectivos sociales que no reúnan todos y cada uno de los requisitos anteriores como, por ejemplo: las familias con dos hijos, por no ser familia numerosa; una familia monoparental con un hijo; los jubilados; personas que no han perdido el empleo; pero las bajadas salariales hacen imposible pagar sus deudas o se han visto obligadas a endeudarse más para poder vivir hundiendo su economía del todo;
- 2) por estar únicamente encaminadas a la deuda hipotecaria generada por la vivienda habitual;
- 3) la suspensión del lanzamiento durante dos años no paraliza los intereses de demora;
- 4) se excluye de la aplicación de la suspensión del lanzamiento los casos en los que el adjudicatario es un tercero en lugar de un banco;
- 5) la nueva legislación no impide que sobre el desahucio pueda seguir pesando una deuda de por vida con su entidad acreedora, aunque establece un sistema de quitas y;
- 6) por último, y más importante, por la necesidad social de buscar soluciones amplias que tengan en cuentas otras circunstancias, que eviten la exclusión social y la vuelta al trabajo y al cobro ilegal, lo que conlleva la alusión en el pago a los acreedores. (p. 16-17).

En el marco normativo generado en el contexto europeo para atender a las situaciones de desahucio, destaca (Etxarri, Fuentes, Hoekstra, & Del, 2013):

- Reino Unido: ayudas hacia los préstamos hipotecarios para facilitar el pago, así como un plan de rescate hipotecario. Se regula la opción de la compra de la vivienda por el 90% del valor en el mercado, con posibilidad de alquiler posterior al propietario al 80% de los alquileres de libre mercado.
- Irlanda: código de buenas conductas para los bancos. Recoge el retraso de la ejecución hipotecaria en 12 meses si el deudor coopera en la búsqueda de un nuevo acuerdo bancario.





- Holanda: Fondo Nacional de Garantía Hipotecaria (National Mortgage Guarantee-NHG), que se hace cargo de la deuda hipotecaria en caso de no poder hacer frente.
- Suecia: a través de garantía hipotecaria del estado se cubre el interés de la hipoteca durante un período determinado si el propietario se encuentra con problemas económicos.
- Francia: sistema de garantía de la hipoteca por el estado para los hogares de bajos ingresos que hayan financiado parte de los gastos de la hipoteca con un préstamo subsidiado (Prêt a taux cero). Cubre el 14% de los préstamos residenciales en Francia.

Todas estas medidas tienen un fin último, evitar que una familia sea desalojada de su vivienda, de su hogar, lo que desde un punto de vista jurídico plantea “un reto apasionante para el Derecho y los juristas: el impulso del derecho a la ciudad y a un alojamiento digno y adecuado que haga posible la cohesión social y territorial” (Ponce, 2004, p.19). Aunque más allá de los enfoques jurídicos no se puede perder de vista el elemento central de la cuestión, el acceso a una vivienda digna y adecuada como un derecho de las personas, que vendrá a garantizar algo tan sumamente importante como son los Derechos Humanos.

2.2.1 La vivienda en los estatutos autonómicos

El nuevo marco competencial surgido a raíz de la Constitución Española (1978) establece que son las comunidades autónomas las que en base al artículo 148.1.3, les corresponde la responsabilidad del urbanismo y la vivienda. Esta competencia se justifica por el principio de descentralización, por el que la administración más cercana a las personas podrá satisfacer mejor sus necesidades y por tanto generar mayor bienestar al tener un mayor conocimiento de su entorno. A partir de este encargo constitucional, los estatutos autonómicos son la base legislativa para el desarrollo de políticas desde las distintas comunidades, con el fin de cubrir necesidades, ofrecer servicios y ejecutar derechos. De acuerdo con Paniagua (2015), “¿tenemos la regulación adecuada para atender el objetivo al que obliga la Constitución?” (p. 163).



A continuación, se realiza una revisión de los diferentes estatutos del conjunto de las comunidades autónomas, consultando el término vivienda para detectar de qué manera y con qué objetivo ha sido utilizado.

En el estatuto de autonomía de Andalucía del año 1981 (Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre), el aspecto de la vivienda sólo se recogía para indicar que la comunidad tenía competencia en la materia. En la modificación del estatuto que se realiza en el año 2007 (Ley Orgánica, 2/2007, de 19 de marzo), el ámbito de la vivienda pasa a tener mayor protagonismo, recogándose un artículo específico bajo el epígrafe de “Vivienda”, en el que señala su mención constitucional como derecho, y la obligatoriedad que tiene la administración respecto a la vivienda pública. Además, se incorpora dentro de los principios rectores, la necesidad de que el suelo no sea utilizado de manera especulativa, promoviéndose el acceso a la vivienda protegida de colectivos necesitados. Finaliza con una especial mención a la hora de abordar las políticas de juventud, en lo que a la vivienda se refiere.

El estatuto aprobado por la Comunidad Autónoma de Aragón (Ley Orgánica 8/1982, de 10 de agosto), no contemplaba el concepto de vivienda. Será en una reforma posterior del mismo en el año 1994 (Ley Orgánica 6/1994, de 24 de marzo) y en 1996 (Ley Orgánica 5/1996, de 30 de diciembre), donde se alude a la vivienda para indicar que tienen competencias exclusivas, aunque sin establecer un mayor compromiso ni posibles líneas de actuación. Ya en el nuevo estatuto aprobado en el año 2007 (Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril) se incorpora un artículo específico denominado “Vivienda”, aludiendo al derecho a una vivienda digna, y comprometiéndose como comunidad a facilitar ésta tanto en propiedad como en alquiler, con especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados. Al colectivo de jóvenes, vuelve a referirse desde el concepto de la protección personal y familiar, a fin de favorecer su emancipación.

En el estatuto de autonomía de Asturias de 1981 (Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre), la única vez que se menciona el concepto de vivienda es para indicar que tiene competencias en esta materia. Esta referencia se mantiene en las reformas de los años 1994 (Ley Orgánica 1/1994, de 24 de marzo) y 1999 (Ley Orgánica 1/1999, de 5 de enero), sin otro tipo de alusión.

La comunidad autónoma de Canarias, cuyo estatuto fue aprobado en el año 1982 (Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto), repite los casos ya mencionados, apareciendo el término de vivienda sólo para especificar que la comunidad tiene competencias. Esta cuestión se reitera en la reforma que realiza en 1996 (Ley Orgánica 4/1996, de 30 de diciembre), sin otro compromiso en cuanto a la vivienda.

Cantabria, cuyo estatuto es aprobado en 1981 (Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre), recoge de igual forma como única alusión a la vivienda su competencia en dicha materia. Las reformas del estatuto de autonomía realizadas en los años 1994 (Ley Orgánica 2/1994, de 24 de marzo) y 1998 (Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre), se limitan nuevamente a mencionar las competencias exclusivas en vivienda para la comunidad.

En la comunidad de Castilla-La Mancha, con un estatuto aprobado en el año 1982 (Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto), la alusión al término de vivienda se refiere a la hora de abordar cuál es el destino de las transferencias correspondiente a los Fondos de Compensación Interterritorial, siendo uno de ellos la vivienda. Se realiza una modificación posterior en el año 1991 (Ley Orgánica 6/1991, de 13 de marzo), en la que no se recoge ninguna alusión al término vivienda. En 1994 (Ley Orgánica 7/1994, de 24 de marzo) y 1997 (Ley Orgánica 3/1997, de 3 de julio) se llevan a cabo modificaciones del estatuto en las que se incorpora la referencia a la competencia exclusiva en materia de vivienda para la comunidad. Por último, en la reforma del año 2014 (Ley Orgánica 2/2014, de 21 de mayo), no se recoge ninguna mención a la vivienda.

Al igual que en los casos anteriores, Castilla y León con un estatuto inicial del año 1983 (Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero), realiza una única alusión al término de vivienda para referirse a las competencias que tiene la comunidad en este ámbito con carácter de exclusividad. Hecho que se repite en las reformas realizadas posteriormente en los años 1994 (Ley Orgánica 11/1994, de 24 de marzo) y 1999 (Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero). En el año 2007 (Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre) se vuelve a reformar el estatuto de autonomía incorporando además la referencia a vivienda entre los principios rectores por los que la comunidad se va a guiar en sus políticas públicas. Añade a su vez, el acceso a la vivienda como mejora para la integración de los jóvenes en la sociedad, y la necesidad de generar suelo para la

promoción de vivienda pública y protegida, de cara ser destinada a grupos sociales en desventaja.

En el caso de Cataluña, su primer estatuto del año 1979 (Ley Orgánica 4/1979 de 18 de diciembre), sólo se recoge el término de vivienda para indicar que tiene competencias en la materia. En la reforma del año 2006 (Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio), se incorporan toda una serie de artículos en donde la vivienda toma un carácter de mayor importancia, llegando incluso a redactarse algunos de ellos bajo los epígrafes de “Derechos en el ámbito de la vivienda”, y “Vivienda”. Este último coincide en cuanto a su número, el 47, con el recogido en la Constitución sobre al derecho a la vivienda, e indica la necesidad de generar promoción de vivienda pública y de vivienda protegida por parte de los poderes públicos, dirigida principalmente a los jóvenes y a los colectivos más necesitados. El articulado vuelve a hacer mención a los jóvenes para asegurar que el disponer de una vivienda les facilita su emancipación.

Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla disponen de estatuto desde el año 1995 (Ley Orgánica 1/1995, de 13 de marzo y Ley Orgánica 2/1995, de 13 de marzo, respectivamente). En ellos se recoge la alusión a la vivienda sólo para indicar que tienen competencias y son coincidentes incluso en el número del artículo en el que se indica. No se han producido modificaciones posteriores.

En la Comunidad Valenciana, ni en su primer estatuto que data de 1982 (Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio), ni en posteriores modificaciones realizadas en los años 1991 (Ley Orgánica 4/1991, de 13 de marzo) y 1994 (Ley Orgánica 5/1994, de 24 de marzo), se menciona en su articulado el concepto de vivienda. Ya en la reforma realizada en el año 2006 (Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril), aparece el término por primera vez, recogiendo que la Generalitat “garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna”. Aun así, lo hace indicando que se realiza especialmente a favor de una serie de sectores de población como los jóvenes, las personas sin medios, las mujeres maltratadas, los discapacitados y otros que estén justificados. También se recoge que la comunidad tiene competencias en la materia.

El estatuto de autonomía de Extremadura del 1983 (Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero) alude a la vivienda para expresar que tiene competencias en la materia. Será posteriormente, en el año 2011 (Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero), cuando se amplía la referencia al mencionar la vivienda entre los principios rectores de los poderes



públicos extremeños, señalando a los jóvenes como destinatarios del acceso a la vivienda.

En el estatuto de autonomía de Galicia aprobado en 1981 (Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril), se recoge la referencia al término de vivienda al abordar las competencias exclusivas de la comunidad. Del que se han realizado dos reformas posteriores, en el año 2002 (Ley Orgánica 18/2002, de 1 de julio) y en el año 2010 que vendría a derogar a la anterior (Ley Orgánica 17/2010, de 16 de julio), tratándose en ambos casos cuestiones relativas a la cesión de tributos sin que se mencionara ningún aspecto de la vivienda.

Las islas Baleares disponen de un estatuto de autonomía aprobado en 1983 (Ley Orgánica 2/1983, de 25 de febrero) y reformado en el año 1994 (Ley Orgánica 9/1994, de 24 de marzo), en el que únicamente se recoge la referencia a sus competencias exclusivas en materia de vivienda.

Por lo que respecta a La Rioja, el primer estatuto de autonomía corresponde al año 1982 (Ley Orgánica 3/1982, de 9 de junio), en el que se recoge que tienen competencias en vivienda. En 1994 se realiza una reforma (Ley Orgánica 3/1994, de 24 de marzo) que amplía las competencias de la comunidad, sin hacer ninguna alusión a la vivienda. Posteriormente, en el año 1999 (Ley Orgánica 2/1999, de 7 de enero), se aprueba un nuevo texto en el que se retiran las competencias de vivienda sin más.

Igual ocurre en la comunidad de Madrid, cuyo estatuto fue aprobado en 1983 (Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero) y hace una única referencia a la vivienda como competencia exclusiva. Posteriormente en la reforma de 1991 (Ley Orgánica 2/1991, de 13 de marzo) desaparece el término y en la de 1994 (Ley Orgánica 10/1994, de 24 de marzo) y 1998 (Ley Orgánica 5/1998, de 7 de julio) se reiteran las competencias sin más desarrollo.

La región de Murcia aprobó su estatuto en el año 1982 (Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio), recogiendo el término de vivienda para indicar que tiene competencias exclusivas. Realiza una reforma en el año 1991 (Ley Orgánica 1/1991, de 13 de marzo) en la que desaparece la competencia, y otras en 1994 (Ley Orgánica 4/1994, de 24 de marzo) y 1998 (Ley Orgánica 1/1998, de 15 de junio) en las que vuelve a recogerse. Se



lleva a cabo una última reforma en 2013 (Ley Orgánica 7/2013, de 28 de noviembre), en la que el término vivienda no aparece.

En la Comunidad Foral de Navarra, su texto queda aprobado en el año 1982, (Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto) para indicar solamente que tiene competencias en vivienda, sin otro tipo de alusión.

Por último, el País Vasco, cuyo estatuto de autonomía es del año 1979 (Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre), recoge el término de vivienda únicamente para incorporarla como competencias exclusivas.

La revisión realizada de los estatutos de autonomía del conjunto de las comunidades pone de manifiesto que en todos ellos se recoge la competencia en materia de vivienda como exclusiva. Este compromiso refuerza la responsabilidad en esta materia de los diferentes gobiernos autonómicos. Queda a su vez reflejado, como en las reformas posteriores (años 2006-2007), se va produciendo un mayor desarrollo de esta competencia generando incluso articulados propios en materia de vivienda. Sobre todo, en lo que respecta a determinados colectivos, siendo el de la juventud al que más referencia se realizan. También se observa como “diversas leyes autonómicas están enfatizando la relación de la vivienda con la cohesión social y la pobreza” (Ponce, 2004, p.3).

Aun así, son pocas las comunidades autónomas que desarrollan mayor atención a la vivienda en sus estatutos, siete de diecinueve. En este sentido, son cuatro las que inciden en la necesidad de generar y/o promover vivienda pública o protegida, de manera específica hacia sectores vulnerables o con necesidades sociales y no hacia el conjunto de personas de su ámbito territorial como competencia reconocida (Tabla 2). Desde este escenario es posible preguntarse ¿cuáles son las motivaciones de cara a la puesta en marcha de iniciativas para el bien común? Si desde 1978 el derecho a una vivienda digna se encuentra recogido constitucionalmente, se hubiera esperado su incorporación como derecho a todas las personas en los diferentes textos autonómicos, lo que únicamente se produce de forma muy tímida y con poca presencia en las comunidades autónomas a partir de los años 2006-2007.



2.2.2 Leyes autonómicas de vivienda

Los estatutos autonómicos marcan el conjunto de compromisos y obligaciones que van a servir de guía para el desarrollo y la implantación de las políticas específicas en cada uno de los territorios. Sin embargo, la confirmación o no respecto a su ejecución va a venir definida por la puesta en marcha de acciones y medidas concretas de cara a conseguir dichos compromisos.

La elaboración para su posterior ejecución, de normas propias que posibiliten la aplicación de los objetivos y de las líneas de trabajo que cada comunidad prioriza en su práctica (Juan Toset, 2010), es un buen indicador respecto a la implicación y el compromiso autonómico con lo establecido en sus estatutos. De ahí que cada una de ellas ha ido aprobando leyes específicas sobre aquellas cuestiones que han considerado de un mayor interés y/o importancia para el desarrollo autonómico y el bienestar de las personas. La puesta en marcha de leyes de atención a la infancia, a las personas mayores, a las personas con discapacidad, ante las adicciones, en defensa de la igualdad y contra la violencia de género, etc., son ejemplos de atención a diferentes sectores de población con alguna problemática, desde el interés y la preocupación por abordarlas. En esta línea, la aprobación de una norma que, con rango de ley, tenga como objetivo el abordaje del acceso a la vivienda, puede venir a confirmar el compromiso de hacer cumplir el derecho a una vivienda digna y adecuada para el conjunto de las personas que forman parte de ese territorio. Más allá de los diferentes acuerdos que las comunidades firman con el gobierno central de cara a la ejecución de los planes de vivienda, a excepción de la Comunidad Autónoma de Navarra y el País Vasco, que asumen competencias plenas en esta materia, a la vez que las propias comunidades con las entidades locales.

De cara a realizar una revisión de las diferentes leyes específicas de vivienda que las diferentes comunidades autónomas han ido aprobando, se va a seguir el mismo orden planteado cuando se han abordado los estatutos de autonomía, indicando el año de su aprobación y señalando aquellos aspectos que muestren la consideración que se realiza del concepto de vivienda y/o de las medidas para su acceso.

En primer lugar, en Andalucía se aprueba en el año 2005 la ley de “Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo” (Ley 13/2005, de 11 de noviembre), en la que se alude al derecho constitucional de acceso a una vivienda digna. En el articulado de esta





ley se recoge la opción del “Desahucio administrativo”, en base a una serie de circunstancias que justificarían el desalojo de una familia de viviendas con algún carácter de protección. Posteriormente en el año 2010, es aprobada una nueva ley “Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía” (Ley 1/2010, de 8 de marzo), que incide en el mandato constitucional y en el del propio estatuto, así como en la responsabilidad de los poderes públicos de realizar promoción pública de vivienda. En ella se incorpora el concepto de alojamiento transitorio para aquellas personas que no puedan acceder a una vivienda de protección y acrediten su situación de necesidad habitacional por parte de los servicios sociales, podrán ser vivienda individual, residencias colectivas o algún tipo de medida intermedia. A partir de 2013, primero con el Decreto Ley 6/2013 de 9 de abril, y posteriormente con la ley “De medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda” (Ley 4/2013, de 1 de octubre), Andalucía desarrolla un marco normativo propio para hacer frente a los desahucios. Esta medida se dirige a familias con unas características específicas, que previamente tienen que ser consideradas en una situación de exclusión social, tras la valoración a realizar por parte de los servicios sociales.

Aragón aprueba en el año 2003 la ley “De medidas urgentes de política de Vivienda Protegida” (Ley 24/2003, de 26 de diciembre), con el objetivo principal de la promoción de vivienda protegida para que todos los ciudadanos puedan disfrutar de una vivienda digna, corrigiendo los desequilibrios existentes en el mercado inmobiliario y quebrando así las situaciones especulativas. Al igual que en Andalucía, también se recoge la figura del desahucio administrativo. Posteriormente en 2008, se aprueba una nueva ley (1/2008, de 4 de abril), para el impulso de las políticas activas de vivienda que incide de nuevo en el acceso a una vivienda digna. Y es en el año 2015 cuando se aprueba el Decreto-Ley 3/2015 de 15 de diciembre, referente a medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda. Que, aunque no es una ley exclusiva en lo que a la vivienda se refiere, es parte fundamental de la misma. Con un enfoque donde se sitúa a la vivienda como derecho recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, garantizando la misma desde la intervención administrativa en los procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago, con su suspensión en las situaciones de especial vulnerabilidad en tanto en cuanto se ofrezca una alternativa habitacional, aunque condicionado sólo para “... toda persona o unidad de convivencia de buena



fe...” (Art. 8). Se habilita la creación del Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón, sobre aquellas que no se hayan destinado al uso residencial, bajo cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico durante seis meses consecutivos en el curso de un año, así como la creación del Fondo Social de Vivienda. Por último, una serie de medidas en materia de pobreza energética, indicando en su artículo 7 que “El derecho de acceso se garantiza si la vivienda dispone de instalaciones con capacidad de suministro”. Tras este decreto-ley con fecha del 12 de diciembre de 2016, se publica la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, bajo el título de “Medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón”. Una ley en línea con el anterior decreto-ley que llega a repetir lo ya aprobado como son: la suspensión de los lanzamientos en supuestos de especial vulnerabilidad para personas o unidades de convivencia de buena fe, la colaboración con entidades financieras, la cesión y el uso de las viviendas desocupadas, así como la creación del Registro de Viviendas Desocupadas de Aragón y el Parque Público de Vivienda Social de Aragón.

Asturias, en 2004, aprueba la ley “De medidas urgentes en materia de suelo y vivienda” (Ley 2/2004, de 29 de octubre). En ella se indica que el encarecimiento del precio de la vivienda genera desigualdad para quienes no perciben ingresos elevados, debiendo desarrollar la administración intervenciones entre los propietarios, promotores y administraciones. En este caso, no se recoge la mención al desahucio administrativo.

La comunidad autónoma de Canarias dispone desde 1989 de una ley denominada de “Vivienda de Canarias” (Ley 11/1989, de 13 de julio), que es derogada por una nueva con la misma nomenclatura en 2003 (Ley 2/2003, de 30 de enero) y modificada en 2006 y 2014 (Ley 1/2006, de 7 de febrero, y Ley 2/2014, de 20 de junio). Es una norma concreta en cuanto a su objetivo, ya que queda limitada a cumplir el artículo 47 de la Constitución, derecho a una vivienda digna, así como a las propias competencias de la comunidad atribuidas por su estatuto. Recoge el desahucio administrativo, especificando en la modificación de 2014, que para aquellas personas afectadas por este tipo de desahucio, se adoptarán medidas desde la administración que eviten su exclusión social. En la última modificación del año 201, se plantean objetivos de mayor contundencia: a) fomentar la ocupación efectiva de las viviendas y b) evitar el lanzamiento de familias con especiales dificultades, como consecuencia de

procedimientos de ejecución hipotecaria. Con reflexiones que quedan recogida en su exposición de motivos como:

Desde la óptica de los poderes públicos existe una clara desviación que requiere habilitar mecanismos correctores: miles de viviendas desocupadas y miles de familias en el borde de la pobreza, en muchos casos, por carecer de una vivienda de la que han sido privados por no poder pagar los préstamos concertados para su adquisición. Y es que la vivienda es el soporte material de múltiples derechos y libertades individuales y está íntimamente conectada con valores y derechos protegidos constitucionalmente como la dignidad de la persona. (Ley 2/2014, de 20 de junio)

Así mismo, esta modificación del año 2014, recoge un capítulo sobre viviendas deshabitadas, definidas como aquellas que “(...) no se destinen efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o por el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación” (art. 81.2 Ley 2/2014, de 20 de junio). Se consideran deshabitadas cuando “(...) no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año” (art. 81.3 Ley 2/2014, de 20 de junio)

Cantabria aprueba en el año 2014 su primera ley “De Vivienda Protegida de Cantabria” (Ley 5/2014, de 26 de diciembre), cuyo objeto queda determinado por el fomento del acceso a la vivienda protegida en la comunidad, incorporándose la figura del desahucio administrativo.

En 2002, Castilla-La Mancha aprueba la Ley 2/2002, de 7 de febrero, que regula y establece las diversas modalidades de vivienda de protección pública con el objetivo del fomento y el acceso a la vivienda en la comunidad. En dicha ley no se recoge la figura del desahucio administrativo. Posteriormente, se aprueba la ley de “Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha” (Ley 1/2011, de 10 de febrero) en la que tampoco se incorpora la cuestión del desahucio administrativo sobre la vivienda de protección.

En su caso, Castilla y León aprueba en el año 2010 la ley “Del derecho a la vivienda” (Ley 9/2010, de 30 de agosto). En su objeto se alude al establecimiento de las normas necesarias para hacer efectivo en la comunidad el derecho a una vivienda digna y adecuada. Aborda la posibilidad del desahucio administrativo, con un desarrollo





completo del procedimiento a seguir. Posteriormente, en el año 2013 aprueba una nueva ley “De medidas urgente en materia de vivienda” (Ley 10/2013, de 16 de diciembre). Esta nueva norma es mucho más exigente que la anterior en cuanto al objeto de la misma, comprometiéndose a facilitar vivienda de protección pública ante la situación extraordinaria de dificultad que atraviesan “personas y familias”, residentes en la comunidad, para que puedan ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. En esta norma no se hace alusión al desahucio administrativo.

En la comunidad autónoma de Cataluña surge por primera vez una ley específica en materia de vivienda en 1991, con la aprobación de la ley “De la Vivienda” (Ley 24/1991, de 29 de noviembre). En ella se recoge el cumplimiento del derecho constitucional, y también la regulación y el fomento de las condiciones de “dignidad, habitabilidad y adecuación que han de calificar las viviendas”. Hace referencia en uno de los artículos a la posibilidad del desahucio, siempre y cuando se cometan infracciones graves o muy graves. Queda derogada en 2007, al aprobarse la ley “Del Derecho a la Vivienda” (Ley 18/2007, de 28 de diciembre), cuyo objeto se centra en la regulación del derecho a la misma, llegando a definir este como: “el de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, en las distintas etapas de la vida de cada cual, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional.” (Art. 1). Se recoge la posibilidad del desahucio administrativo en las viviendas de protección oficial. En 2015 son aprobadas varias leyes relacionadas con la vivienda, una primera (Ley 14/2015, de 21 de julio) en la que se aborda un impuesto para las viviendas vacías, reconociéndose en su prólogo el gran stock que de las mismas existe en la comunidad a la vez que se mantiene una fuerte demanda social. Y se define la vivienda vacía como aquella que se mantiene “desocupada permanentemente, sin causa justificada, durante más de dos años” (Art. 5.b). Por último, en septiembre de 2015, entra en vigor la Ley 24/2015, de 29 de julio, “De medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.” En su preámbulo define la pobreza energética como “la dificultad para afrontar las facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua” y recoge una serie de medidas para evitar los desahucios. Aunque planteamientos como los de Bouzarovski & Petrova (2015) van mucho más allá de sólo considerar la capacidad económica del usuario, y abordan elementos como el precio de la energía y la eficiencia en su consumo. Todo ello, se dirige principalmente a los colectivos más vulnerables, como a las personas y unidades familiares en situación de



riesgo de exclusión residencial, que deberán ser valorados y definidos como tales por parte de los servicios sociales. Para finalizar se encuentra la ley 4/2016, de 23 de diciembre, que se define como de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, relacionada con la Ley 24/2015. Desde su prólogo, ésta última ley marca un escenario en Cataluña en el ámbito de la vivienda que define como una situación de emergencia social. Y aunque en su prólogo también indica que “Hay que reconocer de forma explícita, y como derecho subjetivo, el derecho a la vivienda estable a favor de quienes no disponen de una vivienda digna y adecuada” (p. 3), posteriormente no se recoge esta posibilidad en el articulado. Así mismo se crea una Comisión de Vivienda y Asistencia para situaciones de Emergencia Social, se aborda la expropiación temporal de viviendas vacías por causas de interés social marcándose un plazo de seis meses para tener elaborado el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, se marca una obligación de realojamiento en determinados supuestos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial y se relacionan los municipios definidos como de demanda residencial fuerte y acreditada

Para las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, no consta ningún tipo de normativa específica en vivienda.

En la Comunidad Valenciana, la primera norma con rango de ley específica de vivienda aparece con un carácter claramente disciplinario, ya que trata sobre el Régimen Sancionador en materia de Vivienda (Ley 1/1997, de 21 de febrero). Esta ley recoge la posibilidad del desahucio administrativo. En 2004, fue derogada por una nueva ley de la Vivienda (Ley 8/2004, de 20 de octubre), que sigue incorporando la opción del desahucio administrativo y establece como objetivo el hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, así como medidas para el fomento y de inclusión social.

En Extremadura se aprueba una ley específica en el año 1995 (Ley 3/1995, de 6 de abril), bajo el nombre de “Fomento de la Vivienda en Extremadura”, planteando como objeto la intervención en el mercado de la vivienda. Más tarde, en 2001 se aprueba la ley de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura (Ley 3/2001, de 26 de abril), entre cuyos objetivos formula la ordenación de los procesos



edificatorios de las viviendas, de cara a garantizar el derecho constitucional de una vivienda digna y adecuada. En ninguna de ellas se recoge el desahucio administrativo.

En Galicia, al igual que ocurrió en el caso de la Comunidad Valenciana, la primera ley con alusión específica a la vivienda se aprueba con el objetivo central de desarrollar las posibles infracciones (Ley 13/1996, de 30 de diciembre). Es en el año 2003 cuando surge la Ley de Vivienda de Galicia (Ley 4/2003, de 29 de julio), que deroga la anterior. En esta nueva norma no se recoge ni la promoción del acceso ni el derecho de las personas a tener una vivienda, sino que se centra en proteger a los adquirentes de vivienda, los elementos de la transmisión de cualquier régimen de protección, el depósito de las fianzas y el régimen sancionador. Incorpora la referencia a la opción del desahucio administrativo. Esta ley será derogada en 2008 con la aprobación de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, en la que ya si aparece entre sus principios rectores el compromiso con hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda. En ella se mantiene la opción del desahucio administrativo. Por último, esta ley es también derogada al entrar en vigor la Ley 8/2012, de 29 de junio, desde la que desaparecen los principios rectores, no mencionando entre su objeto ninguna alusión al derecho a la vivienda, y sólo recogiendo que los residentes legales en la comunidad autónoma son los que tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En la comunidad autónoma de Baleares, no existe ningún tipo de normativa específica en materia de vivienda.

La Rioja aprueba en el año 2007 su ley de “Vivienda” (Ley 2/2007, de 1 de marzo). En su objetivo se persigue el desarrollo del derecho constitucional de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, generando las condiciones oportunas y estableciendo la normativa correspondiente. Esta ley no recoge ninguna mención a la posibilidad del desahucio administrativo de la vivienda con algún tipo de protección.

En la comunidad autónoma de Madrid, hay que remontarse al año 1997 para encontrar la primera norma con rango de ley bajo el nombre de “Protección Pública de la Vivienda” (Ley 6/1997, de 8 de enero). Con esta denominación deja patente el objeto de la misma, limitándolo al fomento del acceso a la vivienda con protección pública en la comunidad y sin hacer ninguna referencia a la posibilidad de desahucio de este tipo de vivienda. La siguiente ley se aprobará en el año 2003, para referirse al régimen

sancionador de las viviendas protegidas (Ley 9/2003, de 26 de marzo), quedando recogida en este caso la posibilidad del desahucio.

Murcia, ha aprobado en el mes de marzo de 2015 la ley de Vivienda (Ley 6/2015, de 24 de marzo), dirigida a hacer efectivo el derecho de acceso de todos los ciudadanos al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada en la comunidad. Establece la posibilidad de que existan viviendas reservadas, como cupos especiales, para personas en proceso de desahucio, así como otras líneas de actuación con la creación del Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda. Aun así, no se recoge ninguna alusión a la posibilidad del desahucio administrativo. En junio de 2016 esta ley ha sido modificada (Ley 10/2016, de 7 de junio), realizando en su prólogo una radiografía de la situación de dificultad en cuanto a pobreza y exclusión en que se encuentra la comunidad. En paralelo se reconoce las cifras alarmantes de desahucios publicadas por el Consejo General del Poder Judicial, con un incremento del 115,7% de los lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2014 al 2015 en ese territorio. La anterior ley, según se especifica en el propio texto, no ha dado la suficiente respuesta, por lo que esta nueva norma marca nuevos principios rectores e incorpora:

“... medidas de adhesión voluntaria que establezcan obligaciones expresas a los llamados grandes tenedores de vivienda, esto es, las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil” (Preámbulo Ley 10/2016, de 7 de junio)

En Navarra aparece la primera ley específica sobre vivienda con la ley de “Medidas de intervención en materia de suelo y vivienda” (Ley Foral 7/1989, de 8 de junio). Hace referencia en su objeto al principio constitucional del acceso a la vivienda, así como a su función social, e incorpora además la prevención de actuaciones ante la posible especulación inmobiliaria. En ella no aparece el concepto de desahucio. Esta ley será derogada en 2004 con la aprobación de la ley de “Protección Pública a la vivienda en Navarra” (Ley 8/2004, de 24 de junio), en la que nuevamente se reconoce el derecho constitucional (art. 47), a la vez que sirve de regulación sobre la oferta de vivienda protegida para que se adecue a las necesidades reales. En este texto sin aparecer ninguna alusión al desahucio. Cuatro años después, queda derogada al aprobarse la Ley 9/2008, de 30 de mayo, del “Derecho a la vivienda en Navarra”, que incide en la necesidad de realizar actuaciones para hacer cumplir el derecho constitucional a una vivienda digna y





adecuada, como el compromiso de presentar una nueva ley de vivienda de la comunidad que viniera a modificar a la anterior. Ésta será aprobada finalmente en el año 2010 (Ley 10/2010, de 10 de mayo), como del “Derecho a la Vivienda en Navarra”, cuyo preámbulo recoge el compromiso de poder alcanzar el 100% de la demanda de vivienda protegida que existiera. Esta ley remarca en su objeto el derecho a una vivienda digna, e incorpora nuevos elementos como el “fomento de la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas”, así como medidas de actuación ante las personas que sufren un desahucio, declarando de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de estas personas. De esta forma posibilita la expropiación forzosa de la vivienda. Por último, en 2013 se aprueba una nueva ley, de “Medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra” (Ley 24/2013, de 2 de julio) que, tal como indica en su preámbulo, “...viene a mejorar la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, y de las consecuencias del incumplimiento de dicha función en unos momentos que pueden ser calificados como de emergencia social y económica”. Esta norma recoge las actuaciones a realizar ante las personas que son desahuciadas de sus viviendas.

La primera ley sobre vivienda aprobada en el País Vasco, aparece en 1994 con la denominación de “Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística” (Ley 17/1994, de 30 de junio). En su objeto no se menciona el derecho a la vivienda digna, aunque sí en su prólogo. El objeto lo dirige a definir los estándares que los municipios tendrán que tener en cuenta en sus planeamientos para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección, los plazos y los aprovechamientos urbanísticos. No se menciona la cuestión del desahucio en la vivienda de protección. Dicha norma es derogada en el año 2006 (Ley 2/2006, de 30 de junio) por otra denominada de “Suelo y Urbanismo”, que recoge en su prólogo como objetivo el “aseguramiento de los derechos constitucionales del ciudadano al acceso a una vivienda digna y adecuada, a su desarrollo personal y a la calidad del medio urbano y natural en el que se desenvuelve.” Pero es sin duda la última ley aprobada (Ley 3/2015, de 18 de junio), la que hace que esta comunidad se sitúe entre las más avanzadas a la hora de abordar derechos sociales en esta materia, al recoger el derecho a la vivienda como derecho subjetivo (art. 6). A su vez se recoge la opción del procedimiento de expropiación temporal de uso de la vivienda en procesos

de desahucios, y el abordaje de la vivienda deshabitada, la infravivienda y la vivienda sobreocupada.

Después de esta revisión por las diferentes comunidades autónomas, se aprecia cómo las leyes más contundentes en incidir, profundizar y hacer cumplir el principio constitucional del derecho a la vivienda, se producen principalmente en los últimos años (Tabla 2).

En trece comunidades de las 19 (incluidas las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla) han desarrollado leyes con posterioridad a la crisis (2008). Leyes como las de Aragón, Canarias, Cataluña, Navarra, Murcia, Andalucía o la del País Vasco, con alusiones a las personas que están siendo desahuciadas donde algunas incorporan la posibilidad de expropiar la vivienda o la intervención sobre las que se encuentren deshabitadas. O las más recientes como las de Cataluña, Extremadura y Murcia, que optan por servicios como el de la mediación. Pero posiblemente es la ley del País Vasco, con la incorporación del derecho a la vivienda como derecho subjetivo, y por tanto reclamable ante los órganos administrativos y los juzgados en dicha comunidad, la que da un paso muy importante en el reconocimiento de este derecho que vendrá a prevenir la exclusión social en relación con la vivienda, al igual que en el caso de las últimas leyes de Cataluña de 2015 y 2016, con la aprobación de medidas para intervenir ante la pobreza energética. A ello también se refieren otras leyes como la de Murcia, que en su preámbulo realiza afirmaciones tan serias como que “la situación es tan grave que se calcula que la pobreza energética pudo causar más de 7.000 muertes prematuras sólo en 2012 en España, siete veces más que los fallecimientos en accidentes de tráfico” (Ley 10/2016, de 7 de junio). Cifras que coinciden con las planteadas por Tirado, Jiménez, López, Perero, Irigoyen, y Savary (2016), cuando indican que de las 24.000 muertes anuales producidas de diciembre a marzo “... 7.100 (el 30%, según metodología de la Organización Mundial de la Salud) podrían estar asociadas a la pobreza energética” (p. 17), a la vez que expresan que son las comunidades de Murcia junto a las de Castilla-La Mancha, Extremadura y Andalucía, las cuatro más afectadas por esta situación tanto en 2007 como en 2014.

Estos últimos acuerdos normativos ponen de manifiesto que los responsables con capacidad ejecutiva desde las competencias que tienen asumidas las comunidades autónomas, han comenzado a legislar cuando el derecho a la vivienda ha pasado a



convertirse en un problema con un gran calado social desde la reivindicación ciudadana. Hasta ese momento, la realidad económica y las políticas llevadas a cabo se han encontrado alejadas de sus compromisos y obligaciones (Observatorio DESC, 2008).



Tabla 2. Relación de estatutos autonómicos con alusión al término de vivienda, así como la existencia o no de ley específica de vivienda en cada una de las comunidades autónomas, con indicación del año de su aprobación

Comunidad Autónoma	Año	Motivo de la alusión al término vivienda en el estatuto	Con ley específica	Año
Andalucía	1981	Competencias	SI	2005
	2007	Artículo específico. Promoción pública. Viviendas protegidas. Juventud. Colectivos necesitados. Competencias		2010 2013
Aragón	1982	Sin alusión	SI	2003
	1994	Competencias		2008
	1996	Competencias		2015
	2007	Artículo específico. Juventud. Colectivos más necesitados. Propiedad y alquiler. Vivienda pública y protegida. Competencias		2016
Asturias	1981	Competencias	SI	2004
	1994	Competencias		
	1999	Competencias		
Canarias	1982	Competencias	SI	1989 /2003 2006 / 2014
	1996	Competencias		
Cantabria	1981	Competencias	SI	2014
	1994	Competencias		
	1998	Competencias		
Castilla-La Mancha	1982	Destino de los fondos de Compensación Interterritorial	SI	2002 2011
	1991	Sin alusión		
	1994	Competencias		
	1997	Sin alusión		
	2014	Sin alusión		
Castilla y León	1983	Competencias	SI	2010 2013
	1994	Competencias		
	1999	Competencias		
	2007	Juventud. Grupos en desventaja. Vivienda pública y protegida. Competencias		
Cataluña	1979	Competencias	SI	1991 2007 2015 2016
	2006	Artículos específicos. Promoción vivienda pública y protegida. Juventud. Colectivos más necesitados.		
Ceuta	1995	Competencias	NO	
Comunidad Valenciana	1982	Sin alusión	SI	1997 2004
	1991	Sin alusión		
	1994	Sin alusión		
	2006	Ayudas. Juventud. Personas sin medios. Mujeres maltratadas. Discapacitados. Otros que lo justifiquen. Competencias		
Extremadura	1983	Competencias	SI	1995 2011
	2011	Jóvenes. Competencias		
Galicia	1981	Competencias	SI	1996 /2003 2008 / 2012
	2002	Sin alusión		
	2010	Sin alusión		
Balears	1983	Competencias	NO	
	1994	Competencias		
La Rioja	1982	Competencias	SI	2007
	1994	Sin alusión		
	1999	Competencias		
Madrid	1983	Competencias	SI	1997 2003
	1991	Sin alusión		
	1994	Competencias		
	1998	Competencias		
Murcia	1982	Competencias	SI	2015 2016
	1991	Sin alusión		
	1994	Competencias		
	1998	Competencias		
	2013	Sin alusión		
Melilla	1995	Competencias	NO	
Navarra	1982	Competencias	SI	1989 / 2004 2008 / 2010 2013
País Vasco	1979	Competencias	SI	1994 / 2006 2015

Fuente: Elaboración propia a raíz de los diferentes estatutos, y leyes de vivienda de las respectivas comunidades autónomas

Todo este conjunto de normas jurídicas y aspectos de derecho que se han tratado, sumado a la normativa de arrendamientos urbanos y leyes de suelo y urbanismo regulados hasta el momento, han venido marcando los elementos legales primordiales en el desarrollo de las diferentes políticas de vivienda puestas en marcha.

2.3 El desarrollo de la vivienda en España

Para Carreras y Tafunell (2005) han existido tres grandes períodos en España a la hora de abordar los incrementos de viviendas y población desde el siglo XIX al XXI: de 1860 a 1900, de 1900 a 1930 y de 1950 a 2001. Ha sido en este último período cuando se han desarrollado los cambios más importantes, con 14,5 millones de viviendas nuevas en esta mitad de siglo, aun con una clara disminución en cuanto a los miembros que componían los hogares como media, al pasar “de 4 miembros en 1960 a 2,9 miembros en el año 2001” (Leal, 2007, p.26). En este mismo periodo se produce un incremento en las segundas viviendas y viviendas vacías, al generarse nuevos comportamientos residenciales de la población que inciden sobre el desarrollo de vivienda en un futuro: “la orientación que adquieran las formas de convivencia; la dinámica de los flujos migratorios; y el lugar que se le atribuya en las prioridades de los hogares a la multiresidencia” (Leal, 2007, p. 30).

Aun con este incremento de vivienda de la última mitad de siglo, sigue sin existir un parque de vivienda de protección suficiente para dar respuesta a las necesidades y cumplimiento normativo del derecho a una vivienda digna y adecuada para todos. Ello vuelve a cuestionar si el volumen de construcción generada ha tenido en cuenta otras variables, principalmente la constitución de nuevos hogares y los desarrollos demográficos.

Si se comparan los cuatro últimos censos de población (Tabla 3), que abarcarían el actual período democrático, se observa que el incremento producido en el número de viviendas ha sido del 71,18%, mientras que la población sólo se ha incrementado en un 24,23%. Si también se observa en el mismo período los datos referenciados al número de hogares existentes, éstos se han incrementado en un 70,82%, un 0,36% menos sobre el número de viviendas construidas. Aunque en valores absolutos mientras las viviendas se vieron incrementadas de 1981 a 2011 en 10,4 millones, los hogares se incrementaron en 7,4 millones, tres millones menos de hogares que de viviendas. Los datos muestran además que la media de viviendas por cada mil hogares se sitúa en 1.394, casi igual

número que en el censo de 1981 (1.391). De manera más específica, y teniendo en cuenta que la demanda de vivienda se genera sobre todo entre la población de 20 a 34 años (García-Montalvo, 2007), destaca cómo en el período 1996 a 2008 ésta se incrementó en 732.614 personas, mientras que en dicho espacio de tiempo se construyeron más de seis millones de viviendas.

Tabla 3. Viviendas, hogares y población existente según los censos de los años 1981, 1991, 2001 y 2011, proporción por cada mil habitantes, a nivel de viviendas y de hogares e indicación del número de personas por hogar en los diferentes censos

Viviendas	Hogares	Población	Censo de Población y Vivienda	Viviendas por cada 1.000 habitantes	Viviendas por cada 1.000 hogares	Personas por hogar
14.726.134	10.586.400	37.683.400	Año 1981	391	1.391	3,56
17.220.399	11.852.075	38.872.268	Año 1991	443	1.453	3,28
20.946.554	14.187.169	40.847.371	Año 2001	513	1.476	2,88
25.208.623	18.083.692	46.815.916	Año 2011	538	1.394	2,59
71,18	70,82	24,23	% Incremento/disminución 1981-2011	37,79	0,21	- 27,27

Fuente: Elaboración propia a partir del INE y Carreras y Tafunell (2005)

La planificación de la política de construcción de vivienda ha de atender a la “evolución de la población, y más concretamente de los hogares, como base determinante, aunque no la única, de las necesidades de vivienda y como principal factor de evolución de los parques de vivienda a largo plazo” (Trilla, 2001 p. 13). Por ello no es entendible que en el informe “Hogares en España. Proyecciones 2001-2012”, el Ministerio de Fomento planteara un incremento de los hogares para este período en 2.981.938, y por el contrario se construyeran 5.635.204 viviendas según los datos del propio ministerio. Aun no existiendo una correlación directa en cuanto a mayor población mayor necesidad de vivienda (Leal, 2007) ya que la demanda y necesidad real se ve influenciada además por otras variables tales como la renta per cápita, los tipos de interés y periodos de amortización, el desempleo y la rentabilidad de otros activos financieros (García-Montalvo, 2007). De acuerdo con ello, el Relator Especial de Naciones Unidas también ha señalado aquellas variables a tener en cuenta a la hora de planificar y evaluar la necesidad de vivienda en un país, incorporando otras que miden la necesidad para la población con menos recursos:

... debe basarse en una evaluación ... adecuada, teniendo en cuenta las condiciones específicas de cada país, en particular las condiciones demográficas, geográficas y económicas y sociales, así como las características y composición de los distintos grupos desfavorecidos (incluidas las familias de bajos ingresos), sus condiciones de vivienda y las formas de tenencia. (Rolnik, 2012, p. 25).

Con la información previa recogida, se podría afirmar que España no tiene un problema de falta de vivienda, ya que cuenta con más de medio millón (513.848) de viviendas nuevas sin vender a 31 de diciembre de 2015 (Ministerio de Fomento). Sin embargo, según los datos facilitados por EUROSTAT, en el año 2013 en España el 1,8% de la población, más de ochocientas mil personas, se encontraban en una situación de privación severa de vivienda, con un incremento respecto al año anterior del 39%. A ello se unía que el 1,3% de las personas vivían hacinadas, circunstancia que se produce cuando la familia no dispone de un número mínimo de habitaciones: una por hogar, una por pareja en el hogar, una por cada una de las personas de 18 o más años de edad, una por cada dos personas solteras del mismo sexo entre los 12 y 17 años o una por cada dos menores de 12 años de edad.

La Federación Española de Municipios y Provincias realizaba en el año 2008 una estimación en cuanto a la necesidad de vivienda de protección para el cuatrienio 2009-2012 de 760.000 viviendas, indicando que “se necesitan 190.000 viviendas protegidas por año, bien sean en régimen de alquiler o de compra, bien sean nuevas o usadas.” (FEMP, 2008, p.13). A su vez, aludía al objetivo planteado en el Plan de Vivienda por parte del Ministerio de la Vivienda para ese período (2009-2012), el cual recogía la construcción de 150.000 viviendas anuales solamente.

En 2013 la Defensora del Pueblo publicaba que existían entre “250.000 y 300.974 viviendas con algún tipo de protección” (p. 29). Estas cifras sitúan a la vivienda de protección en torno al 1-1,19% sobre el total de las viviendas existentes en ese momento, de las que 13.504 estaban vacías. Mientras tanto, un total de 334.299 personas se encontraban inscritas como solicitantes de vivienda protegida, siendo este Registro según la Defensora “el instrumento más eficaz para computar la necesidad real de viviendas de protección pública y para dar salida a las viviendas protegidas disponibles” (p. 24). Sólo la suma de tres comunidades: Andalucía, Cataluña y Castilla y León alcanzaba el 57% del total de los inscritos.



En el contexto europeo, España ha ocupado con un 2% de vivienda social los últimos puestos de la Europa de los veintisiete, según los estudios de la organización europea de promotores de vivienda social (CECODHAS, 2012). Tan sólo por delante de Chipre con un 0%, Grecia con otro 0%, Letonia con un 0,4% y Estonia con un 1%, e igual que Luxemburgo con otro 2%. En el lado opuesto están países como Holanda con un 32%, Austria con un 23% o Dinamarca con un 19%. España se mueve entre aquellos países tan reducidos que vienen a definir una política de vivienda escasamente desarrollada (Etxarri, et al., 2013). Lo que vendría a confirmar de acuerdo con Trilla (2001) que aquellos países donde la implantación del estado del bienestar ha sido o es baja, han tenido una traducción en pérdida de vigor de las políticas de vivienda. Por el contrario, aquellos con mayor implantación han desarrollado más intervencionismo e implicación desde el punto de vista financiero, encontrándose además una estrecha relación en función de la orientación política que, durante la segunda mitad del siglo XX, han tenido los países europeos, tal como señalan Esping-Andersen (1990) y Barlow y Duncan (1994).

Los estados del bienestar socialdemócratas (...) sería el formado por gobiernos que han basado su orientación política en el universalismo y la máxima intervención pública; los corporativo (o concertado), de los países que reparten la carga del bienestar entre el sector público y los mercados libres; los países con estado del bienestar liberal, estarían formado por aquellos que se limitan a garantizar, desde el sector público, mínimos de bienestar para la población con rentas bajas o necesidades específicas; o el del bienestar rudimentario, presenta muchas analogías con el liberal, a pesar de que, en este caso, el sistema de protección todavía es más residual, o incluso inexistente. (Citado en Trilla, 2001, p. 67-68)

Estos mismos autores, plantean a la vez una relación entre el modelo y/u orientación política, y el régimen de tenencia de la vivienda:

(...) Socialdemócrata con sistemas de alquiler público o cooperativo. Corporativo con fuerte presencia del alquiler social, pero también del alquiler privado fomentado y estimulado desde el Estado. Aunque las medidas de refuerzo del alquiler vendrían a corregir imperfecciones del mercado y no con una visión estratégica de futuro (...). Liberal donde la propiedad se plantea como sector dominante y la intervención del Estado en vivienda adopte la mínima expresión, sólo de cara a una población residual que no es capaz de acceder al mercado. (Citado en Trilla, 2001, p. 69).



Aunque estas relaciones entre opciones políticas y modelo de tenencia sobre todo entre países socialdemócratas y corporativistas, son más difíciles de confirmar. Especialmente, cuando “se están produciendo modificaciones en las tendencias que habían sido habituales hasta los años ochenta (Reino Unido, Holanda y Suecia) y que desdibujan la línea que separa el alquiler social del alquiler privado” (Trilla, 2001, p. 70). Estos cambios son interpretados por Czischke y Pittini (2007), como un factor más en la disminución del estado de bienestar en grandes partes de Europa, “Iniciado en la década de 1980 por el gobierno conservador del Reino Unido y seguido por otros países” (p. 23).

Otro elemento a tener en cuenta es el de la gestión y la regulación del conjunto de las viviendas sociales por parte de los diferentes estados europeos. En este sentido, Lachambre (1995), (citado en Trilla, 2001), establece dos distinciones: sistemas políticos y sistemas económicos. El primero, estaría formado por el Reino Unido (hasta el año 1988), Portugal, Irlanda, Luxemburgo y España, con el objetivo de ofrecer una vivienda de alquiler a un grupo más o menos amplio de demanda, siguiendo criterios estrictamente políticos, sin ninguna referencia económica. En estos países los alquileres exigidos por el Estado se sitúan por debajo de los del mercado y son gestionados o bien por sociedades, como concesionarias, o por entes públicos dependiendo de la administración que corresponda en función de su ámbito territorial.

Por otro lado, los países caracterizados por la gestión económica de dichas viviendas han sido Alemania, Austria, Holanda y Dinamarca y desde 1988, el Reino Unido. En este modelo de gestión, el objetivo principal es que exista un equilibrio entre la capacidad del residente con el coste del alquiler que debe asumir, en el que prime la transparencia, el mantenimiento y la existencia de vivienda suficiente. Los gestores son sociedades de vivienda sin ánimo de lucro, independientes de las administraciones, o sociedades de viviendas con cierta dependencia. Relacionada con esta clasificación se encuentra la realizada por Ghekiere (2007), quien establece tres modelos de vivienda social en función de su enfoque y de sus destinatarios: residual, generalista y universal. De ellos, mientras que el primero y el segundo se encuentran focalizados en los sectores más vulnerables y con mayor dificultad a la hora de acceder a una vivienda, el modelo universal se caracteriza por ir dirigido a la población en general, a fin de dotarla de una vivienda. Concretamente este último es desarrollado por menos del 15% de la UE,

siendo los modelos dirigidos a grupos concretos y con necesidad los mayoritarios (García y Arends, 2012).

En el informe ya comentado del Parlamento Europeo sobre la “Política de vivienda en los Estados Miembros de la UE” (1996), se establecían cuatro grupos de países en función del tipo de intervención, así como de la aportación en cuanto al Producto Interior Bruto de cada uno de ellos dedicado a la política de vivienda. Estos grupos eran:

1. Los Países Bajos, Suecia y el Reino Unido se caracterizan por una intensa intervención estatal. Estos países cuentan con los sectores de viviendas sociales de alquiler más extensos de la Unión Europea y sus Gobiernos dedican más del 3% del PIB a la política de vivienda.

2.- En Austria, Dinamarca, Francia y Alemania se ha producido un desplazamiento menor del mercado y se han mantenido unos sectores de viviendas privadas de alquiler amplios. El gasto del Estado en políticas de vivienda generalmente es del orden del 1-2% del PIB.

3.- Irlanda, Italia, Bélgica, Finlandia y Luxemburgo forman un grupo dispar, pero todos disponen de sectores amplios de viviendas en propiedad y de sectores de viviendas sociales de alquiler relativamente pequeños. El gasto del Estado en política de vivienda se limita por lo general a un 1% del PIB aproximadamente.

4.- Portugal, España y Grecia tienen sectores particularmente grandes de viviendas ocupadas por sus propietarios, unos sectores mínimos de viviendas sociales de alquiler y (hasta hace poco) unos sectores privados de alquiler de baja calidad y en declive. El gasto del Estado en política de vivienda es inferior al 1% del PIB.

2.4 El sistema financiero y la vivienda

Cuando el 15 de septiembre de 2008 los principales titulares de los medios de comunicación recogían la noticia de la caída de uno de los cuatro gigantes de Wall Street, Lehman Brothers, al declararse insolvente, se inicia casi de manera oficial el estallido de un modelo económico especulativo. Caen el sector inmobiliario y de la construcción (la vivienda principalmente), como ejes claves sobre los que se mantenían gran parte del desarrollo económico y financiero a nivel global, caída que se produce también en España. Estos sectores habían generado un amplio volumen de negocios con necesidad de gran variedad de materias primas, así como puestos de trabajo tanto de





manera directa, aunque “con salarios y formación por debajo de la media” (Leal, 2007, p.28), como de forma indirecta a través de las empresas auxiliares. Hasta septiembre de 2008, los mercados se habían convertido en:

La institución reguladora, que fija los parámetros de precios, ubicación y disponibilidad de viviendas y parcelas, así como los precios de alquiler de las viviendas, mientras que el Estado ha ido abandonando la gestión de la vivienda de protección oficial. (Rolnik, 2009, p. 2)

De esta forma, el sistema de provisión de vivienda reunía “las características de un Estado social débil, en el que el mercado es quien asigna y regula, de manera principal, esta necesidad básica para las personas” (Observatorio DESC, 2008, p. 21). Esta situación se genera tras un cambio en las políticas de vivienda iniciados a finales de los años 70, tal y como recoge la misma Relatora Especial para la Vivienda al señalar que “este cambio, fundamentado en la doctrina económica predominante, exigía la transferencia de las actividades controladas por el Estado al sector privado y requería la libertad sin restricciones de los mercados y el comercio” (Rolnik, 2012, p.3). De acuerdo con ello Duque (2008) lo define como “un modelo de provisión de vivienda cada vez más controlado por el mercado, donde las autoridades públicas han ido reduciendo su papel en virtud de las exigencias de la “nueva economía” (p.66).

Este modelo de desarrollo económico sitúa a la vivienda como una mercancía sin más (Cortés y Navarrete 2009), por lo que las entidades financieras dispararan a altas cotas su oferta de productos hipotecarios de manera muy considerable, a la vez que iban bajando los criterios de solvencia de sus clientes, con lo que el riesgo de impagos se incrementaba. Bajo este modelo la proporción de deuda hipotecaria con respecto al PIB alcanzó más del cien por cien en el año 2009 en países como Dinamarca y los Países Bajos, con un fortísimo incremento en Australia, Dinamarca, Irlanda, España, Suecia y los Estados Unidos (FMI, 2011). El ejemplo de Estados Unidos con los denominados préstamos NINJA “No Income, No Job, No Asset” (sin ingresos, sin trabajo y sin patrimonio), permitió hipotecas de alto riesgo que ascendían a 1,3 billones de dólares en el año 2007, tras las que había en torno a 1,7 millones de personas en riesgo de embargo (Rolnik, 2009). Este modelo fue seguido por otras muchas entidades incluidas las españolas, llegando a un momento en que la falta de liquidez ante el volumen de préstamos era una constante, que requería de la búsqueda de “financiación extranjera especialmente de bancos de inversión franceses y alemanes” (Jiménez y

Fernández, 2014, p. 147) o estrategias financieras como la titulación de esos activos. En este último caso, según Navarro, Torres y Garzón, (2011), nos encontramos ante

Un activo es un bien o un derecho sobre otro sujeto que tiene una empresa: locales, maquinarias, contratos de créditos a su favor (...) La titulación consiste en convertir un activo no negociable en negociable y, por tanto, en poder obtener liquidez de él. Lo que hicieron los bancos que provocaron la crisis en Estados Unidos fue titular los contratos hipotecarios, es decir, venderlos bajo otra forma para así obtener liquidez y poder seguir dando créditos. (p.22)

Esta práctica también es recogida por parte del Defensor del Pueblo (2012), al señalar que:

Sin embargo, desde hace más de una década las entidades de crédito han otorgado de forma imprudente el crédito hipotecario, concediendo hipotecas para empaquetarlas y venderlas en el mercado. Han convertido la titulación hipotecaria en una de sus principales formas de financiación, pero lamentablemente, estas prácticas han facilitado el sobreendeudamiento de las familias. (p. 8)

De esta manera se convierte papel (préstamos) en tesorería (liquidez), traspasando el riesgo a quien adquiere ese “papel” (préstamos). Este circuito se va reproduciendo de unos inversores y entidades financieras a otros, expandiéndose ante la realidad de la globalización de los mercados y desconociéndose, en la gran mayoría de los casos, el contenido real de los paquetes de depósito y productos financieros que se estaban adquiriendo.

Pero como las hipotecas que iban concediendo los bancos estadounidenses eran cada vez más arriesgadas y peligrosas, trataron de disimular el peligro que realmente conllevaban. Para ello inventaron unos “paquetes” en donde incluían hipotecas buenas (prime) y otras malas (subprime) donde además empezaron a mezclar activos de diferente tipo: préstamos hipotecarios, préstamos para el consumo de coches, préstamos para estudiantes, etcétera. E incluso inventaron paquetes que contenían otros paquetes en su interior, de modo que al final nadie sabía el producto financiero que en realidad estaba comprando. Y los directores de sucursales bancarias de todo el mundo se los “colocaban” a sus clientes sin que ni siquiera ellos mismos supieran lo que les vendían. (Navarro, Torres y Garzón, 2011, p.23).





Esta fórmula de la titulación de activos ha cosechado numerosas sentencias en contra, como la del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Fuenlabrada (procedimiento nº 320/2014), que plantea que una entidad financiera no tiene derecho a realizar una ejecución hipotecaria si la hipoteca ha sido titulizada (Consejo General del Poder Judicial, 2015). Esta misma circunstancia ya había sido informada por parte del Banco de España en respuesta a una consulta realizada por un usuario, en la que se indicaba que:

De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de titulación Hipotecaria, la titulación de un préstamo supone que la entidad que lo concedió deja de ser la acreedora del préstamo, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto contrario, su administración. (Eldiario.es)

Cuando la actividad de la construcción comenzó a paralizarse ante la falta de financiación para seguir con nuevas promociones (Jiménez y Fernández, 2014) se comienza una sangría a nivel laboral. Se fue incrementando el número de personas en paro, que a su vez empezarían a no poder hacer frente a las cuotas hipotecarias de sus préstamos. Aparecen empresas que no pueden seguir con su actividad empresarial, bien por la falta de financiación o de demanda, y muchas entidades financieras comienzan a tener pérdidas o incluso a declararse en bancarota. Todo ello junto a una cartera inmobiliaria que cada vez tenía menor valor y a préstamos desde el exterior que debían ser devueltos. Se produce un círculo vicioso donde el eslabón más débil de la cadena, las personas que habían confiado en instituciones públicas y privadas, serían a la larga las grandes perjudicadas, “(...) el reparto del riesgo económico ha sido un hecho del que solo han quedado fuera las personas físicas, únicos sujetos cuya ruina la soportan solos.” (Defensor del Pueblo, 2013a, p .33). Acababa de estallar la crisis financiera.

Esta circunstancia a miles de kilómetros de España, ha puesto en serios aprietos las bases sobre las que hasta ese momento se había sustentado el desarrollo económico de nuestro país, demostrando una fragilidad bastante considerable (Jiménez y Fernández, 2014). A partir de ahí, como si de un castillo de naipes se tratara, la caída ha sido fulgurante, significando el pinchazo de la burbuja inmobiliaria de aquellos países europeos que habían seguido parecido recorrido. En todos ellos se ponía de manifiesto el desarrollo de prácticas que a la larga se han visto poco éticas y sin objetivos de bienestar común, como ocurría en Irlanda con un incremento en el precio de la vivienda



del 404%, Finlandia con el 109%, o en España del 127% en el período 1996-2007 (Etxarri, et al., 2013). En concreto en nuestro país, el propio Ministerio de Fomento en enero de 2012, establecía en función de los datos económicos disponibles, que se había producido una sobrevaloración del precio de la vivienda entre el 13% y el 30%. Para Hoekstra & Vakili-zad (2011) este aumento de precios sólo tendría cierta lógica en lugares con un número reducido de viviendas vacías, hecho que en España tampoco se producía. Por otro lado, a nivel internacional, en el resto de países desarrollados se produjo un incremento de unos 30 billones de dólares, sobre el valor total de la propiedad residencial, en el periodo 2000 al 2005, según recogía la prestigiosa revista económica *The Economist* (2005) que definió esta situación como la mayor burbuja de la historia.

Según Trabada (2012), “los créditos hipotecarios pasaron a ser el negocio principal para las entidades financieras” (p. 177), alcanzando “un promedio del 56% de su negocio en actividades vinculadas al ámbito inmobiliario y llegando al 73% en el caso de las cajas” (Sanabria y Medialdea, 2014, p. 67). En este contexto todo valía con tal de conseguir que un cliente firmara un nuevo préstamo, sin tener muy en cuenta su situación personal y financiera. En muchos de los casos, además, sin preservar la máxima recomendada de prudencia, prevención y buenas prácticas para que el gasto en vivienda no supusiera más del 30% de los ingresos familiares (Cortés y Navarrete, 2009; Observatorio DESC, 2008; Sánchez y Pareja, 2012). Con este criterio se hace factible el pago de los diferentes gastos que una familia tiene que afrontar mensualmente: ropa, transporte, alimentación, medicinas, educación, así como generar algún ahorro (Bean, 2012). Juan Toset (2012a) lo define como tasa de costo de la vivienda, donde hay que tener en cuenta que “la compra de una vivienda suele ser el mayor gasto que realiza un hogar” (Trilla y López, 2005, p. 200). Las consecuencias del no uso de estas buenas prácticas han marcado el futuro de muchas familias a través de contratos hipotecarios que “sujetan a personas y familias a un gasto permanente hipotecando su vida” (Sabater y Giró, 2015, p. 79).

Para la compra de una vivienda no sólo es necesario tener en cuenta la situación presente de la persona que solicita un crédito, sino sobre todo la situación de renta futura que tendrá. El Relator Especial de Naciones Unidas en 2006, detectó que el costo medio de una casa obligaría a pagar por concepto de hipoteca más del 40% de un

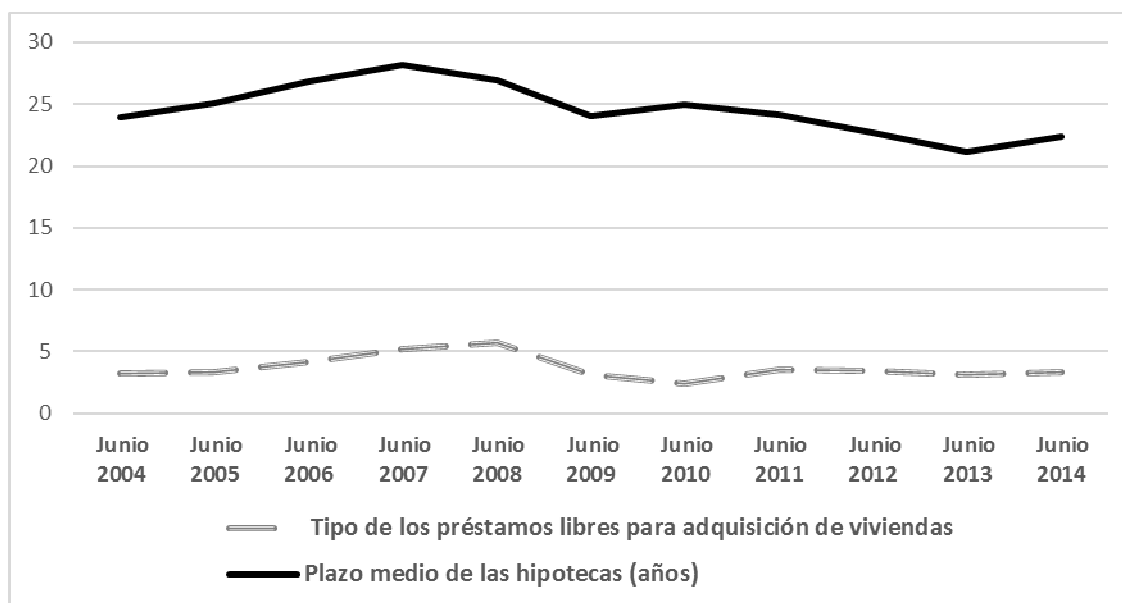
ingreso medio, lo que años después sería denunciado por parte del Defensor del Pueblo (2012):

En aplicación de las normas de prudencia y buenas prácticas financieras la capacidad de reembolso del crédito debía presidir el grado de endeudamiento. Sin embargo, las entidades han venido facilitando de forma imprudente el crédito que ha sido aceptado por los consumidores, también de forma imprudente, provocando el sobreendeudamiento de personas físicas. (p. 79)

En España se llegó a conceder préstamos por el 100% y el 120% del valor de la tasación del inmueble (Etxarri, et al., 2013), obviando las recomendaciones del Banco de España que establecían el no facilitar créditos que superaran el 80% del valor de tasación real (García-Montalvo, 2007).

También el período de devolución del préstamo y los intereses a pagar, han sido otras herramientas de reclamo publicitario. No obstante, cuanto más se tarde en devolver el préstamo mayor riesgo se asume, tanto por la entidad financiera como por el consumidor, ya que se incrementan las probabilidades de que se pueda generar algún imprevisto que ocasione la imposibilidad de seguir amortizándolo, como ha ocurrido en la actualidad (Figura 4).

Figura 4. Tipos de interés de los préstamos para adquisición de vivienda, así como el plazo medio, en años, de devolución de éstos préstamos, en el período 2004 al 2014 tomando como referencia el mes de junio de cada año.



Fuente: Elaboración propia a partir del Banco de España

Este conjunto de variables sobre la vivienda en el ámbito inmobiliario, “vino a reforzar la consideración de la vivienda como bien de inversión y de especulación en detrimento de su valor social” (Díaz, 2003, p.2), lo que se apunta de igual forma en el informe del Observatorio DESC (2008) al señalar que el crecimiento económico realizado es “irracional y poco sostenible” (p. 21).

Sólo en el 2006, año con mayor número de hipotecas sobre viviendas, se alcanzó la cifra del millón trescientas mil con una media de 111.848 hipotecas al mes (INE, 2015) (Tabla 4). Por su parte, en dicho año, el importe total del dinero prestado por las entidades financieras para la adquisición de una vivienda, llegó a los ciento ochenta y ocho mil millones de euros (INE, 2015). Esto supuso un elevadísimo endeudamiento privado que pasó de representar el 89,8% del PIB en 1994, al 330,8% en el año 2012, tres veces el valor total de bienes y servicios producidos por la economía española (Sanabria y Medialdea, 2014).

Tabla 4. Número de hipotecas constituidas sobre viviendas, en años previos y posteriores al estallido de la crisis

	Año 2003	Año 2006	Año 2013
Número de hipotecas constituidas	989.439	1.342.171	199.703
Media de hipotecas constituidas al mes	82.453	111.848	16.642
Incremento de las hipotecas del 2003 - 2006		35,65 %	
Disminución de las hipotecas del 2006 - 2013			-85,12 %

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística

Este incremento de hipotecas en los años previos a la crisis (2008), está teniendo su traslación en las ejecuciones hipotecarias que en estos momentos se están realizando, ya que son concretamente las viviendas que se adquirieron en estas fechas las que ahora de manera mayoritaria no pueden afrontar los pagos hipotecarios, según los datos que viene aportando con carácter trimestral el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Como se viene argumentando en toda esta situación las entidades financieras han jugado un papel clave, no sólo como prestadoras de financiación a través del crédito, sino también generando sus propias líneas de negocio como promotoras e inmobiliarias. Si se toma como referencia el resultado consolidado de los bancos que operaban en España del año 2000 al 2007, según la Asociación Española de Banca, estos sumaron un total de 89.495 millones de euros, alcanzando su mayor cifra en el año 2007 con 20.010 millones. Casi la mitad de esta cantidad (49,14%), la aportaban tan sólo cinco entidades: Banco de Santander, Banco Bilbao Vizcaya, Banco Española de Crédito (Banesto),

Banco de Sabadell y Banco Popular. Cantidades jamás alcanzada a nivel de resultado, y que por su volumen muestra la magnitud de la crisis cuando ésta se inicia a partir del año 2008.

Por su parte las cajas de ahorros, como el otro puntal importante en el ámbito de las entidades financieras en España, mantuvieron un incremento constante en sus resultados desde el año 2000 hasta alcanzar los cerca de once mil millones en el año 2007. Es a partir de esta fecha, al igual que ocurriera con los bancos, cuando comenzarían a ver menguar sus resultados de manera muy alarmante, con una mayor afectación por parte de la crisis financiera y otro tipo de actuaciones y comportamientos de dudosa legalidad. En muchos casos, esta pésima gestión ha saltado a la opinión pública e incluso se ha judicializado. Las cajas han acumulado setenta y dos mil millones de euros de pérdida en el año 2012, según queda reflejado en los anuarios estadísticos de la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA).

Tras el inicio de la crisis, otra circunstancia por la que se han visto afectada las entidades financieras ha sido el volumen de los créditos calificados como de dudoso cobro, que no ha hecho sino crecer. Estos créditos se han dirigido tanto a adquirir una vivienda, como para empresas cuya actividad es el ámbito inmobiliario o cuya actividad es la construcción (Asociación Hipotecaria Española, 2015). La dudosa de los hogares para la adquisición y rehabilitación de vivienda, según la ratio del Banco de España (2015), alcanzó el 6,09% como media en el año 2014, cuando al inicio de la crisis en 2008 se situaba en el 1,64%, llegando a estar en su cifra más baja en el año 2004 con un 0,33%.

Ante la situación de bancos y cajas, principalmente de estas últimas, se ha modificado profundamente el mapa actual de las entidades financieras en nuestro país. El estado tuvo además que ayudarlas con capital público en el año 2009, con un total de 53.553 millones de euros desde el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) y 7.942 millones de euros desde el FGDEC (Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito). Todo ello sumaba 61.495 millones de euros, además de avales por 110.895 millones (Banco de España, 2015), alcanzando un total de ciento setenta y dos mil millones de apoyo a la banca, entre lo aportado de manera directa y lo aportado en avales.

Parecía en dicho momento que a todos los sectores cogía por sorpresa esta crisis, sin embargo, existían informes previos relativos a los riesgos en que se encontraba el mercado inmobiliario. Se advertía de la situación que se estaba produciendo, en la que un gran número de personas no disponían de los recursos suficientes para el acceso a una vivienda digna.

En el mes de febrero de 2008 se hace público el informe del Relator Especial de Naciones Unidas, Sr. Miloon Kothari, sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Este informa correspondía a su visita realizada a España entre el 20 de noviembre al 1 de diciembre del año 2006. Entre sus conclusiones y recomendaciones alude que, aunque la Constitución reconoce que la vivienda es un derecho básico, en la práctica es considerada un simple bien de consumo, que se compra y se vende. Por ello, plantea la necesidad de que se recupere la función social de la vivienda y la aplicación del artículo 47 (CE) para lo que deberían de implicarse todos los sectores de la sociedad a fin de conseguir este objetivo. El informe recuerda a su vez, a España, que debía adoptar una política nacional de vivienda integral y coordinada basada en los derechos humanos y en la protección de los más vulnerables, incorporando políticas sociales en todos los planes sobre urbanismo y vivienda. Del informe se desprende además que, en 2006, año en el que mayor número de viviendas se construyeron en España (597.632), principalmente de renta libre, se alcanza esta cifra fruto de una serie de circunstancias auspiciadas y promovidas, tanto por las administraciones públicas, cada una en su ámbito competencial (estatal, autonómico y local), como por parte de las propias entidades financieras. Entre estas circunstancias se encuentra;

- La fiscalidad hacia la tenencia en propiedad, motivando a la compra de vivienda.
- La construcción como una vía de financiación para las administraciones públicas, principalmente en el ámbito local, y como motor para el desarrollo económico.
- El negocio inmobiliario con un gran peso en la cuenta de resultados, de manera muy representativa en las entidades financieras, bancos y cajas, a través o bien de la concesión de préstamos hipotecarios o siendo los propios promotores y/o inversores.



En los tres aspectos expuestos, es el elemento económico-financiero el que se sitúa como denominador común. Variables como la renta, el beneficio o el tipo de interés financiero han sido los primados de cara al sector inmobiliario que, no dejando de ser importantes y necesarios para alcanzar bienestar social, olvidan la concepción y el elemento transversal que debiera de estar presente en todas las decisiones: el concepto de vivienda como derecho humano. Como expresan Cortés y Navarrete (2009):

Se vive para abonar religiosamente la hipoteca o el alquiler, y así poder disponer de un lugar propio en el que conformar nuestro propio hogar. Todo está organizado para cumplir este requisito, y muchas decisiones vitales de cada persona tienen que ser aplazadas, o adaptadas, a las circunstancias definidas desde el sistema residencial. (p. 55)

2.5 Del boom a la burbuja

Las palabras boom y burbuja posiblemente hayan sido de las más mencionadas en los últimos años, y principalmente a partir de la crisis financiera. Ambos términos han sido utilizados para plasmar lo ocurrido respecto al número de viviendas construidas y su valor en el mercado. Un modelo que hizo de la construcción y el mercado inmobiliario, utilizando el símil, la gallina de los huevos de oro.

El sector de la construcción llegó a representar en España el 12,47% del PIB en el año 2008, cifra que bajó al 7,16% en 2013. La producción de cemento alcanzó los 54,7 millones de toneladas en 2007, cantidades jamás superadas anteriormente, y que bajó hasta los 13,7 millones en el año 2013 (Ministerio de Fomento). La industria de la construcción contaba con más de dos millones ochocientas mil personas ocupadas y una contribución directa al crecimiento económico del país en el período 1998-2007, superior al 20% como media anual (Domenech, 2011).

Este ha sido el tercer boom producido en nuestro país desde los años 70 (Jiménez y Fernández, 2014; Naredo, 2004) a partir de políticas económicas que hicieron pivotar el crecimiento de la economía española sobre este sector. En palabras de Hernández (2013a), la vivienda desde los años sesenta “fue el comodín de la política económica española” (p. 113), lo que a su vez provocaba “importantes efectos multiplicadores en el conjunto de la economía de un país, a los que se acude con frecuencia como medio de reactivación económica.” (Jiménez y Fernández, 2014, p.

152). Con este modelo económico la vivienda en España se ha convertido en un “parque sobredimensionado, infrautilizado y sobrevalorado, pero en el que no toda la población tiene cabida” (Rodríguez, 2010, p. 125).

El suelo ha sido utilizado como un elemento de financiación para las diferentes administraciones públicas, principalmente las del ámbito local, olvidando de esta forma la función social del mismo (Muñoz, 2008). Ha sido un negocio público con capacidad de “proporcionar en un momento dado beneficios muy elevados” (Beltrán, 2002, p.40), y sin necesidad a la vez de subir otros impuestos y tasas (Dorado, 2009). Sirva como ejemplo el caso del Ayuntamiento de Málaga, donde el 22,04% de su previsión de ingresos para el presupuesto del año 2006 provenían del ámbito inmobiliario: licencias urbanísticas, convenios urbanísticos, impuestos y tasas, venta de suelo, etc., porcentaje que pasó a ser de tan sólo un 2,18% en el año 2013. Se pasó de 211 millones de euros previstos para el año 2006 a 14 millones en el año 2013 (Arredondo y Palma, 2013).

En muchas de las ocasiones estas grandes cantidades de recursos económicos ha posibilitado la puesta en marcha de proyectos faraónicos de poco interés para la comunidad, beneficiando sólo a unos pocos con casos de corrupción y despilfarro (Garzón, 2015; Ramis-Pujol, 2013a). La corrupción ha estado principalmente relacionada con la recalificación de terrenos, por los que se han llegado a pagar grandes cantidades en concepto de comisiones a cargos y empleados públicos, consiguiendo con estas modificaciones de la categoría del suelo, importantes plusvalías para los intereses privados. Estos hechos dieron lugar a que la Comisión de Peticiones del Parlamento Europeo visitara España del 27 de febrero al 3 de marzo de 2007, con el objetivo de elaborar un informe ante la situación urbanística que se estaba produciendo, centrándose la investigación en las comunidades de Madrid, Valencia y Andalucía. Informe que recogía cuestiones como:

En un gran número de casos documentados, los ayuntamientos han elaborado planes urbanísticos impulsados menos por las necesidades reales de crecimiento de la población y el turismo que por su ambición y avaricia. (...) ¿Cuántos agentes urbanizadores mantienen algún tipo de relación con los responsables municipales, quienes, a su vez, les procuran ingentes beneficios derivados de los acuerdos de recalificación y de la conversión del suelo rústico en urbanizable o la transformación de los costes arbitrariamente impuestos a los propietarios en beneficios para los urbanizadores? (Libicki & Cashman, 2007, p. 2)

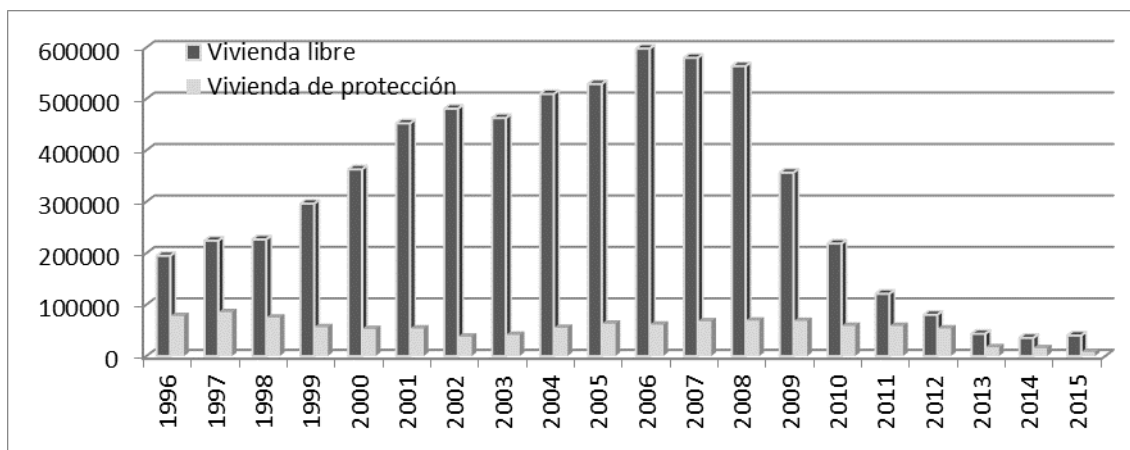


Este modelo de desarrollo económico encuentra sus orígenes algunas décadas atrás, señalado por Avendaño y Heras (2008) a partir del año 1958, con las “Viviendas Subvencionadas, que encaminarían progresivamente los pasos del Estado a ser una mera comparsa de las actividades constructivas privadas y no a ser el principal impulsor de las mismas” (p. 5). De igual forma, Rodríguez (2010) lo ubica en el Plan de Vivienda 1961-1976 (Ley, 84/1961, de 23 de diciembre), en el que se “toma la decisión de apoyar la construcción de viviendas como una de las alternativas para comenzar el despegue económico del país” (p. 144). Ello se relaciona con que las grandes empresas del sector actuales tengan su fecha de creación a partir de los años cuarenta: Dragados y Construcciones, S.A. (1941); Obras y Construcciones Industriales, S.A. – OCISA (1942); ACS, Asfaltos y Construcciones Elsan, S.A. (1944); u OHL, Construcciones y Contratas. S.A. (1944), a partir del año 2000 FCC, (Torres, 2009). Tal y como afirma Cortés (1995), “el sector inmobiliario se constituyó en uno de los principales grupos sociales beneficiados de la política económica del Régimen” (p. 99). Junto a él, se unen el del turismo y el de la industria del automóvil como sectores principales sobre los que el régimen franquista basó el período del desarrollismo, sectores que eran “más rentables para el gran capital, a la vez que se sacrificaban otras alternativas” (Beltrán 2002, p. 27).

Jiménez y Fernández (2014), además de coincidir en los elementos ya mencionados de utilizar la construcción como herramienta para el desarrollo económico del país, apuntan nuevas claves que posibilitaron el boom inmobiliario en España: “(...) déficit de viviendas e infraestructuras como justificación de partida; prioridad por el corto plazo; debilidad institucional frente a los agentes privados; escasa conciencia ecológica; y afluencia de capitales internacionales como elemento activador.” (p.153).

A nivel cuantitativo, tal y como se recoge en la Figura 5, queda demostrado el último boom inmobiliario del periodo 1996-2008 con la construcción de más de seis millones de viviendas (6.271.579). De ellas, el 87,37% se refieren a vivienda libre mientras que las sujetas a algún tipo de protección solo representa el 12,63%, lo que ha generado un gran stock de vivienda nueva sin vender, en concreto un total de 513.848 viviendas a 31 de diciembre de 2015 según el Ministerio de Fomento (Tabla 5).

Figura 5. Evolución de las viviendas construidas en el período 1996-2015, diferenciando entre las de renta libre y las de protección



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento

Tabla 5. Número de viviendas y porcentaje de construidas, diferenciadas entre libres y con algún tipo de protección, en el período 1996-2015, diferenciando previo y posterior a la crisis.

	Período 1996-2008	% sobre el total	Período 2009-2015	% sobre el total
Viviendas libres terminadas	5.479.710	87,37%	894.600	76,31%
Viviendas de protección con calificación definitiva	791.869	12,63%	277.631	23,68%
Total, de viviendas construidas	6.271.579		1.172.231	

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento

Estos datos confirman que la vivienda de protección, en sus respectivas modalidades, no fue ni es el motor del boom de la construcción, aun cuando es la herramienta necesaria para facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a personas y familias con menos recursos económicos. Así pues, no se está atendiendo la demanda de vivienda de las personas con mayor vulnerabilidad y necesidad, desde el derecho y obligación que compete a las respectivas administraciones.

El incremento de viviendas construidas año tras año desde 1996, con un incremento también constante del importe del metro cuadrado, hizo entrar a la vivienda en una espiral de precio de la que se llegó a decir que nunca bajaría. Adquirir una vivienda en propiedad era una magnífica inversión de futuro, iniciándose un proceso de especulación respecto al precio de los inmuebles con continuas revalorizaciones. Esto convirtió a la vivienda “en el principal activo de acumulación de la riqueza patrimonial de toda la pirámide social, incluidas economías domésticas” (Jiménez y Fernández,



2014, p. 142). Se comenzaron a construir frases hechas, que se fueron repitiendo en la opinión pública, que afirmaban que en España el precio de la vivienda nunca había bajado o que era mejor pagar una hipoteca que un alquiler porque al final la vivienda sería de propiedad (García-Montalvo, 2007). Lo que vendría a reafirmar lo expresado por Vázquez, et al. (2016) “La trayectoria española, en lo que a política de vivienda se refiere, ha desatendido el alquiler favoreciendo un desequilibrio impidiendo una alternativa real a la vivienda en propiedad” (p. 247).

Las personas que adquirieron una vivienda en los momentos álgidos del boom inmobiliario, y pagaron por tanto unos importes desorbitados por metro cuadrado, vieron como su renta familiar disminuía de la noche a la mañana. En dicho momento, la vivienda era “el activo más importante en la cartera de las familias” (García-Montalvo, 2011, p. 118). El patrimonio en vivienda alcanzó en junio de 2008 la cifra de 6,2 billones de euros, que bajarían hasta los 4,1 billón en diciembre de 2013, dos billones menos según el Banco de España. Esta situación es la que se ha denominado “burbuja inmobiliaria” al no soportarse en factores reales y objetivos el valor de la vivienda (García-Montalvo, 2006). Mucho de lo comprado y vendido se realizó de manera especulativa “... que devoraba el territorio para crear activos financieros en forma de vivienda, retroalimentando su crecimiento sin una base productiva real...” (Jiménez y Fernández, 2014, p. 142).

La situación de burbuja plasma una realidad ya planteada, la construcción de vivienda en este período se ha significado por un incremento espectacular de la vivienda libre sobre la de protección, aun en el período actual de crisis. En el momento de mayor edificación los ciudadanos tenían dificultades para su acceso debido a los elevados precios, principalmente los jóvenes (Taltavull, 2007, Trilla, 2001), lo que suponía un grave problema para sus posibilidades de emancipación y movilidad laboral. Aunque no solo el modelo de vivienda construida ha influido en la imposibilidad de acceder a ella en condiciones propicias por parte de las personas, sino también el tipo de tenencia de la misma. De ahí que tanto los precios como el régimen mayoritario de propiedad sobre el alquiler (Vázquez y Relinque, 2016), ha dificultado que sectores populares y jóvenes encuentren en el mercado su solución habitacional (Mira, 2001).

El incremento de la vivienda en propiedad sobre la de alquiler, propiciado por la política de vivienda franquista (Rodríguez, 2010), hace recordar las palabras del primer

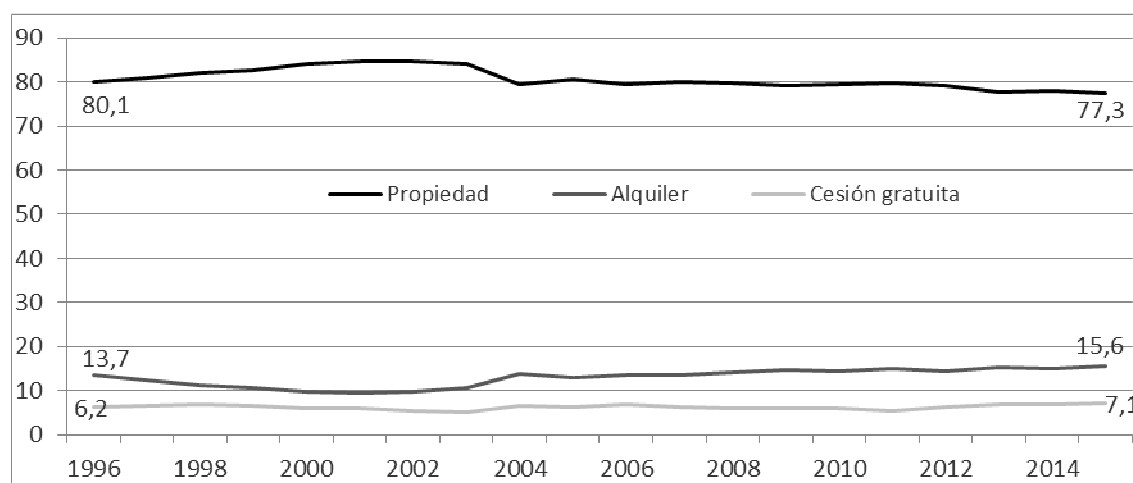


ministro de la vivienda en 1959 José Luis Arrese, indicando que “No queremos una España de proletarios, sino de propietarios” (Diario ABC), un discurso en el que queda reflejado cuáles eran las intenciones del régimen en cuanto al modelo preferido de tenencia hacia los españoles. Reflexión que también recogen Pareja y Sánchez (2012) respecto a los planes de vivienda que “iban acompañados de unas facilidades crediticias que tenían por objeto convertir a cada trabajador en propietario, apareciendo una nueva clase obrera y una segmentación espacial y social de las ciudades” (p. 12). O lo indicado por Trilla (2001), al expresar que:

... las tendencias más recientes, demuestran que la supuesta <<mayor propensión de los españoles hacia la propiedad>> o la <<mayor propensión de los europeos hacia el alquiler>>, no son unas características genéticas o culturales, sino que son la consecuencia de unos sistemas de orientación de la oferta de viviendas que no han dejado lugar a la elección. (p.54)

Según el INE (Encuesta de Condiciones de Vida) y el Banco de España (Indicadores de Vivienda) la propiedad sigue siendo el modelo preferente de tipo de tenencia de vivienda en España, representando en 1996 el 80,1% de la población y manteniéndose en torno al 77,3% en 2015. La opción de alquiler solo alcanza el 15,6% en el año 2015. Las modificaciones en estos casi veinte años transcurridos, no van más allá de un par de puntos porcentuales (Figura 6).

Figura 6. Porcentajes del tipo de tenencia de vivienda: propiedad, alquiler o cesión gratuita, en el período 1996 al 2015



Fuente: Elaboración propia, a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE) y Banco de España



El estallido de la burbuja inmobiliaria ha abierto el debate aún más sobre el acceso a la vivienda como derecho de cualquier persona, Castañé (2005) señala que se ha llegado a esta situación por

Cuarenta años de dictadura, la limitada potencialidad jurídica del derecho a la vivienda, la configuración de un Estado del Bienestar de corto alcance y la inclusión de la vivienda en la política económica explican en parte que los poderes públicos se hayan plegado en retirada ante el mercado a la hora de elaborar la política de vivienda. (p. 117)

Además del efecto directo sobre la dificultad para el acceso a la vivienda, el estallido inmobiliario ha supuesto otras problemáticas sociales que aún hoy se siguen sufriendo:

- Paro, principalmente en el sector de la construcción, inmobiliario y empresas auxiliares, con una modificación general de las condiciones laborales que está generando una mayor precarización.
- Viviendas sobrevaloradas, con una disminución de la riqueza familiar.
- Familias endeudadas y con menor capacidad de generar recursos, un incremento de la pobreza.
- Familias en exclusión residencial y en vulnerabilidad social, sobre todo en sectores tales como “los emigrantes, refugiados, las minorías étnicas, los parados de larga duración, los jóvenes, mujeres (sobre todo con niños a su cargo), minusválidos y ancianos” (Aguerri, 2011, p. 23).
- Incremento de la desigualdad social.
- Incremento de la deuda estatal para hacer frente a los problemas financieros de determinadas entidades, principalmente lo que fueron cajas de ahorros.
- Recortes sociales en los ámbitos sanitarios, educativos y de servicios sociales principalmente, ante las medidas de austeridad impuestas. Los recursos financieros han sido priorizados, tras el cambio constitucional (artículo 135 C.E.), al pago de la deuda contraída por el Estado por encima de las necesidades y del bienestar de las personas.



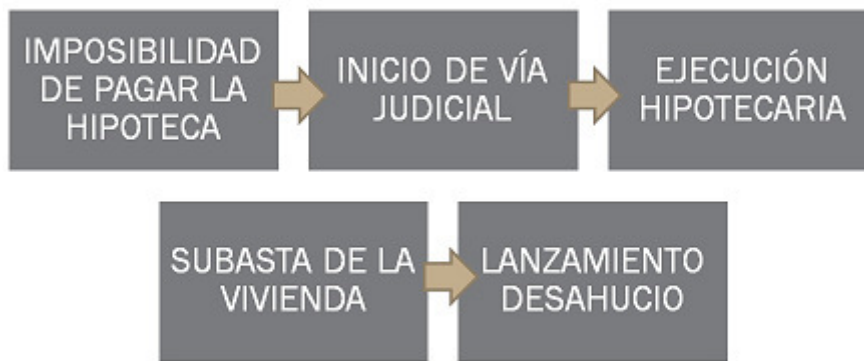
- Costes medioambientales que de manera constante recuerda con sus informes entidades como Greenpeace. Entre ellos, el denominado “Destrucción a toda costa” que en 2007 se hacía eco de los datos del Observatorio de Sostenibilidad en España. Según estos datos, entre los años 2000 y 2005 se había perdido una media de 52.000 hectáreas anuales de territorio, debido a la construcción. Esto equivalía a 140 campos de fútbol al día, de los que tres se ubicaban en el litoral. Se advertía de la importancia de este dato, ya que representa el 4,25% (sobre los primeros 5 kilómetros), y concentra al 44% de la población en España, situándose nuestro país a la cabeza del suelo urbanizado en toda Europa, entre los años 2000 a 2006, con el 23,5% del total, siendo las siguientes Francia con el 12,2% y Alemania con el 9,5% (Observatorio de la sostenibilidad, 2014). En sólo quince años, de 1985 al 2000, la cantidad de suelo urbanizado superaría a la realizada en toda la historia anterior de España (Beltrán, 2002). Con la necesidad de nuevas infraestructuras para facilitar los desplazamientos, así como de las propias canalizaciones de agua, saneamiento o electricidad, para poder ofrecer estos servicios básicos a las nuevas zonas residenciales (Observatorio DESC, 2008). Sin olvidar que “... el suelo representa un porcentaje muy alto del precio final de las viviendas, cifrado tradicionalmente, y en condiciones normales, entre el 25% y el 30%” (Pérez, et al., 2011, p.11). Lo que a medio plazo sitúa a este modelo en insostenible, con masiva destrucción de suelo y patrimonio (Naredo, 2004).
- Y un sector el de la construcción que ha jugado “un papel relevante en la determinación de la economía sumergida, especialmente en el período comprendido entre 2004 y 2007” (2014, p.33). Como ha venido a indicar el profesor Sardá junto a los Técnicos del Ministerio de Hacienda (GESTHA), representando un 32% y alcanzando los 33.609 millones de euros en el año 2005 (Schneider, 2013).

2.6 El Desahucio

La consecuencia posiblemente más dramática a raíz del inicio de la crisis en 2008, ha sido la expulsión de miles de familias de sus casas, ya que, al no poder atender sus cuotas ante los préstamos concedidos por las entidades financieras, se han visto inmersas en un proceso de ejecución hipotecaria, donde en una gran mayoría de casos

ha finalizado con la subasta de la vivienda y el posterior desahucio, lanzamiento en el argot jurídico. Un proceso que han tenido que aprender a marchas forzadas y que nunca se hubieran imaginado (Figura 7).

Figura 7. Proceso de un desahucio



Fuente: Elaboración propia

Los desahucios se han presentado como situación no prevista y sobrevenida para miles de personas y familias, no sólo en el estado español sino también a nivel internacional. En el caso europeo “la crisis habitacional golpea ya a setenta millones de personas mal alojadas, de las que cerca de dieciocho millones se encuentran desahuciados y tres millones sin techo” (Guiglia, 2011, p. 546). En el continente americano, un millón y medio de estadounidenses podrían perder su vivienda cada año (Kizito, 2015). Circunstancia a la que también se refieren Desmond & Kimbro (2015), cuantificando en aproximadamente 350.000 los procedimientos anuales de los tribunales de vivienda en Nueva York.

En nuestro país, tras el inicio del proceso de desahucio, la vivienda es subastada pudiendo el acreedor (entidad bancaria) adquirirla por el 70% de su valor de tasación. Este porcentaje se ha ido incrementando ya que antes del año 2011 era del 50%, y antes de mayo de 2013 del 60%. En caso de que el importe de la deuda sea superior a ese 70%, la persona o familia no sólo pierde su vivienda, sino que además conservará la deuda restante, soportando una carga económica imposible de asumir. Esta situación, para el Defensor del Pueblo “es llevar al titular de las deudas a una situación de insolvencia de por vida, ya que responde de dichas deudas con los bienes presentes y futuros” (2013a, p. 3). De hecho, “ni siquiera la muerte termina con las obligaciones de pago pues el heredero sucede al causante en sus derechos y obligaciones” (2012, p. 88).



En muchas de las ocasiones estas personas han sufrido también grandes presiones para que hagan efectiva la deuda pendiente. Además, tienen que superar dificultades en la contratación y el pago de servicios básicos como el teléfono, la luz y el agua, o ante la petición de nuevos préstamos, ya que sus datos personales se incorporan en listados de morosos, problemas “que se expresan en enfermedades como el estrés crónico, la depresión y la ansiedad” (Valiño, 2015, p. 19). Estos datos, suponen a su vez un obstáculo para encontrar un nuevo empleo (Shaheen & Río, 2007). Junto a todas estas dificultades, tal como señala Desmond (2011), al pasar a alojarse en viviendas en peores condiciones que la que tenían, en lugar de facilitar la normalización en las estructuras sociales del sistema y proseguir con su desarrollo personal, lo que encuentran estas personas son nuevas piedras en el camino. En la misma línea Houle & Light (2014), aluden a las situaciones que son vividas por personas que se encuentran cercanas a la jubilación, que se ven agravadas y con menores posibilidades para su recuperación tanto en lo personal como en lo económico.

La vivienda pasa a ser considerada como una mercancía que sólo tiene un valor: el económico. Es la garantía para el cumplimiento del pago total del préstamo, que conlleva no sólo el capital prestado sino también la suma de intereses a devengar durante el número de años en que se ha calculado su devolución, tras aplicarle el interés correspondiente. En muchos de los casos, se le incorpora otra serie de gastos: notaria, tasaciones, reformas, impuestos, etc. Esta concepción de la vivienda como un bien económico más allá de considerarse como un derecho de las personas, hace que durante el boom inmobiliario (1997-2008), un elevado número de viviendas construidas hayan sido adquiridas simplemente como elemento de inversión (Rodríguez, 2004).

El momento del desahucio no puede ser visto ni entendido como el fin de algo, sino que se sitúa en un punto y seguido para la transformación de las circunstancias personales y relacionales de las familias que lo sufren (Kósa, Molnár, McKee & Adány, 2007). Estas circunstancias son definidas por Flores, Gómez y Renes (2016) como “sucesos vitales estresantes” (p. 25), equiparados a otras situaciones que se pueden llegar a vivir tales como la “muerte de los padres/cónyuge/hijos, expulsión del empleo, enfermedades agudas, adicciones severas, etc.” (p. 25). Si bien, muchos de los casos que tienen como fin un desahucio, son situaciones que se pueden evitar con la aplicación de medidas preventivas, sobre todo en aquellas personas con mayor riesgo y/o vulnerabilidad. Riesgos que Crane & Warnes (2000), acotan a cinco hechos de la vida:

“jubilación, despido, muerte del último progenitor con el que estaban viviendo, viudez y la ruptura matrimonial” (p. 763).

Según la Federación Europea de Organizaciones Nacionales (FEANTSA) que trabajan con personas sin hogar, el desahucio es uno de los factores más claros que puede desencadenar en el sinhogarismo. Esta misma relación ha quedado confirmada por otras investigaciones que calculan en aproximadamente un veinticinco por ciento las personas desahuciadas que pueden llegar a convertirse en personas sin hogar (Kenna, et al., 2016). Para Lindblom (1996), en EE.UU. más del cincuenta por ciento de las personas que quedan sin hogar se podrían evitar con algún tipo de ayuda. Según Hartman & Robinson (2003), por cada dólar invertido en prevención se produce un ahorro de cuatro en los servicios destinados a las personas sin hogar. A partir de ello, aportan una serie de líneas de intervención tales como: el ámbito comunitario, programas de prevención de desalojos, programas de subsidio de alquiler y emergencia, regulación de los alquileres y leyes de desalojo. Así mismo, Burt, Pearson & Montgomery (2007), en una línea parecida y bien de manera individual o combinada, proponen: ayudas económicas para la vivienda, una vivienda permanente, mediación ante los tribunales, ayuda en efectivo para el alquiler o la hipoteca o una salida rápida del servicio de emergencia en el que se estuviera. Todo ello, al considerar que una vez realizado el desalojo, éste se convierte en un problema mucho más costoso y difícil de resolver para el sistema de bienestar, además de un fracaso propio, como acciones inhumanas sobre personas vulnerables (Crane & Warnes, 2000). Bajo esta responsabilidad, en países como Suecia se desarrollan prácticas preventivas que reducen el número final de desahucios, dirigidas a informar de su inicio a las oficinas de bienestar social para que comiencen su intervención (Holmdahl, 2006). O iniciativas como las de Holanda, con la identificación de posibles problemas sociales o sanitarios en hogares que puedan encontrarse en riesgo de desahucio, por impago de alquileres (Van Laere, De Wit & Klazinga, 2009). Estas iniciativas pudieran ser extrapoladas adaptándolas a las diferentes realidades de cada país, teniendo en cuenta como indican Desmond & Kimbro (2015), que las consecuencias de un desalojo son multidimensionales.

En los casos en los que además existen menores el desahucio se convierte en un factor de riesgo (Desmond, An, Winkler, & Ferriss, 2013), la repercusión en su salud y educación que provoca, ha sido denunciada por parte del Comisario para los Derechos





Humanos del Consejo de Europa Nils Muižnieks, en su visita realizada a España en junio de 2013. Ello ha obligado al Tribunal Europeo de Derechos Humanos a pedir a España que desarrolle medidas para hacer cumplir las normas internacionales de derechos humanos, en cuanto al derecho a una vivienda de menores que están siendo desahuciados (Kenna, et al., 2016). Se ha insistido en la preocupación especial respecto a los menores, si en el momento del desahucio han tenido que intervenir los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado y éstos están presentes. Circunstancia también denunciada por Save the Children (2013), que plantea que las leyes aprobadas para intervenir ante los desahucios en España no garantizan el derecho de los niños, las niñas y sus familias a una vivienda adecuada. La realidad de los menores es especialmente vulnerable, ya que junto al coste emocional que van a soportar ante el hecho del desahucio, se unen otras variables como el cambio educativo, sanitario y de la propia vivienda (Kingsley, Smith, & Price, 2009; Tatian, 2009).

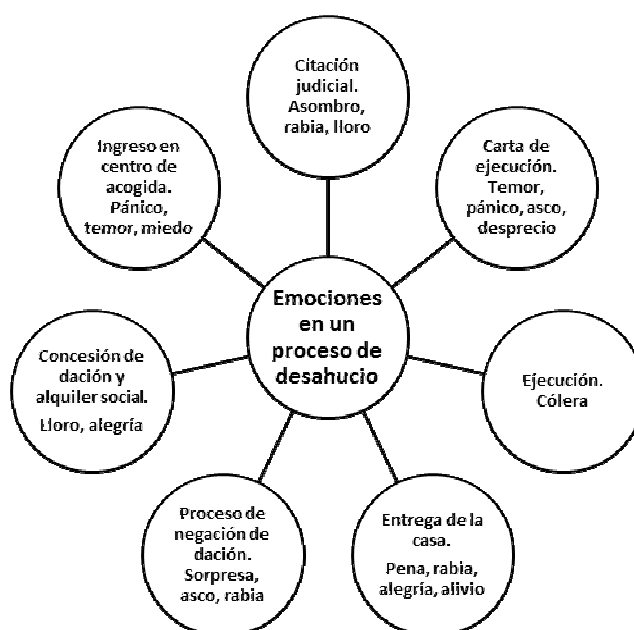
En la salud, el progreso educativo y el bienestar general de los niños están profundamente influidos por la calidad de la vivienda que habitan. La carencia de una vivienda adecuada, los desalojos forzosos o la falta de hogar suelen tener un profundo efecto en los niños debido a sus necesidades específicas, dado que afectan a su crecimiento, desarrollo y disfrute de toda una gama de derechos humanos, en particular los derechos a la educación, la salud y la seguridad personal. (Naciones Unidas - Habitat. 2010, p. 20)

Según diferentes estudios realizados en 2013 en el 50% - 60% de los desahucios producidos existían menores, (Arredondo y Palma, 2013; Valiño, 2013). Porcentaje que Cruz Roja en su Boletín núm. 13 sobre Vulnerabilidad Social de septiembre de 2016, sitúa en un 17% “de chicos y chicas ha perdido la casa recientemente y se ha tenido que mudar. La inestabilidad en cuanto a la vivienda afecta más a los niños y niñas de origen extranjero”. (p. 61). Y más recientemente la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Barcelona y el Observatorio DESC, han situado en un 61,6% (Delgado y Escorihuela, 2016). Una realidad que requiere un abordaje específico con medidas concretas y dirigidas a este sector de población, como recoge Valiño (2015) “Analizar la situación de emergencia habitacional desde una perspectiva integral requiere evaluar los impactos de la problemática en aspectos como la salud y el bienestar de los niños”. (p. 16). Por lo que en un último informe presentado por la PAH-Madrid y las entidades Enclave y Qitería, plantean la necesidad de mayores investigaciones en este ámbito, donde la

situación de los menores esté muy presente, y afirman: “Nos encontramos ante un problema de Estado, cuyo universo de estudio es desconocido, pues no podemos afirmar el alcance de los menores de 18 años de edad que, en los últimos años, han sido desahuciados de sus hogares” (AA.VV., 2016, p. 68)

En el año 2013 se presentaban los datos de una investigación sobre desahucios realizada por la Fundación Innovación, Acción y Conocimiento, en colaboración con Cáritas de Mallorca y coordinada por el profesor Ramis-Pujol. En esta investigación se desarrolla un mapa de aquellas emociones que se producen en el proceso del desahucio, partiendo de un total inicial de 17, destacando con un 40% las siguientes: sorpresa, asombro, miedo, temor, asco, rabia y lloro. En función del momento en que van ocurriendo los acontecimientos la emoción va cambiando.

Figura 8. Conjunto de emociones que se van produciendo en un proceso de desahucio



Fuente: Elaboración propia, a partir de la investigación de Ramis-Pujol, (2013ab, p. 28 y 29)

Esta investigación también radiografía los sentimientos que se generan, y de un total de 23 sentimientos iniciales, con un 54% aparecen los de: tristeza, pena, sufrimiento, desespero, angustia, ansiedad, mal humor, odio, interés, esperanza, desánimo, melancolía, culpabilidad, vergüenza y abatimiento. Una investigación posterior de Sabater y Giró (2015), concretara los sentimientos de las personas afectadas por un desahucio “entre la rabia y la sorpresa, la tristeza, la desesperación y la impotencia.” (p. 100). Todo un conjunto de emociones y sentimientos que han de ser

tenidos en cuenta a la hora de abordar el problema de los desahucios, así como aquellas sensaciones e impactos que sufren estas personas al final del proceso, y que la investigación de Ramis-Pujol concreta en la siguiente tabla:

Tabla 6. Conjunto de situaciones que sufren las personas que han sido víctimas de un desahucio

Problemas de salud	Cambio de prioridades en la vida
Se ven como personas diferentes	Cambio en hábitos y rutinas
Han cambiado los hábitos alimentarios	Han cambiado el círculo de amistades
Se sienten frustrados	La experiencia les ha resultado alienante
Disminuye la capacidad de actuar frente a los problemas	Se les ha derrumbado la forma en la que veían el mundo

Fuente: Elaboración propia, a partir de la investigación de Ramis-Pujol, (2013ab, p. 38)

La existencia de problemas de salud que recoge esta investigación como consecuencia de un desahucio, también es detectada en numerosos estudios (Arredondo y Palma, 2013; Delgado y Escorihuela, 2016; Houle, 2014; Houle & Light, 2014; Kizito, 2015; Palma y Ruiz, 2016; Valiño, 2013, Valiño, 2015, Vázquez-Vera, Rodríguez-Sanz, Palencia & Borrell, 2016). Coincide con ellos, el estudio desarrollado por la Escuela de Salud Pública de la Junta de Andalucía, la Universidad de Granada y Stop Desahucio de Granada (Bernal, et al., 2014). Dicha investigación define el desahucio como “un problema de salud pública” (p.9), en el que se ve afectada la calidad del sueño -un 65,2% de la población con desahucio indica que presentaban diagnóstico de insomnio-. También se encontraron altos niveles de ansiedad para el 88,2% de los participantes y de depresión, en el 91,2%. Las mujeres en estos dos últimos indicadores son las que se ven más afectadas. Por su parte en el estudio realizado por Valiño (2015) y centrado en la comunidad autónoma de Cataluña, se recoge que el 84% de los hombres y el 91% de las mujeres afectadas por un problema de hipoteca “muestran una gran afectación de la salud mental” (p. 97). Así como “presencia de migraña o dolor de cabeza frecuentes y dolor de espalda crónico” (p. 97). En general, “la población afectada por un desahucio tiene una probabilidad casi 13 veces mayor de tener una salud deficiente” (Bolívar, et al., 2013, p. 8). Aunque la salud también se puede situar en una fase previa como factor de riesgo ante una enfermedad, que puede imposibilitar el hacer frente a la cuota hipotecaria, y por tanto el inicio de un



posible desahucio, como han venido a plantear Houle & Keene (2015). Desde una posible pérdida del puesto de trabajo, una disminución de los ingresos económicos o en aquellos países que no cuenten con un sistema sanitario público como el español, la pérdida del seguro correspondiente.

El estudio de Bernal, et al. (2014) también recoge una evaluación del riesgo de suicidio:

(...) el 44% de las personas en proceso de desahucio, no presenta riesgo de suicidio. Sin embargo, el 16,6% presenta un riesgo alto de suicidio y el 16,6% presenta un riesgo moderado. Es decir, un tercio (33,2%) de las personas en desahucio –una de cada tres personas- presenta riesgo de suicidios de moderado a alto. (p. 4)

Numerosos estudios consideran el suicidio como un riesgo en personas desahuciadas que a la vez presentan algún antecedente y/o enfermedad mental (Fowler, Gladden, Vagi, Barnes & Frazier, 2015; Serby, Brody, Amin & Yanowitch, 2006). De ahí que en estos casos no bastará sólo con facilitar una vivienda, sino también habrá que abordar elementos preventivos ante un hipotético suicidio. En ellos, el propio hecho del desahucio y/o la falta de vivienda, se convierte en un elemento facilitador para generar posibles problemas de salud mental (Goodman, Saxe & Harvey, 1991; Liou, Nutt, Dunnham & Sánchez, 2011), con un mayor riesgo en territorios y/o comunidades desfavorecidas (Houle, 2014), y sobre todo si la vivienda es en propiedad (Pevalin, 2009). Por su parte Houle & Light (2014) sitúan a las personas adultas entre 46 y 64 años, que han sufrido una ejecución hipotecaria, como las más vulnerables ante un suicidio.

En relación con el hecho del suicidio, la crisis financiera comenzada en 2008 se ha vinculado con el incremento de éstos en Inglaterra. Las zonas con mayores tasas de desempleo han sido las que han tenido un mayor número de suicidios, principalmente entre los hombres (Barr, Taylor-Robinson, Scott-Samuel, McKee & Stuckler, 2012). Este aumento en el número de suicidios, relacionados por las ejecuciones hipotecarias y posterior desahucio lo han planteado Fowler, et al. (2015), tras el estudio de este tipo de muerte en 16 estados de los EE.UU. entre 2005 y 2010. En la misma línea, se ha cifrado un incremento de suicidios por parte de Reeves, McKee & Stuckler (2014) en 10.000 personas, entre los años 2008 al 2010 en Europa y América del Norte. En Europa el estudio recoge 24 países, con un incremento del año 2007 al 2009 del 6,5%,



manteniéndose ese aumento hasta el año 2011. Aunque no todos los países europeos han sufrido este incremento, ejemplo de Suecia y Finlandia lugares donde se han mantenido estable, según el estudio ante las medidas preventivas puesta en marcha relacionadas con políticas que activan el empleo. Por su parte en América del Norte, recoge los países de Canadá y los Estados Unidos. En el primero el incremento fue del 4,5% entre 2007 y 2010, y en el segundo del 4,8% durante el mismo período. La pérdida de empleo, el endeudamiento y la inseguridad de disponer de una vivienda ante una ejecución hipotecaria y un posterior desahucio se convierten en los tres principales factores de riesgo.

Estos estudios ponen de manifiesto que los recursos a activar tendrán que ser de diferente índole, centrados principalmente en el ámbito socio sanitario (Crane & Warnes, 2000). A su vez juega un papel importante la capacidad que tengan las personas que se enfrentan a un proceso de desahucio de “activar respuestas resilientes” (Palma y Ruiz, 2016, p. 306). El objetivo es que estas familias puedan superar sus circunstancias y los elementos que la rodean, a fin de facilitarles el rehacer su proyecto de vida de la manera más normalizada posible. En gran medida van a depender de sus amigos y entornos familiares (Kingsley, Smith & Price, 2009; Palma y Ruiz, 2016) ya que las posibilidades de apoyo que el propio sistema prevé cuando se produce un desahucio hasta el momento, se están viendo que son insuficientes (Valiño, 2013). Ante esta situación, no sólo es necesario tener conocimiento, máxima información y realizar investigaciones en cuanto al ámbito psicosocial de las personas que son desahuciadas, sino también sobre aspectos sociodemográficos y de las razones por las que se produce (Hartman & Robinson, 2003). Será desde una intervención lo más integral posible como se podrá abordar de manera efectiva el que las personas continúen en su hogar (Van Laere, De Wit & Klazinga, 2009).

Desde el punto de vista jurídico, en nuestro país hubo un momento que marcó un antes y un después en las ejecuciones hipotecarias (desahucios), provocado por la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (C-415/11). Se produce ante la reclamación realizada por parte del Sr. Mohamed Aziz a Caixa de Catalunya e indica que, si existen indicios de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, el juez puede paralizar un proceso hasta que ésta se determine, ya que de lo contrario esas ejecuciones hipotecarias serían contrarias a la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993. Esta sentencia ha venido a



generar no sólo un gran debate respecto a cómo se venía actuando hasta ese momento, sino también a posibilitar la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria a fin de garantizar la plena eficacia de la decisión final, circunstancia que algunos jueces han llegado a realizar. Obliga a que las propias entidades financieras modifiquen su estrategia cuando se produce una situación de impago o de solicitud de revisión por parte de los consumidores, encontrándose mucho más predispuestas al diálogo y a una posible solución amistosa antes que iniciar un proceso por cláusulas abusivas.

Ante la significación de la citada sentencia, se recoge literal su declaración final:

1) La Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que, al mismo tiempo que no prevé, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria, la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, no permite que el juez que conozca del proceso declarativo, competente para apreciar el carácter abusivo de esa cláusula, adopte medidas cautelares, entre ellas, en particular, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas sea necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final.

2) El artículo 3, apartado 1 de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido que:

- el concepto de <<desequilibrio importante>> en detrimento del consumidor debe apreciarse mediante un análisis de las normas nacionales aplicables a falta de acuerdo entre las partes, para determinar si –y, en su caso, en qué medida- el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente. Asimismo, resulta pertinente a estos efectos llevar a cabo un examen de la situación jurídica en la que se encuentra dicho consumidor en función de los medios de que dispone con arreglo a la normativa nacional para que cese el uso de cláusulas abusivas;

- para determinar si se causa el desequilibrio <<pese a las exigencias de la buena fe>>, debe comprobarse si el profesional, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, podía estimar razonablemente que éste aceptaría las cláusulas en cuestión en el marco de una negociación individual.

El artículo 3, apartado 3, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que el anexo al que remite esa disposición sólo contiene una lista indicativa y no exhaustiva de

cláusulas que pueden ser declaradas abusivas. (Sentencia Tribunal de Justicia de Luxemburgo)

Se podría indicar que, a partir de este momento, se comenzó a generar un sentimiento de esperanza para miles de personas en proceso de desahucio, el grito lleno de simbolismo del SI SE PUEDE, se hacía realidad.





3. El Sistema de Servicios Sociales

3.1. Servicios Sociales en España: modelo competencial y de intervención

Hablar de servicios sociales en la actualidad tal y como hoy los conocemos, nos obliga a situarnos en la Constitución de 1978, donde se recoge por primera vez en la historia de España, este concepto en su artículo 50.

Los poderes públicos garantizarán, mediante pensiones adecuadas y periódicamente actualizadas, la suficiencia económica a los ciudadanos durante la tercera edad.

Asimismo, y con independencia de las obligaciones familiares, promoverán su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio. (CE, 1978).

Pero el hecho de que el artículo 50 de la Constitución recoja el concepto de servicios sociales, realizando una alusión a las personas mayores, puede ser interpretado de manera restrictiva y sólo para este sector de población. Ello ha obligado al Tribunal Constitucional a pronunciarse en diferentes ocasiones sobre todo a la hora de establecer competencias, en donde los términos Asistencia Social y Seguridad Social se vinculan con los Servicios Sociales. La Asistencia Social queda a nivel de jurisprudencia constitucional como: “técnica de protección fuera del sistema de Seguridad Social distinta de la clásica beneficencia, en la que históricamente halla sus raíces y con caracteres propios que la separan de otras afines o próximas a ella dispensada por entes públicos (...) o también por entidades privadas” (Defensor del Pueblo de Andalucía, 2005, p. 18.325).

Hasta llegar a este punto ha sido necesario recorrer un largo camino. Al incorporarse en los primeros borradores del proyecto constitucional el término beneficencia, con las repercusiones que suponía al llevar aparejado métodos y modelos de intervención muy concretos y alejados de una sistematización técnica. El hablar de beneficencia, acarreaba a su vez, la exclusión del carácter de universalidad de los servicios sociales. Y hubiera supuesto el mantener una acción social centrada en la caridad y no en derechos.

Por parte de la Federación Española de Asociaciones de Asistentes Sociales (FEDAAS), organización que representaba a este colectivo en aquel momento, hoy Trabajadores Sociales, tuvo que movilizarse y generar una campaña en el conjunto de

los medios de comunicación, ante los diferentes grupos parlamentarios y ante la sociedad civil del momento (Gil, 2004). Para que este término desapareciera del máximo marco jurídico que en aquel momento se debatía, y que iba a marcar el futuro estado social, democrático y de derecho, en nuestro país.

La Constitución Española (1978), en su artículo 148.20 recoge la Asistencia Social como competencia de las comunidades autónomas. A partir de ello, serán los estatutos de autonomía los que vendrán a garantizar y explicitar el conjunto de las políticas sociales de cada comunidad autónoma, dando pie entre otras a las diferentes leyes autonómicas de servicios sociales. Dichas leyes se empiezan a aprobar a partir de 1982 (Consejo General del Trabajo Social, 2014).

Con este marco normativo, aun cuando fue decisivo el eliminar el concepto de beneficencia del texto constitucional, el Sistema de Servicios Sociales ha necesitado seguir justificándose posteriormente al contrario de lo ocurrido con otros pilares reconocidos de la política social, tales como el sistema Sanitario, el Educativo o el de la Seguridad Social (Consejo General del Trabajo Social, 2014). Sólo hay que escuchar cualquier discurso que sobre política, bienestar o acción social se realice, para confirmar este extremo. Posiblemente falte el hecho de poder ser reclamado como derecho subjetivo, para que por fin nadie lo ponga en duda como cuarta columna del Bienestar Social en España (Tornos y Galán, 2007) con una ley marco que venga a dar consistencia al Estado del Bienestar, como "... el marco a través del cual los poderes públicos intervienen activamente en la promoción de los derechos sociales" (Juan Toset, 2010, p. 134).

En un nivel inferior, el del ámbito local, los servicios sociales se encuentran recogido en la ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, que en su artículo 25 y desde un aspecto municipalista, determina que los ayuntamientos asumirán competencias y por tanto la obligación de realizar, prestaciones de servicios sociales, de promoción y de reinserción social. Esta intervención se suele desarrollar desde dos niveles y/o enfoques, uno generalista comunitario, y otro especializado, relacionado con el anterior pero con programas y población específica (Renes, 2005).

Este marco en estos momentos se encuentra en un profundo debate, al haber sido modificado recientemente por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. La asignación de competencia a las entidades

locales en servicios sociales se dirigen a partir de esta modificación a la “evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.” En la actualidad, dicha ley en lo que respecta al ámbito de las competencias, ha sufrido una sentencia del Tribunal Constitucional rechazándola. (Tribunal Constitucional, 41/2016)

A nivel europeo, los servicios sociales se enmarcan en los parámetros establecidos en el Título X, Política Social, de la versión consolidada del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, como base jurídica en el ámbito social de Europa, con una estrategia definida a partir del Consejo Europeo celebrado en Lisboa en el año 2000. Posteriormente los servicios sociales serían definidos como de interés general tanto por el Libro Blanco en el año 2003, como por el Libro Verde en el año 2004, ambos relativos a los Servicios de Interés General.

En la actualidad cada vez de manera más normalizada, cualquier persona acude a los servicios sociales, no sólo para recibir información y asesoramiento, sino también para poder acceder a toda una serie de prestaciones y servicios desde las que atender sus posibles necesidades y demandas. Aún así el cliché existente en cuanto para que sirven y que son los servicios sociales, centrado en personas marginadas, pobres y necesitadas, los sitúa alejados de la gran mayoría de la población, que aún pudiendo ser objeto de intervención por alguna situación, no se consideran sujeto de este Sistema.

Hasta aquí se ha abordado el marco y modelo competencial de los servicios sociales en nuestro país. Para aterrizar en el modelo de intervención para su puesta en marcha, de cara a establecer un mínimo común a desarrollar por el Sistema en el conjunto del Estado, es necesario llegar al Plan Concertado de Prestaciones Básicas. Un Plan que se inicia en 1988 como colaboración entre la Administración del Estado y las Comunidades Autónomas, mediante la fórmula de convenio administrativo. De esta manera ambas administraciones apoyan a las Corporaciones Locales para que puedan prestar los servicios sociales básicos a sus conciudadanos.

En la actualidad, según la memoria más reciente publicada por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad correspondiente al año 2013, el conjunto de las comunidades autónomas disponen de convenio firmado a excepción del País Vasco y Navarra (p.11), ante su régimen económico especial.

Este plan lo constituyen las siguientes Prestaciones Básicas:

De Información y orientación, que:

“supone garantizar el derecho de la población, individuos, grupos e instituciones, a disponer de medios para conocer tanto los derechos que pudieran corresponderles, como los recursos sociales existentes para dar respuesta a las necesidades socialmente reconocida como objeto de protección social, y de recibir, asimismo, el adecuado asesoramiento para poder canalizar de forma eficaz sus demandas hacia los diversos servicios que la sociedad ofrece, posibilitando así la igualdad de acceso a los mismos.” (Ministerio, 2013, p. 108)

De Apoyo a la unidad convivencial y Ayuda a domicilio, que:

“facilita a las personas y/o familias, en su propio entorno de convivencia, una serie de atenciones y apoyos que pueden ser, según los casos, de carácter personal, doméstico, psicológico, social, educativo, rehabilitador o técnico, para la mejor realización de sus actividades cotidianas, evitando así su posible internamiento, potenciando su propia autonomía y promoviendo condiciones más favorables en la estructuración de sus respectivas relaciones de convivencia.” (Ministerio 2013, p. 117)

De Alojamiento alternativo, que supone:

“el apoyo y/o la realización de gestiones necesarias para solucionar los problemas de alojamiento, temporal o permanente, que pueda presentar cualquier persona, debido a circunstancias de conflicto en su entorno de convivencia, situaciones de marginación y emergencia u otras problemáticas específicas, propias del ámbito de competencia de los Servicios Sociales.” (Ministerio 2013, p. 126).

Y de Actividades específicas de Prevención e Inserción Social, como:

“prestaciones específicas, programas o, en su caso, acciones instrumentales de tipología diversa, dirigidas tanto a individuos, como a grupos específicos y a la Comunidad a la que pertenecen, para favorecer su propia promoción y las posibilidades de participación social, evitando los efectos de la marginación y la exclusión social y movilizandolos recursos y estrategias necesarias para la



adquisición y el desarrollo de habilidades psicosociales que permitan la utilización de los medios normalizados.” (Ministerio 2013, p. 134).

La implantación generalizada del Plan hace que sea “una de las fuentes principales para conocer la realidad de la Red Pública de Servicios Sociales de Atención Primaria“ (Ministerio, 2013, p.11). Y permite poder acercarnos a la situación actual, desde la elaboración de una radiografía en base a diferentes aspectos, como el económico, los recursos existentes materiales y humanos, usuarios atendidos y principales demandas. “Lo que en una Red Básica de Servicios Sociales viene a significar la garantía de proximidad a la población y por tanto de acceso a los recursos” (Ministerio, 2013, p. 30). (Tabla 7)

Junto a estos recursos centrados en la intervención desde los Servicios Sociales Comunitarios, puerta de entrada al Sistema Público, hay que incorporar todo el resto de intervenciones, prestaciones y servicios que se desarrollan de manera especializada desde entes públicos, de iniciativa social (Tercer Sector), o desde el sector privado, donde se agrupan el conjunto de las denominadas empresas de servicios. Esta intervención especializada se caracteriza o bien por el sector de población al que se dirige: menores, juventud, mayores, mujer, etc., o por la temática y/o problemática social que se aborda y/o atiende: adicciones, violencia de género, discapacidad, dependencia, familia, vivienda, etc. Todo ello desde un determinado ámbito territorial, sea este el estatal, el autonómico, el provincial ó el local.

La suma de todo este entramado conforman en estos momentos el Sistema de Servicios Sociales, como cuarto pilar del Estado del Bienestar, desde un modelo mixto de gestión. En este sistema “se concibe a la familia como la institución primordial que debe responsabilizarse y garantizar las necesidades de sus miembros: en situaciones de carencia, los padres son responsables del bienestar de los hijos o viceversa” (Trabada, 2015, p. 98). Nos encontramos ante un Estado del Bienestar que “(...) deriva gran parte de sus responsabilidades al ámbito familiar” (Trilla y López, 2005, p. 199).



Tabla 7. Resumen de indicadores del año 2013 de las diferentes comunidades autónomas, correspondiente a: presupuesto, cobertura, recursos materiales y humanos y usuarios atendidos.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PRESUPUESTO				COBERTURA			RECURSOS MATERIALES Y HUMANOS				USUARIOS	
	Aportación Ministerio	Aportación Comunidad	Aportación Ayuntamientos	Gasto por habitante	Municipios Plan Concertado	% Municipio sobre total	Ratio Población/ UTS	Nº UTS	Centros de Servicios Sociales	Albergue	Centro de Acogida	Total Trabajadores	Usuarios
Andalucía	5.394.099,37	349.505.884,47	192.171.010,59	64,87	771	100,00	9.255	171	245	6	2	28.414	954.188
Aragón	949.192,74	2.691.707,26	2.653.100	8,34	21	7,17	20.402	108	6	0	0	126	82.594
Canarias	1.198.475,69	11.021.272,96	49.832.890,49	29,15	88	100,00	28.245	115	88	1	3	1.974	366.123
Cantabria	423.507,07	11.949.349,3	13.288.635,57	43,21	102	100,00	5.164	413	31	0	0	229	277.169
Castilla-La Mancha	1.443.923,51	6.203.055,42	3.823.489,21	7,38	100	10,88	8.163	407	97	0	0	463	311.702
Cataluña	3.896.210,22	81.592.041,04	125.609.560,8	27,88	947	100,00	11.734	185	103	0	0	5.007	939.588
Castilla y León	2.090.689,47	66.503.330,92	35.440.648,62	40,86	2.248	100,00	7.076	913	29	0	0	1.099	493.063
Comunidad de Madrid	3.149.183,20	87.204.653,35	13.943.688,34	16,05	179	100,00	29.405	115	55	0	0	1.003	234.209
Ciudad de Ceuta	236.968,65	250.753,33	0	5,8	1	100,00	84.018	152	1	0	0	12	11.468
Ciudad de Melilla	236.968,65	7.849.464,36	0	100,08	1	100,00	26.934	100	3	0	0	51	4.446
Comunitat Valenciana	2.726.497,95	17.572.783,26	63.738.227,6	18,16	346	63,84	16.329	645	164	0	0	2.155	854.546
Extremadura	947.275,18	968.041,5	478.829,13	5,46	126	31,58	4.058	291	19	0	0	75	100.979
Galicia	2.291.485,51	12.520.788,73	86.356.293,25	36,76	310	98,41	6.696	37	265	2	1	4.285	444.296
Illes Balears	528.972,93	8.943.337,4	35.783.045,2	40,43	67	100,00	11.194	3	55	0	0	902	74.608
La Rioja	410.905,95	410.905,95	475.390,64	4,01	174	100,00	1.892	75	4	0	0	60	25.237
Principado de Asturias	859.615,25	25.852.478,75	21.259.606	43,03	78	100,00	9.368	221	41	0	0	2.613	183.019
Región de Murcia	809.758,66	6.672.245	14.509.312,14	14,91	45	100,00	9.700	1	36	0	0	451	151.220
TOTAL	27.593.730,00	697.712.093	659.363.727,58	32,93	5.604	78,17	10.751	3.952	1.242	9	6	48.919	5.508.455

Fuente: Elaboración propia. A partir de la Memoria Plan Concertado de Prestaciones Básicas de Servicios Sociales en Corporaciones Locales 2013-2014. Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad



3.2 Los Servicios Sociales y la vivienda

La vivienda se sitúa como un elemento fundamental a la hora de abordar el Estado del Bienestar, llegando a ser considerada como uno de sus “pilares” (Aretxabala, 2007).

Abordar la intervención que desde los servicios sociales se ha realizado en cuanto el acceso a la vivienda, plantea la necesidad de dirigir la mirada hacia el Trabajo Social, como disciplina profesional de referencia en el Sistema Público de Servicios Sociales (Resolución, de 23 de abril de 2013), y lo que la misma puede aportar ante los diferentes problemas que su acceso plantea. Una profesión visible y presente que se encuentra mucho más allá del propio ámbito de los servicios sociales, aunque este sea el más habitual (Vázquez, 2005).

La vivienda y el Trabajo Social han estado totalmente ligados en el ámbito de la pobreza y la exclusión, de cara a solventar entre otros la erradicación del chabolismo y la infravivienda, principalmente en los años 60 y 70 (Colomer, 2009). Esta intervención se ha ido modificando para atender los problemas de vivienda desde un planteamiento más global, donde se relaciona el acceso con la formación, el empleo y la inclusión social (Barranco, et al., 2010; Paniagua, 2015). En todo ello no hay que olvidar los orígenes de la intervención realizada por el Trabajo Social hacia las personas sin hogar (Chalmers, 2011), teniéndonos que remontar al siglo XIX con Concepción Arenal y su construcción de casas baratas para los obreros en España o fuera de nuestras fronteras, con Octavia Hill en Londres, desarrollando el mismo objetivo (Hill, Dillane, Bannister & Scott, 2002).

Se observa la vivienda, principalmente la vivienda social (Vázquez et al., 2016), como recurso para la intervención y la promoción de la cohesión social, que debe complementarse y coordinarse con acciones y otras políticas en los ámbitos de la salud, la educación, la regeneración urbana, el medio ambiente o los Servicio Sociales (Juan Toset, 2012b; Rodríguez, 2010). Todos estos elementos también han sido planteados por el Comité Europeo de las Regiones a la hora de la intervención contra la pobreza, desde un enfoque integrado (Ralph, 2013). De esta forma la vivienda puede convertirse en un “factor potenciador de la exclusión social” o todo lo contrario, en elemento que “genera posibilidades de mayor participación y promoción social” (Malagón, 2008, p. 105).



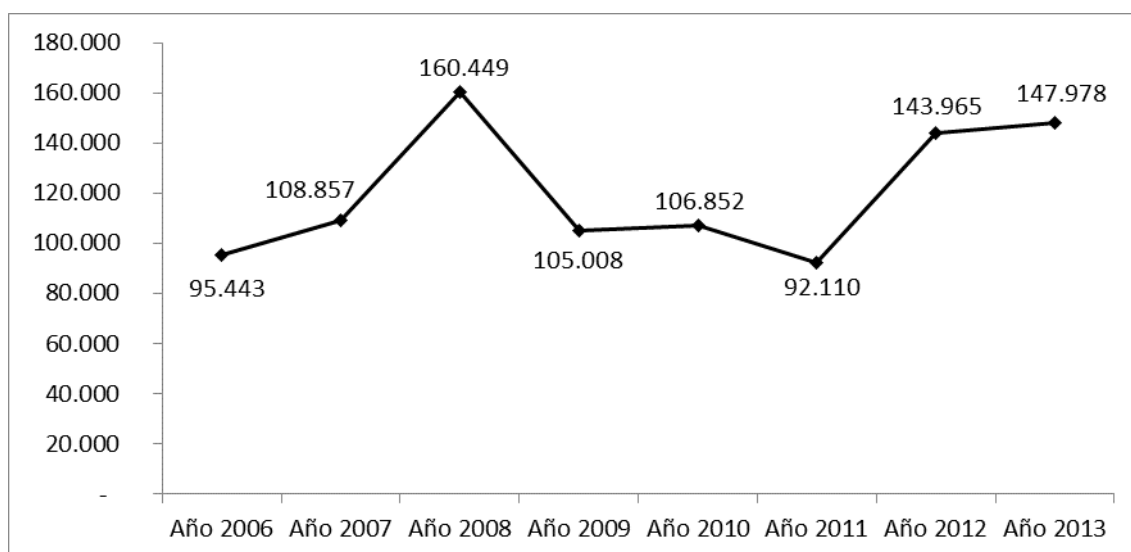
En el ámbito de la Unión Europea, es en el Libro Blanco (2004) sobre los Servicios de Interés General donde se recoge de “interés entre los agentes del ámbito de los servicios sociales, incluidos los de asistencia sanitaria, los cuidados de larga duración, la seguridad social, los servicios de empleo, y la vivienda social.” (p. 17). Por tanto, la vivienda social se incorpora como de interés general, siendo un primer paso importante desde el derecho al acceso de cualquier persona, pero posiblemente no suficiente ya que la consideración de interés general debiera de ser para la vivienda como tal, sin ningún tipo de especificaciones o características.

Como ya se ha indicado en el punto anterior, el Sistema de Servicios Sociales en España se estructura y se configura de cara a la intervención a nivel comunitario o de atención primaria, desde los programas establecidos por el Plan Concertado de Prestaciones Básicas. Dicho plan prevé como una de las prestaciones la de “Alojamiento alternativo”, desde la que se dirige la intervención sobre aquellas personas que se encuentran sin vivienda y/o en situación de lo que se ha dado en llamar “marginados sin hogar”, “indigente”, “sin techo”. Es la prestación sobre la que la falta de vivienda de los usuarios atendidos, juega un papel fundamental, definiéndose como la que: “... da respuesta a la necesidad de todas las personas de disponer de un espacio digno donde alojarse y en el que desarrollar los aspectos más elementales de la convivencia social.” (Ministerio, 2013, p.126).

Esta prestación en palabras de Pérez, (2008, p. 41) “no ha sido satisfactoria y podemos afirmar con concreción que, en presupuestos, recursos y centros, es muy deficitaria”. Actualmente es la prestación básica más débil y de menor desarrollo del Sistema Público de Servicios Sociales (Lima, 2013). Aun así, la prestación como tal es un instrumento de la intervención social y no “se debe confundir el derecho a la prestación básica de alojamiento en el marco del Sistema de Servicios Sociales con el derecho social a una vivienda” (Pérez, 2008, p. 44).

Desde el año 2006 al último dato publicado correspondiente al año 2013, esta prestación ha tenido un incremento en cuanto a la demanda del 55,04%, apreciándose en la Figura 9, como en el año 2008 es cuando se produce un mayor número de usuarios, superándose los ciento sesenta mil.

Figura 9. Número de usuarios atendidos desde la prestación básica de Alojamiento alternativo, desde el año 2006 al 2013



Fuente: Elaboración propia, a partir de la Memoria Plan Concertado de Prestaciones Básicas de Servicios Sociales en Corporaciones Locales 2013-2014. Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad

Por lo planteado hasta el momento se puede reformular que, de cara a los servicios sociales en relación con la vivienda en España, la intervención se ha desarrollado desde dos enfoques principalmente (Figura 10):

a) Hacia la población con menos recursos y con índices de pobreza, a fin de facilitar un medio para la protección física y mejorar las condiciones socio-sanitarias de habitabilidad. Este enfoque ha desembocado en procesos de inclusión social más amplios, sumados en la intervención con otros instrumentos y recursos sociales de actuación.

b) Desde y con la población existente en la calle, sin un recurso habitacional, y con otras problemáticas colaterales: adicciones, problemas mentales, etc., a fin de intervenir con objetivos de inclusión social y mejora de las condiciones mínimas de supervivencia.

Figura 10. Intervención en el ámbito de la vivienda, enfoque desde los servicios sociales

V I V I E N D A	Mejora de las condiciones de habitabilidad	<ul style="list-style-type: none">• Chabolismo• Vivienda social
	Personas sin hogar, sin techo...	<ul style="list-style-type: none">• Alojamiento y convivencia• Vivienda social

Fuente: Elaboración propia

De ahí que, ante la situación actual de incremento en el número de desahucios, los servicios sociales en palabras de Barriga (2012) han tenido una “inexistencia de respuestas ágiles y el poco desarrollo, coherencia y uniformidad de muchos de nuestros servicios y prestaciones para situaciones así nos hacen inicialmente poco útiles” (p. 32), reflexión también abordada por García (2011) al indicar que no se están ofreciendo respuestas rápidas y homogéneas en el conjunto de los territorios, limitándose ésta en muchos de los casos a la información y a la escucha activa de los usuarios que acuden a exponer sus circunstancias y problemáticas. La vivienda incorporada como sistema de protección, no se encuentra integrada de una manera real en las políticas de bienestar, donde tampoco se han desarrollado intervenciones sociales que generen una red en este sentido (Vázquez, 2009).

La intervención en y con la vivienda no se puede realizar de manera desligada de las diferentes problemáticas sociales que afectan a las personas, tanto a nivel individual, como a las que conforman unidades de convivencia. Por el contrario, es necesario verlo como un todo, “hacer una actuación integral e integradora.” (Delgado, en entrevista personal realizada por García, 2011). De ahí que, tras el inicio de la crisis financiera con el acceso a la vivienda como uno de los elementos más afectados, se pudiera a la vez hablar del comienzo de una crisis de la cohesión social, convertido en “el principal problema sistémico para un desarrollo económico equilibrado -sostenible económica, social y ecológicamente – en el futuro” (Laparra y Pérez, 2012, p. 137).



La necesidad de dar cumplimiento al derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada más allá de las situaciones personales y/o familiares, desde un sentido amplio y para el conjunto de los ciudadanos, obliga a las administraciones a implementar políticas sociales de vivienda. La no intervención genera un coste mayor tanto en lo económico, lo personal o social, tales como (Pérez, 2008, p. 44):

dificultades de emancipación de los jóvenes, reducción de la tasa de nupcialidad, retraso en el desarrollo de las mismas, reducción de la tasa de natalidad, problemas de incorporación social de los inmigrantes recién llegados a nuestro país, malas condiciones de habitabilidad en viviendas en situación de precariedad económica

En el desarrollo de éstas políticas juega un papel principal la vivienda de protección en cualquiera de sus características. Como indica Juan Toset (2012b) “Las políticas de vivienda de protección oficial comenzadas a principios del siglo XX en Europa Central y del Norte, con medidas directas e indirectas para asegurar el acceso a una vivienda digna y de calidad a los ciudadanos.” (p. 91). Por el contrario, “En los países europeos del sur, el objetivo fundamental ha sido proporcionar ayuda para permitir a las familias comprar un hogar, en detrimento del alquiler.” (Juan Toset, 2012a, p. 454) lo que no ha permitido desarrollar de manera global el acceso de todas las personas a una vivienda digna y adecuada. Mientras en los países del norte se comenzó a desarrollar una política dirigida al acceso, independientemente de los recursos económicos de sus ciudadanos, en el sur se dirigió una política de vivienda de protección dirigida hacia las personas con menos recursos. La política de vivienda en España ha sido “contra-cíclica, en los momentos de más necesidad por parte de la población es cuando menos VPO se han iniciado” (Pareja y Sánchez, 2012, p.15).

En el informe de “Política de vivienda en los Estados miembros de la UE” (1996) del Parlamento Europeo, se afirma que las buenas condiciones de la vivienda son necesarias para que exista y se produzca cohesión social. De ahí que no se hace muy comprensible, el que hasta el momento y por parte del conjunto de las diferentes administraciones: local, autonómica, y del propio estado, no se haya intervenido de manera mucho más contundente y decidida de cara a facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, disponiendo de un número suficiente de vivienda social, o con algún tipo de protección que posibilite su acceso (Trilla, 2001, 2004). La inversión pública se ha dirigido en mayor medida, a nuevas familias cuyos “ingresos les permitirían perfectamente acceder al mercado de la vivienda de segunda mano, al del alquiler o,

simplemente, seguir viviendo donde lo habían hecho hasta el momento” (Beltrán, 2002, p. 49). Y desde el año 2008 ante la imposibilidad de hacer frente o bien a la cuota hipotecaria o al coste de un alquiler, se producen nuevas fórmulas de convivencia: “... el retorno al hogar familiar, convivir con algún pensionista o el retraso de emancipaciones previstas” (Laparra y Pérez, 2012, p. 89)

Las medidas que se han priorizado de carácter financiero, dirigida a las familias para que obtuvieran créditos, a las propias entidades financieras, así como al mercado privado de la vivienda, no han sido suficientes. Ante ello se hacen necesarias políticas de viviendas más amplias e integrales, con un compromiso y una participación activa por parte de los estados (Rolnik, 2012). Estos argumentos son coincidentes con lo expresado por Aretxabala (2007) cuando indica que: “Las políticas para facilitar el acceso general a la vivienda han venido de común acuerdo con subsidios y reducciones fiscales, más que con políticas de intervención directa.” (p. 93). Se dificulta el acceso sobre todo para aquellas familias con menores ingresos:

La realidad es que la construcción de viviendas sociales en nuestro país está destinada a personas y familias de ingresos medios, por lo que las personas con rentas bajas siguen siendo pasto de la infravivienda en las zonas marginales de los núcleos urbanos. (García, García y Sarasola-Sánchez, 2015, p. 94).

Tener cubierta la necesidad de vivienda va a promover la integración e inclusión social, a la vez que posibilita la intervención desde otros recursos o servicios, por lo que la vivienda se convierte en un pilar de apoyo hacia la persona y/o familia en el Sistema de Servicios Sociales (Vázquez, 2009). En base a ello, la intervención en política de vivienda se sitúa como reto para superar lo realizado hasta el momento, avanzando en la consideración de ésta como derecho de las personas, y contemplando la inclusión como meta conceptual de cara a la intervención. De lo contrario se seguirán reproduciendo modelos prestacionistas, que impiden oportunidades para generar cambios en las personas (Cortés y Navarrete, 2009; Juan Toset, 2010), y que no son capaces de dar respuesta a situaciones que llegan a cronificarse y multiplicarse. En concordancia con lo anterior, Juan Toset (2011) plantea intervenciones donde se tengan en cuenta elementos que conjuguen lo micro y lo macro desde un conocimiento de los procesos vitales, teniendo en cuenta como la vivienda incide en otros ámbitos de las personas, por lo que el diseño de los requisitos de acceso a de partir del conocimiento de la realidad social en

la que se interviene desde diagnósticos sociales. Y todo ello desde un trabajo en red y de manera colaborativa, que sume la intervención profesional a las prestaciones técnicas.

Por su parte Cortés y Navarrete (2009), plantean que la “intervención social a través del alojamiento se antoja fundamental y no sólo desde acciones fruto de una derivación sino como instrumento preventivo que se anticipe y forme parte de esa interferencia intencionada que constituye la intervención social” (p. 49). Todo un conjunto de líneas de intervención que obliga a tener una visión amplia y multisectorial a la hora de abordar el acceso a la vivienda, lo que para Trilla (2001) genera una necesidad cada vez mayor de que exista una integración de las políticas de vivienda, ya que éstas se encuentran presente en medidas de sanidad, seguridad y ayuda social.

3.3 Las leyes de Servicios Sociales autonómicas y su relación con la vivienda

El marco normativo básico sobre el que se inspira la acción social desde el Sistema de Servicios Sociales en cada una de las comunidades autónomas viene establecido por su ley específica en esta materia. Estas leyes marcan el por qué, el qué y el cómo de los elementos que cada comunidad define y prioriza en el desarrollo de sus políticas sociales, con las que generar el máximo de bienestar para las personas que conviven en su ámbito territorial. De ahí la importancia y la necesidad de realizar una prospección de las leyes que cada comunidad ha ido elaborando y aprobando, a fin de detectar en qué aspectos se incorpora el término vivienda, y desde qué perspectiva se considera su tratamiento.

La comunidad autónoma del País Vasco es la que, en 1982, aprueba la primera ley de servicios sociales en el conjunto del Estado (Ley 6/1982, de 20 de mayo) sin recoger en ella ninguna alusión al ámbito de la vivienda. No es hasta la publicación de su tercera ley de servicios sociales en el año 2008 (Ley 12/2008, de 5 de diciembre), cuando se menciona el concepto vivienda inicialmente en su exposición de motivos. En ella se argumenta el hecho de que son los colectivos más vulnerables los que mayor dificultad tienen para el acceso a la vivienda, circunstancia ésta que viene siendo abordada por los servicios sociales. Incorpora los conceptos de vivienda tutelada y vivienda comunitaria en el Catálogo de Prestaciones y Servicios del Sistema Vasco de Servicios Sociales. En esta ley se aborda la colaboración y coordinación entre el Sistema Vasco de Servicios Sociales con otros sistemas y políticas públicas, apareciendo las políticas de vivienda como una de las necesarias para que existiera esta



coordinación, junto a los servicios de salud, de educación, de empleo y de garantía de ingresos e inclusión social. También se recoge la vivienda de protección oficial, a fin de que puedan acceder a ellas las diputaciones y los ayuntamientos para poder establecer alternativas de residencia.

La segunda comunidad autónoma en aprobar una ley específica sobre servicios sociales fue Navarra en 1983 (Ley Foral 14/1983, de 30 de marzo). En una de sus disposiciones recoge la necesidad de establecer programas en coordinación con las áreas que intervienen sobre diferentes problemáticas, de cara alcanzar niveles de bienestar, como la vivienda, paro y condiciones de empleo, planificación sanitaria y urbanística, actuaciones educativas y culturales, etc. Por el contrario, en su segunda ley de servicios sociales elaborada en 2006 (Ley Foral 15/2006, de 14 de diciembre), el concepto de vivienda no se encuentra en todo su articulado, lo que se pudiera interpretar como una posible vuelta atrás en lo que respecta al abordaje de necesidades que afectan al bienestar de las personas.

Es la comunidad de Madrid con su primera ley de servicios sociales del año 1984 (Ley 11/1984, de 6 de junio), la tercera en disponer de este tipo de norma. En su exposición de motivos se alude a aspectos recogidos constitucionalmente, como responsabilidad de los poderes públicos, para su abordaje de cara a la ciudadanía. De esta forma, con referencia al artículo 50 (CE) en cuanto a la promoción de las personas mayores, señala los problemas de vivienda que este sector de población pudiera tener. Posteriormente se refiere a la vivienda en los servicios generales que recoge la ley, estando entre ellos el de convivencia, que requiere de la disponibilidad de vivienda para las personas carente de hogar o con graves problemas de convivencia. Por último, en las disposiciones adicionales, se recoge también la vivienda como uno de los problemas que necesita de la coordinación de otras áreas para su intervención, lo que coincide en su totalidad con lo recogido en la ley de servicios sociales de la Comunidad Foral de Navarra del año 1983. En la segunda ley de servicios sociales de Madrid aprobada en el año 2003 (Ley 11/2003, de 27 de marzo), se continúa con la necesidad de coordinación de aquellas actuaciones que conlleven el desarrollo del bienestar social, aludiendo al empleo, la salud, la educación, la vivienda y la cultura.

Siguiendo con la cronología normativa, en el año 1985 surgen dos nuevas leyes de servicios sociales, correspondientes a las comunidades de Cataluña y de Murcia.



En cuanto a la comunidad de la Región de Murcia, en su primera ley de Servicios Sociales (Ley 8/1985, de 9 de diciembre), se recoge el concepto de vivienda a la hora de abordar las funciones del Servicio Social de Convivencia. También cuando se incluyen como un equipamiento del que dispondría el Servicio Social de la Juventud, para poder atender sus fines bajo el concepto de viviendas tuteladas. Se alude a su vez a la vivienda, en el Servicio Social de Minorías Étnicas, indicándose que habrá de construirse viviendas que respeten sus usos, costumbres, oficios y número de miembros de la familia. Además, se incorpora el concepto de la coordinación cuando se trata este Servicio Social de Minorías Étnicas, aludiéndose a las administraciones competentes en materia de cultura, sanidad, educación, vivienda y trabajo. Por otro lado, se alude también a la vivienda en el momento de elaboración del presupuesto destinado a los servicios sociales, al indicarse que cada una de las administraciones mencionadas anteriormente, tendrán que recoger en programas específicos las acciones encaminadas a los objetivos propuestos en la ley. Se realiza una alusión final, en las funciones de los Consejos Sectoriales, los cuáles emitirán informes previos de cualquier norma que tenga relación con: Vivienda y Urbanismo, Educación y Cultura, Sanidad y Transportes y Comunicaciones. En su segunda ley del año 2003 (Ley 3/2003, de 10 de abril), desaparece el concepto de vivienda, al igual que en el caso de la Comunidad Foral de Navarra. Dicha ley ha sufrido diferentes modificaciones: en el año 2015 a través del Decreto-Ley 2/2015, de 7 de agosto, y de la Ley 16/2015, de 9 de noviembre. Y en el año 2016 a través de la Ley 5/2016, de 2 de mayo. En ninguna de estas normas se alude a la vivienda.

Respecto a la comunidad de Cataluña, en su primera ley del año 1985 (Ley 26/1985, de 27 de diciembre), no se recoge el término vivienda en su texto. En la segunda del año 2007 (Ley 12/2007, de 11 de octubre), se menciona ya en el preámbulo, refiriendo al artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y posteriormente al considerar los diferentes sistemas del estado del bienestar: los Servicios Sociales, la Seguridad Social, el Sistema de Salud, el Sistema de Educación, las políticas para la ocupación, las políticas de vivienda y otras actuaciones públicas. También se menciona a la hora de hablar de los principios rectores del sistema público de Servicio Sociales, entre ellos el correspondiente a la coordinación, a través de la educación, la salud, las pensiones, el trabajo y la vivienda. Hace especial referencia a la colaboración interadministrativa. Continúa la mención de la vivienda, cuando se alude a



las personas que serán destinatarias de los servicios sociales, indicándose aquellas relacionadas con la falta de vivienda. Y por último en el anexo donde se recoge el Catálogo clasificado de servicios y prestaciones sociales del Sistema Catalán de Servicios Sociales. En el apartado de servicio se menciona el concepto de vivienda tutelada para personas mayores de carácter temporal o permanente, y para personas con problemática social derivada de enfermedad mental. Por último, en cuanto a las prestaciones se recogen: ayudas para evitar la pérdida de la vivienda, ayudas al alquiler de la vivienda para determinados colectivos, y ayudas para la adaptación de viviendas para personas con discapacidad.

En el año 1986 aprueba su ley de servicios sociales la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha (Ley 3/1986, de 16 de abril). En su exposición de motivos se refiere a la vivienda, relacionada con el artículo 50 de la Constitución española. Expresa, además, el deseo para que con el tiempo se puedan establecer unas bases integradoras de los servicios sociales con otros servicios como los de salud, consumo, vivienda, ocio y cultura. Posteriormente sólo existe una mención a la vivienda, cuando se indica el Servicio de Convivencia, al hablar de viviendas tuteladas. En la segunda ley de servicios sociales de esta comunidad (Ley 14/2010, de 16 de diciembre), se alude a la vivienda al indicar la coordinación y la colaboración que, desde el Sistema de Servicios Sociales, deberá mantenerse con los sistemas de salud, educativo, empleo, vivienda y de promoción de la igualdad. Ya que todos ellos vienen a mejorar la calidad de vida de las personas. Posteriormente, al hablar de los Equipamientos de Servicios Sociales de Atención Especializada, se vuelve a aludir a la vivienda como uno de estos equipamientos. También se recoge en la prevención y atención integral ante situaciones de exclusión social, como una de las prestaciones técnicas de los servicios sociales de Atención Primaria, a fin de facilitar el derecho a la vivienda. Y como última mención, dentro de las prestaciones tecnológicas de cara a la eliminación de barreras arquitectónicas en la vivienda.

Será en el año 1987 cuando se apruebe un mayor número de leyes de servicios sociales, concretamente las correspondientes a las comunidades de: Aragón, Asturias, Baleares, Canarias, Extremadura y Galicia.

Entre ellas la primera de este año sería la de las Islas Baleares (Ley 9/1987, de 11 de febrero), en la que no existe ninguna alusión al término de vivienda. En su



segunda ley aprobada en el año 2009 (Ley 4/2009, de 11 de junio), es cuando el término ya se recoge tanto en su exposición de motivos, como posteriormente en el articulado. La alusión que se hace a la vivienda en la exposición de motivos es para indicar los instrumentos que tienen las administraciones públicas de cara abordar la política social, entre ellos las políticas de vivienda, en referencia al artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. En lo que respecta al articulado, la primera mención se encuentra cuando se refiere a la necesidad de coordinación de los servicios sociales con todos los sistemas y subsistemas que van a intervenir en la calidad de vida, como los de salud, educativos, culturales, de ocupación, de vivienda, urbanísticos, judiciales y otros. Cuestión ésta de la coordinación que nuevamente se trata cuando habla de los principios rectores de los servicios sociales. Y también cuando se refiere a los servicios sociales comunitarios. Existe una última mención en cuanto a la coordinación y colaboración interadministrativa, para lo que establece el Consejo de Coordinación de Bienestar Social. La siguiente referencia se encuentra a la hora de abordar cuáles serán los destinatarios de los servicios sociales, desde la base de alguna necesidad, entre ellas la falta de vivienda. Existe una tercera ley del año 2013 (Ley 10/2013, de 23 de diciembre), que tan solo modifica algunos aspectos de la de 2009, sin que se aluda al término vivienda.

Como segunda comunidad que aprueba una ley de servicios sociales este año (1987), se sitúa Aragón (Ley 4/1987, de 23 de marzo), en la que el término vivienda no se recoge. Será en su segunda ley, (Ley 5/2009, de 30 de junio), cuando para hablar de la coordinación de los servicios sociales se recoja que esta tendrá que realizarse junto con educación, salud, cultura, empleo, urbanismo, transporte, vivienda, innovación tecnológica, medio ambiente, y otras acciones sectoriales que incidan en el bienestar social. No se vuelve a mencionar para ninguna otra cuestión.

Tras las Islas Baleares y la Comunidad de Aragón, será el Principado de Asturias el que apruebe su primera ley de servicios sociales en 1987 (Ley 5/1987, de 11 de abril). En su preámbulo se alude por primera vez al término de vivienda, al referirse al concepto de vivienda tutelada e incorporar a ésta como uno de los recursos de que se dispondrá para abordar la promoción de la integración. Esta circunstancia vuelve a mencionarse al desarrollar las funciones de los servicios sociales comunitarios, relacionándolas con la promoción de la convivencia, para aquellas personas que no dispongan de un hogar o tengan graves problemas de convivencia. Esta primera ley

quedará derogada por una segunda que entrará en vigor en el año 2003 (Ley 1/2003, de 24 de febrero), en la que se recoge la necesidad de fomentar pautas de convivencia que faciliten el acceso a la vivienda dentro de los programas de Inclusión Social.

Será Extremadura la siguiente comunidad que aprueba su primera ley de servicios sociales en 1987 (Ley 5/1987, de 23 de abril), en la que no aparece el término de vivienda. Esta ley se deroga con la Ley 14/2015, de 9 de abril, que recoge en el prólogo una mención a la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que alude al término de vivienda. Las políticas de vivienda se incorporan también junto al Sistema de Seguridad Social, el Sistema de Salud, el Sistema Educativo y el Sistema de Servicios Sociales, como los que conforman la protección social, que vienen a garantizar el bienestar social para los ciudadanos. A la hora de hablar de los principios rectores dentro de la coordinación y cooperación, se establece ésta entre los sistemas de protección social, como: salud, empleo, educación, justicia, pensiones, vivienda y la iniciativa privada que preste servicios sociales en esa región. También entre las funciones de los servicios sociales de Atención Social Básica, la participación en órganos donde se traten materia de servicios sociales, salud, educación, vivienda, y el empleo. Por último, se incorpora como prestación garantizada por parte de los Servicios Sociales de Atención Social básica, el acompañamiento social de personas en situaciones de exclusión social, abordando su intervención desde los ámbitos de servicios sociales, vivienda, educación, salud y participación social entre otros.

Canarias será la siguiente en aprobar su ley de servicios sociales (Ley 9/1987, de 28 de abril), quedando el término de vivienda recogido para referirse a cuáles serán las competencias de la comunidad. Una de estas competencias es la elaboración de programas y actuaciones en las áreas relacionadas con el bienestar social, tales como la cultura, la salud, la vivienda, el trabajo y la educación. No existe en la ley ninguna referencia posterior a la vivienda.

En este mismo año 1987, también Galicia aprueba su primera ley de servicios sociales (Ley 3/1987, de 27 de mayo), en la que no aparece el término de vivienda. Será en su segunda ley (Ley 4/1993, de 14 de abril), al hablar de los servicios sociales de atención especializada, cuando se recoge el término de vivienda tutelada como equipamiento propio de este tipo de atención, dirigido concretamente a la normalización, personalización e integración socio-familiar de las personas que lo



utilicen. Se aborda a su vez el término de vivienda tutelada al referirse a la intervención con minusválidos, de la tercera edad y para lo que llama minorías étnicas. En su tercera ley y más reciente (Ley 13/2008, de 3 de septiembre), es cuando el concepto de vivienda ya aparece en el preámbulo refiriéndose a ella tras mencionar el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Vuelve a ser considerada cuando se habla de los servicios sociales comunitarios, a la hora de indicar que estos estarán coordinados con otros servicios dedicados al bienestar del mismo territorio, como: la salud, la educación, la cultura, el empleo, la vivienda, las migraciones y, en su caso, desarrollo rural. Se insiste en que todo ello vendrá a incidir en una intervención integral hacia las personas, sin que posteriormente tenga más desarrollo. Esta última ley ha sufrido una modificación con fecha del 12 de julio de 2016 (Ley 8/2016, de 8 de julio), en la que no se recoge ninguna alusión al concepto de vivienda.

Llegamos al año 1988 en el que dos comunidades autónomas aprueban sus leyes de servicios sociales, Andalucía (Ley 2/1988, de 4 de abril), sin referencia a la vivienda. Ley que ha quedado derogada tras la aprobación de una segunda en diciembre de 2016 (Ley 9/2016, de 27 de diciembre), donde en esta ocasión la vivienda si se hace presente, tanto como sistema de protección a coordinar con los servicios sociales, así como con otros, y como sistema con el que se debe de actuar cara a la intervención al igual que con el educativo, el judicial o el de empleo. Así como variable a tener en cuenta a la hora de abordar el Sistema de Información sobre servicios sociales.

La segunda ley de 1988 corresponde a la de la comunidad de Castilla y León (Ley 18/1988 de 28 de diciembre), que sí recoge el término de vivienda para referirse a las tuteladas, como posible recurso de las corporaciones locales para garantizar los servicios básicos. En la segunda ley de esta comunidad autónoma (Ley 16/2010, de 20 de diciembre), se recoge el término de vivienda ya en su preámbulo, al hablar de la necesidad de coordinación con otros servicios y sistemas de bienestar social, educación, empleo y vivienda y de manera particular con el sanitario. Esta misma circunstancia queda recogida más adelante, cuando se refiere al régimen de coordinación y colaboración de los mismos servicios y sistemas. Se plantea nuevamente la necesidad de que exista esta coordinación con la justicia y la cultura, además de las ya mencionadas.

La Comunidad Valenciana aprueba su primera ley de servicios sociales en 1989 (Ley 5/1989, de 6 de julio), sin que en ella se recoja el término de vivienda ni exista

alusión a la misma. En su segunda ley (Ley 5/1997, de 25 de junio), sólo se recoge este término cuando se alude a la erradicación del chabolismo y la vivienda precaria, y en el abordaje de la intervención con las minorías étnicas.

En el año 1990, la Rioja aprueba su ley de servicios sociales (Ley 2/1990, de 10 de mayo). En ella, el término de vivienda se incorpora en los Servicios Sociales Generales, dentro del apartado de servicio de convivencia como un recurso bajo el epígrafe de viviendas tuteladas. También en la intervención con minorías étnicas, de cara a su integración y normalización. En su segunda ley (Ley 1/2002, de 1 de marzo), el concepto de vivienda sorpresivamente desaparece y no se recoge. Tampoco aparece en su última ley publicada en el año 2009 (Ley 7/2009, de 22 de diciembre).

Es Cantabria la última comunidad autónoma en aprobar la ley de servicios sociales, concretamente en el año 1992 (Ley 5/1992, de 27 de mayo). En ella no se hace ninguna alusión al término de vivienda. En el año 2007, aprueba una segunda ley (Ley 2/2007, de 27 de marzo), que sí recoge este término al referirse a la necesidad de la coordinación del Sistema Público de Servicios Sociales con otros servicios de la Administración Pública. Todo ello de cara a garantizar y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, como los sanitarios, educativos, culturales, de empleo, de vivienda, de promoción de la igualdad, medioambientales y de forma específica con el Servicio Cántabro de Salud. El término también queda recogido, como un elemento para poder acceder a una prestación de emergencia social, en el momento en que no exista posibilidad de usar y disfrutar una vivienda. Se menciona además al plantear la necesidad de conseguir condiciones de habitabilidad y equipamientos básicos de la misma. Por último y en aras a la coordinación, se describe el Consejo Asesor de Servicios Sociales compuesto, entre otros, por personas que actuaran en el ámbito de la educación, la sanidad, la igualdad, el empleo, la vivienda y la economía.

Después de este análisis global de las diferentes leyes autonómicas en materia de servicios sociales y su relación con la vivienda, se pueden extraer una serie de elementos que definen qué circunstancias, con qué objetivos y qué funciones se le ha ido asignado a la vivienda por parte de los poderes públicos en el ámbito de los servicios sociales (Tabla 8 y Figura 11).

- La vivienda se plantea como un objetivo para lograr la convivencia, dirigido fundamentalmente a la integración de minorías étnicas, la erradicación del



chabolismo y la vivienda precaria. Solo en seis comunidades es incorporada o bien al catálogo de prestaciones, o a la hora de abordar la atención especializada. Por tanto, ni como recurso ni como derecho se constata su visibilidad de manera generalizada, en el marco de las leyes de Servicios Sociales.

- El factor de la coordinación en servicios sociales se establece como objetivo fundamental. La vivienda se encuentra entre los instrumentos y/o recursos a tener en consideración, planteándose como necesaria para que exista dicha coordinación. Trece comunidades de las dieciséis en las que hay alusión al término de vivienda, señalan la importancia de esta coordinación, aunque con cierta disparidad en cuanto a qué sectores son los que deben estar coordinados. Con repetición en todos a los de: salud, educación y empleo, aunque en algunos casos a este último se le denomina trabajo o también ocupación.
- En cuatro comunidades, Madrid, Cataluña, Extremadura y Andalucía, se incorpora y/o se menciona a la vivienda como sistema que formaría parte del Estado del Bienestar o de la protección social.
- La alusión a la vivienda como derecho no sólo recogido en el marco constitucional español, sino también en la Declaración de los Derechos Humanos, es planteada por seis comunidades. Esto se produce fundamentalmente a partir de segundas leyes, y del año 2007, cuando es introducido en cuatro de estas seis leyes (Cataluña, 2007 – Galicia, 2008 - las Islas Baleares, 2009 y Extremadura, 2015).
- El término de vivienda de protección sólo es mencionado en la ley del País Vasco. Por otro lado, sólo en la comunidad de Andalucía la vivienda no ha sido considerada en su ley de servicios sociales, situándose junto con la ley de Canarias como las más longevas de las leyes aprobadas, y que aún no han sido actualizadas.
- Por último, las comunidades de Navarra, Murcia, Islas Baleares y La Rioja son las que, aunque en sus primeras leyes si aludieron a la vivienda, en la actualidad ya no lo recogen en sus leyes posteriores.

Tabla 8. Elementos coincidentes en las leyes de Servicios Sociales de las diferentes comunidades a la hora de mencionar el término vivienda.

Como objetivo para la convivencia, y/o dirigido algún sector de población	Madrid (1984) / Murcia (1985) juventud / Castilla-La Mancha (1986) / Asturias (1987) y (2003) / Galicia (1993) minusválidos y tercera edad / La Rioja (1990)
Como elemento en la integración de minorías étnicas, y erradicación del chabolismo y la vivienda precaria	Murcia (1985) / Galicia (1993) / Valencia (1997) / La Rioja (1990)
Como área a tener en cuenta de cara a la coordinación, con otros servicios y/o sectores que intervienen en aras a alcanzar bienestar social para las personas	País Vasco (2008), con salud, educación, justicia, empleo, inserción laboral y formación, accesibilidad, garantía de ingresos e inclusión social, igualdad. Navarra (1983), con empleo, salud, urbanismo, educación y cultura. Madrid (1984), con empleo, salud, urbanismo, educación y cultura. – Madrid (2003) Con empleo, salud, educación y cultura. Murcia (1985), con cultura, sanidad, educación y trabajo. Cataluña (2007), con educación, salud, pensiones y trabajo. Castilla-La Mancha (2010) con salud, educación, empleo y promoción de la igualdad. Balears (2009) con salud, educación, cultura, ocupación, urbanismo, justicia y otros. Aragón (2009) con educación, salud, cultura, empleo, urbanismo, transporte, innovación tecnológica, medio ambiente, y otras acciones. Galicia (2008) con salud, educación, cultura, empleo, migraciones y desarrollo rural. Castilla y León (2010) con educación, empleo, salud, justicia y cultura. Cantabria (2007) con salud, educación, cultura, empleo, promoción de la igualdad y medioambiente. Extremadura (2015) con salud, empleo, educación, justicia y pensiones Andalucía (2016) con salud, educación, justicia, empleo y formación
Como recurso desde la vivienda de protección	País Vasco (2008)
Incorporada al catálogo de prestaciones y servicios. O dentro de los recursos de Atención Básica ó Especializada de los Servicios Sociales	País Vasco (2008) / Cataluña (2007) / Castilla-La Mancha (2010) / Galicia (1993) / Castilla y León (1988) / Extremadura (2015)
Con alusión a la Constitución y/o a la Declaración Universal de Derechos Humanos	Madrid (1984) / Cataluña (2007) / Castilla-La Mancha (1986) / Balears (2009) / Galicia (2008) / Extremadura (2015)
Como parte de los sistemas del estado del bienestar, o de la protección social	Madrid (2003) junto a servicios sociales, seguridad social, educación, sanidad y empleo Cataluña (2007) junto a servicios sociales, seguridad social, salud, educación, las políticas para la ocupación, y otras actuaciones públicas. Extremadura (2015) junto a servicios sociales, seguridad social, salud y educación Andalucía (2016) junto a servicios sociales, educación, justicia y empleo
Como competencia de la comunidad	Canarias (1987)

Fuente: Elaboración propia a partir del conjunto de las leyes de servicios sociales de las diferentes comunidades autónomas, publicadas en el Boletín Oficial del Estado

Figura 11. Comunidades autónomas con indicación de su actual ley de servicios sociales



Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Oficial del Estado



3.4. Desigualdad social y pobreza

Cuando un país genera desigualdad, son los más pobres los que la sufren de una manera más contundente, aunque ésta sea injusta y perjudicial para todas las personas (OXFAM, 2014). La desigualdad va unida a la desventaja o pérdida de derechos ciudadanos en un conjunto de variables que posibilitan un mayor o menor bienestar social. Para Hernández (2013a) estas variables se relacionan con los “ingresos, trabajo, educación, salud, participación, relaciones sociofamiliares y -por supuesto- en materia residencial” (p. 120-121). Por ello, “el concepto de exclusión residencial es cercano al de exclusión social, entendidos ambos como pérdida progresiva de derechos fundamentales de ciudadanía en las sociedades occidentales” (p. 121). En esta línea Raya (2010) recuerda que los ámbitos vitales que se tienen en cuenta en cualquier investigación son la “situación económica, empleo, vivienda, educación, salud y relaciones sociales” (p. 118).

En la actualidad la desigualdad que se está produciendo más allá de afectar a los de siempre, los considerados pobres, está llegando a índices que hasta el momento no se habían conocido. De esta forma, existe “un gran riesgo de que el aumento progresivo de la desigualdad, en el largo plazo, se convierta en crónico” (FOESSA, 2014 p.1) o de que se convierta en “insostenible para una democracia moderna” (García, 2011, p. 16). En un contexto más general, fuera de España, las situaciones que se vienen produciendo de desigualdad no son muy diferentes si se abordan desde una visión globalizadora y amplia:

... en la dinámica actual de nuestras sociedades cada vez nos encontramos con más signos que muestran la dualización de vivencias entre aquellos a los que les va bien –y cada vez les va mejor-, y aquellos a los que les va mal –y cada vez les va peor-.
(Tezanos, 2004, p. 108)

A raíz de la crisis financiera de 2008, con repercusiones económicas a nivel global, se ha producido un retroceso en los índices de bienestar económico y de derechos humanos de muchos países. Estos efectos están siendo denunciados por diferentes instancias internacionales, principalmente de Naciones Unidas. En concreto, la Relatora Especial Rolnik, en relación a la vivienda ha indicado:

La actual crisis constituye una amenaza para el ejercicio del derecho a la vivienda, así como de otros derechos humanos, si los fondos públicos van a cubrir las pérdidas de los bancos a expensa de los programas estatales y las ayudas para el desarrollo destinadas a la vivienda y a otras esferas sociales. Por consiguiente, pueden agravar aún más la actual crisis de la vivienda y las condiciones de vida. (2009, p. 8-9)

En parecidos términos se han mostrado diferentes resoluciones de Naciones Unidas (2009), tales como la S-10/1 y la 11/5, en las que se hacen un llamamiento al conjunto de los países respecto a sus obligaciones más allá de la situación actual, sobre todo con las personas más vulnerables. Se advierte a su vez, de las consecuencias que el pago de la deuda externa y de las obligaciones financieras internacionales, puede tener sobre los derechos humanos.

... el ejercicio de los derechos básicos de la población de los países deudores a la alimentación, la vivienda, el vestido, el empleo, la educación, los servicios de salud y un medio ambiente saludable no puede subordinarse a la aplicación de las políticas de ajuste estructural, los programas de crecimiento y las reformas económicas emprendidos a causa de la deuda (11/5, punto 20).

La desigualdad social existente en nuestro país queda patente en numerosos informes y datos estadísticos que se han hecho público, tanto por organismos nacionales e internacionales, como por entidades sociales. Dicha desigualdad social, cuya definición es mucho más amplia que la de pobreza, abarca de acuerdo con Subirats (2006) “la imposibilidad o dificultad intensa de acceder a los mecanismos de desarrollo personal e inserción socio-comunitaria y a los sistemas preestablecidos de protección” (p.1).

Un ejemplo de lo anterior nos lo facilita el módulo de Carencia Material correspondiente a la Encuesta de Condiciones de Vida (INE), en el que más del sesenta y tres por ciento de hogares durante el año 2015, tuvieron algún tipo de dificultad para llegar a fin de mes. Casi tres puntos más que en el año 2004, que alcanzó al 60,5% (Tabla 9).

Tabla 9. Porcentaje de hogares por dificultades para llegar a fin de mes. En el período que abarca del año 2004 al año 2015

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Con mucha dificultad	11,6	10,9	11,3	10,7	12,8	14,8	14,2	10,6	13,5	16,9	16,1	13,7
Con dificultad	17,6	16,1	18,5	16,6	17,7	17,4	17,9	17,0	19,1	19,8	21,2	20,0
Con cierta dificultad	31,3	31,9	31,0	30,2	30,4	28,2	28,0	28,7	28,3	28,3	29,1	29,4
Total dificultad	60,5	58,9	60,8	57,5	60,9	60,4	60,1	56,3	60,9	65,0	66,4	63,1
Con cierta facilidad	27,3	27,4	26,2	25,9	25,9	25,7	24,3	29,4	27,5	23,8	24,0	26,1
Con facilidad	11,1	12,4	11,6	15,1	12,1	12,6	14,3	13,4	10,7	10,2	8,8	10,1
Con mucha facilidad	0,8	1,1	1,3	1,5	1,0	1,3	1,2	0,9	0,9	0,9	0,7	0,7
Total facilidad	39,2	40,9	39,1	42,5	39,0	39,6	39,8	43,7	39,1	34,9	33,5	36,9

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE)

La disponibilidad de renta está muy relacionada con la desigualdad y con la distribución de la riqueza. El Informe FOESSA (2014), indica que en términos reales la renta media de la población española es inferior a la que había en el año 2000. La renta que acumula el 20% más rico sobre la del 20% más pobre, ha crecido más del 30% desde 2007. Esta disminución de la renta tiene entre sus principales motivos los índices de paro y de desempleo que se han generado desde el estallido de la crisis, alcanzando casi a un millón y medio de hogares (1.438.300) con todos sus miembros activos en paro, como ha constatado la Encuesta de Población Activa (EPA) del tercer trimestre de 2016 (INE). En estos hogares los únicos recursos de los que pueden disponer, provienen de prestaciones por desempleo, en caso de que aún les correspondan, o de algún tipo de subsidio posterior.

La medición de la desigualdad y la pobreza establecen una radiografía de las necesidades sociales en cada momento. De ahí que sus incrementos debieran de convertirse en señales de alerta y llamadas de atención para las administraciones públicas, ante las que poner en marcha políticas que vinieran a disminuirlas. Además, cuando estas afectan a sectores tan vulnerables como el de la infancia en nuestro país, como define González-Bueno (2014) al hablar de la las niñas y niños pobres en el Informe de UNICEF del año 2010.

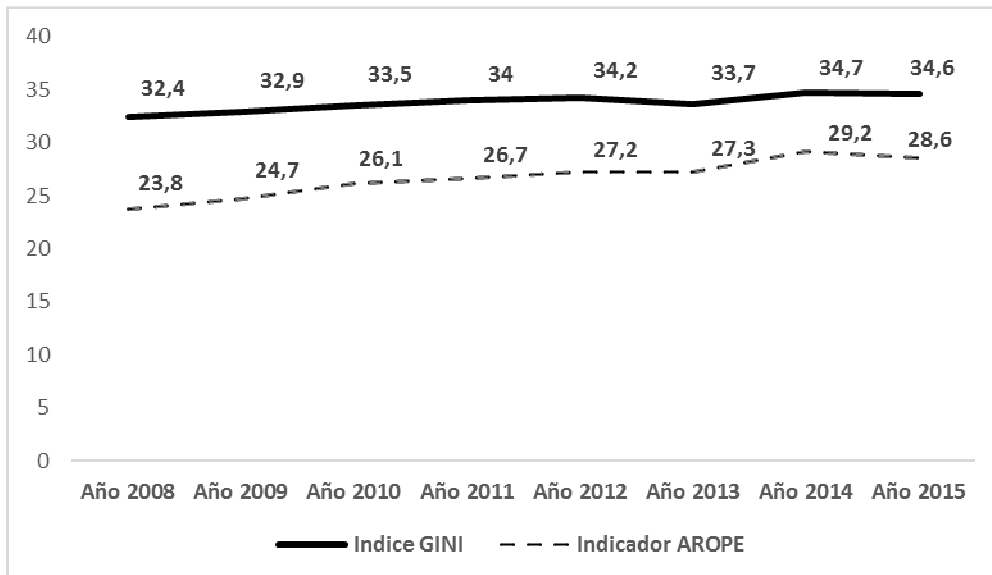
Ser un niño pobre en España no significa necesariamente pasar hambre, pero sí tener muchas más posibilidades de estar malnutrido; no significa no acceder a la educación pero sí tener dificultades para afrontar los gastos derivados de ella, tener más posibilidades de abandonar los estudios y que sea mucho más difícil tener acceso a la educación superior, ser pobre no significa no tener un techo donde guarecerse pero sí



habitar una vivienda hacinada en la que no existen espacios adecuados para el estudio o la intimidad, y en la que el frío o las humedades pueden deteriorar el estado de salud. Ser un niño pobre en España no significa no poder acudir al médico, pero sí tener problemas para pagar algunos tratamientos y acceder a prestaciones no contempladas en la sanidad pública. (p. 112-113)

La realidad española respecto a esta situación es preocupante, tal como indican el Coeficiente GINI, uno de los más utilizados a la hora de medir la desigualdad en un país, como el indicador AROPE, que aborda el riesgo de pobreza, la carencia material severa y la baja intensidad en el empleo (Figura 12). Estos datos sitúan a España después de Grecia, como el país de la EU con un mayor número de personas en exclusión (Focus on Spanish Society, 2016).

Figura 12. Coeficiente GINI e Indicador AROPE, desde el año 2008 al 2015



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE)

Es difícil no asumir ni aceptar que la desigualdad social en España se ha instaurado. Cada vez son más las personas que viven en nuestro país con dificultad o con mucha dificultad para llegar a fin de mes.

En el ámbito de la vivienda, el número de hogares que tienen retrasos en los pagos relacionados con su vivienda principal, tales como hipoteca o alquiler, recibos de gas, electricidad, comunidad, etc. alcanzó al 9,4% de los hogares en 2015, sobre el 5,2% que representaban en el año 2007 (INE). Esto se agrava cuando “la exclusión en vivienda está fuertemente relacionada con el nivel de ingresos del hogar y con la

posición en el mercado de trabajo del sustentador principal” (Navarro, 2005, p.189) y hace necesario que “el porcentaje de los gastos relacionados con la vivienda se corresponda con los niveles de ingresos, y que no amenace ni comprometa la satisfacción de otras necesidades básicas” (Rolnik, 2012, p.7).

3.5 El acceso a la vivienda en sectores de población vulnerables

El no poder hacer frente a los diferentes pagos relacionados con la vivienda y/o no poder acceder a una, genera mayor dificultad y desigualdad en aquellos sectores de población más vulnerables (Harman & Robinson, 2003). Estos sectores son identificados por parte del Relator Especial en su visita a España en 2006, como: las mujeres, los jóvenes, los ancianos, las personas con discapacidad, las comunidades romaníes (gitanos), migrantes y las personas sin hogar (Kothari, 2008). Dichos grupos, a nivel europeo son objeto de las políticas de vivienda social en la actualidad, con un enfoque más amplio y global teniendo en cuenta la diversidad de la estructura familiar que existe en estos momentos (García y Arends, 2012). A la hora de abordar estos sectores de población, posiblemente sea el de la juventud uno de los más importantes a tener en cuenta para que puedan acceder a una vivienda digna y adecuada, ya que no sólo la vivienda es clave para iniciar un proyecto de vida, sino que “para gran parte de la población expresa el paso de la juventud a la edad adulta” (Leal, 2007, p. 35).

El Consejo de la Juventud de España en 2008 denunciaba que un hogar joven debía destinar como media el 51,2% de su salario para poder adquirir una vivienda libre, mientras que ascendía al 83,5% si sólo se consideraba a la persona joven. Ante esta situación el propio Consejo expresaba que “si la vivienda es un bien escaso y un bien necesario, no se debe permitir especular con él” (2008, p. 98), más cuando de cara al ámbito joven entra en juego la posibilidad de realizar o no su emancipación. La emancipación de los jóvenes cada vez se produce de manera mucho más tardía, según datos del INE (2015). Casi la mitad (el 49,5%) de los jóvenes entre 25 y 29 años convivía en el entorno familiar, bajando al 21,2% entre los que tenían entre 30 y 34 años. Al consultar a los propios jóvenes, el 83,7% de ellos expresan su deseo de vivir en su propia casa (INJUVE, 2010). En el mismo sondeo de opinión, la vivienda, su carestía y la dificultad de acceso, se establecía con un 37,1% de respuestas como el segundo problema que tiene la juventud, situándose el paro como el primero, y los problemas económicos derivados de la crisis como el tercero.



A ello se suma, los altos índices de desempleo en este sector de población, así como la disminución en salario bruto que han experimentado desde el año 2008 al 2013, según refleja la Encuesta de Estructura Salarial del INE (Tabla 10). Si los salarios se comparan con el importe medio a pagar por una vivienda en alquiler, según la encuesta sobre Jóvenes y Viviendas elaborada por el CIS en 2010, éste ascendía a 543,54 euros, superando en más de un treinta por ciento los ingresos brutos mensuales. Esta situación pone en entredicho cualquier posible capacidad de cara al acceso a la vivienda, ante la imposibilidad de disponer de recursos económicos suficientes, y la inexistencia de un parque público que pudiera cubrir sus expectativas. Tampoco disponen de viviendas en alquiler que son las más solicitadas por ellos, en tanto en cuanto no pueden estabilizar su situación laboral (Trilla y López, 2005). Esta circunstancia se refleja también en el citado sondeo del año 2010, en el que el 54,9% de los jóvenes expresaban no poder vivir donde les gustaba y el 16,3% manifestaba que la causa era el no tener trabajo.

Tabla 10. Salario bruto por franja de edad, de 20 a 34 años, en el período del año 2008 al año 2013

	20 a 24 años	25 a 29 años	30 a 34 años
Año 2008	13.293,39	17.434,00	20.528,00
Año 2009	12.784,44	17.530,28	20.818,91
Año 2010	13.349,15	17.637,97	21.274,68
Año 2011	12.210,47	16.938,06	20.782,77
Año 2012	11.296,43	16.244,38	20.201,98
Año 2013	10.668,30	15.587,21	19.452,11
Diferencia 2008-2013	- 19,75	- 10,59	- 5,24

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Estructura Salarial (INE)

Pero si los jóvenes tienen un grave problema para poder acceder a una vivienda, no lo es menos para el resto de sectores de población catalogados como vulnerables. En el sector de mayores, con más de 8,5 millones de personas por encima de los 65 años de edad a 1 de enero de 2016 (INE), los problemas principales son los relativos a la movilidad, la accesibilidad y los de acoso inmobiliario (mobbing). Esto último se produce para forzar el abandono de sus inmuebles tras un proceso dilatado en el tiempo en el que se ha constatado un uso anómalo del marco jurídico, una colaboración u omisión institucional, y amenazas físicas, directas o indirectas, unido a una degradación moral de los afectados (Observatorio DESC, 2008). Se presentan entre las personas mayores otros elementos relacionados con sus recursos económicos, “como respuesta a

motivos para haberse mudado en los dos años previos, el 7,8% de los hogares encabezados por persona mayor de 65 lo hacía debido a desahucios o embargos” (Lebrusan, 2015, p. 46). Todo ello, cuando la vivienda es clave de cara a su autonomía y estado de salud, lo que Lebrusan (2015) implica que

“... si la población que lleva más tiempo dentro del sistema residencial no puede solventar sus necesidades en torno a la vivienda de manera adecuada, es ilógico pensar que sectores de población más jóvenes y con rentas bajas, puedan hacerlo, y más en un clima de desempleo y recortes sociales.” (2015, p. 51)

La población inmigrante es otro sector vulnerable con un gran número de personas, aun cuando se ha reducido en nuestro país a raíz de la crisis económica, pasando de 5 millones en el año 2008 a 4,4 en 2015 (INE). Para ellos, el acceso a la vivienda es una dificultad más, añadida al resto por su consideración de emigrante. Diferentes estudios llevados a cabo en EE.UU. sobre el impacto de la raza en el acceso a la vivienda, han venido a plantear que los negros sufren una mayor probabilidad de acudir a un centro de acogida (Shinn, et al., 1998), lo que además tras el estallido de la crisis ha seguido manteniéndose (Hanratty, 2016). De igual forma se han visto mucho más afectados por la actual crisis hipotecaria los afroamericanos y los latinos (Carr, Anacker & Mulcahy, 2011). Sin embargo, el alojamiento se sitúa como un factor importante de cara a su integración, y por tanto huir de la exclusión (Muñoz, 2008), ya que de lo contrario se generan situaciones de hacinamiento, utilización de viviendas sin que tengan las mínimas condiciones de habitabilidad, o los conocidos como pisos pateras en España. Si, además, la vivienda les es necesaria a la hora de gestionar y tramitar el acceso a otros recursos, y sobre todo en lo más personal como es la posibilidad de la reagrupación familiar, la imposibilidad a su acceso pone en riesgo el que puedan solicitar esta opción, cuando:

Las solicitudes de reagrupación familiar es un indicador de un cierto nivel de integración social del extranjero reagrupante, debido a que los extranjeros que optan a la reagrupación familiar tienen que acreditar disponer de un permiso de residencia y trabajo renovado, contar con una vivienda adecuada y medios de vida suficientes para cubrir las necesidades de su familia. (Pastor y Martínez, 2014, p. 19).

La vivienda se sitúa para la población emigrante como un deber de cara a conseguir derechos, lo que viene a cuestionar el concepto de derecho en cuanto a su acceso que se define en el conjunto del ordenamiento jurídico de nuestro país.

Por otro lado, también se muestran como sector vulnerable ante la falta de vivienda, las personas definidas por los servicios sociales como “marginados sin hogar” - “personas sin hogar”, o “sin hogarismo” (homelessness). Esta realidad se ha situado a nivel europeo como una de las principales problemáticas a abordar para la inclusión social (Cabrera y Rubio, 2008). Personas sin techo que, en ciudades de los EEUU como la de New York, llegan a las 58.000, teniendo que ser atendidas en albergues cada noche (La Vanguardia, 2016). En este sentido estudios como el realizado por Chalmers (2011) confirman el menor coste que supone la facilitación de vivienda a personas sin hogar, frente al tener que ser atendidos en servicios de emergencia. Además de constatar que estas personas a nivel mundial sufren una mayor tasa de mortalidad (Geddes & Fazel, 2011).

En función del mayor o menor grado de exclusión residencial de las personas sin hogar, se establecen cuatro categorías desde la Federación Europea de organizaciones que trabajan con personas sin hogar (FEANTSA), bajo la tipología ETHOS: “sin techo (Rooflessness), sin vivienda (Houselessness), vivienda insegura (Insecure Housing) y vivienda inadecuada (Inadequate Housing)” (Cabrera y Rubio, 2008, p. 52) (Tabla 11). Esta agrupación se subdivide a su vez en trece categorías operacionales, considerando a la vivienda desde un punto de vista físico, jurídico o social. Según Doherty (2005) “este método otorga un nivel de flexibilidad y de generalidad que debería permitir la adaptación a la mayoría de los sistemas nacionales y locales de recogida de datos” (p. 47).

Tabla 11. Categorías operacionales en que se divide la tipología ETHOS, para personas sin hogar

SIN TECHO	SIN VIVIENDA	VIVIENDA INSEGURA	VIVIENDA INADECUADA
<p>1. Vivir en un espacio público (sin domicilio)</p> <p>2. Pernoctar en un albergue y/o forzado a pasar el resto del día en un espacio público</p>	<p>3. Estancia en centros de servicios o refugios (hostales para sin techo que permiten diferentes modelos de estancia)</p> <p>4. Vivir en refugios para mujeres</p> <p>5. Vivir en alojamientos temporales reservados a los inmigrantes y a los demandantes de asilo</p> <p>6. Vivir en instituciones: prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales sin tener donde ir, etc.)</p> <p>7. Vivir en alojamientos de apoyo (sin contrato de arrendamiento)</p>	<p>8. Vivir en una vivienda sin título legal (vivir temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria, vivir en una vivienda sin contrato de arrendamiento – se excluyen los ocupas-, etc.)</p> <p>9. Notificación legal de abandono de la vivienda</p> <p>10. Vivir bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja.</p>	<p>11. Vivir en una estructura temporal o chabola</p> <p>12. Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación estatal</p> <p>13. Vivir en una vivienda masificada</p>

Fuente: Elaboración propia a partir de FEANTSA (2008)

A estos colectivos se añade la población gitana, que alcanza entre las 725.000 y 750.000 personas en nuestro país (Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, 2014). Y que según recoge la Estrategia Nacional para la Inclusión Social de la Población Gitana en España 2012-2020, aún hoy viven en entornos chabolistas el 3,9%, y en viviendas muy deterioradas o consideradas infraviviendas un 7,8%. Aun cuando estas cifras demuestran una reducción respecto a estudios anteriores, el número de personas afectadas se encontrarían entre las 87.000 y 90.000, lo que sigue justificando que la estrategia nacional incluya la vivienda entre sus áreas de intervención específicas. Una radiografía en cuanto a la vivienda que también ha sido recogida en el último “Estudio-Mapa sobre Vivienda y Población Gitana, 2015”, al indicar “la necesidad de erradicar por completo el chabolismo, el alto grado de ocupación de algunas viviendas,



y problemas de precariedad de equipamientos y deterioro, tanto de las propias viviendas como de los entornos urbanos.” (Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, 2016, p. 3). Este mismo estudio pone cifra al número de desahucios o desalojos del hogar producidos en los barrios de éstas familias, y lo sitúa por debajo del 25%, a la vez que recuerda que las familias gitanas:

en proceso de pérdida de vivienda en ocasiones utilizan un recurso alternativo antes de que dicho proceso finalice, como, por ejemplo, el alojamiento en los hogares de la familia extensa (padres o abuelos) lo que puede provocar aumento de situaciones de hacinamiento o, en el caso de proceder de algún programa de realojo, al asentamiento chabolista del que eran originarios. (p. 16)

Las personas que sufren algún tipo de discapacidad representan otro de los sectores definidos como vulnerables en su acceso y derecho a la vivienda. En España esta población con algún certificado de discapacidad en 2014 alcanzaba la cifra de 1,3 millones de personas (INE). Para ellas, la necesidad de accesibilidad física es el elemento fundamental en el acceso a una vivienda. Perciben un salario medio anual bruto de un 14,5% por debajo del que perciben las personas sin discapacidad (INE), por lo que su disponibilidad económica, al igual que pasa con los jóvenes para afrontar un alquiler o la adquisición de una vivienda, se sitúa también como un elemento en contra de cara a su acceso. El informe “Derechos Humanos y discapacidad” (2015) presentado por el Comité Español de Representantes de personas con discapacidad (CERMI), recoge la resolución de Naciones Unidas al Gobierno español, “emitida a raíz del desahucio de su vivienda sin garantía de sus derechos de una mujer con discapacidad, entiende que España vulnera el derecho a la vivienda al disponer de una normativa que favorece la indefensión de las personas afectadas” (p.49).

Por último, es necesario destacar el colectivo de mujeres, que de manera transversal se encuentran en todos los sectores ya mencionados. Es posible afirmar que la razón de género les hace encontrarse en una situación de inferioridad y de mayor precariedad en todos ellos. Las mujeres presentan índices superiores en cuanto a desempleo y menores en cuanto a retribución salarial, lo que viene a incrementar su imposibilidad para el acceso a una vivienda digna y adecuada (Bosch, 2006). En muchos de los casos, asumen hogares de carácter monoparental que configura otro factor de riesgo para sufrir un desahucio, según estudios ya abordados tanto en Suecia



como en los EEUU desde los años 80 (Stenberg, Käreholt & Carroll, 1995).

Investigaciones recientes también muestran que son las mujeres de barrios pobres, más que los hombres, las que son desalojadas (Desmond, 2011), y que se ven más afectadas que ellos en su salud a consecuencia de un desahucio (Bolívar, et al., 2013). En esta realidad hay que mencionar también problemáticas tan importantes como la violencia de género en España, que ha obligado a la administración a realizar una atención especial para estos casos. De ahí que se incluyera en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, que las mujeres víctimas “serán consideradas colectivos prioritarios en el acceso a viviendas protegidas y residencias públicas para mayores, en los términos que determine la legislación aplicable” (art. 28).

Como planteaban Stenberg, Käreholt & Carroll (1995), el problema del desahucio no se resuelve sólo y exclusivamente con la construcción de vivienda, sino que es necesario intervenir de manera individual sobre las circunstancias que lo originaron. Para McChesney (1990) será el abordaje de la pobreza y la generación de viviendas, lo que hará posible una disminución de las personas sin hogar. Lo que viene a plantear la necesidad de realizar una intervención multicausal sobre las personas que están en un proceso de pérdida de vivienda, de por sí en situación de vulnerabilidad, de lo contrario se estará propiciando el que incrementen sus probabilidades para formar parte del concepto de espiral de la pobreza planteado por Flores, Gómez y Renes (2016), al ser el ámbito de la vivienda uno de los elementos que genera vulnerabilidad para entrar en esta espiral.

La falta de vivienda puede encontrarse en la génesis de procesos de exclusión social, en algunos de los casos como elemento desencadenante y en otros como elemento sumatorio. El no disponer de una vivienda o ser expulsado de la misma, actúa como un factor de riesgo “de otras situaciones de vulnerabilidad social” (Cortés, et al., 2008, p.28), llegando a ser generadoras de exclusión “en otros aspectos o ámbitos de la vida de las personas” (Subirats, Gomá, y Brugué, 2005, p.14). Estas afirmaciones se pueden ejemplarizar en cuestiones como el acceso al empleo, al sistema sanitario o educativo, así como desde el ámbito social por parte de grupos de población más vulnerables, cuando se produce un desahucio o la pérdida de la vivienda. En estas situaciones es muy posible que se produzca una desconexión con aquellos profesionales



y entornos que, de manera normalizada y sostenida en el tiempo, le vienen atendiendo (Pérez, 2008). De igual forma la pérdida de vivienda puede conllevar “rupturas de las relaciones familiares como consecuencia del estrés y los problemas económicos que se derivan de la falta de la vivienda” (Rolnik, 2009, p. 24) y pérdida de redes sociales que muchas de éstas familias necesitan para subsistir (Greenbaum, Hathaway, Rodríguez, Spalding, & Ward, 2008). Todo ello dificulta el acceso a derechos sociales, por lo que si no se fortalecen otras áreas sociales y personales, el resultado final se puede acercar a la exclusión. De hecho “en algunos casos, al no tener una dirección permanente quedan excluidos de determinados tipos de ayuda o se les niegan determinados derechos civiles y políticos, como el derecho al voto” (Rolnik, 2009, p. 23).

La no disponibilidad o imposibilidad de acceder a una vivienda digna y adecuada, genera y sitúa en la exclusión residencial, al encontrarse las personas que la sufren en una situación de inferioridad respecto al resto de la sociedad (Cortés, Méndez y Navarrete, 2004). Por su parte Hernández (2013a), junto a las posibilidades de acceso, también incorpora las condiciones de habilitad como un segundo elemento que produce exclusión residencial. Sumando a estos dos elementos ya planteados, se puede incorporar un tercero, las características del entorno en que se convive (Subirats, Gomá, y Brugué, 2005).

Lo que Cortés, et al. (2004, p. 142) plantea como:

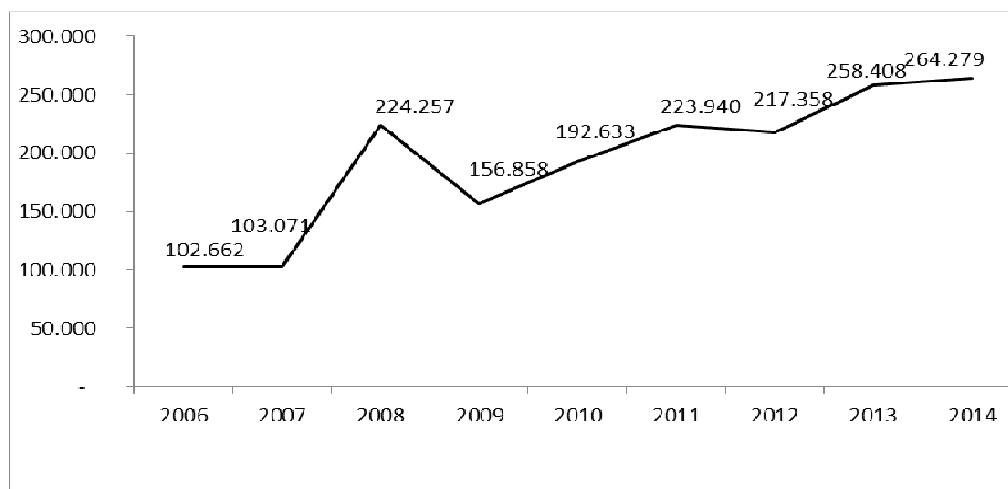
1. El requisito de la accesibilidad, que supone la posibilidad de disponer de una vivienda en la que se pueda vivir, sin que esto suponga un menoscabo excesivo de los ingresos del hogar.
2. El requisito de la adecuación, que se refiere a las condiciones en las que se hace posible su utilización y, por tanto, implica siempre una relación única entre sus características físicas y las personas que la habitan.
3. El requisito de la habitabilidad, que hace referencia a la condición necesaria para que se cumplan los mínimos de calidad constructiva y de servicios o instalaciones que debe tener todo espacio para ser utilizado como vivienda.
4. El requisito de la estabilidad, que debería suponer la posibilidad de establecer un proyecto de uso estable que sustente los beneficios integradores de la vivienda.



De ahí que para realizar un abordaje de la exclusión social y específicamente la referente a la residencial, se hace necesaria la intervención sobre diferentes áreas personales y sociales. Subirats (2006) define este abordaje como “déficit de inclusividad del Estado de Bienestar”, al considerar los problemas de desigualdad heterogéneos y cambiantes. La propia vivienda se convierte en un mecanismo para la integración social, ya que cuando se produce la intervención pública es porque hay una exclusión previa (Cortés, 2000). Pero no sólo es abordable la exclusión con recursos materiales, sino que se hace necesaria la participación y el compromiso de la persona, de ahí que en la actualidad podamos estar ante una realidad en la que miles de ciudadanos que han perdido su vivienda, se encuentren inmersos en procesos de exclusión social, sin que ellos tengan esa perspectiva o sentimiento. Sin esta percepción es probable que no hayan acudido a ningún recurso social, ya que el estigma que aún conlleva ante la ciudadanía el acudir a los servicios sociales o entidades asistenciales de ayuda mutua o de otras características, los sitúan ante una realidad y un recurso con el que posiblemente no se sientan identificado o incluso desconozcan. Esto puede estar sirviendo para que su problemática no se aborde, y por tanto situándose la exclusión como un fantasma al acecho contra el que no se están aportando soluciones, sino por el contrario un empeoramiento de su situación.

Si las comunidades autónomas disponen de un recurso para intervenir sobre la exclusión-inclusión social, este es el de las Rentas Mínimas de Inserción (en algunos territorios bajo la terminología de Renta Básica, Salario Social, etc.) 264.279 personas en el año 2014 fueron titulares de esta prestación, lo que supone un 157% de incremento desde el año 2006, con un salto que llegó al 118% más del año 2007 al año 2008 en el inicio de la crisis. (Figura 13).

Figura 13. Número de titulares acogidos a las Rentas Mínimas de Inserción, desde el año 2006 al año 2014



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. (Informe de Rentas Mínimas de Inserción, 2014)

En el plan de intervención asociado a estas prestaciones, la vivienda se considera un elemento de inclusión social (Muñoz, 2008), de forma que aquellos programas de inclusión laboral que llevan aparejados programas de acceso a la vivienda, tienen mayor garantía de éxito. Desde un repaso por las diferentes comunidades autónomas y sus programas de Rentas Mínimas de Inserción, recogidas en el Informe ya aludido de 2014, se puede dibujar el papel que a la vivienda se le da en cada una de ellas como instrumento para la inserción:

- En Andalucía, se plantea como una medida complementaria el facilitar el acceso a la vivienda, junto a itinerarios profesionales y medidas educativas (Ingreso Mínimo de Solidaridad).

- En el País Vasco, como prestación complementaria para los gastos de alojamiento y como Convenio de Inclusión Activa, incluyendo medidas específicas de intervención por los servicios sociales, los servicios de salud, los servicios de educación y los servicios de vivienda (Renta de Garantía de Ingresos).

- En Extremadura, para aquellas unidades familiares y de convivencia que tienen que hacer frente a alquileres o hipotecas sobre su vivienda habitual, la prestación se le incrementa en un 10% adicional, sin que ésta pueda exceder del 135% del IPREM (Renta Básica de Inserción).



- En la Comunidad Foral de Navarra, se especifica que existirán medidas para que las familias que son perceptoras de la renta de inclusión social y no tengan vivienda en propiedad o en alquiler, se podrán beneficiar de las ayudas al alquiler social (Renta de Inclusión Social).

- En Castilla-La Mancha se recoge la elaboración de un Proyecto de integración social con el demandante, en el que entre las actuaciones a realizar se encuentra el posibilitar un acceso a la vivienda, así como el acceso al sistema de empleo y educación (Ingreso Mínimo Solidaridad).

- En La Rioja, se plantea un Proyecto individualizado de inserción, estableciendo estrategias en áreas como: la económica, de necesidades básicas, relaciones familiares, desarrollo personal, sanitario, vivienda y formativas (Ingreso Mínimo de Inserción).

Se constata la poca implicación que a la vivienda en general o con algún tipo de protección se le da en este tipo de prestación, donde en sólo seis comunidades se realiza alusión a la misma. De esta forma, queda aún mucho margen para la intervención a partir de este tipo de recurso a nivel prestacional, concretamente en lo referente a la vivienda, donde su incorporación es muy reducida.

En general, el no poder disponer de una vivienda o cuando ésta se ha tenido, su pérdida, genera transformaciones profundas a quien lo sufre (Contreras, 2013). Se puede estar a las puertas de la exclusión, ya que la ausencia o precariedad en la vivienda “representa la cristalización de la vulnerabilidad social” (Malagón, 2008, p. 101), reflexión apuntada también por Díaz (2003). Por todo ello, los factores sociales de las políticas de vivienda debieran de ser los más considerados (Cortés, et al., 2008), siendo necesario:

... considerar la vivienda como un bien para la satisfacción de una necesidad, y no la consideración de la vivienda como un objeto de inversión para el beneficio, ya que el alojamiento de la población en condiciones adecuadas es un satisfactor que garantiza la necesidad básica de subsistencia/salud. La vivienda es un espacio vital, imprescindible para la socialización, para ser parte de una sociedad, es decir, es un factor de inclusión social de primer orden. (FOESSA, 2013, p. 4)

Como sigue indicando la Fundación FOESSA (2014, p.23) “a la hora de abordar la exclusión social, no cabe duda de que son los ámbitos del empleo, de la vivienda y de la salud los que más han aportado al aumento de la fractura social.”

Pero no sólo desde lo individual y personal se puede y se debe considerar el tener o no tener una vivienda, ya que la misma conforma unidades más amplias que dan origen a calles, barrios, urbanizaciones, pueblos y ciudades. En ellas, el diseño urbanístico juega un papel muy importante de cara a la generación de valores y del bienestar de las personas que lo habitan, y por lo tanto en la posibilidad de generar personas y/o entornos de exclusión. Son espacios físicos que, junto a sus componentes sociales, conforman el concepto de espacio social (Cortés, 2000).

Tal y como se indica en el informe del Observatorio DESC (2008), en los años del boom inmobiliario este diseño urbanístico ha estado centrado en hacer de las ciudades centros turísticos y de inversión, dedicándose más “a la atracción de capitales que a facilitar el bienestar de los vecinos” (p. 35). Se han puesto en marcha procesos como el denominado de Gentrificación, en el que “se sustituyen y concentran grupos sociales acomodados en barrios históricos en transformación” (p. 35). Estos procesos han caracterizado la política urbanística para el desarrollo de ciudades (Smith, 2008) lo que Clark (2010) llama mercantilización del espacio. En paralelo, los vecinos autóctonos son expulsados a otros espacios de la ciudad, desubicándoles y haciéndoles perder su sentimiento de pertenencia al territorio y al entorno social en el que han nacido y convivido durante años. Tras ello los nuevos moradores modificarán las costumbres y las relaciones vecinales que hasta ese momento existían, convirtiéndose las ciudades en entes cada vez más individualizados y con menor apego al colectivo y a la acción comunitaria.

Desde un punto de vista histórico los avances en derecho han venido a considerar el acceso a la vivienda al nivel de los más importante, siendo el ejemplo su incorporación a la Declaración Universal de los Derechos Humanos en 1948, lo que obliga a los estados desde la aceptación y acatamiento a la declaración universal, el que la incorporen en su ordenamiento jurídico, y no sólo la cumplan, sino que están obligados hacerla cumplir.



La vivienda es un elemento material como recurso que supera el simple hecho de servir de protección para la seguridad personal y/o familiar, y se convierte en un bien que facilita y posibilita la construcción de un hogar, que ante su inexistencia afectará a la salud (Allen, 2006; Kósa et. al., 2007, Vázquez-Vera et. al., 2016), a las relaciones sociales y al desarrollo en el proceso vital de las personas (Contreras, 2013; Czischke, 2007; Malagón, 2008), en definitiva, a la calidad de vida y al bienestar con mayúscula (Navarro, 2005).

Desde un sistema que genera desigualdades donde el factor económico se ha convertido en el motor que rige el devenir de la sociedad, con una menor incidencia de las políticas públicas, el derecho a la vivienda ha quedado relegado a un segundo plano, de ahí que son miles las personas que en estos momentos no tienen acceso a la misma en nuestro país. Con una mayor preocupación sobre sectores de población que por sus características de vulnerabilidad y/o exclusión, aún lo tienen mucho más difícil, donde la realidad de los desahucios ha sido un ejemplo evidente, o personas que se encuentran en uno bucles incapaces de salir donde el recurso a la vivienda es parte necesaria de su proceso. En estos ámbitos es desde donde la vivienda social ha venido jugando un papel crucial facilitando su acceso, y sobre los que las políticas de vivienda europea más han intervenido (García y Arends, 2012), pero con cifras irrisorias que no cubren la demanda existente. De ahí que superar los conceptos que de la misma se han venido teniendo como bien de transacción económica, y la utilización que de ella se ha hecho para beneficiar a unos pocos con las plusvalías generadas, obliga a explorar todas las posibilidades para hacer realidad el derecho a una vivienda digna y adecuada, desde su máxima expresión como derecho universal, un reto hacia el futuro con vistas en el pasado, que debe servir para no reincidir en las mismas acciones.

4. Planteamiento de la investigación

Una investigación sobre la vivienda se puede realizar desde múltiples enfoques, (Cortés, 1997; Díaz, 2003; Pinilla, 2005), que vienen a generar propuestas y debates que en la actualidad se mantienen vivos y constantes, no sólo en nuestro país sino más allá de nuestras fronteras. Las previsiones de necesidad de vivienda para el año 2030 por parte de Naciones Unidas es que alcancen a tres mil millones de personas, o lo que es lo mismo al 40% de la población mundial. En estos momentos existen 1.200 millones de personas que habitan una vivienda precaria (Naciones Unidas -Habitat, 2016). Estos dos elementos como son el acceso y la habitabilidad de un bien primordial que viene a cubrir una necesidad básica (Observatorio DESC, 2008; FOESSA, 2013) y que es un eje central del bienestar para el siglo XXI (Malpas, 2007), se encuentran de manera transversal y presente en cualquier estudio. Pero a estos dos objetivos cabe añadir un tercero, como es la consideración y defensa de la vivienda como derecho, que desde 1948 forma parte de la Declaración Universal de los Derechos Humanos a través de su artículo 25 (Audefroy, 1994; Vicente, Rubio y Martínez, 2013), sin que hasta el momento se haya conseguido su instauración como tal, lo que vendría a facilitar un nivel de vida adecuado (Mira, 2001).

La vivienda le es negada en estos momentos a millones de personas, lo que Cortés (1995) sitúa en un mal “originado por el modo de producción capitalista” (p. 72), o en todo caso la que tienen no reúne unas mínimas condiciones (Juan Toset, 2010). De ahí que un derecho como es el de disponer de una vivienda digna y adecuada se está viendo atropellado y no cumplido por parte de los diferentes estamentos y responsables gubernamentales, más preocupados en estos momentos en el pago de deuda externa y de obligaciones financieras internacionales, como ha recordado Naciones Unidas (2009) en varias de sus resoluciones. Aunque en determinados lugares son muchas las necesidades básicas sin cubrir, la de vivienda se convierte en otra más, generando e incrementando una desigualdad a nivel global (Tezanos, 2004). Desde la que se alimenta la pobreza y la exclusión residencial, convirtiéndose su falta y/o imposibilidad de acceso como un factor de riesgo para muchas personas en situación de vulnerabilidad (Harman & Robinson, 2003), que los sitúa con mayores probabilidades de incorporarse a lo que Flores, Gómez y Renes (2016) han denominado como espiral de la pobreza.





La intervención contra la pobreza y la exclusión no se puede limitar al abordaje en solitario sobre circunstancias unilaterales, sin tener en cuenta el conjunto de las variables que han colocado en dicha situación a las personas que se ven afectadas, y entre ellas la vivienda es uno de los factores a tener en cuenta, ya que su falta y/o imposibilidad de acceso se convierte en un factor de riesgo hacia la exclusión social (Cortés, et al., 2008; Subirats, Gomá, y Brugué, 2005; Subirats, 2006). Con cifras en estos momentos en España que la sitúa sólo tras Grecia como país de la EU con un mayor número de personas en esta situación (Focus on Spanish Society, 2016). El abordaje de la pobreza y la exclusión obliga a realizar una valoración multicausal desde diferentes sistemas de protección como: el educativo, el de empleo o el de la salud, circunstancias que son recordadas de manera periódica en informes como los de FOESSA.

La falta de una vivienda se ha venido a definir como un problema de salud pública (Allen, 2006; Kósa, et al., 2007). Con toda una serie de problemáticas sanitarias que a nivel personal se activan cuando se inicia un proceso de ejecución hipotecaria, como paso inicial para un posible desahucio posterior (Bolívar, et al., 2013, Kizito, 2015; Palma y Ruiz, 2016; Valiño 2013). Pero posiblemente de todos los riesgos para la salud lo que produce más alarma y preocupación es la posibilidad de un suicidio en aquellas personas con antecedentes de enfermedad mental (Fowler et al., 2015; Serby, et al., 2006), y que por tanto debieran de estar siendo objeto de un especial seguimiento. Así como de un conjunto de sentimientos en donde la tristeza, el odio, la ansiedad, la angustia el desánimo o la culpabilidad forman parte de ellos (Ramis-Pujol, 2013ab; Sabater y Giró, 2015), que se convierten en una carga más a soportar y/o superar por estas personas (Desmond, 2011).

Si el suicidio puede ser considerado como una de las posibles consecuencias para determinadas personas ante un desahucio, que vendría a obligar a que se produzcan más investigaciones donde se tengan en cuenta esta variable, la población infantil y joven que está siendo protagonista junto a su familia de un desahucio y que se encuentra en altos porcentajes de los que se han producido y se siguen produciendo, (Arredondo y Palma, 2013; Cruz Roja, 2016, Delgado y Escorihuela, 2016; Valiño, 2013, Valiño, 2015), también debieran ser objeto cuanto antes de una especial atención. El objetivo de tener en cuenta siempre el interés superior del menor, a la hora de una intervención



donde estén presente, debiera hacer pensar a todas las instancias si efectivamente esto ha sido así, o si por el contrario no han existido recursos suficientes y normas para que ninguna familia con un menor entre sus miembros hubiera sido desahuciado de su vivienda habitual, circunstancia que tristemente ha ocurrido, y de manera mucho más alarmante en los años donde un mayor número de ellos se producía, del año 2008 al año 2012, donde aún no se habían puesto algunas de las medidas que a partir del año 2012 se iniciarían, como el valorar la existencia de menores para que la familia fuera catalogada en riesgo de exclusión (Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre), con la suspensión del lanzamiento por dos años.

El acceso a la vivienda ha sido históricamente en nuestro país un problema sin resolver, llegando a convertirse en el año 2007 en la primera preocupación ciudadana según las encuestas del CIS, con la característica de encontrarse dentro del período de años de la llamada bonanza económica. Pero han sido las imágenes de los desahucios como acciones inhumanas sobre personas vulnerables (Crane & Warnes, 2000), y la reivindicación ciudadana, lo que ha hecho que el problema se sitúe en otra esfera y necesite ser abordado de manera urgente, junto a “las causas macro-estructurales que los están provocando” (Palma-García y Ruiz-Mosquera, 2016, p. 307). Se ha pasado de la imposibilidad de acceso en un mercado libre que impone sus normas, donde miles de familias no pueden acceder por encontrarse excluidas económicamente y otras muchas no sólo han hipotecado su vivienda sino también su vida (Sabater y Giró, 2015), a que sea el mismo mercado el que expulsa de la vivienda que va más allá de cuatro paredes, sin importar ni considerar los costes sociales, económicos y personales (Pérez, 2008). Todo ello para amplios sectores de población, pero de manera mucho más especial y con mayor riesgo de ser objetivo los que han sido definido entre otros por el Relator Especial de Naciones Unidas, como: las mujeres, los jóvenes, los mayores, las personas con discapacidad, las comunidades romaníes (gitanos), migrantes y las personas sin hogar (Kothari, 2008).

Con este estudio se plantea realizar una investigación para analizar en qué medida la vivienda ha estado o está inserta en el global de las políticas sociales en España. En un período en el que la desigualdad y la pobreza se ha visto incrementada, con menores ingresos vía salarios, mayores porcentajes de desempleo y dificultad en el acceso a una vivienda, variables que Sánchez-Mora, Clavero y Manzanera (2013)



ubican como claves para que se produzca una exclusión residencial. Por lo que el cumplimiento de considerar la misma como derecho (CE, Art. 47), más allá de cómo medio y/o instrumento para el desarrollo económico del país y la especulación desde su consideración como mercancía (Guglia, 2011; Hernández, 2013a; Rolnik, 2009), vendrá a generar el bienestar de las personas (Navarro, 2005), haciendo un mayor hincapié como recurso en los procesos de inclusión social en aquellos sectores más vulnerables desde la vivienda de protección (Trilla, 2001). Todo ello en el marco territorial autonómico como administración a la que le corresponde tanto las competencias en vivienda (CE, Art. 148.1.3), como en el Sistema de Servicios Sociales (CE, Art. 148.20), cuyo principal objetivo no es otro sino el de actuar de cara a generar protección social y cuotas de bienestar a nivel comunitario, familiar y personal.

La investigación va a posibilitar el realizar un mapeo autonómico comparando diferentes variables, donde detectar elementos coincidentes que hayan originado un mayor incremento en el número de desahucios con posibles aumentos en las tasas de exclusión social y/o residencial, así como los efectos en las condiciones de salud de la población con una especial atención al número de suicidios producidos. A la vez que detectar aquellas características comunes entre las diferentes autonomías relacionadas con la falta de vivienda de protección, y su posible relación con el número de desahucios generados. Y comprobar si el factor de desarrollo económico y especulativo ha sido el que ha primado en la construcción de vivienda, con la puesta en el mercado sobre todo de inmuebles dirigidos a una primera vivienda, desde el concepto de viviendas principales, mayoritariamente en las zonas de costas con índices más altos en cuanto al turismo, por lo que han sido éste tipo de vivienda las que experimentaran un mayor número de ejecuciones y lanzamientos. Todo ello desde la posible relación existente entre las cantidades presupuestadas dirigidas a la vivienda, por comunidad autónoma, y el número de desahucios existente en cada una de ellas. Sin olvidar los efectos que la falta de empleo ha significado en cuanto al incremento de desahucios (Kenna, et al., 2016), de ahí que la tasa de paro y la tasa de riesgo de pobreza hayan podido generar a su vez un aumento del número de viviendas objeto de una ejecución hipotecaria y un posible posterior lanzamiento. Con un efecto de incremento proporcional en cuanto al número de demandas registradas en el Sistema de Servicios Sociales, que relacionadas con la vivienda, se hayan producido en aquellas comunidades con un mayor número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos positivos, o si por el

contrario el acceso a los servicios sociales no se ha producido en un número importante como pudiera suponerse, tal y como han venido planteando algunas investigaciones (Arredondo y Palma, 2013; Valiño, 2015).

La comparativa realizada entre las diferentes comunidades poniendo en relación las variables analizadas parte de lo extraído en el marco teórico, como aquellos factores que, de manera previa, bien por cuestiones políticas y/o sociales y económicas, pueden condicionar unos resultados posteriores que desembocan en consecuencias personales y sociales para la población, como las ya indicadas de personas sin hogar, exclusión social y residencial y problemas de salud entre ellos el suicidio.



SEGUNDA PARTE:

**ABORDAJE DE VARIABLES RELACIONADAS CON LA VIVIENDA Y EL
DESAHUCIO**

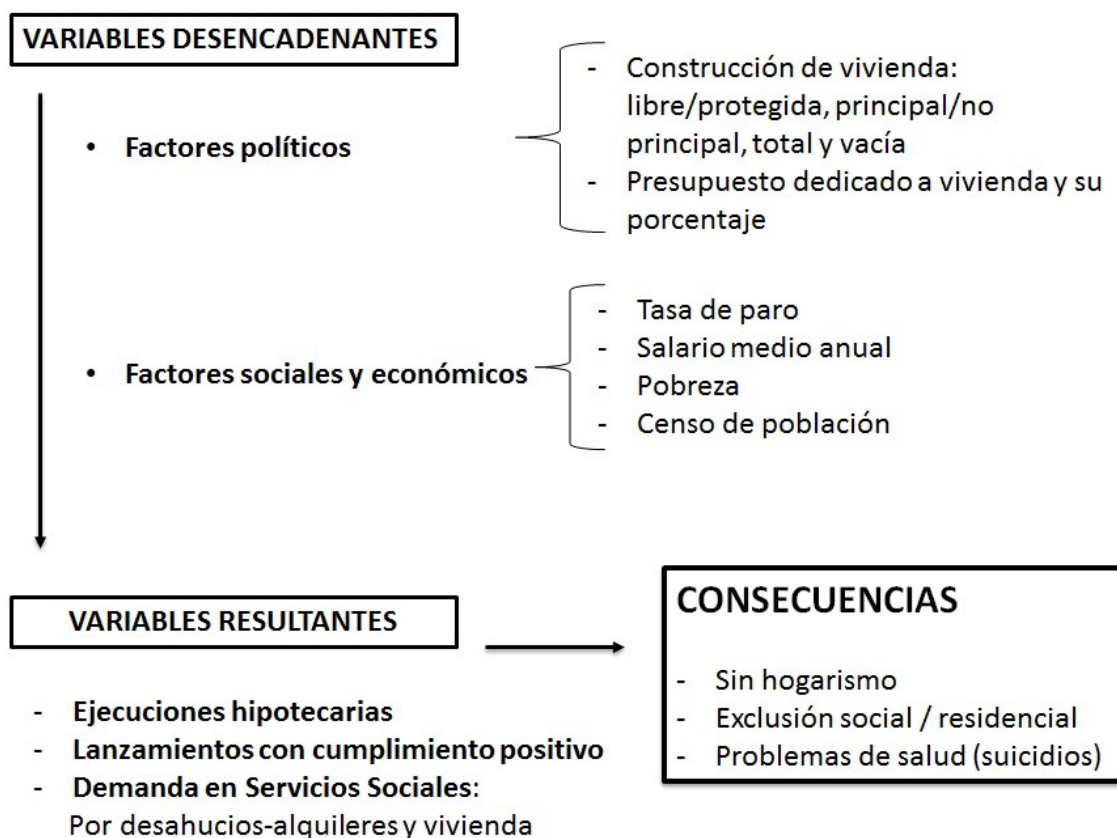


1. Aspectos metodológicos de la investigación

1.1 Delimitación de la investigación

La presente investigación se centra en el ámbito de la vivienda, y más concretamente en los factores que han originado un número de desahucios jamás conocidos en nuestro país. Tras años donde el incremento del número de viviendas construidas en España no dejaba de crecer, el inicio de la crisis financiera y el pinchazo de la burbuja inmobiliaria desembocaría en una consecuencia sumamente grave para las personas, como es la pérdida de su vivienda; un factor de riesgo para que se produzcan procesos de exclusión residencial, desigualdad social y problemas de salud. El papel jugado por cada una de las diferentes administraciones públicas, desde sus respectivas competencias, hace cuestionar también si efectivamente han situado el cumplimiento del derecho a la vivienda entre sus objetivos, o por el contrario no ha sido así. Para ello se aborda un análisis diferenciado y comparado entre las distintas comunidades autónomas de factores que influyen y/o se encuentran relacionados con un proceso de desahucio. Desde una clasificación de variables (Figura 14), que pueden ser consideradas desencadenantes como elementos previos, ubicadas desde consideraciones de carácter político como la construcción de vivienda libre o de protección, la vivienda principal y no principal, y la vivienda total y vacía, así como de factores sociales y económicos teniendo en cuenta la tasa de paro, el salario medio anual, la pobreza y los censos de población. A otro conjunto de variables que se pueden definir como resultantes, en las que se considera a las ejecuciones hipotecarias, los lanzamientos con cumplimiento positivo y las demandas atendidas por los servicios sociales relacionadas tanto con los desahucios y alquileres de manera específica, como con la vivienda de manera general.

Figura. 14. Esquema de la investigación, según tipo de variables y consecuencias



Fuente: Elaboración propia

1.2 Método, variables y procedimiento

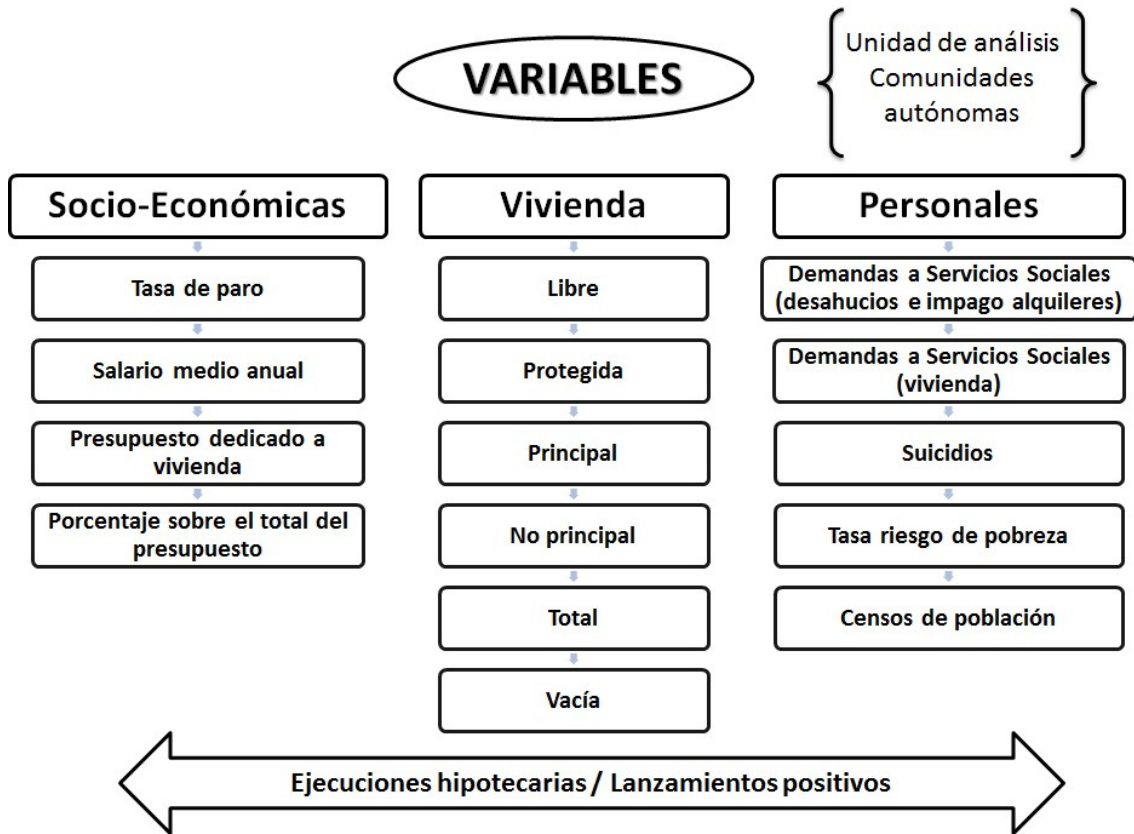
Los datos utilizados provienen de fuentes todas ellas de carácter institucional como: el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), el Banco de España, el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad y el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Con una dificultad encontrada en cuanto al desarrollo de las mismas en lo que a la temática de los desahucios se refiere, que han venido planteando otros informes e investigaciones, entre ellos el encargado por la Comisión Europea a Kenna, et al. (2016).

En cuanto a las variables analizadas se han clasificado en tres categorías: las relacionadas con elementos socio-económicos, las relacionadas con la vivienda y las que se han considerado como relacionadas con la persona. Con otras dos variables de carácter transversal como son las Ejecuciones hipotecarias y los Lanzamientos con cumplimiento positivo, tomando para todas ellas la comunidad autónoma como unidad de análisis (Figura 15), para el período temporal que va del año 2002 al 2015, aunque la



información de algunas variables puede llegar a abarcar periodos diferentes en función de la información disponible.

Figura 15. Variables abordadas en la investigación según su clasificación



Fuente: Elaboración propia

El conjunto de datos de las diferentes variables se ha referenciado en función a la población de cada una de las comunidades autónomas, según el censo del año correspondiente, tomando como referencia de base 10.000 habitantes ($R = \text{Variable} / \text{Censo}$), con excepción de aquellas variables que ya vienen formuladas como un porcentaje o una tasa. Lo que permite establecer un factor de homogeneidad a la hora de comparar y observar la evolución de las variables entre las diferentes comunidades y años. La ratio obtenida es el dato utilizado a la hora de realizar los diferentes análisis.

La información relativa a los censos de población se ha extraído del Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondiente a la serie detallada desde el año 2002 hasta el año 2015, con resultados por Comunidad Autónoma. Los datos son ofrecidos a fecha del 1 de enero y del 1 de julio de cada uno de los años, tomando como referencia



la correspondiente al 1 de julio a fin de que pudiera incorporarse el año 2015, aunque los datos de este año son provisionales (Tabla 12).

Para el tratamiento, cálculo y análisis del conjunto de datos, se han utilizado los siguientes paquetes estadísticos y ofimáticos: el software de gestión estadística SPSS en su versión 15 y 19, y el paquete de Microsoft Office versión 2010.

Para poder realizar el tratamiento de las diferentes variables con el paquete estadístico SPSS, las comunidades autónomas se han codificado según se indica en la Tabla 13. En el caso de Ceuta y Melilla, se recoge tanto por separada como juntas, ya que dependiendo de la fuente el dato se muestra de una manera u otra.

Tabla 13. Codificación de las diferentes Comunidades Autónomas para su estudio

Código	Comunidad Autónoma	Código	Comunidad Autónoma
1	Andalucía	101	Ceuta
2	Aragón	11	Comunidad Valenciana
3	Asturias	12	Extremadura
4	Baleares	13	Galicia
5	Canarias	14	La Rioja
6	Cantabria	15	Madrid
7	Castilla y León	102	Melilla
8	Castilla-La Mancha	16	Murcia
9	Cataluña	17	Navarra
10	Ceuta y Melilla	18	País Vasco

Fuente: Elaboración propia



Tabla 12. Censos de población por comunidad autónoma, en el período del año 2002 al 2015

Comunidad autónoma	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
1	7.437.168	7.544.160	7.648.984	7.803.425	7.923.886	8.052.762	8.168.647	8.244.507	8.302.917	8.352.752	8.383.135	8.387.264	8.390.851	8.398.984
2	1.217.557	1.231.371	1.244.499	1.263.819	1.282.960	1.309.383	1.336.383	1.344.483	1.343.835	1.344.466	1.340.730	1.334.503	1.328.334	1.322.519
3	1.062.103	1.062.196	1.062.146	1.062.559	1.063.801	1.068.046	1.074.019	1.076.430	1.076.165	1.075.114	1.070.686	1.062.935	1.054.060	1.044.481
4	866.087	898.642	923.983	954.612	987.203	1.025.216	1.057.440	1.078.053	1.087.640	1.095.456	1.104.322	1.112.736	1.120.470	1.129.217
5	1.730.673	1.779.468	1.826.843	1.876.368	1.921.847	1.967.966	2.009.965	2.034.165	2.053.116	2.073.985	2.092.826	2.108.462	2.118.423	2.126.462
6	538.550	544.887	550.972	557.962	564.188	572.557	581.160	586.778	589.603	591.564	591.083	588.538	586.240	583.852
7	2.458.042	2.467.429	2.475.274	2.487.533	2.502.598	2.528.372	2.546.405	2.547.569	2.545.387	2.541.364	2.526.973	2.506.320	2.485.335	2.465.901
8	1.777.825	1.814.956	1.849.739	1.895.152	1.941.224	2.003.264	2.050.524	2.075.853	2.090.566	2.103.317	2.099.405	2.083.588	2.067.580	2.054.903
9	6.470.116	6.639.074	6.782.263	6.944.211	7.076.682	7.232.348	7.377.107	7.447.272	7.477.257	7.504.024	7.496.369	7.443.574	7.399.601	7.398.523
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	4.254.321	4.381.643	4.496.103	4.625.341	4.736.678	4.867.677	4.959.565	4.984.398	4.988.922	5.002.122	4.999.339	4.967.019	4.947.346	4.935.462
12	1.058.029	1.062.402	1.066.234	1.071.980	1.077.921	1.085.763	1.091.508	1.097.126	1.100.441	1.103.514	1.102.017	1.098.248	1.093.807	1.088.076
13	2.699.540	2.707.278	2.714.068	2.723.961	2.733.376	2.747.084	2.759.988	2.769.143	2.771.750	2.771.651	2.765.747	2.753.230	2.739.332	2.726.291
14	281.292	287.655	294.336	300.594	304.870	312.369	318.448	319.786	319.888	321.050	320.081	316.825	314.079	312.624
15	5.561.622	5.708.433	5.807.962	5.912.335	6.003.925	6.152.759	6.283.747	6.354.091	6.384.358	6.409.093	6.426.229	6.392.713	6.376.749	6.400.850
16	1.224.366	1.260.716	1.291.948	1.335.288	1.367.430	1.404.885	1.431.501	1.448.479	1.456.521	1.461.107	1.461.256	1.461.214	1.462.881	1.465.103
17	562.489	572.466	579.781	587.922	596.637	609.776	621.976	630.109	634.983	638.581	639.374	637.020	636.003	636.142
18	2.087.427	2.097.326	2.107.811	2.121.008	2.134.080	2.151.135	2.166.798	2.177.013	2.181.087	2.184.016	2.179.984	2.170.900	2.165.334	2.164.325
101	70.849	71.159	71.574	72.192	73.292	74.563	75.776	77.811	80.622	82.910	84.194	84.500	84.619	84.498
102	65.464	64.969	64.652	66.351	67.924	70.080	72.213	74.484	77.424	80.171	82.653	83.645	84.080	84.851

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística (INE)

En cuanto a las diferentes variables utilizadas siguiendo la clasificación que se ha establecido:

a) Variables socio-económicas:

1.- Tasa de paro. Extraída del Instituto Nacional de Estadística (Tabla 14)

El paro se sitúa como uno de los elementos que más ha influido en la imposibilidad de seguir afrontando la cuota hipotecaria (Arredondo y Palma, 2013) y por tanto tener que dejar de abonar la misma, primer paso para que se inicie una ejecución hipotecaria. De ahí que se considere esta variable a la hora de abordar la presente investigación, obteniendo los datos a raíz de la información facilitada en las diferentes Encuestas de Población Activa (EPA), que con carácter trimestral son publicadas por parte del Instituto Nacional de Estadística (INE). Se ha calculado el porcentaje de Tasa de paro correspondiente a la media anual sobre los cuatro trimestres por comunidad autónoma, en el período que abarca desde el año 2002 al año 2015. Desde la definición de la Tasa de paro como el cociente entre el número de parados y el de activos (INE).

Tabla 14. Tasa de paro como media anual de los cuatro trimestres ofrecidos por la Encuesta de Población Activa (EPA), por comunidad autónoma, en el período del año 2002 al 2015

Comunidad Autónoma	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
1	19.5	18.45	16.99	13.83	12.62	12.75	17.7	25.25	27.77	30.13	34.35	36.22	34.78	31.54
2	5.85	6.63	5.66	5.9	5.53	5.31	7.29	13.05	14.96	17.08	18.67	21.38	20.17	16.29
3	9.81	11.3	10.32	10.04	9.16	8.42	8.5	13.42	15.92	17.84	21.82	24.13	21.13	19.11
4	7.62	9.78	9.17	7.29	6.5	7.22	10.19	17.97	20.18	21.95	23.26	22.34	20.14	17.41
5	11.08	11.34	11.92	11.71	11.62	10.45	17.24	26.00	28.6	29.28	32.58	33.73	32.42	29.11
6	10.03	10.41	10.56	8.51	6.47	5.96	7.16	12.	13.7	15.3	17.79	20.45	19.42	17.65
7	10.47	11.1	10.71	8.75	8.12	7.13	9.61	13.98	15.8	16.87	19.8	21.75	20.77	18.26
8	9.52	10.14	9.51	9.23	8.85	7.67	11.66	18.87	21.22	23.08	28.59	29.97	29.00	26.35
9	10.17	10.25	9.72	6.92	6.49	6.47	8.89	16.22	17.66	19.16	22.52	23.12	20.33	18.59
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	10.82	11.24	10.46	8.88	8.34	8.74	11.98	20.76	22.86	23.99	27.19	28.05	25.81	22.78
12	19.04	17.29	17.25	15.74	13.31	12.97	15.35	20.63	22.97	25.08	33.08	33.87	29.79	29.10
13	12.15	12.67	13.54	9.89	8.35	7.58	8.64	12.44	15.33	17.26	20.53	22.04	21.65	19.31
14	7.05	6.03	5.95	6.38	6.11	5.77	7.89	12.65	14.15	17.21	20.57	20.04	18.16	15.38
15	7.3	7.37	6.74	6.84	6.3	6.24	8.6	13.86	15.84	16.34	18.53	19.76	18.75	17.06
16	11.3	10.79	10.73	8.04	7.88	7.54	12.43	20.33	22.86	24.99	27.62	28.98	26.59	24.62
17	5.84	5.8	5.57	5.66	5.38	4.72	6.83	10.83	11.9	12.99	16.16	17.93	15.71	13.83
18	9.56	9.5	9.82	7.41	7.17	6.22	6.62	11.34	10.69	12.35	15.6	16.57	16.33	14.77
101	7.03	9.46	10.85	19.44	21.23	21.01	17.45	18.63	23.92	27.75	37.02	34.79	31.84	27.55
102	4.22	8.36	17.59	14.26	13.6	18.17	19.89	23.47	22.77	22.41	26.86	32.41	28.40	33.95

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística (INE)

2.- Salario medio anual. Extraído del Instituto Nacional de Estadística (Tabla 15)

La capacidad y/o disponibilidad económica que tienen las personas para afrontar la compra o el alquiler de una vivienda, es un factor clave para posibilitar su acceso. Así como el porcentaje mensual sobre sus ingresos, que deben de dedicar a los costes que genera la vivienda. Los cuáles no debieran de superar un treinta por ciento (Cortés y Navarrete, 2009; Desmond & Kimbro, 2015; Observatorio DESC, 2008; Sánchez y Pareja, 2012). De ahí que el incremento en el desempleo que conlleva una disminución muy importante en cuando a los ingresos percibidos, así como la disminución salarial a raíz de la crisis financiera de 2008, ha supuesto un freno y una imposibilidad de disponer de una vivienda para miles de personas, bien sea en propiedad o en alquiler.

Los datos obtenidos corresponden a la Encuesta anual de estructura salarial (serie 2008-2013), por comunidad autónoma y ganancia media anual por trabajador (INE).

Tabla 15. Salario medio anual por comunidad autónoma en el período del año 2008 al 2013. Ceuta y Melilla no disponible

Comunidad Autónoma	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013
1	20.139	20.906	20.964	21.351	20.892	20.782
2	21.594	22.134	22.317	22.334	22.104	22.055
3	21.806	22.598	22.241	22.286	21.751	21.995
4	20.388	21.070	21.614	21.351	20.961	20.776
5	18.467	18.926	19.316	19.517	19.278	19.168
6	20.378	20.870	21.157	20.932	20.192	20.052
7	20.218	21.037	20.961	21.029	20.569	20.441
8	19.736	20.229	20.363	20.665	20.536	20.630
9	23.376	23.851	24.449	24.499	24.436	24.254
10	-	-	-	-	-	-
11	19.794	20.490	20.707	21.316	21.224	20.878
12	18.265	19.100	19.481	19.879	19.721	19.130
13	19.156	19.807	20.242	19.970	19.389	19.825
14	20.674	21.180	21.036	20.997	20.346	20.629
15	25.270	25.861	25.989	25.845	26.044	26.215
16	18.912	20.430	20.863	21.077	20.682	20.450
17	23.343	23.658	23.825	24.385	23.784	23.837
18	25.547	26.162	26.594	26.370	26.536	26.915
101	ND	ND	ND	ND	ND	ND
102	ND	ND	ND	ND	ND	ND

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística (INE) (ND: No disponible)



3.- Presupuesto de las comunidades autónomas dedicado a vivienda, así como el porcentaje que el mismo representa sobre el total del presupuesto de la comunidad.

Extraído del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. (Tablas 16 y 17)

Se recoge el importe incluido por año y comunidad autónoma bajo el código 26: “Acceso a la Vivienda y Fomento de la Edificabilidad”, dentro de la Clasificación Funcional del presupuesto. Este código 26 engloba los cuatro programas de gasto de los PGE (Presupuesto Generales del Estado) en los que se basa la política de vivienda, siendo estos:

261M. Dirección y Servicios Generales de Vivienda,

261N. Promoción, administración y ayudas para la rehabilitación y acceso a vivienda,

261O. Ordenación y fomento de la edificación y

261P. Urbanismo y política de suelo.

Ya que tal y como recoge Pérez, Rodríguez y Blanco (2011), del Instituto de Estudios Fiscales:

Con dichos programas se trata de dar respuesta a la necesidad de impulsar las actuaciones en materia de acceso a la vivienda, en régimen de propiedad o alquiler... Además, también aborda actuaciones en materia de edificación, urbanismo, suelo y rehabilitación del Patrimonio Histórico arquitectónico español. (p. 15)

De ambas variables: presupuesto total y porcentaje sobre el total, existía información disponible desde el año 2006 al año 2013. Sobre la primera el dato referenciado es el relativo al “Presupuesto aprobado una vez depurado la IFL y PAC”, significando ambas siglas las cuantías destinadas a la intermediación financiera local y las ayudas concedidas a los agricultores en el marco de la Política Agrícola Común (PAC). Al entender que es la cuantía más exacta y homogénea, con la que se puede conocer cuál es el peso real de cada capítulo presupuestario. Sobre ella posteriormente se calculó la ratio aplicada sobre 10.000 habitantes, en función de la población de cada una de las comunidades autónomas durante los años ya indicados. Y respecto a la segunda se ha utilizado el dato existente al corresponder a un porcentaje. A modo de

ejemplo, se indica el correspondiente para Andalucía del ejercicio del año 2013, (Figura 16).

Figura 16. Detalle del presupuesto dedicado a vivienda con su porcentaje sobre el total correspondiente a la Comunidad Autónoma de Andalucía para el Ejercicio 2013

Áreas y políticas de gasto. Datos consolidados.
Presupuestos iniciales de las Comunidades Autónomas. Ejercicio 2013.
Comunidad Autónoma de Andalucía

Áreas y políticas de gasto	Presupuesto aprobado		Presupuesto aprobado una vez depuradas la IFL y PAC (**)	
	miles de euros	%	miles de euros	%
1 Servicios Públicos Básicos	649.758,05	2,12	649.758,05	2,43
11 Justicia	498.307,52	1,62	498.307,52	1,87
12 Defensa				
13 Seguridad Ciudadana e Instituciones Penitenciarias	55.437,26	0,18	55.437,26	0,21
14 Política Exterior	96.013,28	0,31	96.013,28	0,36
2 Actuaciones de Protección y Promoción Social	2.795.036,68	9,10	2.795.036,68	10,47
21 Pensiones	29.229,75	0,10	29.229,75	0,11
22 Otras Prestaciones Económicas				
23 Servicios Sociales y Promoción Social	2.010.413,72	6,55	2.010.413,72	7,53
24 Fomento del Empleo	629.687,36	2,05	629.687,36	2,36
25 Desempleo				
26 Acceso a la Vivienda y Fomento de la Edificación	125.705,85	0,41	125.705,85	0,47
29 Gestión y Administración de la Seguridad Social				

Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas



Tabla 16. Presupuesto de las diferentes comunidades autónomas dedicado a vivienda en el período del año 2006 al 2013, Ceuta y Melilla sólo disponible del año 2006 al 2012 (en miles)

Comunidad Autónoma	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013
1	381.956	392.426	472.983	516.114	421.289	132.982	136.024	125.706
2	69.038	75.312	78.696	77.381	80.074	58.455	54.243	37.595
3	73.365	88.388	62.255	87.027	70.671	73.713	73.713	26.818
4	23.725	25.105	18.709	19.927	28.753	28.753	11.617	7.770
5	122.297	130.561	140.036	130.317	125.847	76.782	68.731	49.604
6	28.407	33.355	38.251	39.493	33.015	28.157	27.997	19.167
7	130.692	145.706	158.488	145.166	114.877	99.477	72.344	62.044
8	107.411	121.127	122.471	141.083	137.993	123.055	46.299	46.749
9	184.429	235.139	351.351	314.129	338.184	278.421	194.396	194.396
10	-	-	-	-	-	-	-	-
11	239.944	224.086	169.841	159.618	112.478	90.380	81.740	40.715
12	109.556	120.010	138.042	136.461	127.760	95.058	72.672	51.468
13	228.474	239.881	233.994	262.141	213.281	128.839	120.933	70.082
14	18.016	15.748	15.992	15.172	12.799	8.423	8.989	7.771
15	461.336	519.875	540.912	503.907	427.793	328.265	292.177	206.308
16	31.211	33.598	35.440	38.822	30.020	30.406	19.236	47.400
17	217.164	250.296	273.882	283.718	261.986	246.350	73.530	69.986
18	189.076	196.745	207.366	212.102	185.690	171.037	153.207	153.207
101	17.140	16.959	17.879	15.544	5.841	0	3.316	ND
102	13.760	10.088	7.659	8.978	5.371	4.265	6.250	ND

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

(ND: No disponible)



Tabla 17. Porcentaje sobre el presupuesto total dedicado a vivienda por cada una de las comunidades autónomas, en el período del año 2006 al 2013. Ceuta y Melilla sólo disponible del año 2006 al 2012

Comunidad Autónoma	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013
1	1,40	1,34	1,68	1,73	1,41	0,48	0,49	0,47
2	1,44	1,46	1,54	1,44	1,52	1,21	1,11	0,81
3	2,00	2,22	1,61	1,95	1,55	1,70	1,70	0,71
4	0,87	0,87	0,56	0,56	0,85	0,85	0,31	0,22
5	1,93	1,89	1,79	1,64	1,53	1,09	0,92	0,73
6	1,36	1,51	1,59	1,58	1,34	1,17	1,15	0,84
7	1,45	1,51	1,70	1,52	1,21	1,11	0,83	0,74
8	1,44	1,48	1,65	1,77	1,67	1,56	0,62	0,70
9	0,76	0,87	1,37	1,16	1,11	0,92	0,71	0,71
10	-	-	-	-	-	-	-	-
11	2,02	1,69	1,20	1,09	0,76	0,64	0,59	0,32
12	2,41	2,40	2,78	2,62	2,52	2,05	1,66	1,22
13	2,31	2,22	2,19	2,40	1,97	1,33	1,23	0,74
14	1,62	1,28	1,23	1,14	0,95	0,67	0,71	0,64
15	2,78	2,86	2,85	2,52	2,23	1,75	1,33	1,07
16	0,85	0,80	0,77	0,77	0,61	0,63	0,40	1,06
17	6,42	6,42	6,39	6,60	5,94	5,88	1,92	1,82
18	2,48	2,25	2,09	2,03	1,80	1,63	1,47	1,47
101	8,35	7,61	7,04	5,81	2,19	0	1,37	ND
102	7,60	5,26	3,53	3,89	2,22	1,83	2,63	ND

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (ND: No disponible)

b) Variables relacionadas con la vivienda:

En cuanto a la vivienda se han considerado las diferentes posibilidades de cara al usuario final de la misma, teniendo en cuenta tanto su uso, como su consideración legal.

1.- Según la consideración legal de la vivienda en libre o protegida, obteniendo los datos del Ministerio de Fomento (Tablas 18 y 19).

Para las viviendas libres se han considerado las que se encuentran terminada en cada período que abarca desde el año 2002 al año 2015, por cada una de las comunidades autónomas. Y las protegidas las que el Ministerio de Fomento (2012, p. 4), define como:

Se entiende por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las comunidades autónomas y de las ciudades





autónomas de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en la normativa estatal que regula los planes de vivienda, o los establecidos en normativa específica de las comunidades autónomas que regula sus propios planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Que disponen de calificación/declaración definitiva, tanto de planes estatales como de planes autonómicos. Este concepto corresponde al “acto administrativo por el cual se otorgan definitivamente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección, al cumplir la edificación los requisitos técnicos y legales vigentes” (Ministerio de Fomento, 2012, p. 5). En el mismo marco temporal que para las viviendas libres del 2002 al 2015.

A estos datos para su análisis posterior, se le ha calculado la ratio de referencia sobre 10.000 habitantes, en función del censo correspondiente en cada uno de los años y por comunidad autónoma.

Tabla 18. Número de viviendas libres terminadas por comunidad autónoma, en el período del año 2002 al 2015

Comunidad autónoma	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
1	114.530	117.767	104.746	99.520	123.799	119.380	109.837	60.178	36.619	17.584	13.381	6.632	4.896	5.273
2	14.755	15.395	11.024	12.675	12.865	12.863	14.189	10.726	8.139	2.956	3.307	1.195	1.980	1.818
3	8.920	8.793	11.385	11.957	12.764	9.795	10.129	6.464	6.814	4.313	2.897	1.475	429	352
4	12.090	11.537	8.888	10.372	10.172	12.162	11.827	9.071	5.171	3.364	2.559	1.226	1.186	1.426
5	28.194	24.852	24.835	23.213	26.286	23.176	29.618	18.472	12.405	6.955	1.314	695	482	831
6	6.519	7.864	7.680	5.786	8.864	8.072	7.244	6.882	2.703	1.805	1.466	962	535	625
7	31.686	25.313	27.667	30.355	38.232	35.506	34.638	22.603	16.228	10.732	8.501	4.223	3.340	3.374
8	17.797	17.433	22.381	25.190	36.088	50.688	47.229	34.148	21.468	8.810	6.890	3.152	3.015	3.292
9	72.150	68.798	86.558	81.441	80.817	87.086	87.518	42.219	25.441	24.562	8.388	4.251	4.271	4.121
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	60.550	56.039	69.706	88.043	84.813	81.358	80.945	51.402	21.959	7.550	5.738	2.907	3.251	5.723
12	7.105	9.668	7.825	8.198	7.621	10.915	9.524	7.722	6.453	3.798	2.781	1.338	1.637	1.283
13	29.824	26.165	29.345	29.448	29.998	33.032	34.229	22.150	17.245	8.202	5.443	3.188	2.624	ND
14	4.233	3.275	3.620	4.415	5.434	5.208	6.376	4.240	2.893	2.147	785	495	354	359
15	40.134	42.094	56.256	58.576	61.621	40.008	32.554	25.075	13.335	7.320	7.004	5.323	2.691	6.200
16	11.592	13.929	21.054	23.258	41.876	33.259	32.528	22.198	12.877	3.244	2.984	881	1.146	775
17	4.425	4.386	4.820	4.577	5.900	5.636	5.811	3.894	1.738	1.191	1.467	886	594	570
18	14.974	7.956	10.417	11.151	9.794	10.793	9.083	8.782	6.409	5.851	4.757	3.994	2.560	3.611
101	328	345	290	247	174	418	151	90	360	275	134	140	33	4
102	923	1121	796	332	514	310	201	239	315	384	287	267	202	254

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento

Tabla 19. Número de viviendas protegidas con calificación definitiva por comunidad autónoma, en el período del año 2002 al 2015

Comunidad autónoma	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
1	8.749	9.806	11.426	11.279	9.386	9.070	9.305	9.670	8.603	8.798	9.190	3.585	2.055	665
2	401	124	1.255	1.889	1.101	833	4.956	3.430	1.796	981	3.541	964	490	108
3	795	1.151	1.209	1.060	945	1.465	1.610	1.161	1.943	2.620	1.201	400	84	51
4	382	325	542	411	405	385	239	339	391	288	69	168	32	0
5	366	1.225	988	2.404	975	1.307	543	72	384	636	892	192	184	64
6	446	567	737	307	980	1.128	707	1.607	741	836	436	0	101	121
7	69	1.504	1.614	2.993	3.466	3.619	3.436	2.364	669	2.380	1.965	628	661	271
8	281	1.624	1.138	2.577	3.937	4.636	4.462	3.720	5.233	3.329	2.600	683	331	117
9	2.492	3.754	5.462	5.039	3.803	4.303	6.315	6.366	6.786	5.759	5.147	892	1.059	617
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	9.208	9.082	6.955	8.044	6.284	5.317	4.879	3.662	3.994	3.764	2.755	575	309	29
12	2.254	2.122	1.912	2.905	2.105	2.609	2.650	3.666	2.261	1.829	1.859	632	257	234
13	2.401	1.385	3.326	3.050	3.292	3.774	2.758	1.778	2.261	1.717	660	439	42	2
14	467	623	764	723	888	803	724	964	519	251	410	269	142	-
15	1.696	1.137	11.628	12.276	14.245	20.184	16.623	20.125	15.064	16.178	16.602	4.063	5.864	3.282
16	2.767	1.731	1.613	1.471	1.197	1.079	1.306	1.224	950	538	599	67	32	20
17	1.390	938	645	2.211	3.006	1.822	2.983	2.979	1.574	2.614	1.398	1.446	1.163	425
18	3.054	3.896	3.416	4.025	4.829	4.751	5.000	4.672	4.991	5.523	3.835	1.772	2.239	1.925
101	0	0	0	186	34	120	0	105	151	225	170	0	1	0
102	326	0	0	0	0	309	91	0	0	42	3	24	0	0

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento



2.- En cuanto al uso de la vivienda en principal y no principal, obteniendo los datos del Ministerio de Fomento (Tablas 20 y 21).

Es considerada como vivienda principal “toda vivienda familiar que es utilizada como residencia habitual de uno o más hogares y es ocupada por estos la mayor parte del año” (Ministerio de Fomento, 2013, p.4). Y la no principal, “la que el hogar tenga acceso y se destine a residencia temporal. Este tipo de vivienda se utiliza parte del año, y en términos administrativos (fiscales, patronales...) no suele constituir la residencia habitual de un hogar”. (Ministerio de Fomento, 2013, p. 4).

En este caso el marco temporal disponible abarca desde el año 2002 al año 2014, tanto en las viviendas principales como en las no principales por cada una de las comunidades autónomas. Y aplicando el cálculo en función de su censo para obtener la ratio correspondiente sobre 10.000 habitantes en cada uno de los territorios, que servirá para su estudio. Al no existir los datos diferenciados para las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, sino que el dato es común bajo el epígrafe “Ceuta y Melilla”, no se ha podido calcular la ratio correspondiente tanto para la vivienda principal como no principal.

Tabla 20. Número de viviendas principales por comunidad autónoma, en el período del año 2002 al 2014

Comunidad autónoma	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014
1	2.481.857	2.544.027	2.624.788	2.741.467	2.819.423	2.898.097	2.995.732	3.016.676	3.043.316	3.094.866	3.086.326	3.281.209	3.314.344
2	463.807	468.723	480.302	486.150	499.715	512.554	518.985	522.069	519.140	538.869	541.197	568.990	570.233
3	396.293	403.383	403.701	412.378	431.954	435.128	442.743	443.276	437.773	460.354	465.585	490.648	489.769
4	314.311	331.486	343.488	351.392	369.152	379.105	399.858	404.281	411.111	429.945	431.621	445.057	449.435
5	570.032	604.276	614.807	632.023	669.434	690.469	719.747	724.107	737.541	790.188	804.207	834.001	840.011
6	186.458	190.693	194.399	204.352	215.787	215.045	218.680	224.257	231.669	235.425	234.436	251.975	253.382
7	911.788	916.088	929.562	950.279	977.802	987.169	999.209	1.015.931	1.025.836	1.034.882	1.020.304	1.070.215	1.067.995
8	625.556	643.664	662.032	681.229	696.428	724.486	749.561	769.028	781.670	783.786	784.306	829.001	830.914
9	2.380.716	2.446.788	2.536.954	2.626.121	2.718.564	2.805.015	2.867.395	2.883.159	2.887.895	2.952.777	2.932.434	3.118.750	3.125.370
10	36.508	38.537	39.600	39.503	39.696	41.435	42.155	44.912	45.974	50.321	49.403	51.932	52.917
11	1.558.475	1.604.021	1.678.980	1.777.373	1.826.234	1.887.236	1.947.266	1.968.265	1.977.457	1.995.668	1.999.081	2.056.283	2.064.416
12	378.932	379.706	388.111	388.290	399.830	403.426	409.540	415.916	424.619	426.968	423.103	448.214	449.713
13	906.883	933.504	956.439	978.484	989.946	992.007	1.035.741	1.038.636	1.055.387	1.057.682	1.069.974	1.109.816	1.116.325
14	103.405	110.858	111.997	114.068	119.554	122.452	124.185	125.869	126.387	128.176	128.420	137.627	138.006
15	1.943.943	2.021.109	2.063.704	2.146.322	2.210.831	2.269.991	2.332.536	2.413.004	2.425.145	2.468.367	2.506.626	2.607.888	2.643.769
16	386.245	406.178	422.348	445.942	467.706	482.960	499.204	508.587	517.028	514.423	508.870	517.817	524.125
17	191.407	197.854	204.796	208.168	217.490	227.507	227.306	231.275	232.663	248.692	247.877	257.775	260.130
18	750.611	775.162	786.532	813.222	838.702	862.331	866.957	878.951	882.251	888.017	878.667	913.833	922.274
101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento

Tabla 21. Número de viviendas no principales por comunidad autónoma, en el período del año 2002 al 2014

Comunidad autónoma	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014
1	1.179.713	1.228.482	1.244.247	1.216.458	1.247.589	1.261.837	1.252.921	1.283.092	1.286.940	1.267.707	1.298.628	1.113.306	1.087.473
2	207.709	217.064	216.338	223.660	222.590	221.891	233.184	243.111	254.775	240.248	244.660	218.948	220.108
3	136.208	137.773	148.607	151.669	144.379	151.076	153.913	159.447	172.162	154.809	153.725	130.630	132.090
4	200.765	194.159	191.069	192.911	184.072	184.957	174.671	177.688	174.576	157.289	158.464	146.652	143.528
5	310.566	299.251	311.255	315.771	301.609	300.524	296.748	306.400	301.159	252.132	240.430	211.618	206.345
6	107.469	111.774	116.549	112.859	111.307	121.232	125.546	128.493	124.425	123.241	126.191	109.698	108.974
7	572.676	592.926	606.115	615.586	626.622	653.022	675.549	680.288	683.822	685.500	710.420	665.099	671.256
8	376.538	373.042	373.575	377.118	395.965	416.779	437.441	450.320	458.884	463.856	472.345	431.105	432.050
9	1.008.654	1.002.377	990.784	971.579	943.947	927.747	940.050	952.695	964.062	916.490	950.467	769.483	768.589
10	10.386	9.685	9.565	10.239	10.507	9.645	9.219	6.716	6.248	2.663	4.164	2.049	1.308
11	1.064.461	1.077.658	1.072.157	1.062.145	1.096.055	1.112.979	1.130.748	1.157.144	1.165.481	1.153.550	1.158.576	1.104.812	1.100.170
12	203.041	211.676	210.192	217.460	212.255	219.237	222.470	224.687	221.650	223.130	231.686	208.569	208.781
13	438.742	440.974	451.284	462.514	485.131	520.415	514.670	536.813	540.608	549.198	543.158	507.022	503.248
14	57.486	53.686	56.169	58.655	58.885	61.167	65.862	68.664	70.887	70.797	71.763	63.178	63.210
15	573.116	531.810	549.065	528.765	530.611	522.099	499.232	454.101	460.716	431.694	416.884	325.027	298.227
16	219.900	211.789	214.092	210.377	226.091	239.292	251.515	260.551	261.043	265.070	274.132	266.058	260.856
17	74.657	72.305	69.471	71.395	69.566	65.559	72.886	74.209	74.526	60.726	64.428	56.916	56.314
18	157.993	143.921	144.876	131.458	118.343	109.095	116.290	115.508	121.425	131.547	149.857	120.105	116.680
101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento

3.- Por último, se considera el número total de vivienda, independientemente de su consideración legal o uso de la misma, dato extraído del Ministerio de Fomento (Tabla 22). Desde el año 2002 al año 2014 por cada una de las comunidades autónomas. Así como el número de viviendas vacías, información obtenida a través de los Censos de Población y Vivienda realizados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), cada diez años (Tabla 23). En este caso los correspondientes al año 2001 y al año 2011.

En ambas variables también se ha aplicado la ratio sobre 10.000 habitantes para realizar su análisis, tomando como referencia el censo de cada una de las comunidades autónomas en los años tratados. Y al igual que pasara con las viviendas principales y no principales, en la variable de viviendas totales las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla no disponen de dato, ya que el mismo se encuentra registrado bajo el epígrafe que aglutina ambas “Ceuta y Melilla”, por lo que de estas no se ha podido realizar su cálculo. A diferencia de la vivienda vacía donde el dato si viene diferenciado por cada una de las ciudades autónomas.

Tabla 22. Número de viviendas totales por comunidad autónoma, en el período del año 2002 al 2014

Comunidad autónoma	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014
1	3.661.570	3.772.509	3.869.035	3.957.925	4.067.012	4.159.934	4.248.653	4.299.768	4.330.256	4.362.573	4.384.954	4.394.515	4.401.817
2	671.516	685.787	696.640	709.810	722.305	734.445	752.169	765.180	773.915	779.117	785.857	787.938	790.341
3	532.501	541.156	552.308	564.047	576.333	586.204	596.656	602.723	609.935	615.163	619.310	621.278	621.859
4	515.076	525.645	534.557	544.303	553.224	564.062	574.529	581.969	585.687	587.234	590.085	591.709	592.963
5	880.598	903.527	926.062	947.794	971.043	990.993	1.016.495	1.030.507	1.038.700	1.042.320	1.044.637	1.045.619	1.046.356
6	293.927	302.467	310.948	317.211	327.094	336.277	344.226	352.750	356.094	358.666	360.627	361.673	362.356
7	1.484.464	1.509.014	1.535.677	1.565.865	1.604.424	1.640.191	1.674.758	1.696.219	1.709.658	1.720.382	1.730.724	1.735.314	1.739.251
8	1.002.094	1.016.706	1.035.607	1.058.347	1.092.393	1.141.265	1.187.002	1.219.348	1.240.554	1.247.642	1.256.651	1.260.106	1.262.964
9	3.389.370	3.449.165	3.527.738	3.597.700	3.662.511	3.732.762	3.807.445	3.835.854	3.851.957	3.869.267	3.882.901	3.888.233	3.893.959
10	46.894	48.222	49.165	49.742	50.203	51.080	51.374	51.628	52.222	52.984	53.567	53.981	54.225
11	2.622.936	2.681.679	2.751.137	2.839.518	2.922.289	3.000.215	3.078.014	3.125.409	3.142.938	3.149.218	3.157.657	3.161.095	3.164.586
12	581.973	591.382	598.303	605.750	612.085	622.663	632.010	640.603	646.269	650.098	654.789	656.783	658.494
13	1.345.625	1.374.478	1.407.723	1.440.998	1.475.077	1.512.422	1.550.411	1.575.449	1.595.995	1.606.880	1.613.132	1.616.838	1.619.573
14	160.891	164.544	168.166	172.723	178.439	183.619	190.047	194.533	197.274	198.973	200.183	200.805	201.216
15	2.517.059	2.552.919	2.612.769	2.675.087	2.741.442	2.792.090	2.831.768	2.867.105	2.885.861	2.900.061	2.923.510	2.932.915	2.941.996
16	606.145	617.967	636.440	656.319	693.797	722.252	750.719	769.138	778.071	779.493	783.002	783.875	784.981
17	266.064	270.159	274.267	279.563	287.056	293.066	300.192	305.484	307.189	309.418	312.305	314.691	316.444
18	908.604	919.083	931.408	944.680	957.045	971.426	983.247	994.459	1.003.676	1.019.564	1.028.524	1.033.938	1.038.954
101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento

Tabla 23. Número de viviendas vacías por comunidad autónoma, según Censos de Población y Vivienda de los años 2001 y 2011

Comunidad autónoma	Año 2001	Año 2011
1	548.669	637.221
2	85.716	100.337
3	72.640	82.857
4	85.535	71.255
5	138.892	138.262
6	36.518	47.059
7	209.006	258.451
8	137.900	202.657
9	452.921	448.356
10	-	-
11	444.823	505.029
12	103.506	105.173
13	229.360	299.396
14	22.898	35.745
15	306.556	263.279
16	95.589	129.117
17	35.102	35.466
18	94.287	81.003
101	2.817	1.335
102	3.687	1.367

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística (INE)

c) Variables personales:

Se incorporan en este apartado aquellas variables con una implicación directa de la persona, y/o que implica una intervención del Sistema de Servicios Sociales.

1.- Ejecuciones Hipotecarias y Lanzamientos positivos. Han sido varias las fuentes que han venido facilitando información desde el año 2007, con la elaboración de diferentes informes, algunos de manera esporádica y otros que han mantenido una continuidad en el tiempo.

El informe que con carácter trimestral publica el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), bajo el título “Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales”, dentro del apartado de informes periódicos que se recoge en su página web. Y cuya finalidad queda recogida en el Boletín de Información Estadística del CGPJ:



... es medir la carga de trabajo de los órganos judiciales, se limita a recoger en cada uno de los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción el movimiento de las ejecuciones hipotecarias, sin ningún desglose sobre los bienes objeto de la hipoteca, el año de constitución de las mismas, ni las posibles formas de terminación de la ejecución hipotecaria” (2013, p. 4)

Ha sido la primera fuente y la principal utilizada por los medios de comunicación, plataformas de afectados, como por otras publicaciones y estudios de diferente índole, de cara a conocer el número de desahucios producidos. Convirtiéndose durante varios años en el único recurso estadístico existente de obtención de estos datos.

La información ofrecida es detallada en diferentes apartados que han ido evolucionando a fin de mejorar la fiabilidad de los datos. Ya que el mismo Consejo General del Poder Judicial vino a reconocer que las fuentes de información inicialmente eran mejorables. Posiblemente una de las mejoras más importante ha sido la de diferenciar entre los lanzamientos que se corresponden por procedimientos de ejecuciones hipotecarias, de los que se corresponden por procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), alquileres, dato que se incorpora a partir del primer trimestre del año 2013, en el apartado: Lanzamientos practicados en los Juzgados de 1º instancia por TSJ.

Hasta el año 2013 se han producido otra serie de estudios e informes de cara a facilitar información sobre los desahucios que se producen, ya que en algunas ocasiones se ha puesto en entre dicho los propios datos del Consejo General del Poder Judicial, al no diferenciar el tipo de inmueble: vivienda (principal o secundaria), locales, garajes, u otros, como el propio CGPJ reconocía. Entre estos otros informes están los publicados por los siguientes organismos:

- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Informe presentado el 12 de abril de 2013, bajo el título “Panorama Registral. Impagos hipotecarios de vivienda 2012”. Este informe se sustenta en una “encuesta directa y voluntaria a través de un formulario web habilitado especialmente al afecto por el servicio de sistemas de información del Colegio de Registradores, al que responden 934 oficinas, el 85% del total de Registros de



la Propiedad.” (p. 5). Y que toma como referencia las “Adjudicaciones como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria relativas exclusivamente a vivienda.” (p. 4). El propio informe viene a indicar que las inscripciones en los Registros de la Propiedad tienen:

“una demora importante debido a que las entidades financieras pueden preferir retrasar la inscripción de la adjudicación para evitar los gastos inherentes en tanto no venden a un tercero la vivienda, aprovechando en ese momento para hacer ambas inscripciones, adjudicación y venta.” (p.4)

Este informe sólo se refiere a los datos del año 2012, sin que se pueda establecer comparativa previa ni posterior, ya que no se ha vuelto a publicar. Sin olvidar lo ya indicado en cuanto a la demora en las inscripciones, elementos estos que hacen que se descarte su utilización.

- Banco de España

Es en el año 2013 cuando el Banco de España comienza a elaborar una estadística denominada “Procesos de ejecución hipotecaria de viviendas”. Y haciéndolas públicas con la emisión de notas informativas, siendo la primera con fecha del 10 de mayo de ese mismo año.

En esta nota se indica que el Banco de España “ha diseñado una encuesta dirigida a un conjunto de entidades bancarias, que gestionan más del 85% del total del crédito hipotecario vivo concedido a hogares para la compra de viviendas”. (2013, p.1). Donde al igual que en el informe de Colegios de Registradores de la Propiedad, se centra en las ejecuciones hipotecarias que se han producido sólo durante el año 2012. Y recogiendo en la nota que al ser la primera vez que el Banco de España elaboraba esta estadística “los resultados habían de tomarse con las debidas cautelas.” (p.2), refiriendo en dicha información, que “la seguirían solicitando y publicando regularmente con una periodicidad, en principio, de carácter semestral” (p.2).

La información solicitada se refiere al número total de hipotecas a hogares para la adquisición de vivienda, a las entregas de viviendas como resultado de procesos de ejecución hipotecaria, diferenciando entre las viviendas que su entrega se produce de forma voluntaria, y de éstas cuántas son por dación en



pago, y las que son por vía judicial donde también se solicita cuáles estaban vacías y cuáles ocupadas. Por último, la fecha de origen de la hipoteca que tiene que ser entregada por vía judicial, y se encontraba ocupada en el momento de la posesión.

Tras la primera nota, se produjo la emisión de una segunda, publicada con fecha del 28 de enero de 2014 en la que se revisan los datos de 2012 y se aportan los correspondientes al primer semestre de 2013.

En esta segunda nota se informa de la modificación que a partir de esa fecha recoge esta estadística, tras la entrada en vigor de la Circular del Banco de España 1/2013, de 24 de mayo, por la que se requiere a las entidades de depósito que faciliten dicha información, por lo que ya no es una encuesta a un determinado número de entidades. Aunque sigue indicando “que deben tomarse aún con cierta cautela al ser el resultado de la primera declaración de las entidades en cumplimiento de la citada Circular 1/2013.” (p. 1)

La tercera nota publicada se realiza con fecha del 19 de mayo de 2014, en la que se facilitan los datos a 31 de diciembre de 2013, comparándose con los mismos datos a fecha de 31 de diciembre de 2012. Y publicándose con fecha del 13 de noviembre de 2014, la siguiente nota, respecto a los datos del primer semestre de 2014. No siendo hasta el 30 de julio de 2015, cuando se publica una nueva nota con los datos correspondientes al 31 de diciembre del año 2014. En esta nota se indica que debido a que el Instituto Nacional de Estadísticas, ya está realizando una publicación relativa a esta cuestión, la correspondiente al año 2015 será la última que publiquen.

Se puede concluir con ésta información, que sólo se dispone de datos a partir del año 2012. Que al modificarse la recogida de datos para el año 2013 y siguientes, es a partir de estos datos (2013) donde se podría establecer un seguimiento comparativo de los mismos, existiendo en estos momentos sólo datos completos de los años 2013 y 2014. Aunque el Banco de España da por finalizada la publicación de esta estadística con los datos del año 2015.

Por lo que tan poco se estima esta fuente a la hora de la investigación.



- Instituto Nacional de Estadística (INE)

Como se indica en el documento de la metodología “Estadísticas de ejecución hipotecarias (EH)”, “Esta nueva estadística surge en respuesta a la demanda social de conocer la cuantía y evolución de las ejecuciones hipotecarias” (INE, 2014, p.3). Su primera publicación surge en el año 2014, cuando desde el año 2008 se inicia la actual situación de incrementos de desahucios, por lo que se ha tardado seis años en iniciar esta serie por el organismo especializado en cuanto al ámbito de estudios estadísticos del estado.

Esta estadística tiene su base en los datos facilitados por los Registros de la Propiedad, con un ámbito geográfico que abarca todo el territorio nacional, y con una periodicidad de carácter trimestral. Desde la que se aborda el concepto ejecución hipotecaria, tomando como referencia la fecha en que dicha ejecución queda inscrita en el Registro de la Propiedad. Y diferenciando entre tipos de fincas: urbanas y rústicas, donde las urbanas se catalogan entre: viviendas de personas físicas (vivienda habitual y otras viviendas) y jurídicas, solares y otras.

El primer informe de estas características es publicado con fecha del 30 de junio de 2014, donde se recogen los datos del primer trimestre. A partir de aquí se han seguido publicando con su periodicidad trimestral, en los meses de septiembre, diciembre y marzo. Es en marzo donde además de publicarse el cuarto trimestre del año anterior, se publica un resumen provisional de ese año. En estos momentos existen datos completos de los años 2014 y 2015, así como hasta el tercer trimestre del año 2016 que fue publicado el 2 de diciembre.

El disponer sólo de datos correspondiente a dos años, ha hecho descartar también ésta fuente. Aunque las características de la misma al estar desagregada por comunidades autónomas, y hacer una mejor diferenciación entre los tipos de vivienda, supone un instrumento más completo para futuras investigaciones, conforme se incrementen los años y los datos disponibles.

Ante la disponibilidad de este conjunto de informes, los datos a utilizar en esta investigación han sido los aportados por el Consejo General del Poder Judicial, en su informe “Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales.” Al considerar que son los que posibilitan un recorrido temporal desde el inicio de la crisis, comparado a su

vez entre las diferentes comunidades autónomas como unidades de análisis. Y más concretamente los que se recogen en los apartados “Ejecuciones hipotecaria presentadas por TSJ” (Tabla 24), así como los “Lanzamientos con cumplimiento positivo en los Servicios Comunes por TSJ” (Tabla 25). Que se definen según el informe mencionado como:

Ejecuciones hipotecarias: Se computan aquellos procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Lanzamientos positivos: Aquellos lanzamientos en los que el servicio común ha podido practicar el lanzamiento acordado por el juzgado.

Todo ello en un marco temporal que va desde el año 2007 al año 2015, para las Ejecuciones hipotecarias, y del año 2008 al año 2015 para los Lanzamientos con cumplimiento positivo. Y sobre los que se ha calculado la ratio correspondiente sobre 10.000 habitantes, en función del censo de población de cada año y por cada una de las comunidades autónomas.

Tabla 24. Ejecuciones hipotecarias presentadas por TSJ, en las diferentes comunidades autónomas, en el período del año 2007 al 2015. Ceuta y Melilla no disponible

Comunidad autónoma	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
1	4.595	11.458	17.774	17.913	16.313	17.914	18.321	16.991	17.365
2	545	1.254	2.478	2.126	1.998	2.049	1.641	1.703	1.428
3	546	756	1.003	864	768	875	971	930	915
4	723	1.754	2.677	2.305	2.133	2.693	1.908	1.977	1.851
5	1.436	3.216	5.551	4.819	4.108	4.252	3.653	3.786	2.963
6	275	561	761	709	691	811	669	531	456
7	888	1.876	3.019	2.998	2.293	3.040	3.193	3.038	2.094
8	1.235	2.845	4.720	4.681	3.924	4.873	4.315	4.073	3.122
9	4.538	11.240	18.053	18.112	13.727	18.567	18.341	17.035	12.165
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	5.369	10.591	16.290	18.102	14.868	16.157	11.596	13.893	11.166
12	361	723	1.030	1.363	1.065	1.340	1.274	1.440	993
13	701	1.369	2.053	1.942	2.003	2.528	2.576	2.106	1.810
14	154	391	687	615	488	566	471	395	390
15	2.802	6.501	10.655	10.276	7.533	9.253	8.508	7.109	6.122
16	1.013	2.715	4.575	4.957	4.154	4.826	3.810	4.354	4.002
17	178	451	738	679	614	817	616	608	582
18	584	985	1.255	1.175	1.174	1.061	817	780	711
101	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
102	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND

Fuente: Elaboración propia a partir del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) (ND: No disponible)



Tabla 25. Lanzamientos con cumplimiento positivo en los Servicios Comunes por TSJ, en las diferentes comunidades autónomas, en el período del año 2008 al 2015. Ceuta y Melilla no disponible (ND)

Comunidad Autónoma	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
1	2.389	2.765	4.288	6.144	8.101	7.014	8.242	8.586
2	877	863	1.443	1.567	1.637	982	1.073	1.041
3	376	732	1.284	824	882	864	1.055	1.054
4	644	1.387	1.235	1.428	1.301	1.296	1.443	1.256
5	598	665	674	962	956	616	676	742
6	176	256	312	347	335	286	293	282
7	790	986	1.442	1.848	2.022	1.573	1.642	1.821
8	300	388	556	810	781	523	614	594
9	2.898	3.610	4.341	4.451	4.157	5.547	8.790	7.450
10	-	-	-	-	-	-	-	-
11	3.395	4.490	6.820	9.829	12.260	9.582	9.646	9.592
12	82	131	225	344	371	321	374	441
13	818	1.054	1.562	1.588	1.461	1.241	1.341	1.322
14	88	153	171	179	158	168	162	125
15	2.917	3.678	6.451	7.702	9.169	7.161	7.329	5.685
16	71	82	132	657	772	451	973	708
17	101	251	346	359	318	285	243	368
18	913	1.002	1.407	1.701	1.727	1.296	1.402	1.415
101	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
102	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND

Fuente: Elaboración propia a partir del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) (ND: No disponible)

2.- Demandas a servicios sociales relacionadas directamente con desahucios, así como de manera general con la vivienda.

A fin de abordar el número de usuarios que han acudido a los servicios sociales con demandas relacionados con desahucios, y de manera general con la vivienda, se ha trabajado con los datos existentes en SIUSS, el Sistema de Información de Usuarios de Servicios Sociales, que es la aplicación informática básica del Sistema Público de Servicios Sociales, sobre la que se vuelca el conjunto de la actividad desarrollada desde los Servicios Sociales Comunitarios, existente en los diferentes municipios españoles.

En su manual V.5, del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, se define "... como un soporte documental que nos permite recoger los datos básicos y la obtención de información estadística de los mismos" (p.6). Con una ubicación-instalación geográfica por comunidad autónoma que se recoge en la Tabla 26, y que



alcanzaba en el año 2011 al 83% de los municipios, en función de los convenios de cooperación que el Ministerio tiene firmado con quince CC.AA., a excepción del País Vasco y Cataluña.

Tabla 26. Número de municipios existentes por comunidad, con indicación de los que tienen instalados el sistema informático SIUS, y el porcentaje que representan sobre el total de los municipios de la comunidad

Comunidad	Nº total de municipios	Nº municipios con instalación SIUSS	Porcentaje de municipios con instalación
Andalucía	770	737	95,71%
Aragón	731	708	96,85%
Asturias	78	78	100,00%
I. Baleares	67	15	22,39%
Cantabria	102	69	67,65%
Castilla y León	2.248	2.134	94,93%
Ceuta	1	1	100,00%
C. Valenciana	542	43	7,93%
Extremadura	383	167	43,60%
Galicia	315	289	91,75%
La Rioja	174	163	93,68%
Madrid	179	177	98,88%
Melilla	1	1	100,00%
Murcia	45	45	100,00%
Navarra	272	270	99,26%
Total	5.908	4.897	82,89%

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.

Los datos que forman parte de esta variable se han obtenido del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, a través de la Dirección General de Servicios para la Familia y la Infancia. Tras informarles de la investigación y la posibilidad de que se pudiera obtener datos relativos a las memorias existentes del SIUSS, en lo referente a las demandas relacionadas con la vivienda realizadas por los usuarios atendidos, con un mayor nivel de desagregación que el publicado en la memoria y disponible en la página web del ministerio. Para lo que se envió escrito por parte del director de la tesis, a lo que la Dirección General accedió remitiendo los datos en el mes de marzo del año 2013, correspondiente a los años 2007 al 2011 como últimos disponibles en la Dirección General, distribuidos por comunidades autónomas y diferenciados por:

a) expedientes abiertos en los años indicados con demandas relacionadas con la vivienda.

b) expedientes abiertos en los años indicados con demandas relacionadas con la vivienda, con una última actualización.

Las categorías de demandas facilitadas con relación a la vivienda, según SIUSS son:

- 1-02-03 Vivienda
- 4-01-04 Falta de alojamiento
- 4-01-05 Desahucios e impagos de alquileres
- 4-01-06 Imposibilidad abordar gastos relacionados con la vivienda
- 4-01-07 Condiciones habitabilidad
- 4-02-01 Relacionadas con la vivienda

De cara a la investigación se consideran las demandas catalogadas como “Desahucios e impagos de alquileres”, al estar centrada en la situación de los desahucios producidos. Así como la suma total del conjunto de demandas relacionadas con la vivienda, ya que de ésta manera permite establecer comparativas y posibles correlaciones. Ambos conceptos son los que ofrecen la información que se encuentra más cercana a los objetivos de la investigación (Tablas 27 y 28). A la hora de abordar los datos se ha optado por el valor recogido en el conjunto de los expedientes abiertos, y no sólo los relativos a los que habían tenido una última actualización. Ya que en caso contrario se estaría obviando una información sobre demandas producidas en años anteriores, y que posteriormente no han sufrido ningún tipo de actualización.

Sobre estos datos se calculó la ratio en función del censo de cada uno de los años por cada 10.000 habitantes, y por cada una de las comunidades autónomas.



Tabla 27. Número de expedientes abiertos por desahucios e impagos de alquileres, por comunidad autónoma, en el período del año 2007 al 2011

Comunidad Autónoma	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011
1	4.819	7.849	10.373	9.416	9.950
2	2.219	2.982	4.154	3.623	5.924
3	471	392	563	642	719
4	151	215	242	217	204
5	ND	ND	ND	ND	ND
6	57	68	114	136	125
7	1.879	2.374	3.213	3.354	3.742
8	ND	ND	ND	ND	ND
9	ND	ND	ND	ND	ND
10	-	-	-	-	-
11	1.393	1.386	1.769	1.793	1.932
12	24	26	38	71	64
13	902	877	1.088	1.236	967
14	106	ND	ND	ND	ND
15	727	2.196	4.444	5.364	6.994
16	2.452	3.028	3.652	4.308	3.755
17	331	348	644	566	608
18	ND	ND	ND	ND	ND
101	423	1.563	1.382	1.454	1.722
102	102	104	171	240	153

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Según memoria SIUSS (ND: No disponible)



Tabla 28. Número de expedientes abiertos por desahucios e impagos de alquileres, por comunidad autónoma, en el período del año 2007 al 2011

Comunidad autónoma	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Años 2011
1	55.771	58.871	75.546	75.975	75.748
2	7.015	9.397	11.630	10.809	14.935
3	6.792	4.948	7.088	6.677	8.059
4	802	904	1.074	1.005	986
5	ND	ND	ND	ND	ND
6	464	629	1.042	1.410	1.437
7	7.002	8.289	9.926	10.494	10.608
8	ND	ND	ND	ND	ND
9	ND	ND	ND	ND	ND
10	-	-	-	-	-
11	5.906	5.910	7.439	8.079	8.429
12	491	441	573	628	711
13	17.086	18.307	20.616	21.841	18.413
14	487	437	732	1.583	1.756
15	5.584	10.615	16.027	18.259	24.276
16	13.334	15.264	16.325	17.225	15.891
17	3.275	3.193	4.553	3.966	4.040
18	ND	ND	ND	ND	ND
101	3.540	5.755	4.830	5.132	4.663
102	613	675	840	1.002	886

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Según memoria SIUSS. (ND: No disponible)

3.- Suicidios

La información ha sido obtenida desde el Instituto Nacional de Estadística (INE), tomando como referencia las “Defunciones según la causa de la muerte”, y más concretamente el código 098 “Suicidio y lesiones autoinfligidas”. Todo ello por Comunidad Autónoma en el período que abarca desde el año 2005 hasta el año 2014 (Tabla 29). Información a la que también se ha procedido a calcular la ratio correspondiente sobre la base del censo de cada uno de los años por 10.000 habitantes y comunidad autónoma.



Tabla 29. Número de suicidios y lesiones autoinfligidas por comunidad autónoma, en el período del año 2005 al 2014

Comunidad autónoma	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014
1	697	727	709	823	750	685	651	781	808	784
2	102	84	101	100	114	95	89	99	98	116
3	124	127	125	113	117	149	120	132	148	149
4	70	68	77	80	104	96	87	90	104	97
5	158	170	157	183	160	156	142	189	185	178
6	31	25	16	24	33	20	37	36	32	38
7	191	194	217	218	221	216	182	200	210	240
8	152	141	141	155	157	141	145	163	184	190
9	425	381	377	425	440	418	478	526	544	531
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	388	363	396	371	381	400	332	406	399	380
12	89	70	74	78	73	81	70	76	74	63
13	329	300	304	296	340	275	306	332	333	371
14	27	28	19	28	27	17	23	30	24	31
15	257	219	159	179	153	122	139	95	333	345
16	101	124	101	115	97	90	116	106	102	106
17	56	41	62	52	59	39	51	48	52	47
18	170	148	179	171	167	126	172	180	181	186
101	3	1	2	2	8	4	1	3	4	6
102	3	0	6	7	5	1	5	6	1	5

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística (INE)

4.- Tasa de riesgo de pobreza

Esta variable se ha obtenido también a través del Instituto Nacional de Estadística (INE), desde la Encuesta de Condiciones de Vida, accediendo tanto a la base de 2004 como a la de 2013, lo que ha permitido un mayor marco temporal que ha abarcado desde el año 2004 al 2015, por cada una de las comunidades autónomas (Tabla 30).

Las personas con tasa de riesgo de pobreza, según el INE, son las que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

- En riesgo de pobreza (60% mediana de los ingresos por unidad de consumo).
- En carencia material severa (con carencia en al menos 4 conceptos de una lista de 9).
- En hogares sin empleo o con baja intensidad en el empleo (hogares en los que sus miembros en edad de trabajar lo hicieron menos del 20% del total de su potencial de trabajo durante el año de referencia).

Para esta variable no ha sido necesario el aplicar ninguna ratio sobre la población y comunidad autónoma, al encontrarse ya referenciada de manera porcentual.



Tabla 30. Tasa de riesgo de pobreza por comunidad autónoma, en el período del año 2004 al 2015

Comunidad autónoma	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
1	37,60	31,60	35,40	33,10	33,40	33,00	35,90	39,50	38,70	38,30	42,30	43,20
2	13,80	20,30	15,60	19,00	18,00	13,40	18,60	19,60	23,10	19,80	20,70	17,70
3	19,70	22,80	19,80	18,60	19,30	18,10	16,90	16,30	25,60	21,80	23,40	24,20
4	17,70	20,90	16,40	21,10	20,40	23,70	26,10	25,00	28,20	27,80	23,80	26,30
5	30,10	32,20	34,60	29,30	31,50	37,20	37,60	39,90	39,70	35,50	37,00	37,90
6	16,20	18,30	16,90	16,20	16,10	16,10	20,90	23,70	20,30	25,30	27,40	20,40
7	29,10	28,50	27,60	25,90	26,90	23,20	25,20	24,50	21,70	20,80	26,10	23,30
8	32,30	31,40	30,00	30,80	31,80	32,30	34,30	37,40	37,30	36,70	36,90	36,70
9	17,70	18,10	16,70	16,90	17,00	19,00	20,80	25,20	23,30	20,10	21,80	19,80
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	25,40	24,50	22,50	20,50	26,40	24,50	29,80	25,90	30,40	31,70	34,70	32,90
12	41,20	38,70	40,00	43,40	41,10	37,70	42,10	34,30	38,40	36,10	39,80	35,20
13	27,00	26,20	25,60	23,10	24,40	22,70	22,70	23,90	23,20	24,30	23,80	25,70
14	19,30	23,60	24,90	22,20	24,00	24,10	27,50	29,10	22,80	22,20	20,10	22,10
15	14,10	16,70	14,90	16,00	19,20	18,80	19,00	18,60	20,40	20,10	19,20	20,50
16	30,10	29,10	33,50	31,00	28,80	35,80	37,90	32,50	36,90	34,10	44,90	38,80
17	15,10	12,50	15,30	8,50	8,80	10,90	10,70	15,40	13,30	14,50	14,50	13,00
18	15,50	16,50	13,70	15,90	14,80	13,10	17,00	17,50	17,30	16,80	15,30	17,60
101	49,90	49,60	46,40	40,70	50,40	42,10	36,50	31,50	41,80	47,00	47,90	41,70
102	38,40	39,60	29,70	29,40	33,00	36,90	37,70	37,00	41,00	31,40	25,80	31,80

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística (INE)



2. Resultados

Los resultados que se van a exponer se realizarán a partir de cada una de las variables, comenzando por las de carácter socio-económico, a continuación, las relacionadas con la vivienda y las denominadas personales a excepción de los censos de población, que sólo han sido utilizados para el cálculo de la ratio por comunidad y por año sobre 10.000 habitantes. Para finalizar con las variables de ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos con cumplimiento positivo que intervienen de manera transversal con las anteriores variables, y todo ello desde tres tipos de análisis:

- desde la comparación entre las diferentes comunidades autónomas,
- desde su evolución anual durante el período temporal tomado en consideración en cada una de ellas,
- y desde las relaciones entre las denominadas como variables desencadenantes y las resultantes. Aunque también se incorporan las posibles relaciones entre las variables resultantes respecto a los suicidios, marcado como una consecuencia en los problemas relacionados con la salud.

2.1 Variable Tasa de paro

2.1.1 Comparativa entre comunidades

En este caso la variable sobre la Tasa de paro recoge datos desde el año 2002 hasta el año 2015, lo que permite observar no sólo su comparativa tras el inicio de la crisis en 2008, sino también en qué situación se encontraba esta tasa por comunidades autónomas en los años previos (Tabla 31).

En el período que abarca desde el año 2002 hasta el año 2007, son las comunidades de Andalucía (años 2002 y 2003), Melilla en 2004 y Ceuta durante los años 2005, 2006 y 2007, las que tendrán una mayor tasa. Y es Extremadura la única comunidad que durante los seis años (2002 al 2007), estará como segunda o tercera con mayor tasa de paro. A partir del 2008 y hasta el 2015, el primer lugar se lo van alternar Melilla en 2008, Canarias en 2009 y 2010, Andalucía en 2011, Ceuta en 2012, nuevamente Andalucía en 2013 y 2014 y Melilla en 2015. En este período será Andalucía la única comunidad que se mantiene o bien en primer lugar o en segundo con la mayor tasa de paro.

Y aunque es la ciudad autónoma de Ceuta la que alcanza la mayor tasa durante todo el período en el año 2012 con un 37,02, será Andalucía la que durante más años se sitúe en cabeza respecto a la tasa de paro, con la segunda más alta en 2013, un 36,22.

El índice más bajo de Tasa de paro lo alcanza sorpresivamente Melilla en el año 2002, ya que llegará a situarse posteriormente como comunidad con una mayor tasa de paro, y la Comunidad Foral de Navarra y el País Vasco, que se van a ir alternando ese menor índice desde el año 2003 hasta el año 2015. La comunidad de Navarra será la que indicará la menor tasa en el primer período previo a la crisis, y el País Vasco en el segundo a partir del año 2008.

Tabla 31. Tasa de paro en cada una de las comunidades autónomas desde el año 2002 al año 2015

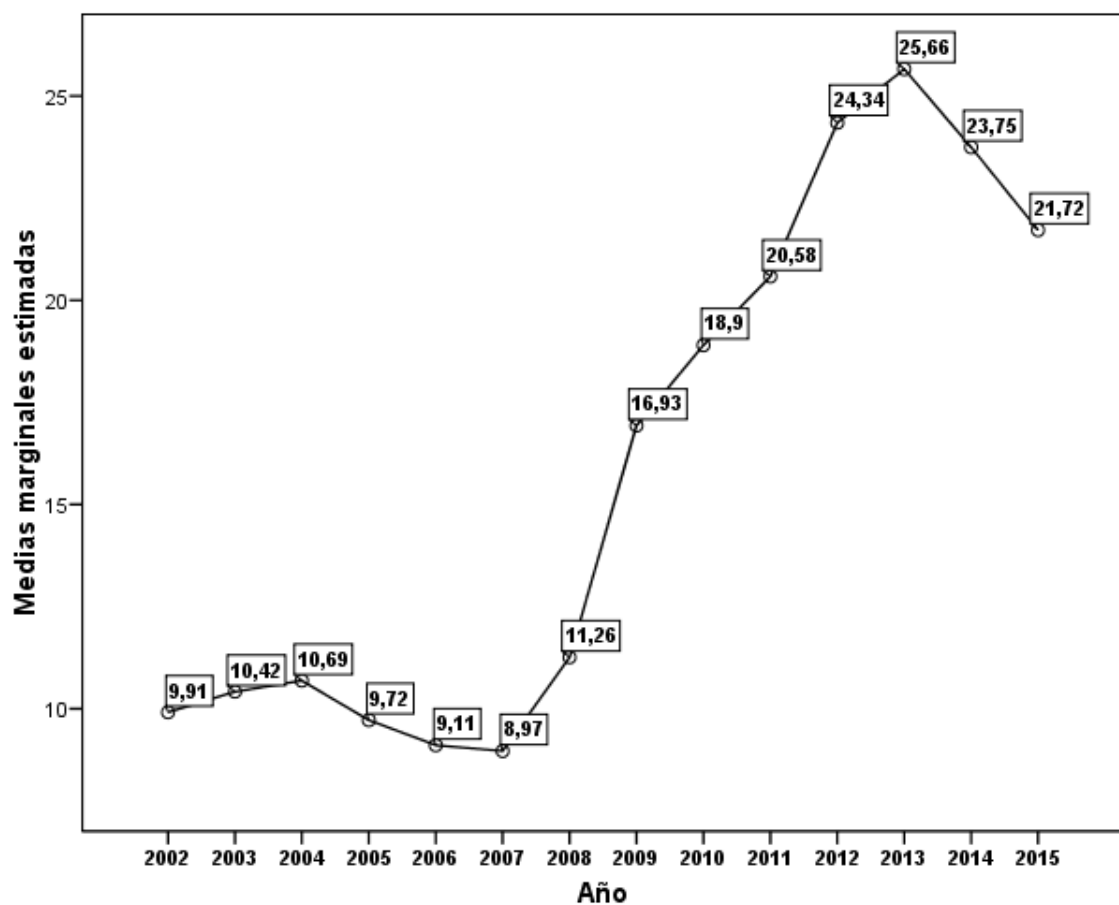
	TP 2002	TP 2003	TP 2004	TP 2005	TP 2006	TP 2007	TP 2008	TP 2009	TP 2010	TP 2011	TP 2012	TP 2013	TP 2014	TP 2015
Andalucía	19,50	18,45	16,99	13,83	12,62	12,75	17,70	25,25	27,77	30,13	34,35	36,22	34,78	31,53
Aragón	5,85	6,63	5,66	5,90	5,53	5,31	7,29	13,05	14,96	17,08	18,67	21,38	20,17	16,29
Asturias, Principado de	9,81	11,30	10,32	10,04	9,16	8,42	8,50	13,42	15,92	17,84	21,82	24,13	21,13	19,11
Balears, Illes	7,62	9,78	9,17	7,29	6,50	7,22	10,19	17,97	20,18	21,95	23,26	22,34	20,14	17,41
Canarias	11,08	11,34	11,92	11,71	11,62	10,45	17,24	26,00	28,60	29,28	32,58	33,73	32,42	29,11
Cantabria	10,03	10,41	10,56	8,51	6,47	5,96	7,16	12,00	13,70	15,30	17,79	20,45	19,42	17,65
Castilla y León	10,47	11,10	10,71	8,75	8,12	7,13	9,61	13,98	15,80	16,87	19,80	21,75	20,77	18,26
Castilla-La Mancha	9,52	10,14	9,51	9,23	8,85	7,67	11,66	18,87	21,22	23,08	28,59	29,97	29,00	26,35
Cataluña	10,17	10,25	9,72	6,92	6,49	6,47	8,89	16,22	17,66	19,16	22,52	23,12	20,33	18,59
Ceuta	7,03	9,46	10,85	19,44	21,23	21,01	17,45	18,63	23,92	27,75	37,02	34,79	31,84	27,55
Comunitat Valenciana	10,82	11,24	10,46	8,88	8,34	8,74	11,98	20,76	22,86	23,99	27,19	28,05	25,81	22,78
Extremadura	19,04	17,29	17,25	15,74	13,31	12,97	15,35	20,63	22,97	25,08	33,08	33,87	29,79	29,10
Galicia	12,15	12,67	13,54	9,89	8,35	7,58	8,64	12,44	15,33	17,26	20,53	22,04	21,65	19,31
Madrid, Comunidad de	7,30	7,37	6,74	6,84	6,30	6,24	8,60	13,86	15,84	16,34	18,53	19,76	18,75	17,06
Melilla	4,22	8,36	17,59	14,26	13,60	18,17	19,89	23,47	22,77	22,41	26,86	32,41	28,40	33,95
Murcia, Región de	11,30	10,79	10,73	8,04	7,88	7,54	12,43	20,33	22,86	24,99	27,62	28,98	26,59	24,62
Navarra, Comunidad Foral de	5,84	5,80	5,57	5,66	5,38	4,72	6,83	10,83	11,90	12,99	16,16	17,93	15,71	13,83
País Vasco	9,56	9,50	9,82	7,41	7,17	6,22	6,62	11,34	10,69	12,35	15,60	16,57	16,33	14,77
Rioja, La	7,05	6,03	5,95	6,38	6,11	5,77	7,89	12,65	14,15	17,21	20,57	20,04	18,16	15,38



2.1.2 Evolución anual

Desde el análisis de varianza de medidas repetidas, se obtiene una Traza de Pillai de: 0,98, $F(13,6) = 33,97$, $p = 0,00$, $\eta^2 = 0,98$. Donde la evolución de la Tasa de paro en el período analizado desde el año 2002 al año 2015 (Figura 17), muestra tanto el menor índice de paro que se alcanzó en el año 2007 con un 8,97, como su mayor índice que se registró en el 2013 con un 25,66. Y como del año 2008, inicio de la crisis, al 2009 supuso el mayor incremento en todo el período con más de cinco puntos y medio (5,67), con un segundo momento de mayor incremento que se dará del año 2011 al 2012 con más de tres puntos de diferencia. Se puede indicar que en estos dos períodos es donde un mayor número de empleo fue destruido, de ahí el incremento en la tasa de paro. Y es partir del año 2013 cuando se inicia su descenso, el cual se ha mantenido durante los dos últimos años, a una media de dos puntos por año. Lo que de continuar este ritmo tendrían que pasar seis años para alcanzar cifras de paro como las del 2007, previo a la crisis.

Figura 17. Evolución anual de la Tasa de paro desde el año 2002 al 2015





Todos los estudios abordados han confirmado como el incremento del paro a tasas que en mucho de los casos han supuesto cifras que no se habían alcanzado hasta ese momento, ha sido clave para la situación de impago de hipotecas y posteriores desahucios. El incremento del año 2008 al 2009 en la tasa de paro, como del 2011 al 2012, vendrá a coincidir tanto con un incremento en las ejecuciones hipotecarias como de los lanzamientos con cumplimiento positivo, así como en las comunidades donde las cifras de paro han sido más altas como es el caso de Andalucía.

2.2 Variable Salario medio anual

2.2.1 Comparativa entre comunidades

Es la comunidad autónoma del País Vasco la que ha mantenido el Salario medio anual más alto durante el conjunto de los años analizados desde el 2008 hasta el 2013, período que coincide con el inicio de la crisis. Con un salario medio que se ha visto incrementado en un 5,35%, pasando de los 25.547 euros en el año 2007 a los 26.915 en el año 2013, en esta comunidad. En los puestos siguientes, del segundo al cuarto, se mantiene la misma tónica, donde también es sólo una comunidad la que durante todos los años se sitúa en esas posiciones y además con incrementos del salario medio del 2008 al 2013. Así tenemos que la segunda comunidad será Madrid con un incremento del 3,74%, la tercera Cataluña con un incremento del 3,76% y la cuarta Navarra con un incremento del 2,12%. (Tabla 32). El resto de las comunidades con excepción de Cantabria y la Rioja, también ven incrementado su salario medio en el marco temporal analizado.

Las comunidades con menor salario medio anual han sido las de Extremadura y Canarias. Para la primera durante los años 2008 y 2013, y para la segunda desde el 2009 hasta el 2012. Ambas comunidades se intercambian el puesto primero y segundo de cara a tener un menor salario.

Tabla 32. Salario medio anual en cada una de las comunidades autónomas desde el año 2008 al año 2013

	Salario medio anual 2008	Salario medio anual 2009	Salario medio anual 2010	Salario medio anual 2011	Salario medio anual 2012	Salario medio anual 2013
Andalucía	20.139	20.906	20.964	21.351	20.892	20.782
Aragón	21.594	22.134	22.317	22.334	22.104	22.055
Asturias, Principado de	21.806	22.598	22.241	22.286	21.751	21.995
Balears, Illes	20.388	21.070	21.614	21.351	20.961	20.776
Canarias	18.467	18.926	19.316	19.517	19.278	19.168
Cantabria	20.378	20.870	21.157	20.932	20.192	20.052
Castilla y León	20.218	21.037	20.961	21.029	20.569	20.441
Castilla-La Mancha	19.736	20.229	20.363	20.665	20.536	20.630
Cataluña	23.376	23.851	24.449	24.499	24.436	24.254
Ceuta (*)	.	.	.	.	.	.
Comunitat Valenciana	19.794	20.490	20.707	21.316	21.224	20.878
Extremadura	18.265	19.100	19.481	19.879	19.721	19.130
Galicia	19.156	19.807	20.242	19.970	19.389	19.825
Madrid, Comunidad de	25.270	25.861	25.989	25.845	26.044	26.215
Melilla (*)	.	.	.	.	.	.
Murcia, Región de	18.912	20.430	20.863	21.077	20.682	20.450
Navarra, Comunidad Foral de	23.343	23.658	23.825	24.385	23.784	23.837
País Vasco	25.547	26.162	26.594	26.370	26.536	26.915
Rioja, La	20.674	21.180	21.036	20.997	20.346	20.629

(*) Datos no disponibles

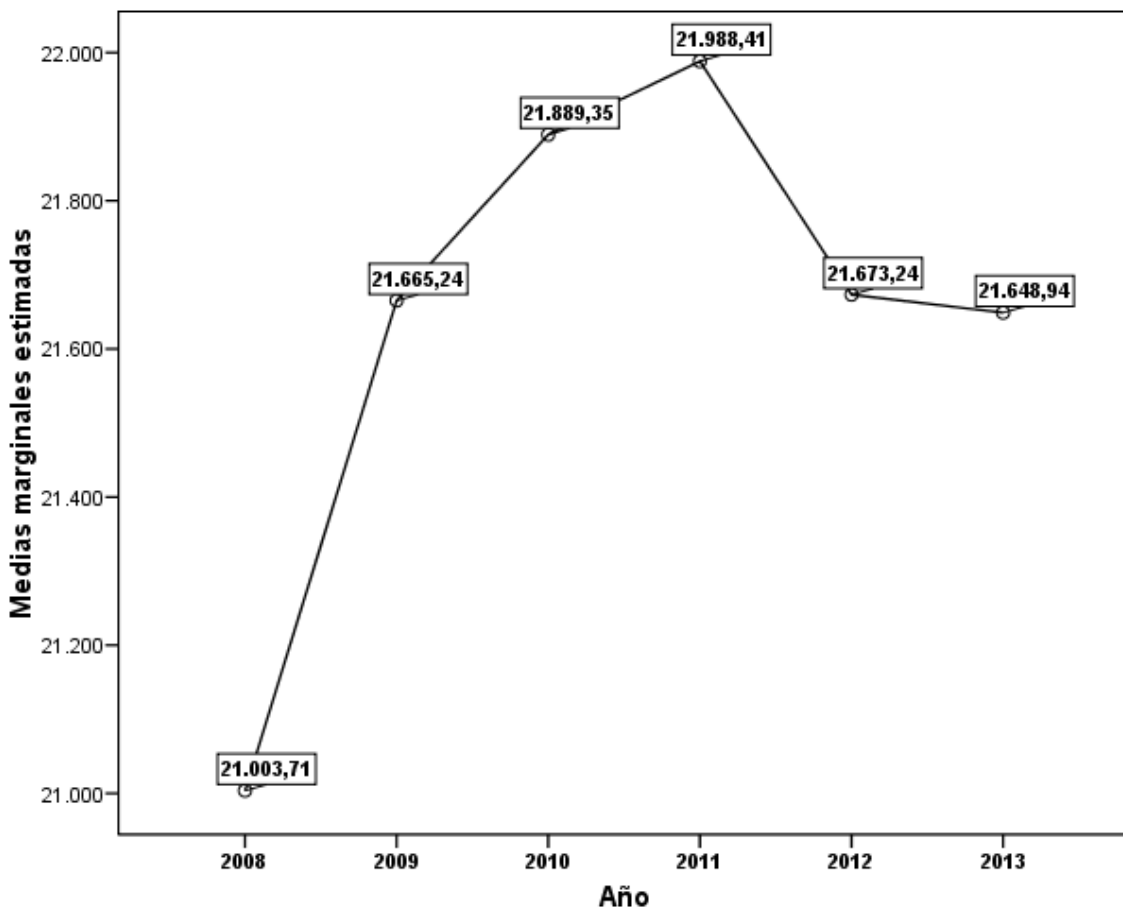
2.2.2 Evolución anual

Respecto a la evolución que anualmente ha experimentado el salario medio, el análisis de varianza de medidas repetidas da como resultado una Traza de Pillai de 0,92, $F(5,12) = 29,3$, $p = 0,00$, $\eta^2 = 0,92$. Con un constante crecimiento desde el año 2008 hasta el año 2011, pasando de los 21.003,71 euros a los 21.988,41, un 4,69% de incremento (Figura 18). Como se ha observado en la variable anterior de la Tasa de paro, es en este período, concretamente del año 2008 al 2009, donde se generó su mayor subida. Un incremento de paro tan espectacular como el sufrido en estas fechas, con un incremento de salario medio, cuando durante los años de crisis o bien los salarios bajaron o se congelaron, hace necesario calibrar la hipótesis de que el menor número de empleados existente ante el aumento de la tasa de paro es lo que generó una subida en la media del salario. En el primer trimestre del año 2008 existían 20.402.300 personas ocupadas, según la EPA, que pasarían a 17.807.500, una disminución de 2,5 millones en



el cuarto trimestre del año 2011. Lo que vendría a significar una media de 1.802 ocupados menos cada día en este período, 2008-2011. Y es a partir del año 2011 cuando el salario medio comienza un descenso que se ha mantenido en los años siguientes. Aunque se siguió perdiendo empleo las reducciones y/o bajadas de salario que comenzarían con el inicio de la crisis en 2008, terminarían por trasladar su efecto en el salario medio a partir del año 2011.

Figura 18. Evolución anual del Salario medio desde el año 2008 al año 2013



Si las tasas de paro han sido claves para el incremento en el número de desahucios, el no disponer o tener una reducción de la principal fuente de recursos económicos como es el salario, es una consecuencia de la primera. Circunstancia que se comienza a producir a partir del año 2011 y que continuaría hasta el 2013, con una media de salario ese año que sería inferior al del 2009. En el marco territorial serán las comunidades con mayores salarios las que mantengan unos registros más bajos en cuanto al número de desahucios.



2.3 Variable Presupuesto dedicado a vivienda

2.3.1 Comparativa entre comunidades

Para esta variable, respecto al presupuesto dedicado a la vivienda en cada una de las comunidades, se ha obtenido una ratio poniendo en relación el presupuesto con el censo de población existente en la comunidad autónoma por cada uno de los años tratados sobre 10.000 habitantes, siendo este dato el utilizado para establecer las diferentes comparativas (Tabla 33).

En este caso es la Comunidad Foral de Navarra la que durante todo el marco temporal sobre el que se han obtenido datos, del año 2006 al año 2013 ha dedicado un mayor presupuesto a la vivienda. Con un segundo y tercer lugar que han venido ocupando Ceuta, Melilla, Extremadura y el País Vasco. Aunque en el caso de Ceuta que durante los años 2006 al 2009 se encuentra en un segundo lugar, en el año 2011 pasa al último, al no dedicar ningún importe a la partida destinada a vivienda en sus presupuestos. Y sin que existan datos del año 2013 correspondiente a las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Junto a Ceuta en los últimos puestos también se han situado las comunidades de Murcia en los años 2006, 2007 y 2010, y por último Baleares durante los años 2008, 2009, 2012 y 2013. En el caso de Baleares y Murcia coincide como se verá más adelante a la hora de abordar la variable de Ejecuciones hipotecarias, que se encuentran entre las comunidades con un mayor número de ejecuciones.

Tabla 33. Ratio del Presupuesto dedicado a vivienda en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes, desde el año 2006 al año 2013

	Pres. Com. 2006	Pres. Com. 2007	Pres. Com. 2008	Pres. Com. 2009	Pres. Com. 2010	Pres. Com. 2011	Pres. Com. 2012	Pres. Com. 2013
Andalucía	0,05	0,05	0,06	0,06	0,05	0,02	0,02	0,01
Aragón	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06	0,04	0,04	0,03
Asturias, Principado de	0,07	0,08	0,06	0,08	0,07	0,07	0,07	0,03
Balears, Illes	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,01	0,01
Canarias	0,06	0,07	0,07	0,06	0,06	0,04	0,03	0,02
Cantabria	0,05	0,06	0,07	0,07	0,06	0,05	0,05	0,03
Castilla y León	0,05	0,06	0,06	0,06	0,05	0,04	0,03	0,02
Castilla-La Mancha	0,06	0,06	0,06	0,07	0,07	0,06	0,02	0,02
Cataluña	0,03	0,03	0,05	0,04	0,05	0,04	0,03	0,03
Ceuta	0,23	0,23	0,24	0,20	0,07	0,00	0,04	(*)
Comunitat Valenciana	0,05	0,05	0,03	0,03	0,02	0,02	0,02	0,01
Extremadura	0,10	0,11	0,13	0,12	0,12	0,09	0,07	0,05
Galicia	0,08	0,09	0,08	0,09	0,08	0,05	0,04	0,03
Madrid, Comunidad de	0,08	0,08	0,09	0,08	0,07	0,05	0,05	0,03
Melilla	0,20	0,14	0,11	0,12	0,07	0,05	0,08	(*)
Murcia, Región de	0,02	0,02	0,02	0,03	0,02	0,02	0,01	0,03
Navarra, Comunidad Foral de	0,36	0,41	0,44	0,45	0,41	0,39	0,12	0,11
País Vasco	0,09	0,09	0,10	0,10	0,09	0,08	0,07	0,07
Rioja, La	0,06	0,05	0,05	0,05	0,04	0,03	0,03	0,02

(*) Datos no disponibles

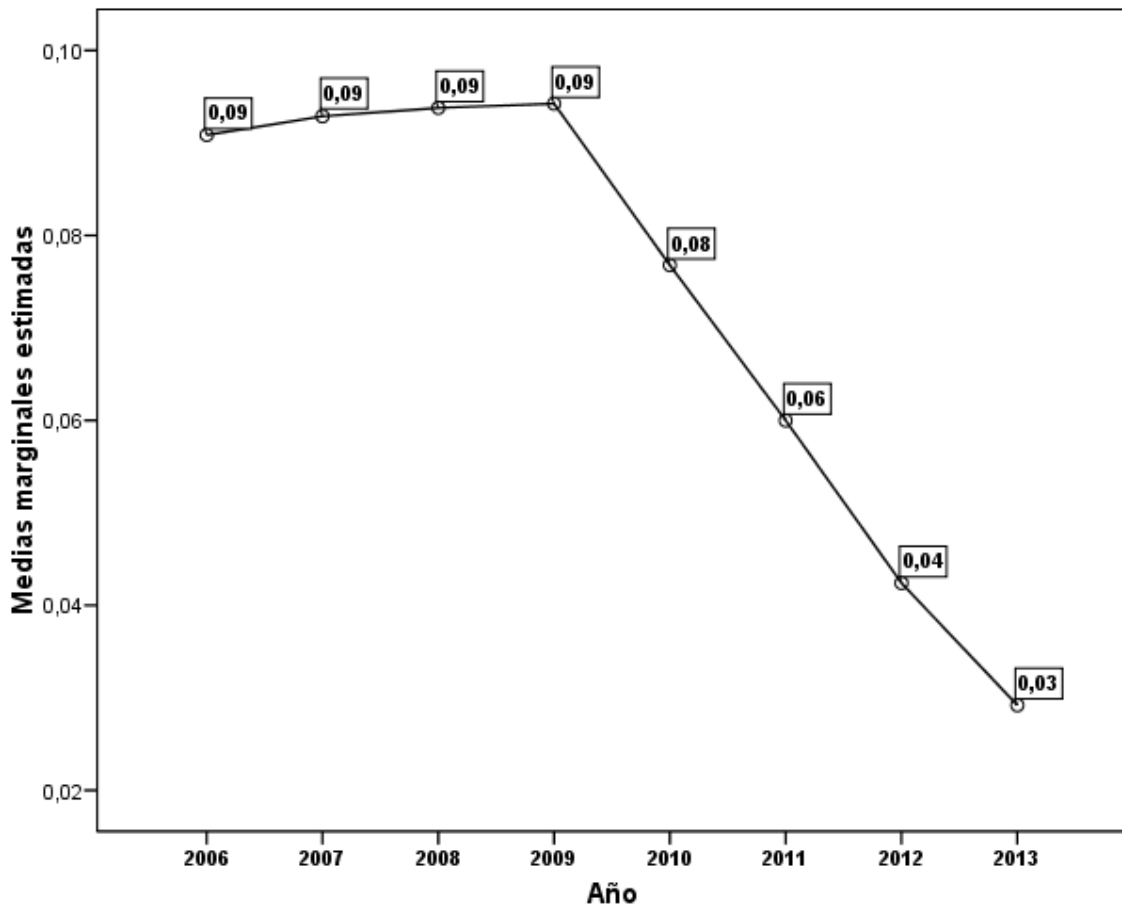
2.3.2 Evolución anual

En cuanto a la evolución anual del presupuesto dedicado a vivienda, el análisis de varianza de medidas repetidas obtiene un resultado de la Traza de Pillai de 0,66, $F(7,12) = 3,38$, $p = 0,03$, $\eta^2 = 0,66$, quedando marcadas dos tendencias muy definidas (Figura 19). Una primera que abarca los años 2006 al 2009 donde se mantiene estable con una ratio del 0,09. Aunque el incremento de la población durante este tiempo superó los dos millones de personas, lo que viene a plantear que el presupuesto de las comunidades también fue en ascenso, aunque no lo suficiente para que el resultado final hubiera significado un incremento en la ratio. Es a partir del año 2009 que comienza una caída que no se ha frenado, situándose en el año 2013 en una ratio del 0,03, un descenso del 67%. Si se observa en este período (2009-2013), la población también se vio incrementada, aunque muchísimo menos que en el período anterior, en



este caso sólo en 225.684 personas, lo que aún pone en una mayor evidencia las bajadas de los presupuestos dedicados a vivienda durante este tiempo.

Figura 19. Evolución anual de la ratio del Presupuesto dedicado a vivienda, desde el año 2006 al año 2013



2.4 Variable Porcentaje sobre el total del presupuesto

2.4.1 Comparativa entre comunidades

La Comunidad Foral de Navarra junto a las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, son las que han representado un porcentaje mayor del presupuesto dedicado a vivienda sobre el total, durante los años 2006 al 2013 (Tabla 34).

En los tres primeros años del 2006 al 2008, será Ceuta la que se sitúe en primer lugar, llegando a alcanzar el mayor porcentaje de todo el período analizado con un 8,35% en el año 2006. A continuación, asumirá esa primera posición la Comunidad Foral de Navarra desde el 2009 al 2011 y posteriormente en 2013. Y será en el año 2012 cuando la ciudad autónoma de Melilla se sitúe en máximos, con un 2,63%.



Los segundos lugares también serán copados por estas tres comunidades, aunque en este caso se unen también Extremadura para los años 2010 y 2011, así como el País Vasco en el año 2013. Lo que viene a coincidir con la variable anterior en cuanto al presupuesto dedicado a vivienda por comunidad, siendo los mismos territorios en ambas variables los que se sitúan tanto con una mayor ratio del presupuesto dedicado a la vivienda, como del mayor porcentaje sobre el total.

De cara a los menores porcentajes también se produce una coincidencia con las comunidades de la variable anterior. Y es Baleares la que se situará a la cabeza en ambos casos, al repetir durante más años con una menor ratio de presupuesto dedicado a la vivienda, así como de porcentaje, junto a ella estarán Murcia y Ceuta. Y con la incorporación como nuevas de las comunidades de Cataluña, Valencia y Andalucía situadas bien en último o penúltimo lugar. Todas ellas al igual que pasó en la anterior variable, son comunidades donde se han dado grandes índices de ejecuciones hipotecarias.

Tabla 34. Porcentaje del Presupuesto dedicado a vivienda en cada una de las comunidades autónomas, desde el año 2006 al año 2013

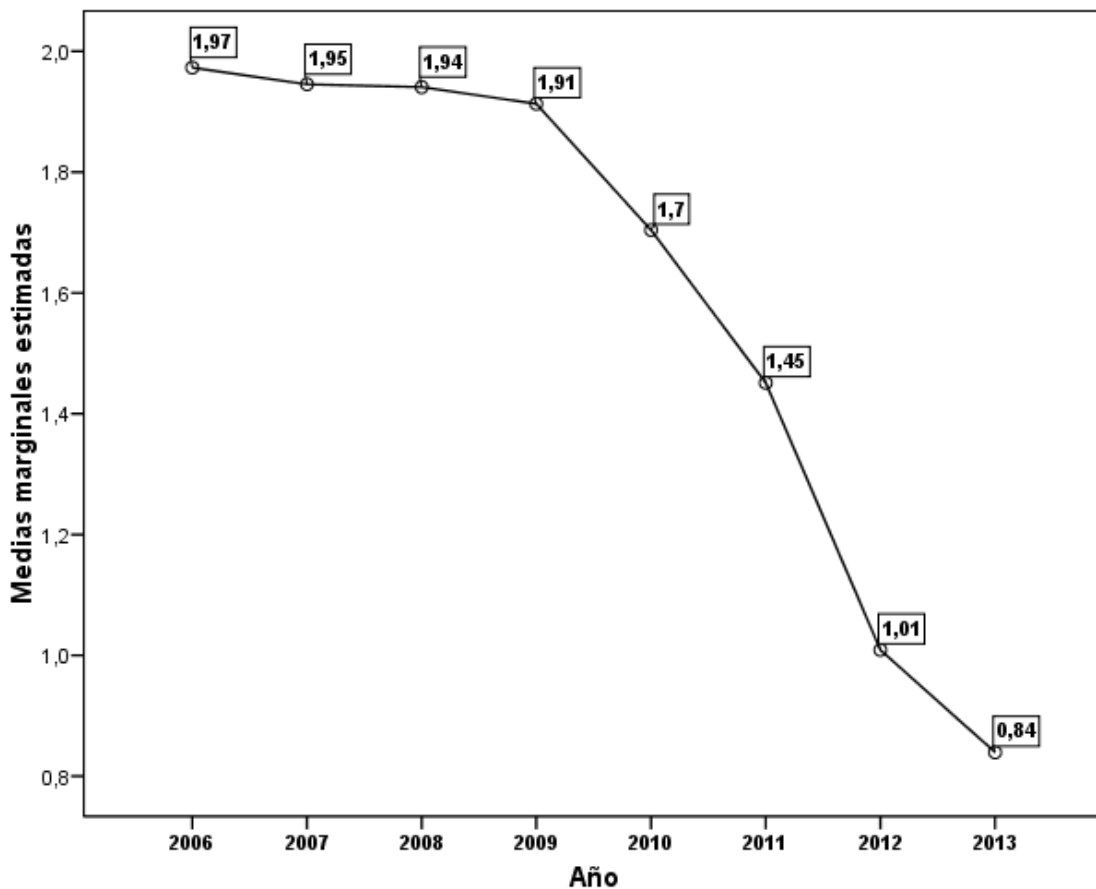
	% Pres. 2006	% Pres. 2007	% Pres. 2008	% Pres. 2009	% Pres. 2010	% Pres. 2011	% Pres. 2012	% Pres. 2013
Andalucía	1,40	1,34	1,68	1,73	1,41	0,48	0,49	0,47
Aragón	1,44	1,46	1,54	1,44	1,52	1,21	1,11	0,81
Asturias, Principado de	2,00	2,22	1,61	1,95	1,55	1,70	1,70	0,71
Balears, Illes	0,87	0,87	0,56	0,56	0,85	0,85	0,31	0,22
Canarias	1,93	1,89	1,79	1,64	1,53	1,09	0,92	0,73
Cantabria	1,36	1,51	1,59	1,58	1,34	1,17	1,15	0,84
Castilla y León	1,45	1,51	1,70	1,52	1,21	1,11	0,83	0,74
Castilla-La Mancha	1,44	1,48	1,65	1,77	1,67	1,56	0,62	0,70
Cataluña	0,76	0,87	1,37	1,16	1,11	0,92	0,71	0,71
Ceuta	8,35	7,61	7,04	5,81	2,19	0	1,37	(*)
Comunitat Valenciana	2,02	1,69	1,20	1,09	0,76	0,64	0,59	0,32
Extremadura	2,41	2,40	2,78	2,62	2,52	2,05	1,66	1,22
Galicia	2,31	2,22	2,19	2,40	1,97	1,33	1,23	0,74
Madrid, Comunidad de	2,78	2,86	2,85	2,52	2,23	1,75	1,33	1,07
Melilla	7,60	5,26	3,53	3,89	2,22	1,83	2,63	. (*)
Murcia, Región de	0,85	0,80	0,77	0,77	0,61	0,63	0,40	1,06
Navarra, Comunidad Foral de	6,42	6,42	6,39	6,60	5,94	5,88	1,92	1,82
País Vasco	2,48	2,25	2,09	2,03	1,80	1,63	1,47	1,47
Rioja, La	1,62	1,28	1,23	1,14	0,95	0,67	0,71	0,64

(*) Datos no disponibles

2.4.2 Evolución anual

En su evolución anual, desde el primer año analizado, el 2006, se produce un descenso constante (Figura 20), con un análisis de la varianza de medidas repetidas que obtiene un resultado para la Traza de Pillai de 0,72, $F(7,1) = 3,83$, $p = 0,02$, $\eta^2 = 0,72$. Mientras en los cuatro primeros años, según la variable anterior, la ratio de presupuesto se mantuvo estable, con un incremento de la población y por tanto deduciéndose que hubo un incremento del presupuesto. En este caso se observa como ese incremento porcentual con respecto al total fue disminuyendo año tras año, y, por tanto, la subida que se fue produciendo tuvo características muy leves. Y es a partir del año 2009 donde esa disminución se acentuó de una manera mucho más pronunciada, llegando al 2013 con un presupuesto dedicado a vivienda que sólo representó un 0,84% del total. Un descenso del 57,36% en todo el período tratado, desde el año 2006 al 2013.

Figura 20. Evolución anual del porcentaje dedicado a vivienda sobre el total del presupuesto, desde el año 2006 al año 2013



Para ambas variables relacionadas con el presupuesto, tanto desde su totalidad como desde el porcentaje sobre el total, se encuentran elementos que son coincidentes,



como es una tendencia a su disminución, y por tanto se podría plantear como una posible falta de preocupación a la hora de establecer las prioridades presupuestarias por parte de las administraciones públicas, en momentos muy graves y de dificultad para el conjunto de las personas. Dentro de un marco temporal abordado en ambas variables que va del año 2006 al 2013, años previos y los posteriores de crisis económica, donde el acceso a la vivienda ha sido una constante. Con un elemento también coincidente en cuanto a las comunidades que más presupuesto y porcentaje han dedicado, como aquellas que a la larga no se situarían con los mayores números en cuanto a desahucio.

2.5 Variable Vivienda libre

2.5.1 Comparativa entre comunidades

Sobre esta variable los datos a analizar son el resultado de calcular la ratio de vivienda libre respecto a la población según los censos en cada una de las comunidades autónomas, tomando como referencia 10.000 habitantes (Tabla 35).

Las comunidades que destacan con una mayor ratio en el marco temporal estudiado son: Melilla, Castilla-La Mancha y Murcia. Las dos primeras durante cuatro años seguidos se mantendrán con el mayor índice, aunque en el caso de Melilla habrá un quinto y no será de manera continuada. Por su parte Murcia será durante dos años la que se sitúe con la mayor ratio, concretamente 2004 y 2006. Para el resto de años no hay ninguna otra comunidad que repita más de uno, repartiéndose entre: Canarias en 2002, Comunitat Valenciana en 2005 y La Rioja en 2011. En un segundo nivel se sitúan comunidades como la de Murcia, que, durante cuatro años, tres de ellos seguidos del 2007 al 2009, marcará la segunda mayor ratio. O Andalucía que durante dos años seguidos 2002 y 2003 también obtendrá la segunda mayor ratio de vivienda libre, y el País Vasco que también durante dos años 2013 y 2015 ocupará esta posición.

La ratio más alta en todo el período la obtendrá Murcia en el año 2006, con un índice de 306,24. En el lado opuesto se situará Canarias en el año 2014 que marcará una ratio de 2,28, comunidad que venía marcando la menor ratio también durante los años anteriores 2012 y 2013. Pero será la ciudad autónoma de Ceuta la que durante más años se sitúe con la menor ratio de vivienda libre: 2002 – 2004 – 2005 – 2006 – 2008 y 2009. El conjunto de comunidades con una menor ratio lo terminan de configurar el País Vasco en el año 2003, Melilla en el año 2007, y Madrid durante los años 2010 y 2011.

Tabla 35. Ratio de Vivienda libre en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes, desde el año 2002 al año 2015

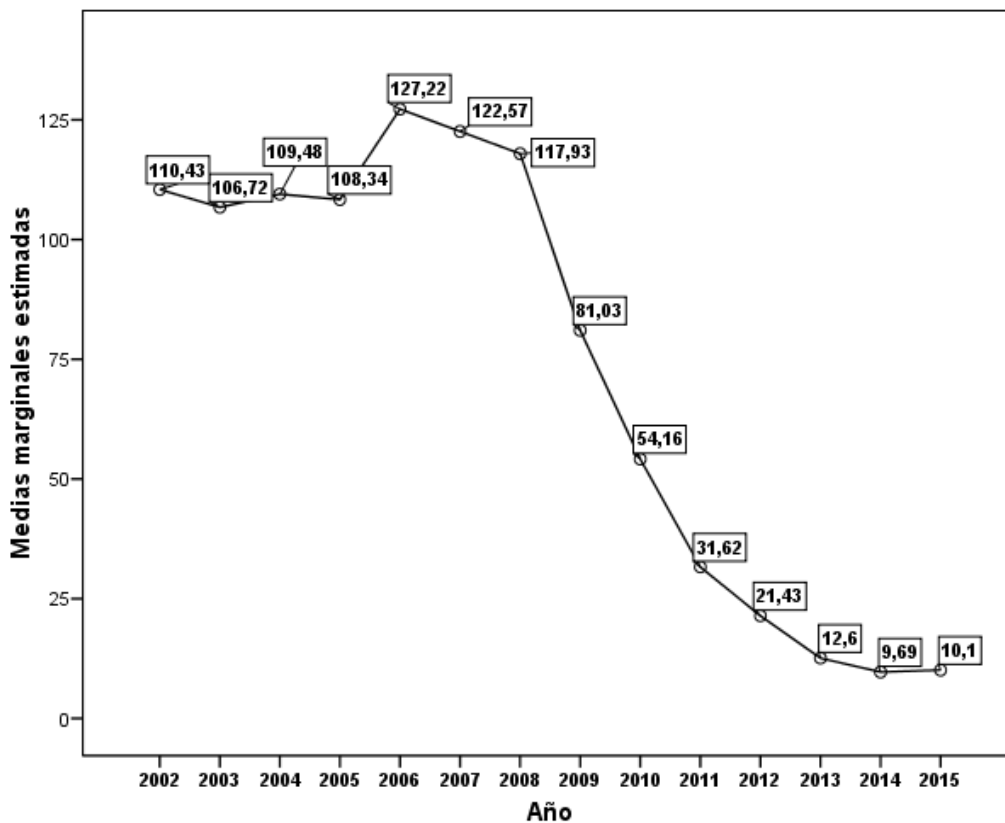
	Vivienda libre 2002	Vivienda libre 2003	Vivienda libre 2004	Vivienda libre 2005	Vivienda libre 2006	Vivienda libre 2007	Vivienda libre 2008	Vivienda libre 2009	Vivienda libre 2010	Vivienda libre 2011	Vivienda libre 2012	Vivienda libre 2013	Vivienda libre 2014	Vivienda libre 2015
Andalucía	154,00	156,10	136,94	127,53	156,24	148,25	134,46	72,99	44,10	21,05	15,96	7,91	5,83	6,28
Aragón	121,19	125,02	88,58	100,29	100,28	98,24	106,17	79,78	60,57	21,99	24,67	8,95	14,91	13,75
Asturias, Principado de	83,98	82,78	107,19	112,53	119,98	91,71	94,31	60,05	63,32	40,12	27,06	13,88	4,07	3,37
Balears, Illes	139,59	128,38	96,19	108,65	103,04	118,63	111,85	84,14	47,54	30,71	23,17	11,02	10,58	12,63
Canarias	162,91	139,66	135,94	123,71	136,77	117,77	147,36	90,81	60,42	33,53	6,28	3,30	2,28	3,91
Cantabria	121,05	144,32	139,39	103,70	157,11	140,98	124,65	117,28	45,84	30,51	24,80	16,35	9,13	10,70
Castilla y León	128,91	102,59	111,77	122,03	152,77	140,43	136,03	88,72	63,75	42,23	33,64	16,85	13,44	13,68
Castilla-La Mancha	100,11	96,05	121,00	132,92	185,90	253,03	230,33	164,50	102,69	41,89	32,82	15,13	14,58	16,02
Cataluña	111,51	103,63	127,62	117,28	114,20	120,41	118,63	56,69	34,02	32,73	11,19	5,71	5,77	5,57
Ceuta	46,30	48,48	40,52	34,21	23,74	56,06	19,93	11,57	44,65	33,17	15,92	16,57	3,90	0,47
Comunitat Valenciana	142,33	127,89	155,04	190,35	179,06	167,14	163,21	103,13	44,02	15,09	11,48	5,85	6,57	11,60
Extremadura	67,15	91,00	73,39	76,48	70,70	100,53	87,26	70,38	58,64	34,42	25,24	12,18	14,97	11,79
Galicia	110,48	96,65	108,12	108,11	109,75	120,24	124,02	79,99	62,22	29,59	19,68	11,58	9,58	(*)
Madrid, Comunidad de	72,16	73,74	96,86	99,07	102,63	65,02	51,81	39,46	20,89	11,42	10,90	8,33	4,22	9,69
Melilla	140,99	172,54	123,12	50,04	75,67	44,24	27,83	32,09	40,69	47,90	34,72	31,92	24,02	29,93
Murcia, Región de	94,68	110,48	162,96	174,18	306,24	236,74	227,23	153,25	88,41	22,20	20,42	6,03	7,83	5,29
Navarra, Comunidad Foral de	78,67	76,62	83,13	77,85	98,89	92,43	93,43	61,80	27,37	18,65	22,94	13,91	9,34	8,96
País Vasco	71,73	37,93	49,42	52,57	45,89	50,17	41,92	40,34	29,38	26,79	21,82	18,40	11,82	16,68
Rioja, La	150,48	113,85	122,99	146,88	178,24	166,73	200,22	132,59	90,44	66,87	24,53	15,62	11,27	11,48

(*) Datos no disponibles

2.5.2 Evolución anual

La ratio de vivienda libre marca una evolución ascendente desde el año 2002 hasta el año 2006, que es cuando se obtendría el mayor índice de todo el período, un 127,22, donde el análisis de varianza de medidas repetidas da como resultado una Traza de Pillai de 0,97, $F(13,6) = 17,89$, $p = 0,001$, $\eta^2 = 0,97$. En estos años el porcentaje de incremento fue del 19,2% (año 2003 al 2006). En el año 2006 es cuando más viviendas libres se construyeron en España, superando las seiscientas mil. Y es también cuando un mayor número de hipotecas se realizaron, al llegar a los 1,3 millones. Pero si ya desde el 2006 se inicia un declive, será del año 2008 al 2009 cuando se establezca una mayor distancia, pasando de una ratio de 117,93 a una ratio de 81,03, una diferencia de 36,9 puntos, bajada que se seguirá manteniendo en los siguientes años. Del 2009 al 2010 con 26,87 puntos y del 2010 al 2011 con 22,54 puntos, lo que vendrá a significar en sólo tres años del 2008 al 2011 un 73,18% menos. Esta bajada se ha mantenido, aunque de manera algo más suave en los últimos años, cambiando su tendencia en el año 2015 respecto al 2014, con una modificación en su signo, al experimentar una subida de 0,41 puntos (Figura 21).

Figura 21. Evolución anual de la Ratio de Vivienda libre, desde el año 2002 al año 2015





2.6 Variable Vivienda protegida

2.6.1. Comparativa entre comunidades

Para la comparativa de esta variable entre las diferentes comunidades autónomas, el análisis también se ha realizado desde el cálculo de la ratio en función de los censos de población existente en cada comunidad y año (Tabla 36).

En esta ocasión es la Comunidad Foral de Navarra la que durante más años (siete), alcanzará una mayor ratio de vivienda protegida en comparación con el resto de comunidades, concretamente en los años 2005 y 2006, 2008 y 2009, 2011, 2013 y 2014. Donde existen años tanto anteriores como posteriores a la crisis. Con la mayor ratio de todo el período en el año 2008 al llegar a un índice de 47,96. Destacar el caso de la ciudad autónoma de Melilla, que durante dos años el 2002 y el 2007, se situará con el mayor índice, siendo a la vez la comunidad que menor ratio marcará durante más años. Junto a Navarra y Melilla, destacan La Rioja durante los años 2003 y 2004, Castilla-La Mancha en 2010, Aragón en 2012 y por último el País Vasco en el año 2015.

Como ya se ha indicado es Melilla la que durante más años obtiene una menor ratio (nueve años), de los que en ocho el valor es 0. Circunstancia ésta que también se produce con la ciudad autónoma de Ceuta, que durante los años 2002 al 2004, 2008, 2013 y 2015 su ratio es 0. Y una tercera comunidad se une a estas dos, no sólo para marcar el menor valor sino también en que este sea cero, Baleares, que en el 2007 obtiene un 3,76, en 2011 un 2,63 y en 2015 un 0. Pero aún habrá otras dos comunidades que obtengan un 0, Cantabria en 2013 y La Rioja en el año 2015. Este grupo de comunidades se completa con Canarias, que, sin marcar una menor ratio en ninguno de los años, si se sitúa durante tres años seguidos del 2009 al 2011, como la segunda comunidad en obtener una ratio más baja.

Este análisis nos muestra también como es en el último año 2015, cuando un mayor número de comunidades (cuatro) obtienen una ratio de cero. Lo que vendría a confirmar que la construcción de vivienda de protección se encuentra bajo mínimos, con índices por debajo del uno en trece de las diecinueve comunidades.

Tabla 36. Ratio de Vivienda protegida en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes, desde el año 2002 al año 2015

	Vivienda protegida 2002	Vivienda protegida 2003	Vivienda protegida 2004	Vivienda protegida 2005	Vivienda protegida 2006	Vivienda protegida 2007	Vivienda protegida 2008	Vivienda protegida 2009	Vivienda protegida 2010	Vivienda protegida 2011	Vivienda protegida 2012	Vivienda protegida 2013	Vivienda protegida 2014	Vivienda protegida 2015
Andalucía	11,76	13,00	14,94	14,45	11,85	11,26	11,39	11,73	10,36	10,53	10,96	4,27	2,45	0,79
Aragón	3,29	1,01	10,08	14,95	8,58	6,36	37,09	25,51	13,36	7,30	26,41	7,22	3,69	0,82
Asturias, Principado de	7,49	10,84	11,38	9,98	8,88	13,72	14,99	10,79	18,05	24,37	11,22	3,76	0,80	0,49
Balears, Illes	4,41	3,62	5,87	4,31	4,10	3,76	2,26	3,14	3,59	2,63	0,62	1,51	0,29	0,00
Canarias	2,11	6,88	5,41	2,81	5,07	6,64	2,70	0,35	1,87	3,07	4,26	0,91	0,87	0,30
Cantabria	8,28	10,41	3,38	5,50	17,37	19,70	12,17	27,39	12,57	14,13	7,38	0,00	1,72	2,07
Castilla y León	0,28	6,10	6,52	12,03	13,85	14,31	13,49	9,28	2,63	9,37	7,78	2,51	2,66	1,10
Castilla-La Mancha	1,58	8,95	6,15	13,60	20,28	23,14	21,76	17,92	25,03	15,83	12,38	3,28	1,60	0,57
Cataluña	3,85	5,65	8,05	7,26	5,37	5,95	8,56	8,55	9,08	7,67	6,87	1,20	1,43	0,83
Ceuta	0,00	0,00	0,00	25,76	4,64	16,09	0,00	13,49	18,73	27,14	20,19	0,00	0,12	0,00
Comunitat Valenciana	21,64	20,73	15,47	17,39	13,27	10,92	9,84	7,35	8,01	7,52	5,51	1,16	0,62	0,06
Extremadura	21,30	19,97	17,93	27,10	19,53	24,03	24,28	33,41	20,55	16,57	16,87	5,75	2,35	2,15
Galicia	8,89	5,12	12,25	11,20	12,04	13,74	9,99	6,42	8,16	6,19	2,39	1,59	0,15	0,01
Madrid, Comunidad de	3,05	1,99	20,02	20,76	23,73	32,80	26,45	31,67	23,60	25,24	25,83	6,36	9,20	5,13
Melilla	49,80	0,00	0,00	0,00	0,00	44,09	12,60	0,00	0,00	5,24	0,36	12,87	0,00	0,00
Murcia, Región de	22,60	13,73	12,49	11,02	8,75	7,68	9,12	8,45	6,52	3,68	4,10	0,46	0,22	0,14
Navarra, Comunidad Foral de	24,71	16,39	11,12	37,61	50,38	29,88	47,96	47,28	24,79	40,93	21,87	22,70	18,29	6,68
País Vasco	14,63	18,58	16,21	18,98	22,63	22,09	23,08	21,46	22,88	25,29	17,59	8,16	10,34	8,89
Rioja, La	16,60	21,66	25,96	24,05	29,13	25,71	22,74	30,15	16,22	7,82	12,81	8,49	4,52	0,00



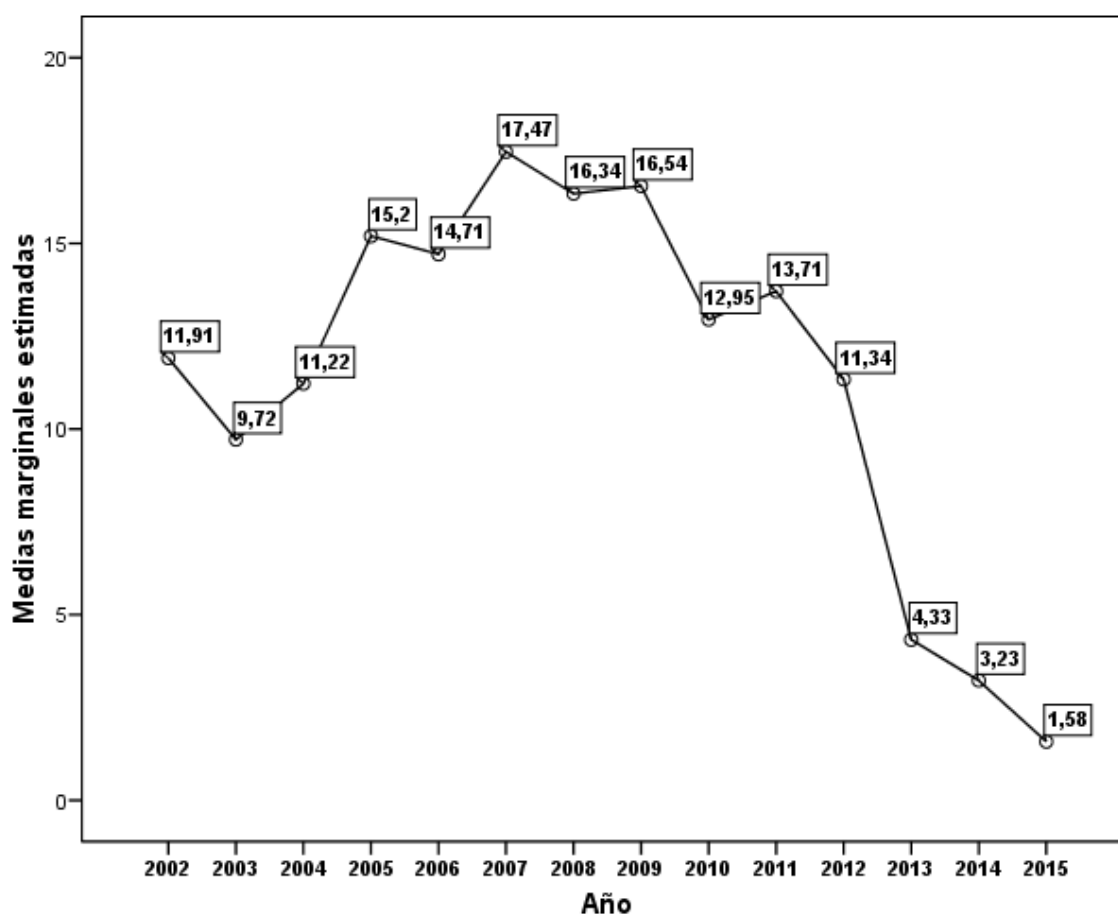
2.6.2. Evolución anual

Para la variable de vivienda protegida, el análisis de varianza de medidas repetidas da como resultado una Traza de Pillai de 0,93, $F(13,6) = 6,27$, $p = 0,017$, $\eta^2 = 0,93$.

Donde la gráfica de la evolución anual tomando en consideración la ratio de vivienda de protegida (Figura 22), constata que hasta el año 2007, previo a la crisis, experimentó un incremento desde el año 2003, alcanzando su cenit en 2007 con una ratio de 17,47, y una subida en el período (2002 al 2007) del 46,68%. A diferencia como se veía en la vivienda libre que en el mismo período su incremento fue de un 10,99%, y no siendo en el año 2007 cuando alcanzara su mayor cota, sino en el año 2006.

Es a partir de este año 2007 que se inicia su descenso, con dos momentos que marcan las mayores diferencias. Del año 2009 al año 2010 con una bajada de 3,59 puntos y del año 2012 al 2013 con una bajada de 7,01 punto. Descenso que también marca diferencia respecto a la vivienda libre, ya que, si en la vivienda libre la mayor bajada se produce del 2008 al 2011, en la vivienda protegida se realiza del 2009 al 2013. Sin que la vivienda protegida haya modificado su tendencia, y del 2014 al 2015 haya vuelto a descender, mientras que en la vivienda libre ha sido positiva. Así mismo, la diferencia cuantitativa de los índices que establecen cada una de las ratios, ponen también en evidencia el menor número de vivienda protegida realizada en comparación con la vivienda libre. Mientras en el período del año 2002 al 2006 se construían más de 2,5 millones de viviendas libres, sólo se construyeron 256.896 viviendas protegidas.

Figura 22. Evolución anual de la Ratio de Vivienda protegida, desde el año 2002 al año 2015



2.7 Variable Vivienda principal

2.7.1 Comparativa entre comunidades

La variable vivienda principal se ha definido como “toda vivienda familiar que es utilizada como residencia habitual de uno o más hogares y es ocupada por estos la mayor parte del año” (Ministerio de Fomento, 2013, p.4). Para realizar su comparativa también se ha calculado la ratio tomando como referencia los censos de población existente desde el año 2002 al 2014, por cada una de las comunidades autónomas (Tabla 37).

Destaca de manera muy contundente la comunidad asturiana que desde el año 2005 y hasta el 2014, de manera ininterrumpida, se mantiene en el nivel más alto de viviendas principales según la ratio realizada. Donde además el índice resultante desde el año 2010 no ha dejado de crecer, pasando de 4.067,90 al año 2014 con 4.646,50. Y que junto a Aragón para los años 2002 y 2004, y La Rioja para el año 2003, son las tres

comunidades que se sitúan en primer lugar durante todo el período. Aunque, es el Principado de Asturias la comunidad por excelencia en ésta variable. En un segundo puesto con una mayor ratio, se encuentra la misma Asturias en el año 2002, Aragón para el 2003 y 2005, La Rioja para el 2004, 2013 y 2014, el País Vasco para los años del 2006 al 2010 y Castilla y León para los años 2011 y 2012.

Por su parte de las comunidades que marcan un menor valor en la ratio de viviendas principales, es Murcia la que durante todo el conjunto de años analizados (2002-2014), trece años, tiene un menor número de viviendas principales. Seguida de otras dos que cubren el período, como son Canarias y Andalucía. La primera durante el año 2002 y del 2004 al 2010 de manera continuada, y Andalucía durante los años 2003 y desde el 2011 hasta el 2014.

Tabla 37. Ratio de Vivienda principal en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes, desde el año 2002 al año 2014

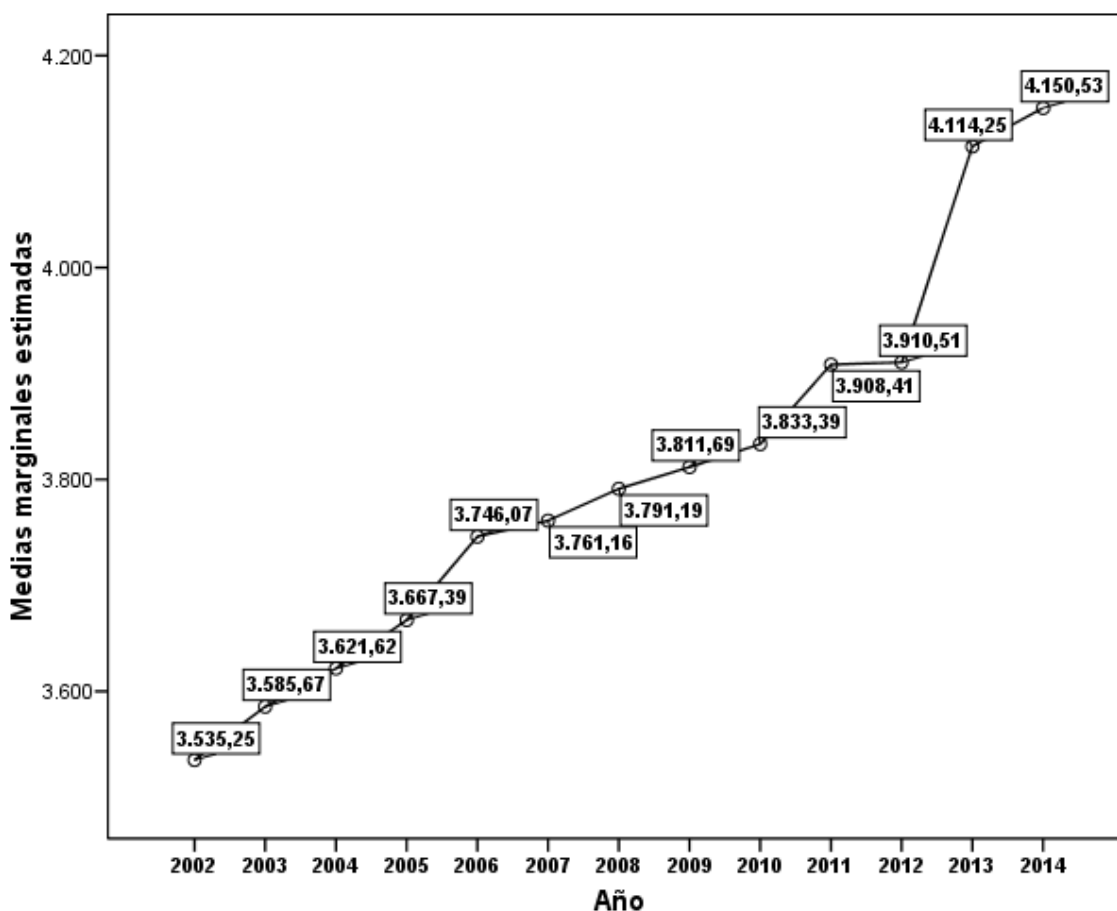
	Vivienda principal 2002	Vivienda principal 2003	Vivienda principal 2004	Vivienda principal 2005	Vivienda principal 2006	Vivienda principal 2007	Vivienda principal 2008	Vivienda principal 2009	Vivienda principal 2010	Vivienda principal 2011	Vivienda principal 2012	Vivienda principal 2013	Vivienda principal 2014
Andalucía	3.337,10	3.372,18	3.431,55	3.513,16	3.558,13	3.598,89	3.667,35	3.659,01	3.665,36	3.705,21	3.681,59	3.912,13	3.949,95
Aragón	3.809,32	3.806,51	3.859,40	3.846,67	3.895,02	3.914,47	3.883,50	3.883,05	3.863,12	4.008,05	4.036,58	4.263,68	4.292,84
Asturias, Principado de	3.731,21	3.797,63	3.800,81	3.880,99	4.060,48	4.074,06	4.122,30	4.118,02	4.067,90	4.281,91	4.348,47	4.615,97	4.646,50
Balears, Illes	3.629,09	3.688,74	3.717,47	3.680,99	3.739,37	3.697,81	3.781,38	3.750,10	3.779,84	3.924,80	3.908,47	3.999,66	4.011,13
Canarias	3.293,70	3.395,82	3.365,41	3.368,33	3.483,28	3.508,54	3.580,89	3.559,73	3.592,30	3.810,00	3.842,68	3.955,49	3.965,27
Cantabria	3.462,22	3.499,68	3.528,29	3.662,47	3.824,74	3.755,87	3.762,82	3.821,84	3.929,24	3.979,70	3.966,21	4.281,37	4.322,15
Castilla y León	3.709,41	3.712,72	3.755,39	3.820,17	3.907,15	3.904,37	3.924,00	3.987,84	4.030,18	4.072,15	4.037,65	4.270,07	4.297,19
Castilla-La Mancha	3.518,66	3.546,44	3.579,06	3.594,59	3.587,57	3.616,53	3.655,46	3.704,64	3.739,04	3.726,43	3.735,85	3.978,72	4.018,78
Cataluña	3.679,56	3.685,44	3.740,57	3.781,74	3.841,58	3.878,43	3.886,88	3.871,43	3.862,24	3.934,92	3.911,81	4.189,86	4.223,70
Ceuta	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Comunitat Valenciana	3.663,28	3.660,78	3.734,30	3.842,69	3.855,52	3.877,08	3.926,28	3.948,85	3.963,70	3.989,64	3.998,69	4.139,87	4.172,77
Extremadura	3.581,49	3.574,03	3.640,02	3.622,18	3.709,27	3.715,60	3.752,06	3.790,96	3.858,63	3.869,17	3.839,35	4.081,17	4.111,45
Galicia	3.359,40	3.448,13	3.524,01	3.592,14	3.621,70	3.611,13	3.752,70	3.750,75	3.807,66	3.816,07	3.868,66	4.030,96	4.075,17
Madrid, Comunidad de	3.495,28	3.540,57	3.553,23	3.630,24	3.682,31	3.689,39	3.712,01	3.797,56	3.798,57	3.851,35	3.900,62	4.079,47	4.145,95
Melilla	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Murcia, Región de	3.154,65	3.221,80	3.269,08	3.339,67	3.420,33	3.437,72	3.487,28	3.511,18	3.549,75	3.520,78	3.482,42	3.543,75	3.582,83
Navarra, Comunidad Foral de	3.402,86	3.456,17	3.532,30	3.540,74	3.645,27	3.730,99	3.654,58	3.670,40	3.664,08	3.894,45	3.876,87	4.046,58	4.090,08
País Vasco	3.595,87	3.695,95	3.731,51	3.834,13	3.930,04	4.008,73	4.001,10	4.037,42	4.045,01	4.065,98	4.030,61	4.209,47	4.259,27
Rioja, La	3.676,07	3.853,85	3.805,07	3.794,75	3.921,47	3.920,11	3.899,69	3.936,04	3.950,98	3.992,40	4.012,11	4.343,94	4.393,99

(*) Datos no disponibles

2.7.2 Evolución anual

La ratio de vivienda principal en el período que comprende los años 2002 al 2014, en su evolución anual, y desde el análisis de varianza de medidas repetidas da como resultado una Traza de Pillai de 0,98, $F(12,5) = 34,31$, $p = 0,001$, $\eta^2 = 0,98$. Una ratio que no ha dejado de crecer durante todos estos años (Figura 23), con un salto bastante importante del año 2012 al 2014, que significó un incremento del 5,21%, casi en la misma proporción de lo que significó el incremento entre los años cuando más viviendas se construía en España, entre el 2002 al 2006 con un 5,96%. Con la diferencia que uno fue posterior y el otro anterior a la crisis financiera. No observándose un descenso en las viviendas dedicadas a este fin, aún tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. Ya que, si se mide el incremento en dichos períodos, antes y después de la crisis, se obtiene que del 2002 hasta el 2008 se generó una subida de un 7,23% y del 2008 al 2014 fue de un 9,47%. Lo que vendría a indicar que las grandes cifras de construcción se refieren a viviendas principales, y que estas aún después de la crisis han continuado en ascenso.

Figura 23. Evolución anual de la Ratio de Vivienda principal desde el año 2002 al año 2014





2.8 Variable Vivienda no principal

2.8.1 Comparativa entre comunidades

La vivienda no principal se define como: "la que el hogar tenga acceso y se destine a residencia temporal. Este tipo de vivienda se utiliza parte del año, y en términos administrativos (fiscales, patronales...) no suele constituir la residencia habitual de un hogar". (Ministerio de Fomento, 2013, p. 4). Al igual que con el resto de variables de vivienda para su comparativa entre comunidades autónomas, también se ha calculado la ratio en función de los censos de población de cada uno de los años, en este caso desde el año 2002 al año 2014 (Tabla 38).

A excepción de los dos primeros años analizados 2002 y 2003, que será la comunidad valenciana la que marque el mayor índice, a partir del año 2004 y hasta el 2014, es la comunidad de Castilla y León la que se sitúa en el primer lugar. Con una ratio máxima para todo el marco temporal correspondiendo al año 2008 al registrar un índice de 2.811,35. Y con un efecto inverso si se observan las comunidades que ocupan un segundo lugar en cada uno de los años, ya que en este caso los dos primeros años será la comunidad de Castilla y León la que lo marque, y a partir del 2004 hasta el final será la Comunitat Valenciana, produciéndose un intercambio de papeles. Por lo tanto, tan sólo estas dos comunidades absorben el primer y el segundo lugar con mayor ratio de vivienda no principal, desde el año 2002 hasta el año 2014. Dos comunidades bien diferentes, una de interior y otra de las más turísticas con costa, que son las que disponen de la mayor ratio de lo que puede ser una segunda residencia.

Por su parte los menores índices de vivienda no principal los obtiene la comunidad de el País Vasco desde el año 2002 hasta el 2011, y a partir de ese momento la comunidad de Madrid hasta el año 2014. Además, se produce el mismo efecto ocurrido para las comunidades con mayor ratio, ya que en un segundo nivel de menor ratio estas dos comunidades intercambian sus posiciones. Así se tiene que la Comunidad de Madrid será la segunda con menor ratio desde el año 2002 hasta el 2011 y el País Vasco desde el 2012 hasta el año 2014. Por lo que también sólo dos comunidades durante todo el período serán las que marquen los menores índices. Aunque en este caso en un tercer puesto desde el año 2003 hasta el 2014, de manera ininterrumpida, lo va ocupar Navarra, por lo que se podría sumar a estas dos ante la continuidad y estabilidad del dato.

Tabla 38. Ratio de Vivienda no principal en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes, desde el año 2002 al año 2014

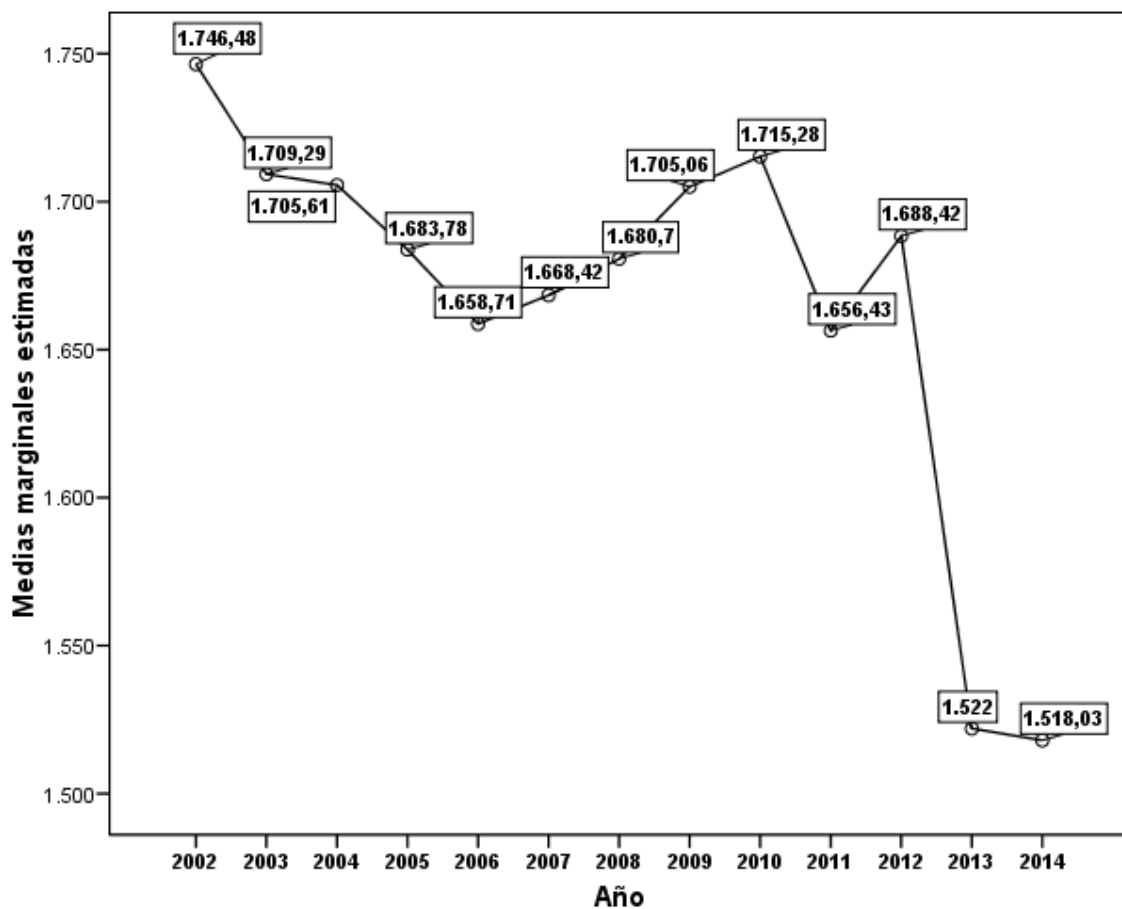
	Vivienda no principal 2002	Vivienda no principal 2003	Vivienda no principal 2004	Vivienda no principal 2005	Vivienda no principal 2006	Vivienda no principal 2007	Vivienda no principal 2008	Vivienda no principal 2009	Vivienda no principal 2010	Vivienda no principal 2011	Vivienda no principal 2012	Vivienda no principal 2013	Vivienda no principal 2014
Andalucía	1.586,24	1.628,39	1.626,68	1.558,88	1.574,47	1.566,96	1.533,82	1.556,30	1.549,99	1.517,71	1.549,10	1.327,38	1.296,02
Aragón	1.705,95	1.762,78	1.738,35	1.769,72	1.734,97	1.694,62	1.744,89	1.808,21	1.895,88	1.786,94	1.824,83	1.640,67	1.657,02
Asturias, Principado de	1.282,44	1.297,06	1.399,12	1.427,39	1.357,20	1.414,51	1.433,06	1.481,26	1.599,77	1.439,93	1.435,76	1.228,96	1.253,15
Baleares, Illes	2.318,07	2.160,58	2.067,88	2.020,83	1.864,58	1.804,08	1.651,83	1.648,23	1.605,09	1.435,83	1.434,94	1.317,94	1.280,96
Canarias	1.794,48	1.681,69	1.703,79	1.682,88	1.569,37	1.527,08	1.476,38	1.506,27	1.466,84	1.215,69	1.148,83	1.003,66	974,05
Cantabria	1.995,53	2.051,32	2.115,33	2.022,70	1.972,87	2.117,38	2.160,27	2.189,81	2.110,32	2.083,31	2.134,91	1.863,91	1.858,86
Castilla y León	2.329,81	2.403,01	2.448,68	2.474,68	2.503,89	2.582,78	2.652,95	2.670,34	2.686,51	2.697,37	2.811,35	2.653,69	2.700,87
Castilla-La Mancha	2.117,97	2.055,38	2.019,61	1.989,91	2.039,77	2.080,50	2.133,31	2.169,33	2.195,02	2.205,35	2.249,90	2.069,05	2.089,64
Cataluña	1.558,94	1.509,81	1.460,85	1.399,12	1.333,88	1.282,77	1.274,28	1.279,25	1.289,33	1.221,33	1.267,90	1.033,75	1.038,69
Ceuta	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Comunitat Valenciana	2.502,07	2.459,48	2.384,64	2.296,36	2.313,97	2.286,47	2.279,93	2.321,53	2.336,14	2.306,12	2.317,46	2.224,30	2.223,76
Extremadura	1.919,05	1.992,43	1.971,35	2.028,58	1.969,11	2.019,20	2.038,19	2.047,96	2.014,19	2.022,00	2.102,38	1.899,11	1.908,76
Galicia	1.625,25	1.628,85	1.662,76	1.697,95	1.774,84	1.894,43	1.864,75	1.938,55	1.950,42	1.981,48	1.936,87	1.841,55	1.837,12
Madrid, Comunidad de	1.030,48	931,62	945,37	894,34	883,77	848,56	794,48	714,66	721,63	673,56	648,72	508,43	467,68
Melilla	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Murcia, Región de	1.796,03	1.679,91	1.657,13	1.575,52	1.653,40	1.703,29	1.757,00	1.798,79	1.792,24	1.814,17	1.876,00	1.820,80	1.783,17
Navarra, Comunidad Foral de	1.327,26	1.263,04	1.198,23	1.214,36	1.165,97	1.075,13	1.171,85	1.177,72	1.173,67	950,95	1.007,67	893,47	885,44
País Vasco	756,88	686,21	687,33	619,79	554,54	507,15	536,69	530,58	556,72	602,32	687,43	553,25	538,85
Rioja, La	2.043,64	1.866,33	1.908,33	1.951,30	1.931,48	1.958,16	2.068,22	2.147,19	2.215,99	2.205,17	2.242,03	1.994,10	2.012,55

(*) Datos no disponibles

2.8.2 Evolución anual

En cuanto a la evolución experimentada por la vivienda no principal (Figura 24), el análisis de varianza de medidas repetidas obtiene un resultado de la Traza de Pillai de 0,97, $F(12,5) = 14,56$, $p = 0,004$, $\eta^2 = 0,97$. Con una ratio de vivienda no principal que mantiene un efecto descendente desde el comienzo del período analizado en 2002 hasta el año 2006, siendo además este un período de gran construcción de vivienda. Y es a partir del año 2006 que experimenta una subida mantenida hasta el año 2010, lo que coincide también con la vivienda principal, ya que para la vivienda no principal se incrementaría en un 3,41% y para la principal en un 2,7%, una diferencia de tan solo 0,71 puntos. Es en este momento que comienza nuevamente un proceso descendente que aún se mantiene, siendo del año 2013 con respecto al 2012 cuando es mayor. Circunstancia que en sentido contrario se produce con las viviendas principales, ya que será del año 2012 al 2013 cuándo estas se incrementen más. Se puede expresar que la crisis ha afectado de mayor manera a las viviendas no principales que a las principales.

Figura 24. Evolución anual de la Ratio de Vivienda no principal desde el año 2002 al año 2014





2.9 Variable Vivienda total

2.9.1 Comparativa entre comunidades

La vivienda total está formada por la suma de la vivienda principal y la vivienda no principal (Tabla 39). Y desde la ratio calculada para cada una de las comunidades en función de su censo en los años analizados, del 2002 al 2014, la comunidad que mayor índice obtiene y durante más años es Castilla y León, desde el año 2004 hasta el 2014. Y la Comunitat de Valencia en los dos primeros años 2002 y 2003. Estos resultados son semejantes a los de la variable de vivienda no principal, e incluso entre las comunidades que se sitúan en un segundo lugar con una mayor ratio. Donde nuevamente Castilla y León ocupará el segundo lugar durante los años 2002 y 2003, para que la comunidad valenciana lo haga desde el 2004 hasta el 2013, ya que en el 2014 lo ocupará La Rioja, siendo la única diferencia.

En cuanto a los menores índices tras el cálculo de la ratio, también los resultados se repiten con los de la variable de vivienda no principal, con un pequeño cambio. Y es la comunidad del País Vasco la que desde el año 2002 hasta el 2007 obtendrá esa posición, aunque en la anterior variable esta era hasta el año 2011. Para que desde el 2008 al 2014 la ocupe la comunidad de Madrid. Con un intercambio en sus posiciones si se observa la segunda comunidad con una menor ratio, al igual que en la vivienda no principal.

Tabla 39. Ratio de Vivienda total en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes, desde el año 2002 al año 2014

	Vivienda total 2002	Vivienda total 2003	Vivienda total 2004	Vivienda total 2005	Vivienda total 2006	Vivienda total 2007	Vivienda total 2008	Vivienda total 2009	Vivienda total 2010	Vivienda total 2011	Vivienda total 2012	Vivienda total 2013	Vivienda total 2014
Andalucía	4.923,34	5.000,57	5.058,23	5.072,04	5.132,60	5.165,85	5.201,17	5.215,31	5.215,34	5.222,92	5.230,69	5.239,51	5.245,97
Aragón	5.515,27	5.569,30	5.597,75	5.616,39	5.629,99	5.609,09	5.628,39	5.691,26	5.759,00	5.794,99	5.861,41	5.904,36	5.949,87
Asturias, Principado de	5.013,65	5.094,69	5.199,93	5.308,38	5.417,68	5.488,57	5.555,36	5.599,28	5.667,67	5.721,84	5.784,24	5.844,93	5.899,65
Baleares, Illes	5.947,16	5.849,33	5.785,36	5.701,82	5.603,95	5.501,88	5.433,21	5.398,33	5.384,93	5.360,64	5.343,41	5.317,60	5.292,09
Canarias	5.088,18	5.077,51	5.069,19	5.051,22	5.052,66	5.035,62	5.057,28	5.066,00	5.059,14	5.025,69	4.991,51	4.959,16	4.939,32
Cantabria	5.457,75	5.551,00	5.643,63	5.685,17	5.797,61	5.873,25	5.923,08	6.011,64	6.039,56	6.063,01	6.101,12	6.145,28	6.181,02
Castilla y León	6.039,21	6.115,73	6.204,07	6.294,85	6.411,03	6.487,14	6.576,95	6.658,19	6.716,69	6.769,52	6.849,00	6.923,75	6.998,05
Castilla-La Mancha	5.636,63	5.601,82	5.598,67	5.584,50	5.627,34	5.697,03	5.788,77	5.873,96	5.934,06	5.931,78	5.985,75	6.047,77	6.108,42
Cataluña	5.238,50	5.195,25	5.201,42	5.180,86	5.175,46	5.161,20	5.161,16	5.150,68	5.151,56	5.156,26	5.179,71	5.223,61	5.262,39
Ceuta	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Comunitat Valenciana	6.165,35	6.120,26	6.118,94	6.139,05	6.169,49	6.163,55	6.206,22	6.270,38	6.299,83	6.295,76	6.316,15	6.364,17	6.396,53
Extremadura	5.500,54	5.566,46	5.611,37	5.650,76	5.678,38	5.734,80	5.790,25	5.838,92	5.872,82	5.891,16	5.941,73	5.980,28	6.020,20
Galicia	4.984,65	5.076,97	5.186,76	5.290,08	5.396,54	5.505,55	5.617,46	5.689,30	5.758,08	5.797,56	5.832,54	5.872,51	5.912,29
Madrid, Comunidad de	4.525,76	4.472,19	4.498,60	4.524,59	4.566,08	4.537,95	4.506,50	4.512,22	4.520,21	4.524,92	4.549,34	4.587,90	4.613,63
Melilla	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Murcia, Región de	4.950,68	4.901,71	4.926,20	4.915,19	5.073,73	5.141,00	5.244,28	5.309,97	5.341,98	5.334,95	5.358,42	5.364,55	5.365,99
Navarra, Comunidad Foral de	4.730,12	4.719,21	4.730,53	4.755,10	4.811,23	4.806,13	4.826,42	4.848,11	4.837,75	4.845,40	4.884,54	4.940,05	4.975,51
País Vasco	4.352,75	4.382,17	4.418,84	4.453,92	4.484,58	4.515,88	4.537,79	4.568,00	4.601,72	4.668,30	4.718,03	4.762,72	4.798,12
Rioja, La	5.719,71	5.720,19	5.713,40	5.746,06	5.852,95	5.878,27	5.967,91	6.083,22	6.166,97	6.197,57	6.254,14	6.338,04	6.406,54

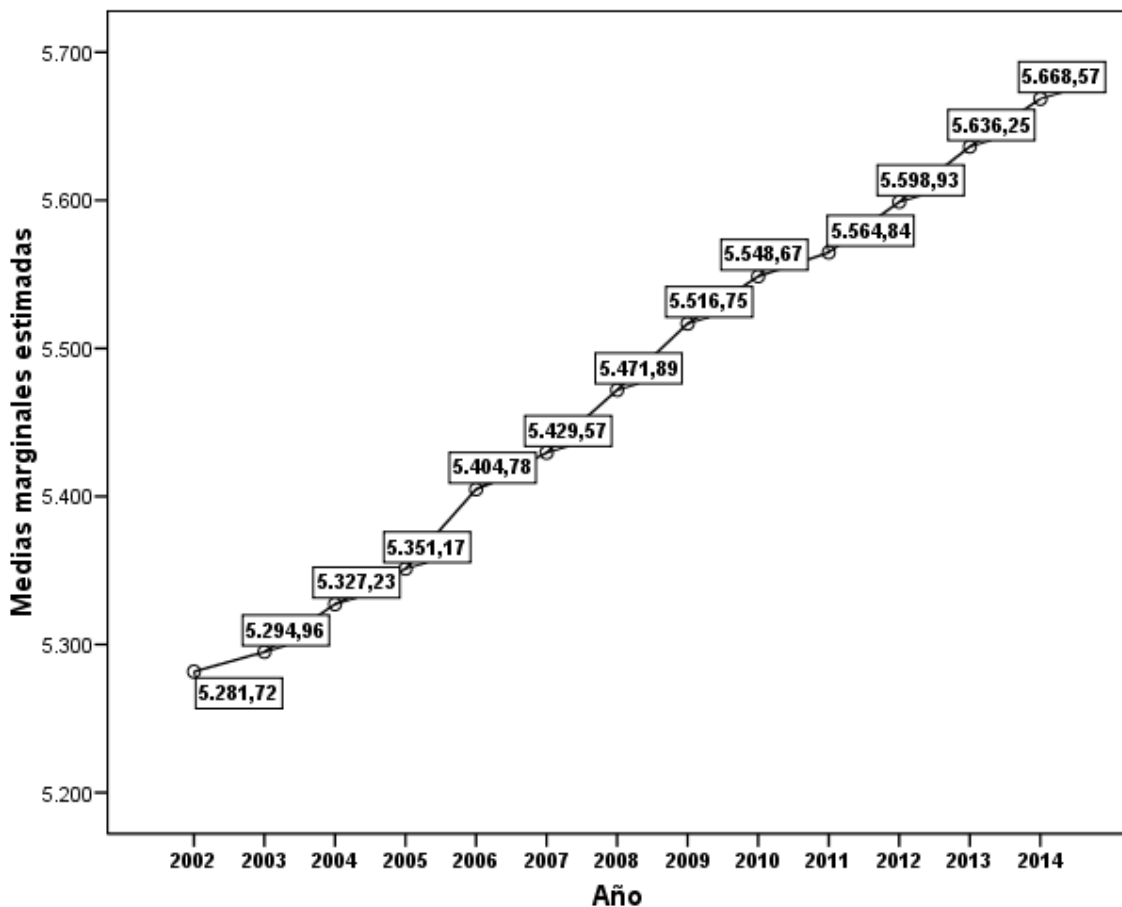
(*) Datos no disponibles

2.9.2 Evolución anual

La vivienda total en todo el período analizado se ha mantenido en una tendencia ascendente y con un análisis de la varianza de medidas repetidas que obtiene un resultado para la Traza de Pillai de 0,93, $F(12,5) = 5,93$, $p = 0,031$, $\eta^2 = 0,93$ (Figura 25). Los descensos producidos por la vivienda no principal han sido compensados por el incremento de la vivienda principal, coincidiendo tanto la bajada como la subida más importante, del año 2012 al 2013. A la vez que también coinciden los porcentajes de subida si se analiza el momento anterior a la crisis, del 2002 al 2008 con un 3,60%. Con los años posteriores, desde el 2008 al 2014 con un 3,59%.

Este incremento constante de vivienda se constata al comparar los dos últimos censos oficiales que se realizan cada diez años. El correspondiente al 2001 y el del 2011, donde el número de viviendas pasó de 20.946.554 a 25.208.623, un resultado positivo de más de 4,2 millones, un incremento hasta ese momento desconocido.

Figura 25. Evolución anual de la Ratio de Vivienda total desde el año 2002 al año 2014





2.10 Variable Vivienda vacía

2.10.1 Comparativa entre comunidades

En este caso de la variable de vivienda vacía se ha tomado como referencia los dos últimos censos realizados, en los años 2001 y 2011. Donde la mayor ratio para el primero de los censos es para la Comunitat de Valencia, seguida de las Illes Balears y de Extremadura. Sin que ninguna de estas comunidades repita en ninguno de estos puestos con una mayor ratio en el siguiente censo del año 2011. Ya que serán las comunidades de La Rioja, Galicia y Castilla y León, las que marquen los tres primeros lugares, habrá que irse hasta el cuarto para que aparezca la Comunitat de Valencia (Tabla 40).

Para los menores índices obtenido hay comunidades que repiten tanto en un censo como en el otro. Así tenemos que la menor ratio en 2001 y en 2011 la obtuvo Ceuta, y que el País Vasco sería la segunda comunidad en 2001 y la tercera en 2011 en marcar una menor ratio.

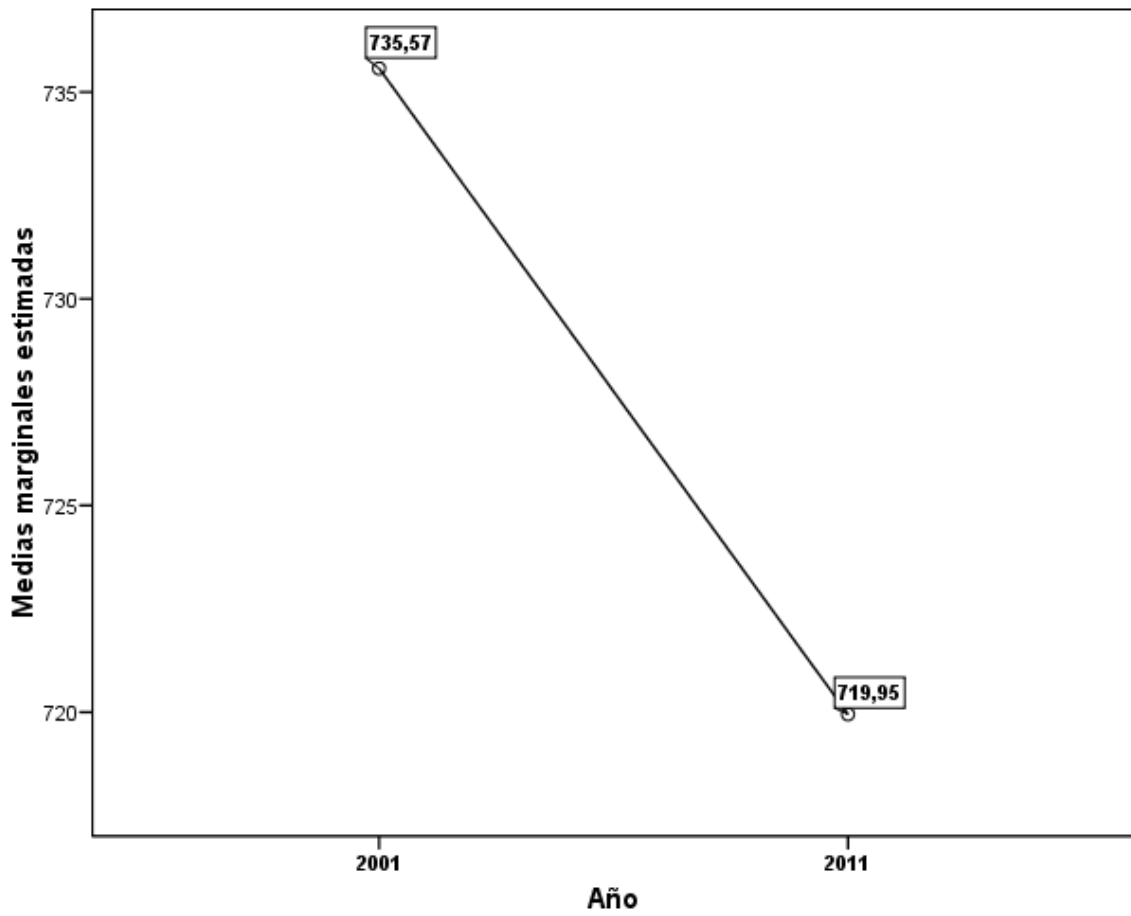
Tabla 40. Ratio de Vivienda vacía correspondiente a los censos de 2001 y 2011, en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes

	Censo de vivienda vacía 2001	Censo de vivienda vacía 2011
Andalucía	737,74	762,89
Aragón	704,00	746,30
Asturias, Principado de	683,93	770,68
Balears, Illes	987,60	650,46
Canarias	802,53	666,65
Cantabria	678,08	795,50
Castilla y León	850,29	1.016,98
Castilla-La Mancha	775,67	963,51
Cataluña	700,02	597,49
Ceuta	397,61	161,02
Comunitat Valenciana	1.045,58	1.009,63
Extremadura	978,29	953,07
Galicia	849,63	1.080,21
Madrid, Comunidad de	551,20	410,79
Melilla	563,21	170,51
Murcia, Región de	780,72	883,69
Navarra, Comunidad Foral de	624,05	555,39
País Vasco	451,69	370,89
Rioja, La	814,03	1.113,38

2.10.2 Evolución anual

En este caso desde el análisis de varianza de medidas repetidas, se obtiene una Traza de Pillai de 0,007, $F(1,18) = 0,13$, $p = 0,718$, $\eta^2 = 0,007$, donde no existen diferencias estadísticamente significativas, marcando una disminución de la ratio del censo del 2001 respecto al del 2011 del 2,12%, cuando por el contrario las viviendas vacías entre ambos censos se vieron incrementadas en un 10,85%

Figura 26. Evolución anual de la Ratio de Vivienda vacía según censos de 2001 y 2011

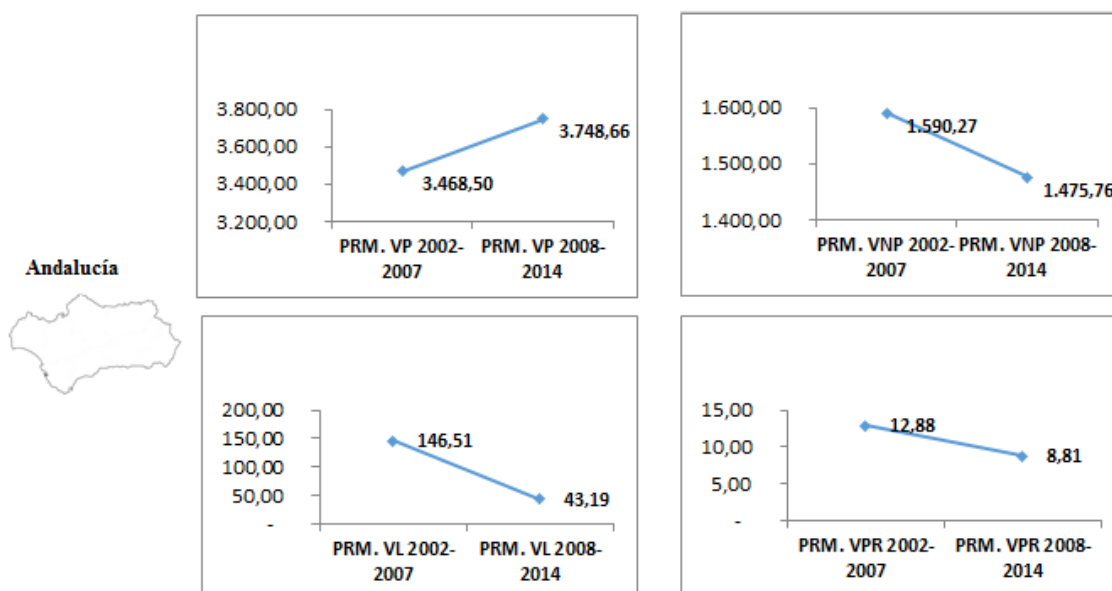


2.11 La vivienda según uso y consideración legal, comparativa entre comunidades

Tras el análisis del conjunto de variables relacionadas con la vivienda, se muestra a continuación una radiografía de las diferentes comunidades autónomas según su situación en los años previos a la crisis (2002 al 2007) y posteriores (2008 al 2014), diferenciando el tipo de uso de la vivienda desde los conceptos de principal y no principal, como de su consideración legal entre vivienda libre y vivienda protegida, partiendo de la ratio ya obtenida para los tipos de vivienda, tras un cálculo del promedio en cada comunidad en los dos períodos temporales referenciados.

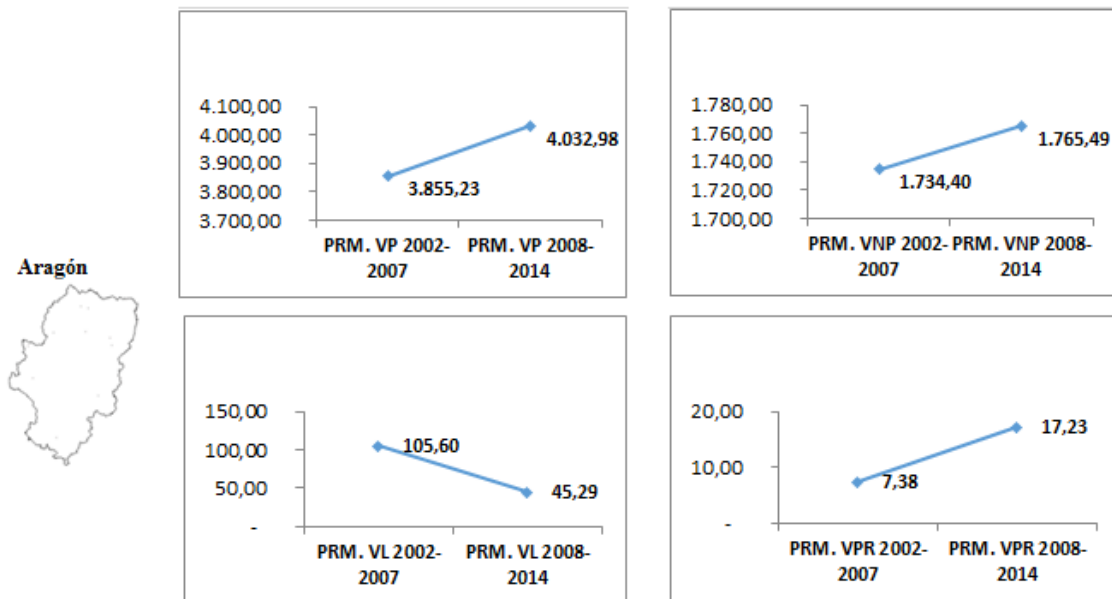
En el caso de Andalucía como primera comunidad analizada (Figuras 27), la vivienda principal es la única que se mantiene al alza con un incremento del 8,08%, de un período respecto al otro, y es la vivienda libre la que sufre el mayor retroceso con una reducción del 70,52% del período 2002-2007 al 2008-2014. Así como la vivienda protegida que pasa de un promedio de 12,88 a 8,81 punto, situándose en una disminución del 31,6%

Figura 27. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en Andalucía durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).



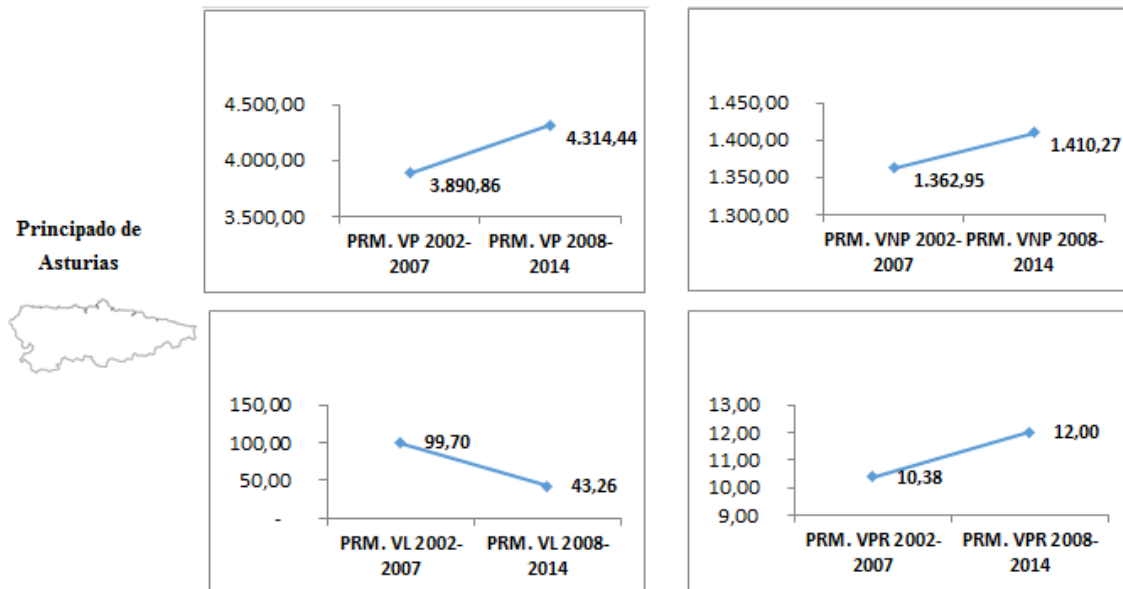
En la comunidad de Aragón (Figura 28) destaca el incremento en cuanto a la vivienda protegida que alcanza un 133,47%, en el periodo posterior a la crisis, que abarca desde el año 2008 al 2014, que en el anterior. Las viviendas libres también sufren un retroceso importante como pasaba en el caso de Andalucía, con una bajada del 57,11%, pero en esta comunidad tanto las viviendas principales como no principales se incrementan de un período al otro, siendo las principales las que más.

Figura 28. Promedio de la vivienda principal (PRMVP) y no principal (PRM VNP) construida en Aragón durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).



Para el Principado de Asturias (Figura 29), su situación antes y después de la crisis marca unos resultados parecidos a los de la Aragón, con un incremento en la vivienda protegida, aunque mucho menor, pero que alcanza un 15,61%. Una disminución de la vivienda libre en parecidos porcentajes en este caso del 56,61% y donde tanto las viviendas principales como no principales también se incrementan en el segundo período a partir del año 2008, con las principales como las que más.

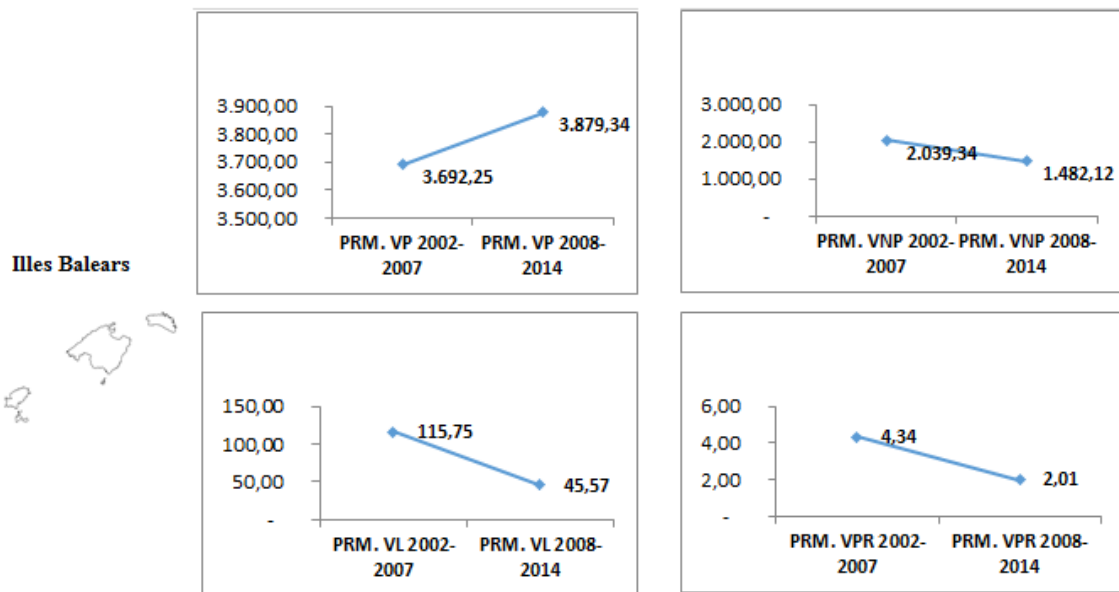
Figura 29. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en el Principado de Asturias durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y de protegida (PRM VPR).





La siguiente comunidad corresponde a las Illes Balears, con un perfil parecido al de la comunidad andaluza (Figura 30). Donde la disminución en la construcción de viviendas libres llega al 60,63% en el segundo período a partir del año 2008, con una bajada superior incluso a la andaluza en lo que a la vivienda protegida se refiere, pasando de un promedio de 4,34 a un 2,01, representando el 53,69% de reducción. Y donde las viviendas principales son las únicas que se incrementan de un período a otro, con las no principales que también descienden, aunque en menor medida.

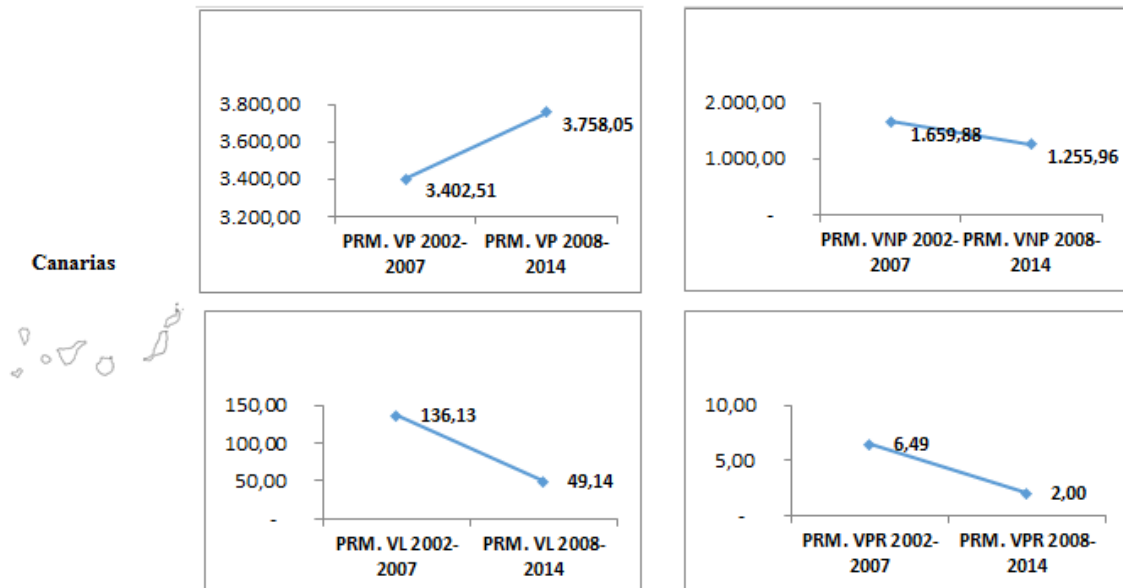
Figura 30. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en las Illes Balears durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





En Canarias se reproduce los modelos de Baleares y Andalucía como se puede apreciar en la Figura 31. Con la vivienda libre en caída, llegando su reducción a representar una disminución del 63,9% en el segundo período, aunque en los porcentajes de reducción de la vivienda de protegida con una bajada del 69,18%, se sitúa por encima de Baleares y duplica al que experimentó Andalucía, lo que viene a plasmar un escenario bastante preocupante. Respecto a la vivienda principal y no principal, mientras la primera se incrementa en el segundo período (2008-2014), la no principal disminuye hasta un 24,33%.

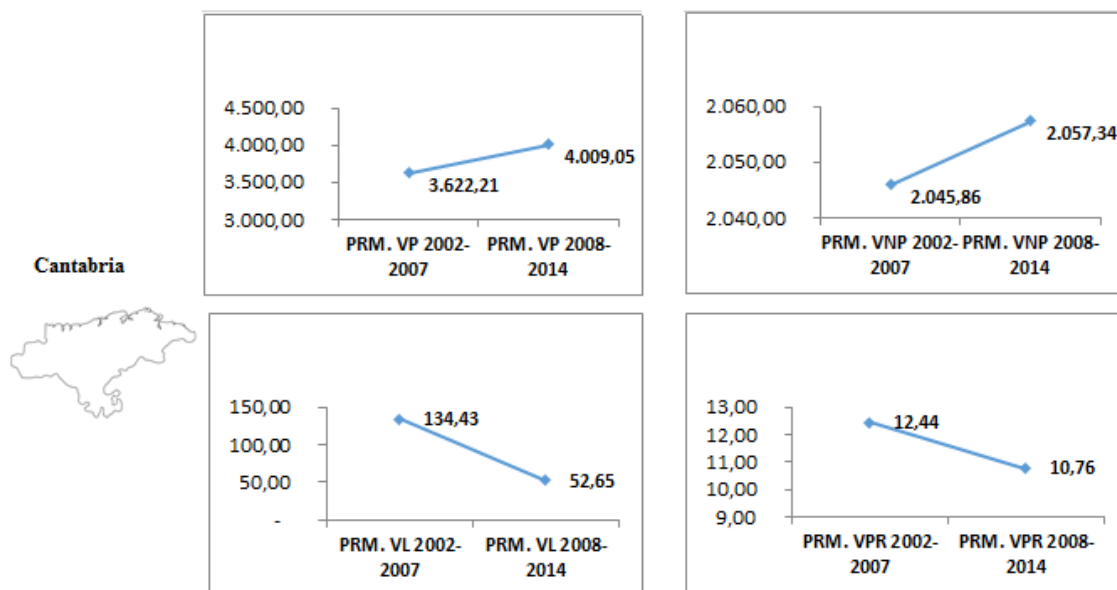
Figura 31. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en Canarias durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





Para la comunidad de Cantabria (Figura 32), la reducción del segundo período (2008-2014) sobre el primero (2002-2007), en lo que respecta a la vivienda libre alcanza al 60,83%, lo que la sitúa en parecidos porcentajes que las comunidades anteriores al estar por encima del cincuenta por ciento. En este caso la reducción de la vivienda protegida para el segundo período es de un 13,5%, con incrementos tanto de la vivienda principal como no principal, siendo mayores en la primera y casi testimonial en la segunda, que solo se ve superado en un 0,56%

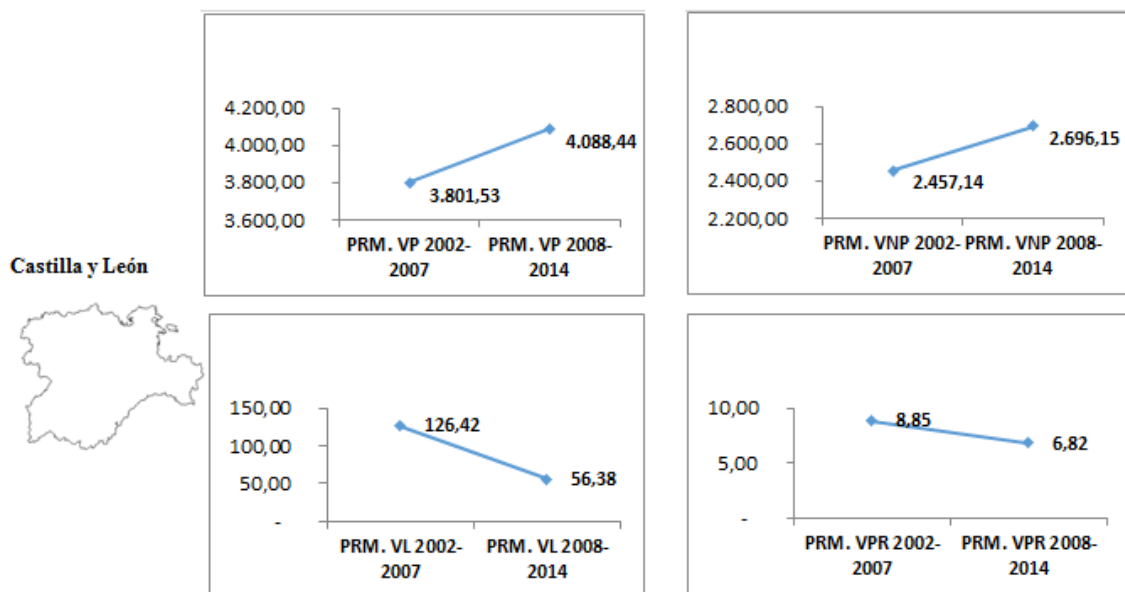
Figura 32. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en Cantabria durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





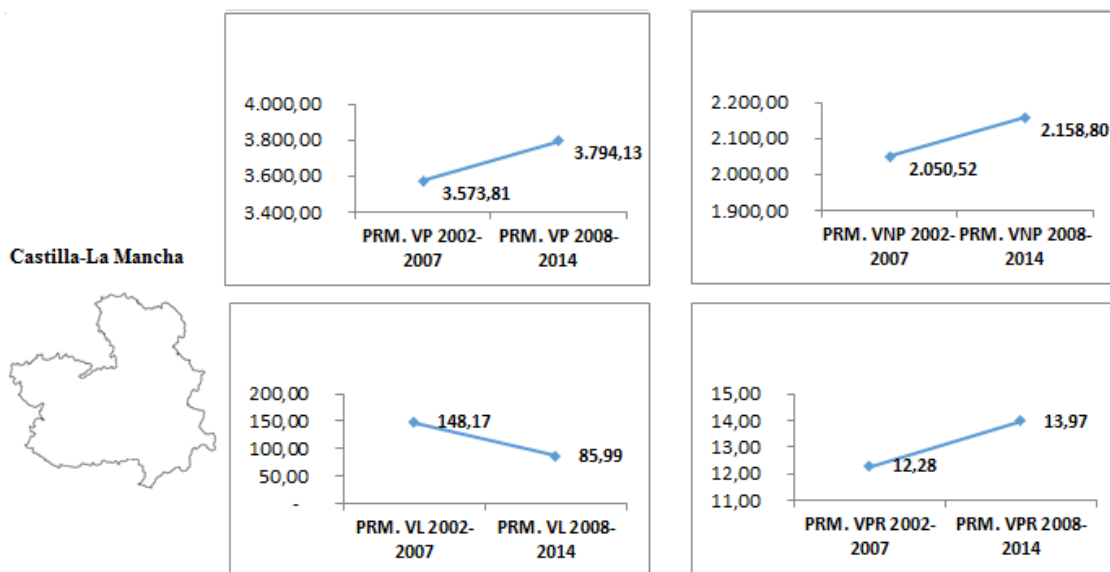
En Castilla y León (Figura 33), también se repite perfiles anteriores donde la vivienda libre es la que obtiene los mayores descensos en el segundo período respecto al primero, en este caso del 55,4%. La vivienda protegida se ve afectada con una reducción de casi cuatro puntos, lo que supone un 22,94% menos, y donde tanto la vivienda principal como no principal se incrementan en el segundo período sobre el primero, en este caso a diferencia de las comunidades anteriores es la no principal la que más sube.

Figura 33. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en Castilla y León durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).



Para la comunidad de Castilla-La Mancha como se refleja en la Figura 34, es la vivienda libre la única que disminuye en el segundo período respecto al primero, e incluso a diferencia con otras comunidades por debajo del cincuenta por ciento, concretamente en un 41,97%, con una subida de la vivienda protegida que supone un 13,76% en el período 2008-2014. En cuanto a la vivienda principal y no principal en ambos casos también se incrementa en porcentajes muy parecidos, un 6,16% para la primera y un 5,28% para la segunda.

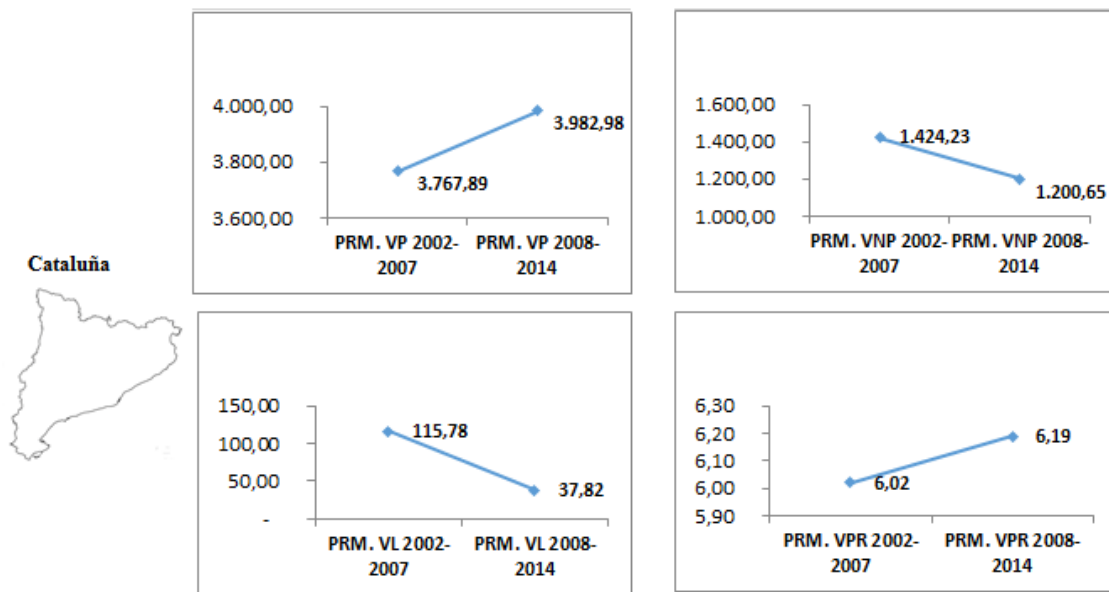
Figura 34. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en Castilla-La Mancha durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





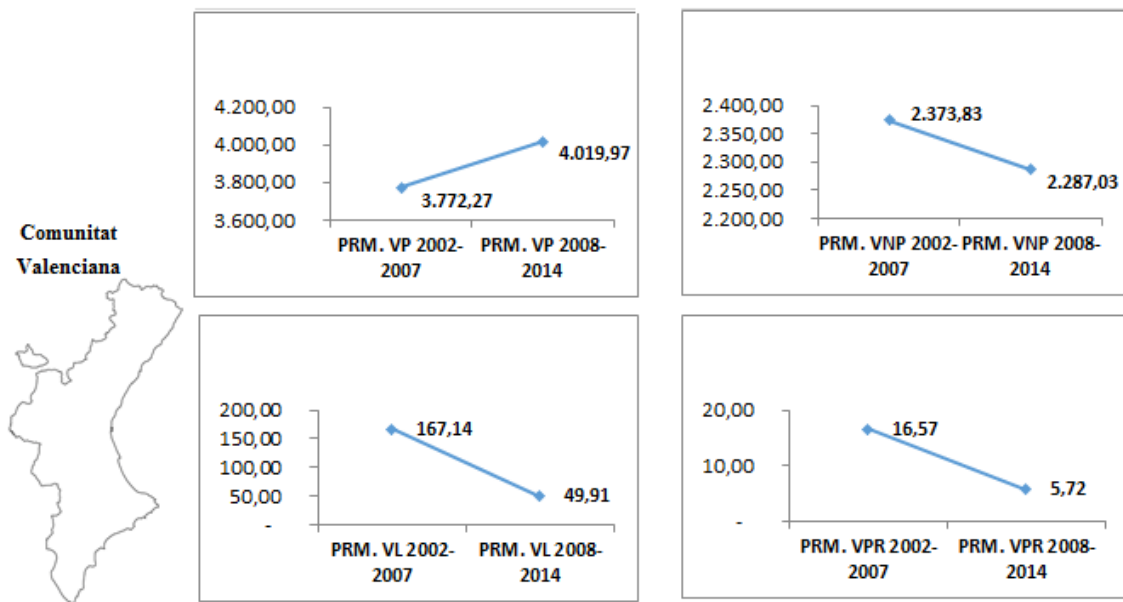
En Cataluña los resultados que se observan en la Figura 35, marcan como en el resto de comunidades hasta el momento, una disminución importante de la vivienda libre en el segundo período respecto al primero, en este caso del 67,33% de reducción. Así como una leve subida en lo que es la vivienda protegida que supone un 2,82% de incremento en el segundo período sobre el primero. En cuanto a la vivienda principal esta se incrementa en un 5,71% mientras que la no principal disminuye en un 15,7%, del período 2008-2014 sobre el período 2002-2007.

Figura 35. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en Cataluña durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).



Por su parte la Comunitat Valenciana (Figura 36), en el conjunto de las comunidades, marca una de las mayores reducciones de vivienda libre en el segundo período sobre el primero, con un 70,14% menos. Circunstancia que también le ocurre en el ámbito de la vivienda protegida con una reducción del 65,48% en el segundo período. Para la vivienda principal si experimenta una subida del 6,57% mientras que en la no principal esto se traduce en una bajada del 3,66%

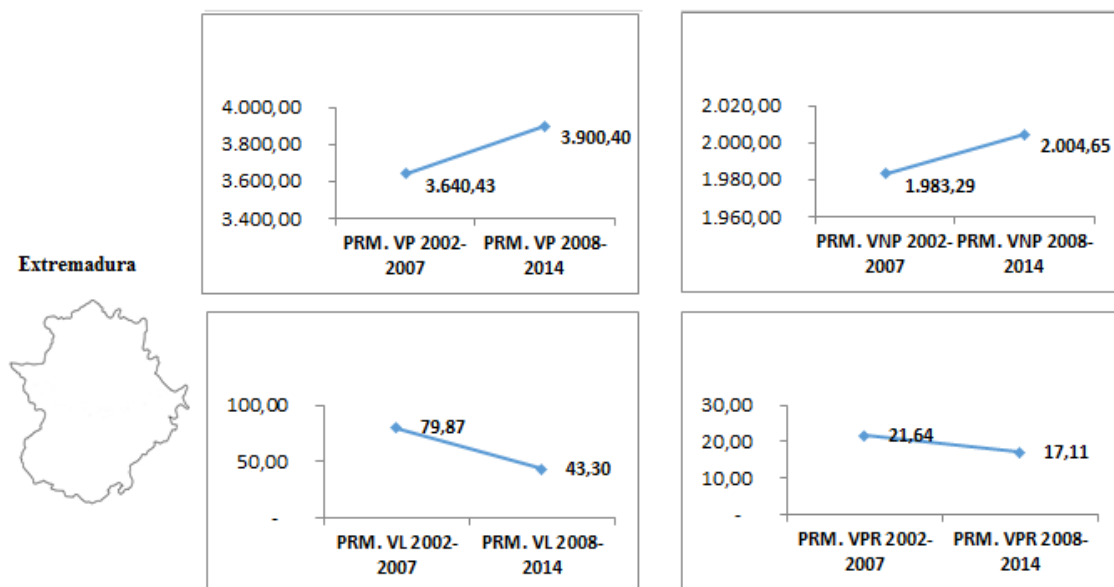
Figura 36. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en la Comunitat Valenciana durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





La comunidad extremeña como refleja la Figura 37, mantiene un descenso de la vivienda libre al igual que el resto de comunidades en el segundo período sobre el primero, aunque en este caso se sitúa por debajo del cincuenta por ciento, en un 45,79%. La vivienda protegida también se ve reducida en un porcentaje importante que alcanza al 20,93%, mientras que tanto la vivienda principal como la no principal se ven incrementadas en el segundo período del 2008 al 2014, sobre el primero del 2002 al 2007.

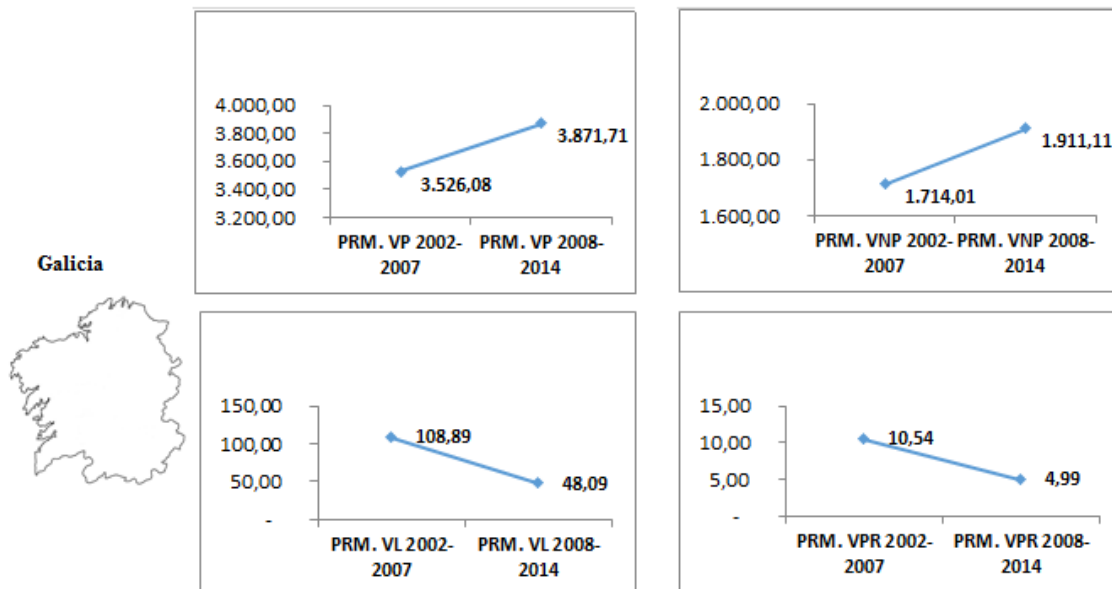
Figura 37. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en Extremadura durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





Para la comunidad de Galicia el análisis conforme a la Figura 38, muestra nuevamente la disminución de la vivienda libre en el segundo periodo sobre el primero, que en este caso se sitúa por encima del cincuenta por ciento, llegando al 55,84%. Así mismo, también refleja un descenso de los más importantes en lo que a la vivienda protegida se refiere, ya que también supera al cincuenta por ciento y se sitúa en un 52,66%, la reducción de éste tipo de vivienda en el período que abarca los años 2008 al 2014, con el anterior. Por su parte la vivienda principal y la vivienda no principal tienen porcentajes de subida muy parecidos, del 9,8% para la primera y del 11,5% para la segunda.

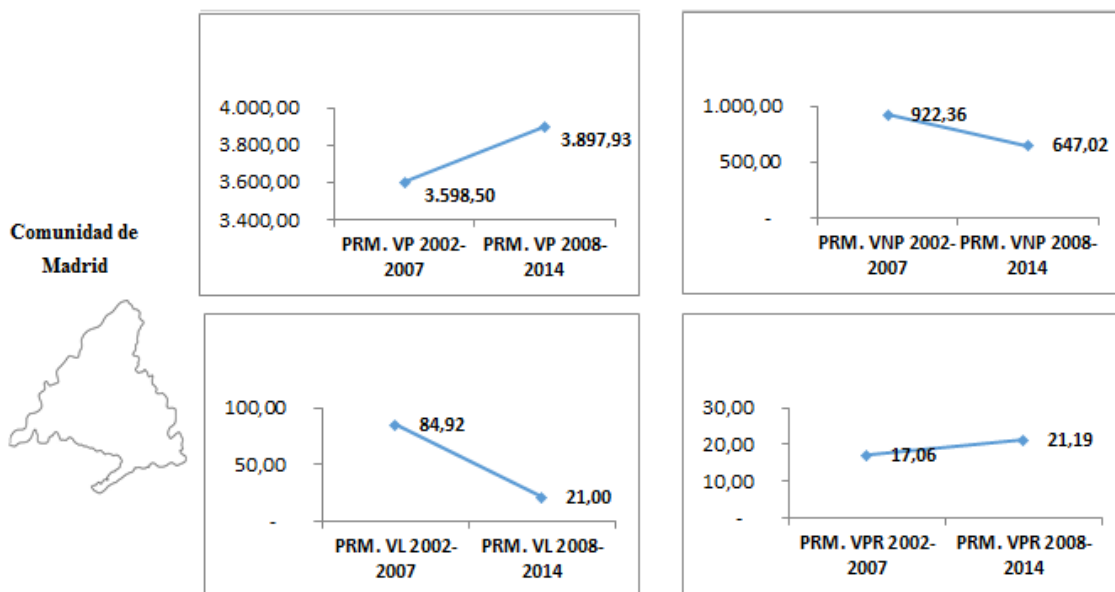
Figura 38. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en Galicia durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





En la Comunidad de Madrid (Figura 39), se produce el mayor porcentaje en cuanto a reducción de vivienda libre, de las comunidades analizadas hasta el momento, en lo que afecta al período de los años 2008-2014 sobre el 2002-2007, que llega al 75,27%. En el lado contrario si experimenta un incremento de la vivienda protegida que llega al 24,21% en el segundo período sobre el primero. Y donde la vivienda principal se ha visto incrementada en un 8,32%, mientras que la no principal sufre una bajada del 29,85%, en el segundo período sobre el primero.

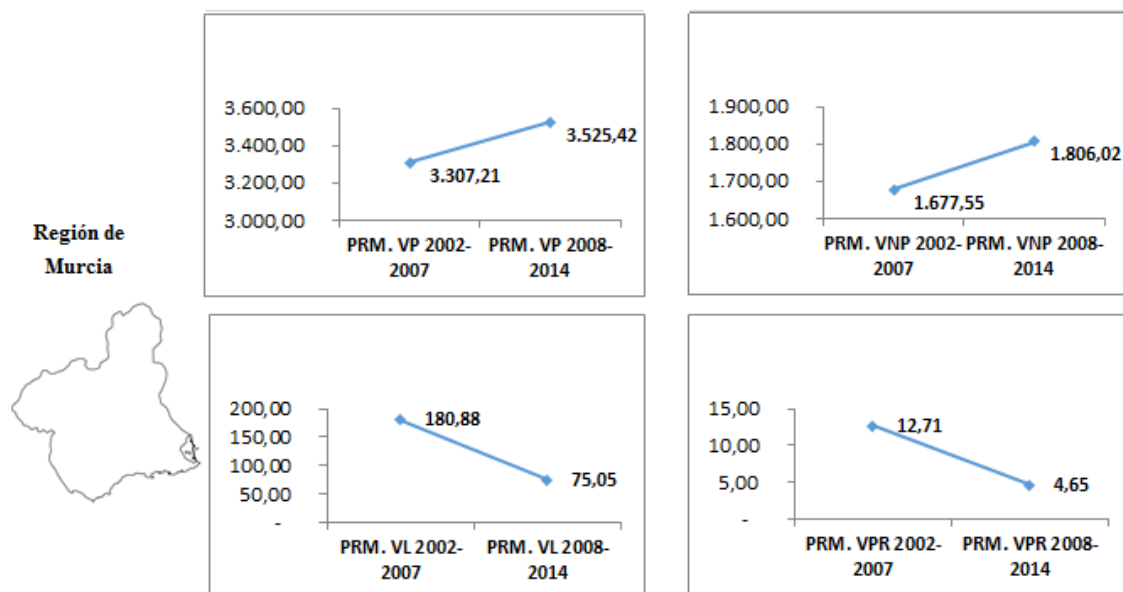
Figura 39. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en la Comunidad de Madrid durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





Los datos que refleja la Figura 40 para la comunidad de Murcia, expresan que la vivienda libre tiene una caída en el segundo período sobre el primero que llega a un porcentaje del 58,51%, lo que también le ocurre respecto a la vivienda protegida, que en este caso se eleva al 63,41% y se sitúa entre las reducciones más importantes del conjunto de comunidades analizadas. Y donde la vivienda principal y la no principal mantienen porcentajes muy parecidos de incremento si se compara el segundo período sobre el primero, respectivamente un 6,6% y un 7,66%

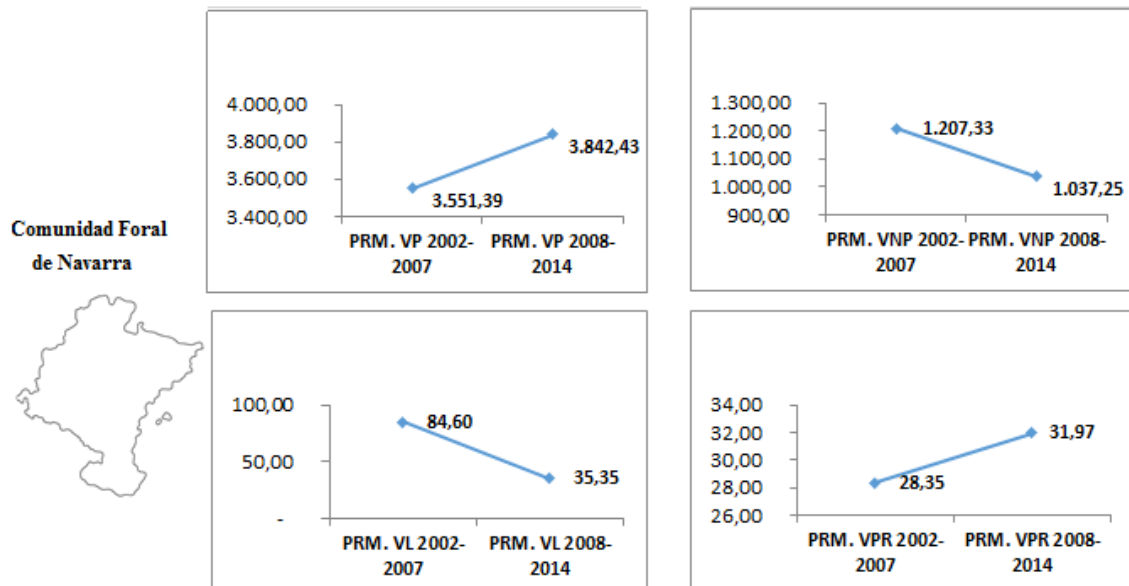
Figura 40. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en la Comunidad de Murcia durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





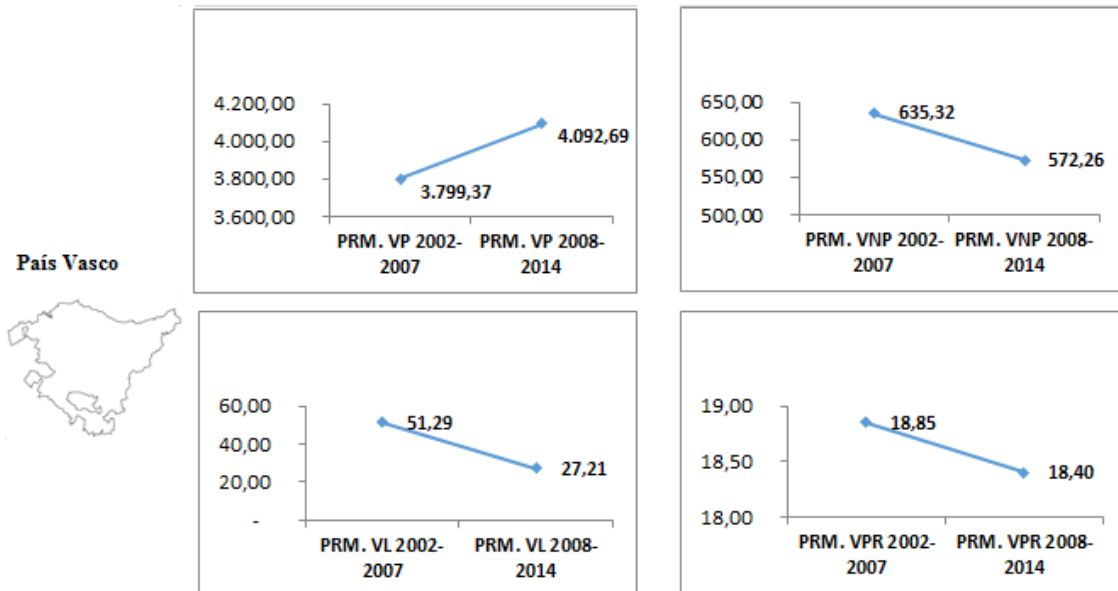
La Figura 41 recoge la información correspondiente a la Comunidad Foral de Navarra, donde se siguen reproduciendo algunos de los patrones de la gran mayoría de las comunidades ya observadas. Entre ellos el correspondiente a la vivienda libre que experimenta una bajada en el segundo período sobre el primero, que en este caso alcanza un porcentaje del 58,22%. En cuanto a la vivienda protegida su resultado en el segundo período sobre el primero es positivo con un incremento del 12,77%, al igual que ocurre en las viviendas principales que se eleva al 8,20%, mientras que en el caso de las viviendas no principales es de signo contrario con una reducción del 14,09%.

Figura 41. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en la Comunidad Foral de Navarra durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).



En la comunidad del País Vasco (Figura 42), la disminución de las viviendas libres en el segundo período respecto al primero supone una reducción del 46,95%, siendo de las pocas comunidades que baja del cincuenta por ciento. Para la vivienda protegida también se produce una reducción en el segundo período sobre el primero, aunque supone tan sólo un 2,39%. Y en cuanto a la vivienda principal y no principal, la primera experimenta una subida del 7,72% y la segunda una reducción del 9,93%, a la hora de comparar el segundo período que abarca del año 2008 al 2014 con el primero del año 2002 al 2007.

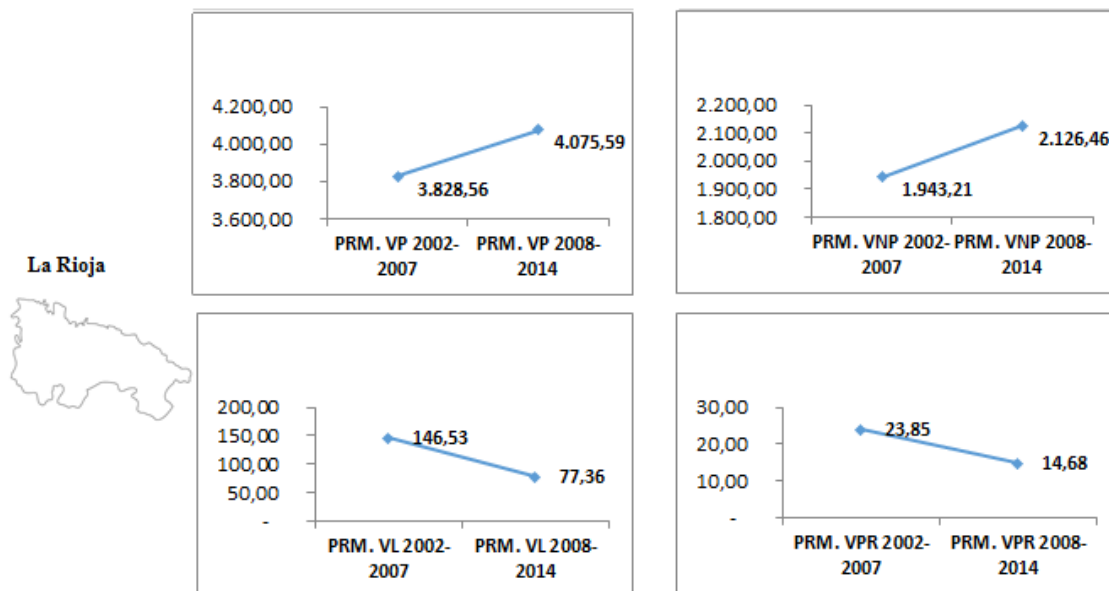
Figura 42. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en el País Vasco durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





Por último, en la comunidad de La Rioja (Figura 43) el porcentaje de disminución en cuanto a la vivienda libre a la hora de comparar el segundo período con el primero, también se sitúa por debajo del cincuenta por ciento, concretamente en un 47,21%. Por su parte las viviendas protegidas si sufren una bajada considerable que alcanza un porcentaje del 38,45% del período 2008-2014 en comparación con el de 2002-2007. Y para las viviendas principales y no principales los porcentajes en la comparativa son positivos en ambos casos, con un 6,43% para las principales y un 9,43% para las no principales.

Figura 43. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en la comunidad de La Rioja durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR).





Tras este repaso por el conjunto de las comunidades autónomas existen una serie de características que definen los elementos más destacables que se recogen en la Tabla 41, como es el caso de las viviendas libres donde en todas las comunidades sin excepción, se ha producido una reducción importantísima a la hora de comparar el segundo período con el primero. Con tan solo cuatro comunidades que marcan porcentajes inferiores al cincuenta por ciento, ya de por sí bastante elevado, que se sitúan entre el 41,97% de Castilla-La Mancha y el 47,21% de la Rioja, y todas las demás por encima del cincuenta por ciento. Por su parte es la Comunidad de Madrid la que sufre la mayor reducción de todas, con un porcentaje del 75,27%, seguida de Andalucía con un 70,52% y Cataluña con un 67,33%. Otra de las características en la que todas las comunidades coinciden es el incremento en el segundo período sobre el primero, en lo que respecta a las viviendas principales, siendo las que más Asturias, Cantabria y Canarias, y la que menos Aragón con un 4,61%. En cambio, la vivienda no principal, aunque son más las comunidades (9) que tienen un resultado positivo en el segundo período sobre el primero, este oscila entre el 11,50% de Galicia y el 0,56% de Cantabria. Cuando en el conjunto de comunidades donde su resultado es negativo este es mucho más elevado, pasando del 29,85% en la comunidad de Madrid al 3,66% de la Comunitat de Valencia. Y es Madrid la única comunidad que coincide en marcar las mayores bajadas tanto en vivienda libre como en vivienda no principal del segundo período sobre el primero.

En lo que a la vivienda protegida se refiere son once las comunidades, de las diecisiete analizadas, que experimentan una reducción en el segundo período sobre el primero, destacando Canarias con una bajada del 69,18% seguida de Valencia con un 65,48% y la comunidad de Murcia con un 63,41%. Y de las seis comunidades con saldo positivo, es Aragón la que se coloca en primer lugar, con un incremento del 133,47%, con Madrid y Asturias por detrás, con un 24,21% y un 15,6% respectivamente.

Una radiografía que muestra una bajada muy importante en los resultados de los años posteriores a la crisis de la vivienda libre principalmente, pero también de la vivienda no principal, así como de la protegida en más de la mitad del conjunto de las comunidades, que hace que muchas de ellas mantengan su construcción casi de manera testimonial de este tipo de vivienda. Y con la vivienda principal como la que ha experimentado los mayores incrementos en el período 2008-2014.

Tabla 41. Promedio de la vivienda principal (PRM VP) y no principal (PRM VNP) construida en las diferentes comunidades autónomas durante el período 2002-2007, antes de la crisis, y del año 2008-2014 posterior. Así como de la vivienda libre (PRM VL) y protegida (PRM VPR). Con indicación del porcentaje de incremento o disminución entre ambos períodos.

	PRM. VP 2002- 2007	PRM. VP 2008- 2014	% INC./DISM.	PRM. VNP 2002- 2007	PRM. VNP 2008- 2014	% INC./DISM.	PRM. VL 2002- 2007	PRM. VL 2008- 2014	% INC./DISM.	PRM. VPR 2002- 2007	PRM. VPR 2008- 2014	% INC./DISM.
Andalucía	3.468,50	3.748,66	8,08	1.590,27	1.475,76	- 7,20	146,51	43,19	- 70,52	12,88	8,81	- 31,60
Aragón	3.855,23	4.032,98	4,61	1.734,40	1.765,49	1,79	105,60	45,29	- 57,11	7,38	17,23	133,47
Asturias, Principado de	3.890,86	4.314,44	10,89	1.362,95	1.410,27	3,47	99,70	43,26	- 56,61	10,38	12,00	15,61
Balears, Illes	3.692,25	3.879,34	5,07	2.039,34	1.482,12	- 27,32	115,75	45,57	- 60,63	4,34	2,01	- 53,69
Canarias	3.402,51	3.758,05	10,45	1.659,88	1.255,96	- 24,33	136,13	49,14	- 63,90	6,49	2,00	- 69,18
Cantabria	3.622,21	4.009,05	10,68	2.045,86	2.057,34	0,56	134,43	52,65	- 60,83	12,44	10,76	- 13,50
Castilla y León	3.801,53	4.088,44	7,55	2.457,14	2.696,15	9,73	126,42	56,38	- 55,40	8,85	6,82	- 22,94
Castilla-La Mancha	3.573,81	3.794,13	6,16	2.050,52	2.158,80	5,28	148,17	85,99	- 41,97	12,28	13,97	13,76
Cataluña	3.767,89	3.982,98	5,71	1.424,23	1.200,65	- 15,70	115,78	37,82	- 67,33	6,02	6,19	2,82
Comunitat Valenciana	3.772,27	4.019,97	6,57	2.373,83	2.287,03	- 3,66	167,14	49,91	- 70,14	16,57	5,72	- 65,48
Extremadura	3.640,43	3.900,40	7,14	1.983,29	2.004,65	1,08	79,87	43,30	- 45,79	21,64	17,11	- 20,93
Galicia	3.526,08	3.871,71	9,80	1.714,01	1.911,11	11,50	108,89	48,09	- 55,84	10,54	4,99	- 52,66
Madrid, Comunidad de	3.598,50	3.897,93	8,32	922,36	647,02	- 29,85	84,92	21,00	- 75,27	17,06	21,19	24,21
Murcia, Región de	3.307,21	3.525,42	6,60	1.677,55	1.806,02	7,66	180,88	75,05	- 58,51	12,71	4,65	- 63,41
Navarra, Comunidad Foral de	3.551,39	3.842,43	8,20	1.207,33	1.037,25	- 14,09	84,60	35,35	- 58,22	28,35	31,97	12,77
País Vasco	3.799,37	4.092,69	7,72	635,32	572,26	- 9,93	51,29	27,21	- 46,95	18,85	18,40	- 2,39
Rioja, La	3.828,56	4.075,59	6,45	1.943,21	2.126,46	9,43	146,53	77,36	- 47,21	23,85	14,68	- 38,45

2.12 Variable Demandas a Servicios Sociales (desahucios e impago de alquileres)

2.12.1 Comparativa entre comunidades

El análisis de la variable de demandas a los servicios sociales por desahucios e impago de alquileres, sitúa a la ciudad autónoma de Ceuta con la mayor ratio en el marco temporal que abarca desde el año 2007 al 2011. Con un incremento bastante importante año tras año, al pasar de un índice de 56,73 a uno de 207,70, lo que representa un 266,12% de subida (Tabla 42). Como segunda y tercera comunidad se sitúan Murcia y Aragón, que intercambiarán sus posiciones en los siguientes años, repitiendo en todos ellos, a excepción de Aragón en el año 2010. Por lo que son estas tres comunidades las que mayor demanda han generado desde ésta variable, a las que se suma Melilla que el año 2010 estaría en un segundo lugar. En el lado contrario se encuentra la comunidad de Extremadura con la menor ratio de todo el período, y durante todos los años. Seguida de Cantabria entre los años 2007 a 2009 y de las Illes Balears los años 2010 y 2011.

Tabla 42. Ratio de la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres, en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes, desde el año 2007 al 2011

	SIUSS desahucios 2007	SIUSS desahucios 2008	SIUSS desahucios 2009	SIUSS desahucios 2010	SIUSS desahucios 2011
Andalucía	5,20	9,61	12,58	11,34	11,91
Aragón	16,95	22,31	30,90	26,96	44,06
Asturias, Principado de	4,41	3,65	5,23	5,97	6,69
Balears, Illes	1,47	2,03	2,24	2,00	1,86
Canarias	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Cantabria	1,00	1,17	1,94	2,31	2,11
Castilla y León	7,43	9,32	12,61	13,18	14,72
Castilla-La Mancha	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Cataluña	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ceuta	56,73	206,27	177,61	180,35	207,70
Comunitat Valenciana	2,86	2,79	3,55	3,59	3,86
Extremadura	0,22	0,24	0,35	0,65	0,58
Galicia	3,28	3,18	3,93	4,46	3,49
Madrid, Comunidad de	1,18	3,49	6,99	8,40	10,91
Melilla	14,55	14,40	22,96	31,00	19,08
Murcia, Región de	17,45	21,15	25,21	29,58	25,70
Navarra, Comunidad Foral de	5,43	5,60	10,22	8,91	9,52
País Vasco	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Rioja, La	3,39	(*)	(*)	(*)	(*)

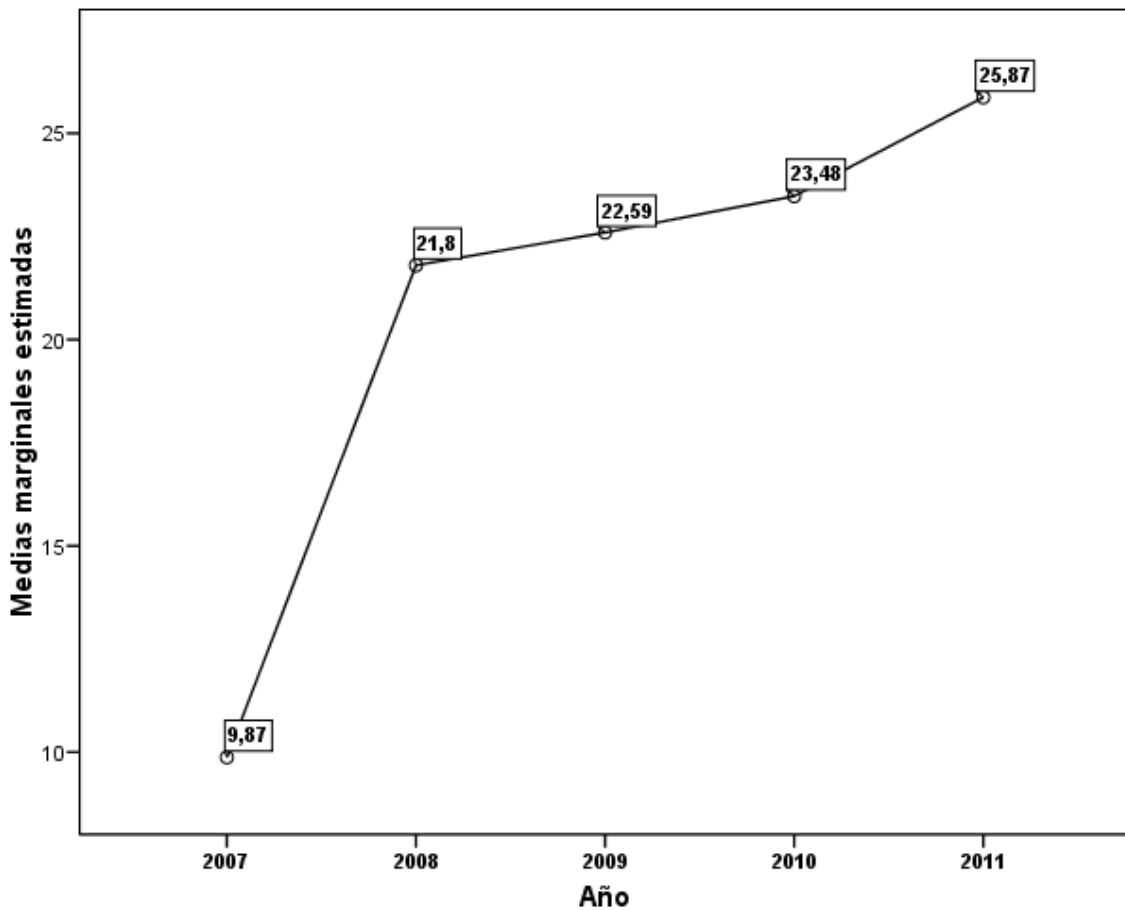
(*) Datos no disponibles



2.12.2 Evolución anual

Esta variable desde el análisis de varianza de medidas repetidas obtiene una Traza de Pillai de 0,59, $F(4,10) = 3,71$, $p = 0,042$, $\eta^2 = 0,59$, habiendo experimentado una evolución anual con subidas año tras año (Figura 44). Con un incremento desde el 2007 al 2011 de un 162,11%. Subida que tendría su máxima significación del año 2007 al 2008, donde se vería incrementada en un 77,91%, coincidiendo con el inicio de la crisis financiera. Y un segundo momento del año 2010 al 2011, con más de dos puntos de subida en el índice de la ratio, lo que significa un 10,17% de incremento. Años en que el número de lanzamientos positivos también se incrementaban, llegándose a más de cuarenta mil en 2011 y a su máxima cifra en el año 2012 con 46.408.

Figura 44. Evolución anual de la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres, desde el año 2007 al 2011

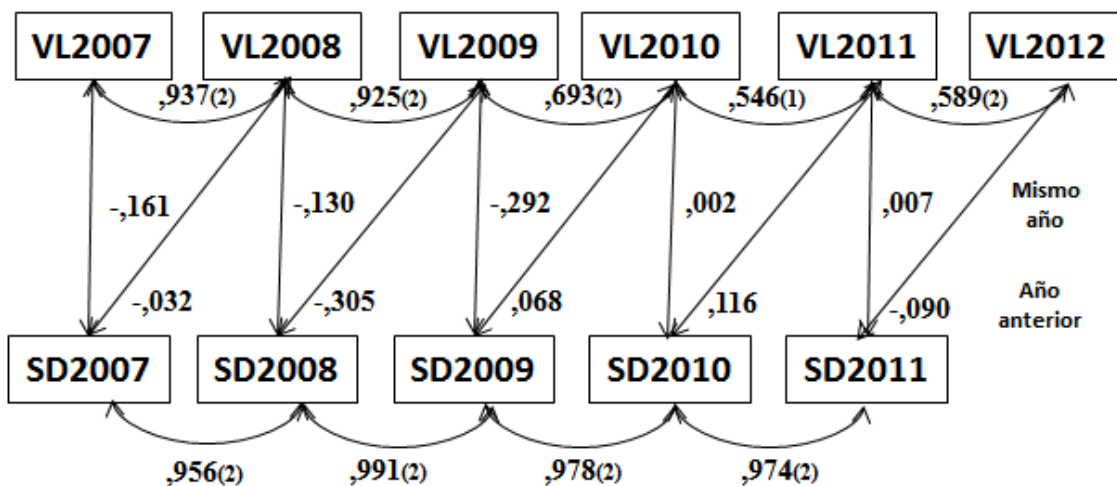


2.12.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas

Desde el coeficiente de correlación de Spearman, se van a establecer las posibles relaciones entre esta variable con las denominadas como desencadenantes, teniendo en cuenta el año anterior y el mismo año. Según la clasificación ya planteada entre las relacionadas con factores políticos, a excepción de la vivienda vacía debido al marco temporal de los datos al corresponderse con los censos del año 2001 y 2011, y con factores sociales y económicos.

Si se observa la Figura 45 donde se relaciona la demanda a servicios sociales por desahucios e impago de alquileres desde el año 2007 hasta el año 2011, con la vivienda libre desde el año 2007 al año 2012. Se mantiene una relación negativa entre la vivienda libre y la demanda hasta el año 2009 que pasará a un ,068 positivo, lo que continuará hasta la relación de la vivienda libre del año 2012 con la demanda del año 2011 que volverá a marcar un valor negativo (-,090). Habría que recordar que la evolución de la demanda a SIUSS por esta variable se mantiene en incremento desde el año 2007, y por el contrario la vivienda libre inicia una disminución a partir del año 2006 que se mantendrá hasta el año 2014. La disminución de la vivienda libre comienza a reflejarse en su relación con el incremento de la demanda a Servicios Sociales desde el año 2007, con el mayor índice en el año 2009 en su relación con la demanda en el año 2008 de un -,305, un año después del inicio de la crisis.

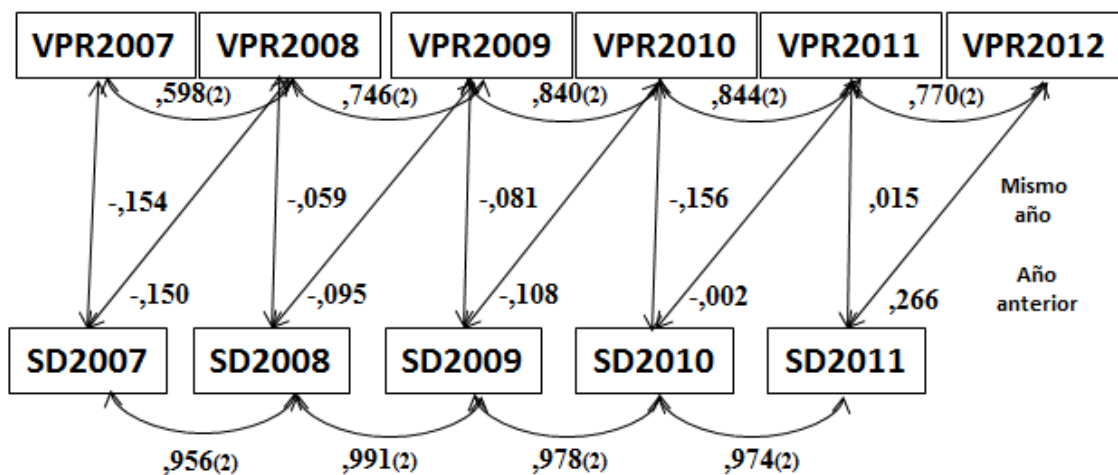
Figura 45. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres entre los años 2007 al 2011, y la Vivienda libre desde el año 2007 al 2012



VL. Vivienda libre SD. Demanda SIUSS por desahucio e impago de alquileres
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Para la vivienda protegida que se recoge en la Figura 46, la relación entre la demanda a servicios sociales recogida en SIUSS con este tipo de vivienda, se mantiene con signo negativo desde el año 2007 hasta el año 2010, cambiando para el año 2011 a signo positivo, aunque con un valor débil de un ,015, que se vería incrementado a ,266 en la relación de la vivienda protegida del año 2012 con la demanda del año 2011. Como se ha indicado la demanda en todo el período no deja de incrementarse, mientras que la vivienda protegida inicia un retroceso a partir del año 2007 que se mantendrá hasta el 2010 con una leve subida para el año 2011, que coincide con el cambio de signo en su relación con la demanda a servicios sociales. La mayor demanda en servicios sociales por desahucios e impago de alquileres ha venido correspondida con un menor número de viviendas protegidas.

Figura 46. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres entre los años 2007 al 2011, y la Vivienda protegida desde el año 2007 al 2012

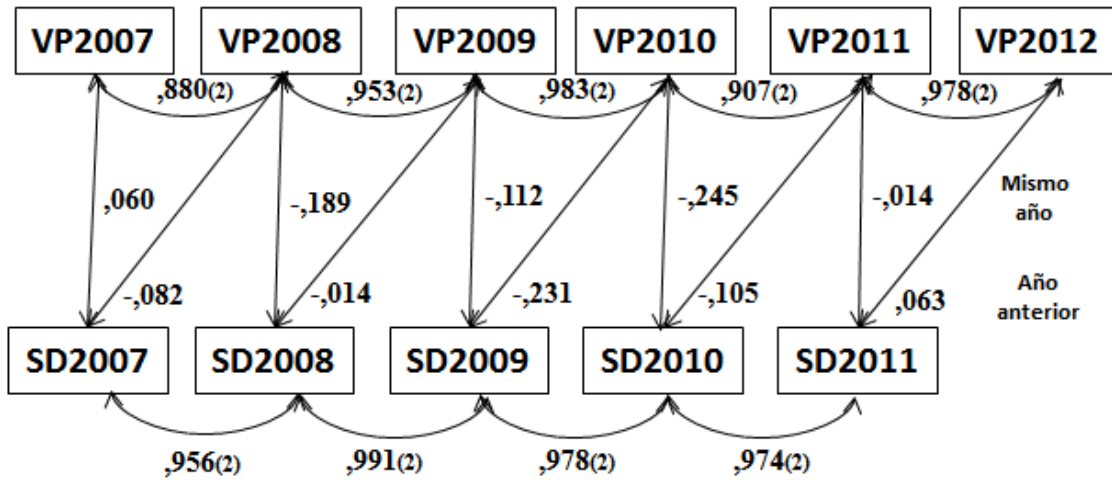


VPR. Vivienda protegida SD. Demanda SIUSS por desahucio e impago de alquileres

(1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

En lo que respecta a la variable de vivienda principal en su relación con la demanda a servicios sociales según lo recogido en el sistema informático SIUSS, por desahucios e impago de alquileres (Figura 47), y al igual que ha ocurrido con la vivienda protegida en el conjunto del período, la relación está marcada por su signo negativo entre ambas variables, con excepción del año 2007 y de la relación entre la vivienda del año 2012 con la demanda del 2011 que marca un ,063. Aunque en esta ocasión tanto la vivienda principal como la demanda recogida en SIUSS no dejan de incrementarse en los años estudiados.

Figura 47. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres entre los años 2007 al 2011, y la Vivienda principal desde el año 2007 al 2012

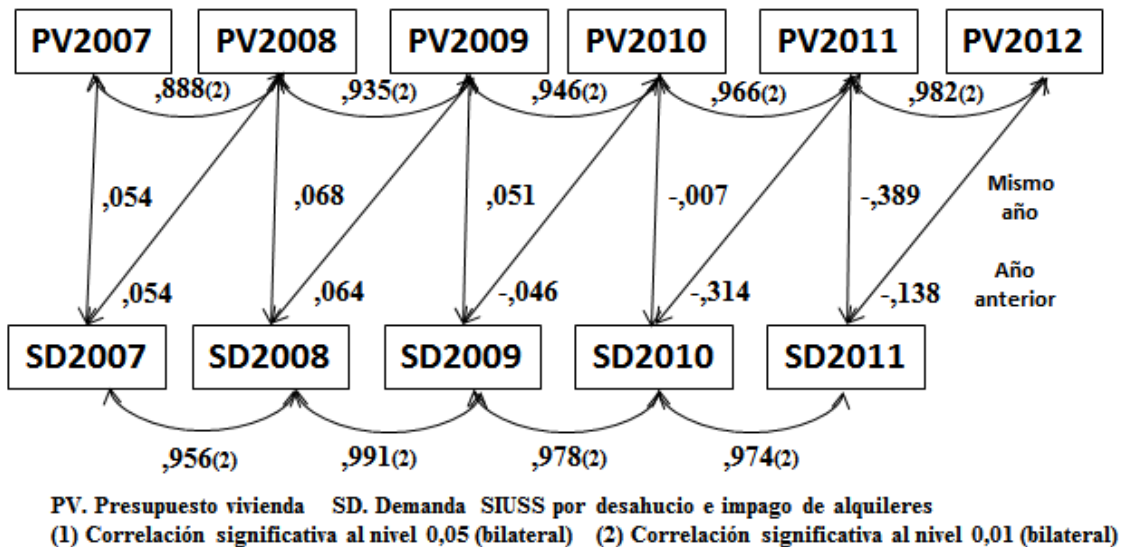


VP. Vivienda Principal SD. Demanda SIUSS por desahucio e impago de alquileres
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Para el caso de la vivienda no principal en su relación con la demanda en SIUSS por desahucios e impago de alquileres, recogida en la Figura 48, se mantiene la misma tendencia de signo negativo que en el caso de la vivienda principal durante el conjunto de años analizados. Se observa una disminución en los valores desde el año 2008 en adelante al relacionar ambas variables en el mismo año, pasando de un -,273 del 2008 a -,105 del 2011. En la evolución de la vivienda no principal se mantiene un incremento positivo desde el año 2006 al igual que la demanda a los servicios sociales recogida en SIUSS. Y aunque la vivienda no principal en el 2011 con respecto al año 2010, experimenta una disminución del 3,43%, su signo se mantiene negativo en su relación con la demanda a servicios sociales, aunque también con una disminución respecto de un año con el siguiente, pasando de -,217 para el 2010 a un -,105 para el año 2011.

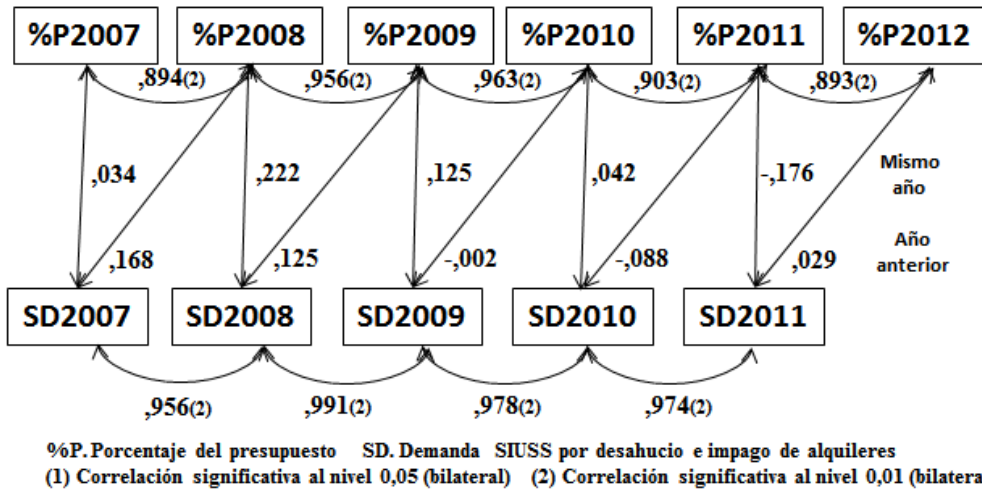
Tras las variables de vivienda en la Figura 50 se aborda la relación entre el presupuesto dedicado a vivienda y la demanda a los servicios sociales registrada en SIUSS por desahucios e impago de alquileres. Donde se refleja un cambio de tendencia en los presupuestos del año 2010 con relación a la demanda correspondiente al año 2009, con una modificación en su signo pasando a ser de carácter negativo. Lo que puede venir a plantear la relación de menor presupuesto e incremento a su vez en el número de la demanda a servicios sociales, que desde el año 2007 y hasta el 2011 se mantiene en ascenso. Cuestión que también viene a coincidir si se compara la evolución de los presupuestos en este período, ya que es a partir del año 2009 cuando iniciarían su descenso, manteniéndose estables desde el 2006 hasta el 2009.

Figura 50. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres entre los años 2007 al 2011, y el Presupuesto dedicado a vivienda desde el año 2007 al 2012



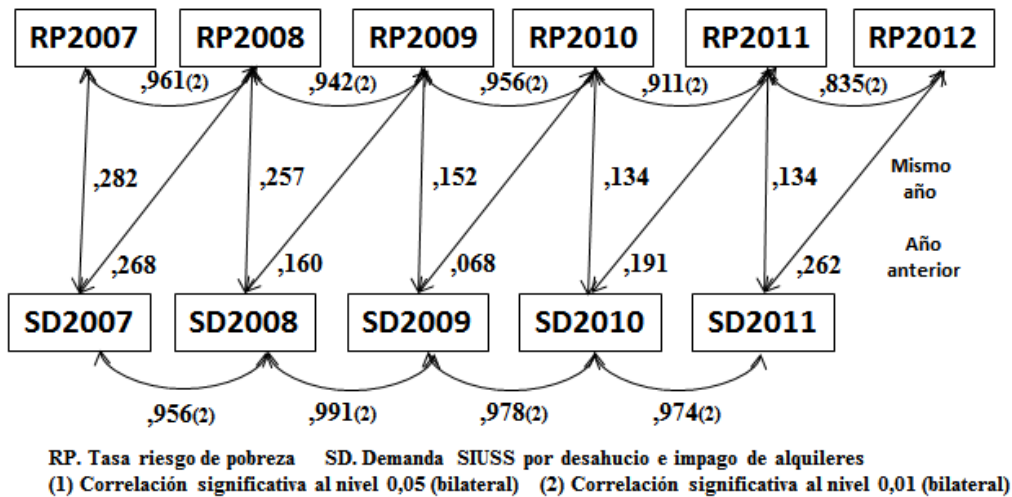
La siguiente variable también relacionada con los presupuestos se refiere al porcentaje que del total es dedicado a la vivienda, (Figura 51). Al igual que en el caso anterior también se produce un cambio de signo, pasando a ser negativo, en la relación del porcentaje correspondiente al año 2010 con la demanda a servicios sociales del 2009, y que volverá a cambiar en la relación del porcentaje de 2012 con la demanda producida en el año 2011 para ser nuevamente de carácter positivo. Aunque desde el año 2006 al observar la evolución del porcentaje de presupuesto dedicado a la vivienda existe un descenso, mientras que la demanda a servicios sociales por desahucios e impago de alquileres, como se viene indicando, se mantiene al alza.

Figura 51. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres entre los años 2007 al 2011, y el Porcentaje del presupuesto dedicado a vivienda desde el año 2007 al 2012



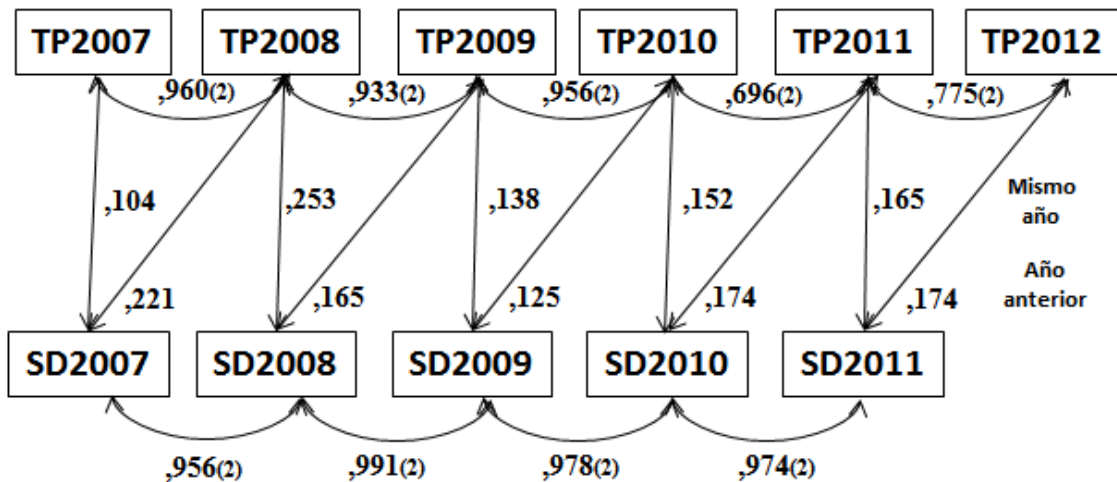
Las variables relacionadas con factores sociales y económicos la conforman la tasa de riesgo de pobreza, la tasa de paro y el salario medio anual. La tasa de riesgo de pobreza y su relación con la demanda a los servicios sociales por desahucios e impago de alquileres, recogida en la Figura 52, muestra una evolución positiva durante todo el período analizado, con una tendencia a ir disminuyendo en lo que respecta a la relación entre las variables para el mismo año. La evolución de la tasa de riesgo de pobreza mantiene un incremento desde el año 2007, lo que vendría a plantear que ante un incremento de la tasa se mantiene una relación también positiva en cuanto al incremento en la demanda a servicios sociales, que desde el año 2007 también se produce.

Figura 52. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres entre los años 2007 al 2011, y la Tasa de riesgo de pobreza desde el año 2007 al 2012



La tasa de paro analizada en la Figura 53, en su relación con la demanda a servicios sociales por desahucio e impago de alquileres, como ya ocurriera con la tasa de pobreza, también se mantiene positiva durante todos los años. Con un mayor incremento en su relación de la tasa del 2011 con la demanda del 2010, y la tasa del 2012 con la demanda del 2011, situada en ambos casos en un índice de ,174. Para la tasa de paro su evolución indica que es en el año 2007 cuando comienza un incremento que se mantendrá hasta el 2013, por lo que al igual que en la anterior un ascenso de la misma viene a coincidir con un incremento en la demanda a los servicios sociales registrada en SIUSS, por desahucios e impago de alquileres.

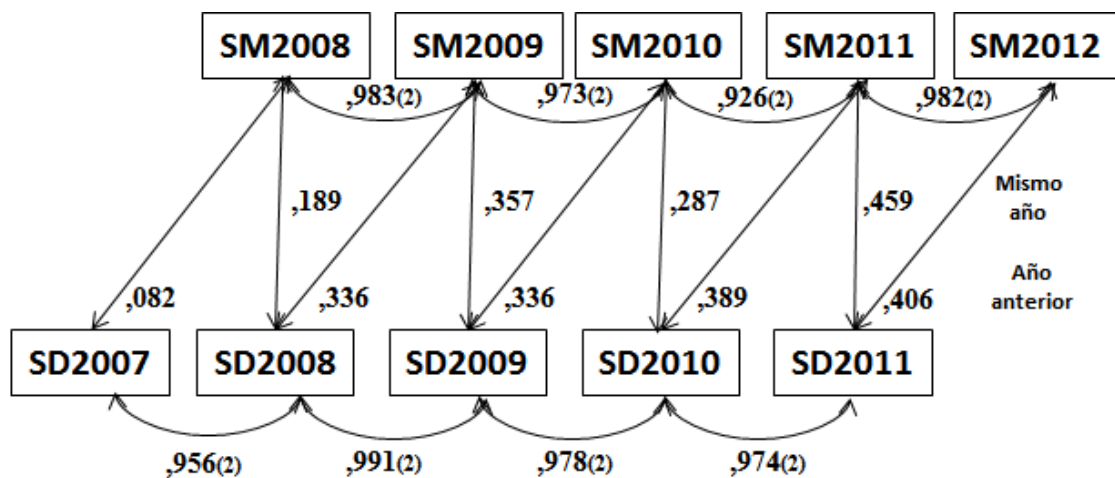
Figura 53. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres entre los años 2007 al 2011, y la Tasa de paro desde el año 2007 al 2012



TP. Tasa de paro SD. Demanda SIUSS por desahucio e impago de alquileres
(1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

La última variable a considerar es el salario medio anual recogido en la Figura 54, en su relación con la demanda a los servicios sociales por desahucios e impago de alquileres. Que marca índices positivos durante el conjunto de años analizados, tanto en su relación con el mismo año como con el año anterior, indicando una tendencia a su incremento, alcanzando un índice máximo de ,459 en la relación del salario medio con la demanda a servicios sociales para el año 2011. Por su parte el salario medio desde el año 2008 hasta el 2011, según su evolución, mantiene una relación ascendente al igual que la demanda a servicios sociales por desahucios e impago de alquileres, dos variables con la misma tendencia inicialmente, que se romperá a partir del año 2011.

Figura 54. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por desahucios e impago de alquileres entre los años 2007 al 2011, y el Salario medio anual desde el año 2008 al 2012



SM. Salario medio anual SD. Demanda SIUSS por desahucio e impago de alquileres
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

2.13 Variable Demandas a Servicios Sociales (vivienda)

2.13.1 Comparativa entre comunidades

La siguiente variable recoge las demandas que relacionadas con la vivienda han sido catalogadas como tal a la hora de su registro en el programa informático SIUSS de los servicios sociales (Tabla 43). Y al igual que ocurriera en la demanda por desahucios e impago de alquileres, nuevamente es la ciudad autónoma de Ceuta la que obtiene la mayor ratio en todo el período, desde el año 2007 al 2011. Seguida de las comunidades de Murcia, Melilla y Aragón, las cuáles también coincide en ser las mismas que en la variable anterior. Pero en este caso será la ciudad autónoma de Melilla la que obtenga mayores ratios sobre la de Aragón. Y también repiten las comunidades que obtienen una menor ratio con Extremadura durante todos los años en un primer lugar, y las Illes Balears después. La comunidad de Cantabria estará en un tercer lugar durante los años 2007 y 2008, seguida de Valencia que ocupará este puesto desde el 2009 hasta el año 2011.

Tabla 43. Ratio de la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por cada 10.000 habitantes, desde el año 2007 al 2011

	SIUSS vivienda 2007	SIUSS vivienda 2008	SIUSS vivienda 2009	SIUSS vivienda 2010	SIUSS vivienda 2011
Andalucía	69,26	72,07	91,63	91,50	90,69
Aragón	53,57	70,32	86,50	80,43	111,08
Asturias, Principado de	63,59	46,07	65,85	62,04	74,96
Balears, Illes	7,82	8,55	9,96	9,24	9,00
Canarias	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Cantabria	8,10	10,82	17,76	23,91	24,29
Castilla y León	27,69	32,55	38,96	41,23	41,74
Castilla-La Mancha	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Cataluña	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ceuta	474,77	759,48	620,73	636,55	562,42
Comunitat Valenciana	12,13	11,92	14,92	16,19	16,85
Extremadura	4,52	4,04	5,22	5,71	6,44
Galicia	62,20	66,33	74,45	78,80	66,43
Madrid, Comunidad de	9,08	16,89	25,22	28,60	37,88
Melilla	87,47	93,47	112,78	129,42	110,51
Murcia, Región de	94,91	106,63	112,70	118,26	108,76
Navarra, Comunidad Foral de	53,71	51,34	72,26	62,46	63,27
País Vasco	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Rioja, La	15,59	13,72	22,89	49,49	54,70

(*) Datos no disponibles

2.13.2 Evolución anual

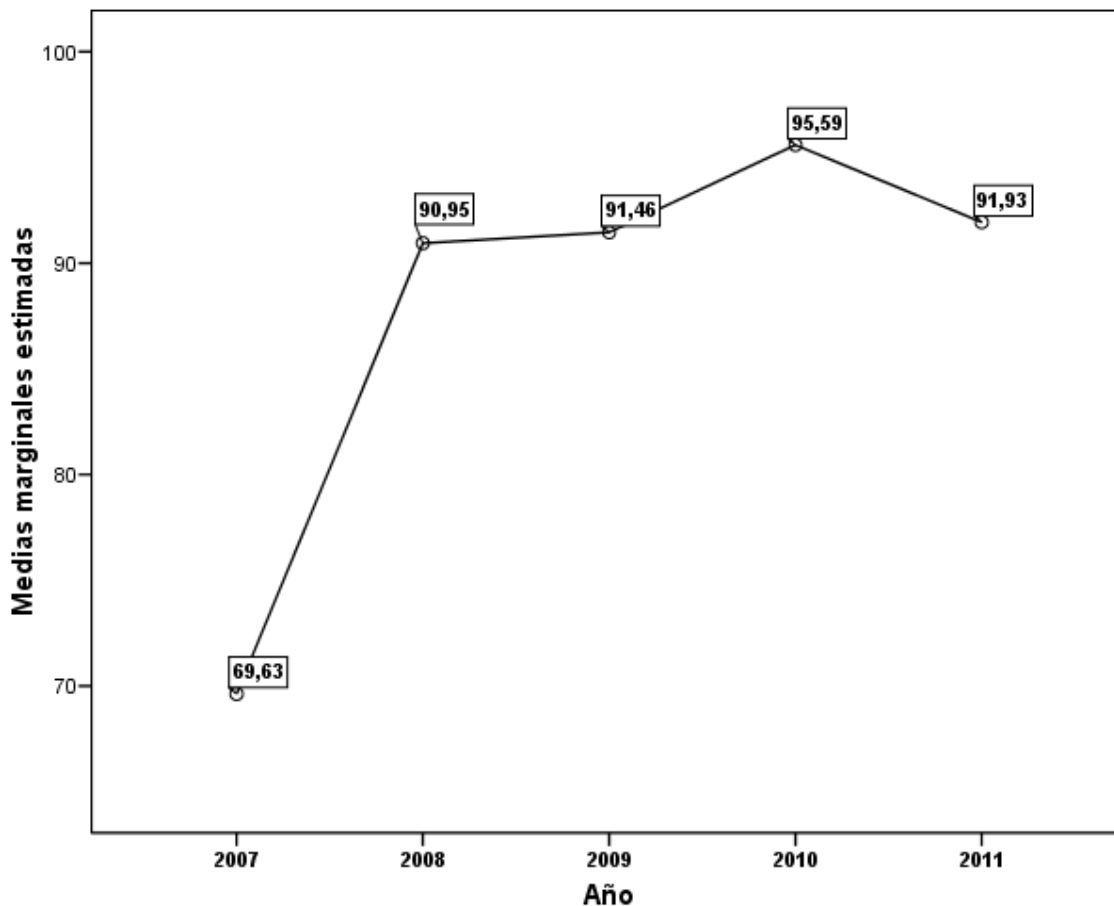
El recorrido que la demanda en servicios sociales por temas relacionadas con la vivienda genera desde el año 2007 al 2011, tiene una tendencia ascendente, que inicia una posible modificación del año 2010 al año 2011, con una bajada de 4,06 puntos. Con datos posteriores se podrá confirmar si la bajada se mantiene o por el contrario se modifica (Figura 55). Desde el análisis de varianza de medidas repetidas, se obtiene una Traza de Pillai de 0,75, $F(4,11) = 8,57$, $p = 0,002$, $\eta^2 = 0,75$

Como ya ocurriera con la variable de demanda sobre desahucios e impago de alquileres, es del año 2007 al 2008 donde se produce un mayor incremento, con una subida del 30,62%, que en la demanda por desahucios alcanzó el 77,91%. Lo que viene a confirmar un incremento constante de las demandas donde la vivienda se sitúa como epicentro de la situación-problema que son planteadas por las personas que acuden a los



servicios sociales, y que de ellas las relacionadas con temas de desahucios supera a la media.

Figura 55. Evolución anual de la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda, desde el año 2007 al 2011



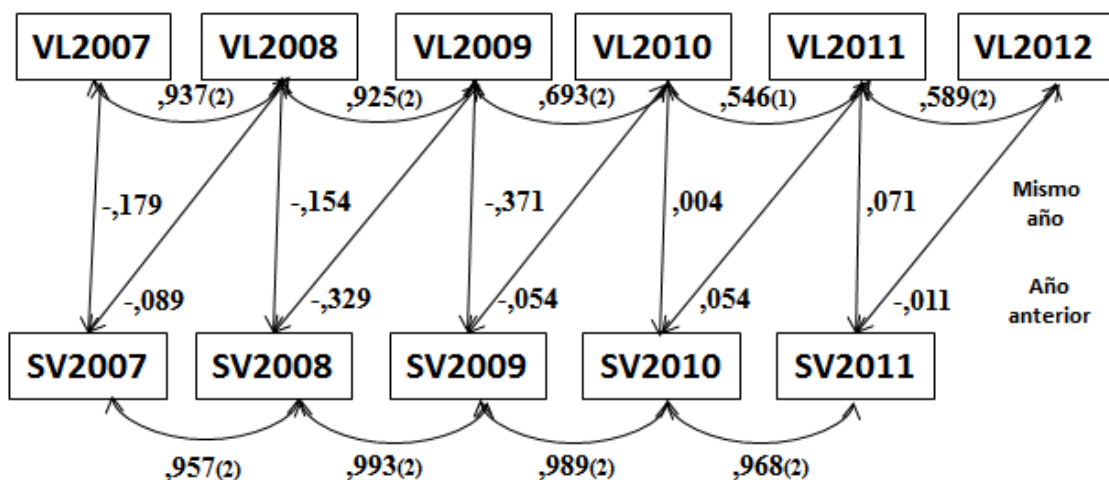
2.13.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas

Se vuelve a aplicar el coeficiente de correlación de Spearman para el análisis de esta variable con las incorporadas como desencadenantes, siguiendo el mismo orden que en la variable anterior, donde no se incorpora la vivienda vacía por lo ya indicado respecto a los datos disponibles. Así se obtiene que para el conjunto de variables relacionadas con la vivienda en lo que respecta a la vivienda libre recogida en la Figura 56, es a partir del año 2010 cuando el índice modifica su signo pasando a ser positivo, aunque de manera muy débil con un ,004, aunque en la relación entre ambas variables del 2012 con el 2011 vuelve a situarse negativamente con un -,011. La vivienda libre tiene una evolución durante este período de carácter descendente, mientras que la demanda a los servicios sociales es ascendente desde el 2007 hasta el 2010, una disminución de la



vivienda libre es uno de los factores a tener en cuenta de cara al incremento en la demanda a los servicios sociales por cuestiones relacionadas con la vivienda.

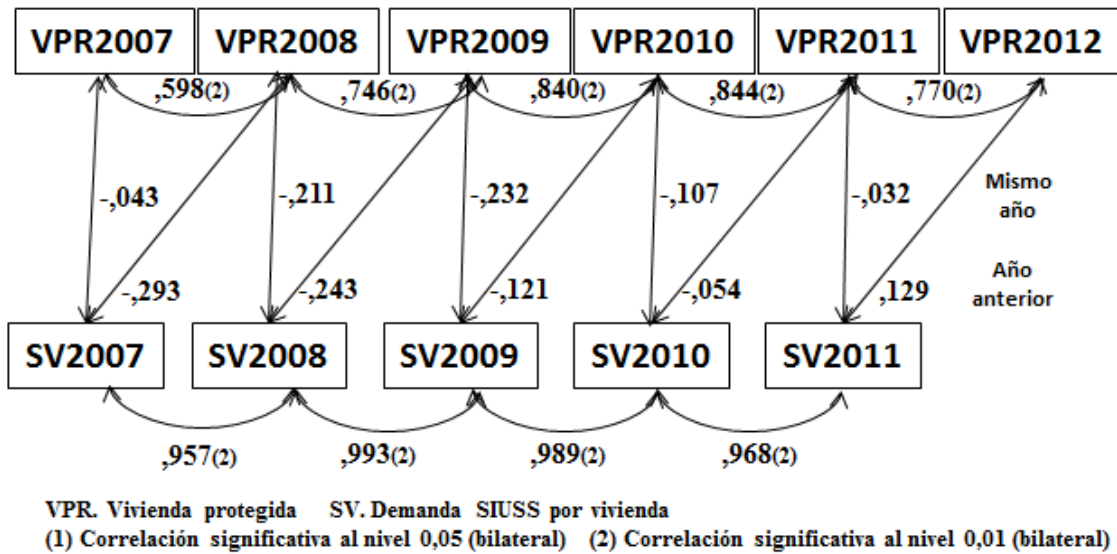
Figura 56. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y la Vivienda libre desde el año 2007 al 2012



VL. Vivienda libre SV. Demanda SIUSS por vivienda
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Para la vivienda protegida cuyos datos son los expuestos en la Figura 57, la relación establecida con la demanda a los servicios sociales por vivienda según los datos recogidos en la aplicación SIUSS, define una tendencia en la relación con el año anterior que es descendente, comenzando con un índice en el año 2007 de -,293 y finalizando en el año 2011 con un índice positivo de ,129, a excepción de este último índice todos los demás son de signo negativo. En la evolución de ambas variables durante los años estudiados, la vivienda protegida sufre una reducción en ese período mientras que la demanda a servicios sociales, como ya se ha indicado, aumenta a excepción del año 2011 con respecto al 2010 que disminuye. Como ocurriera con la vivienda libre, la falta de vivienda protegida puede ser otro factor a considerar de cara al incremento en la demanda a los servicios sociales por vivienda.

Figura 57. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y la Vivienda protegida desde el año 2007 al 2012



En lo que respecta a la vivienda principal en su relación con la demanda a los servicios sociales por vivienda, (Figura 58), durante el conjunto de años analizados su significación es de carácter negativo, situándose los valores en torno a $-.2$ y $-.3$ a excepción del año 2007 y 2011 que bajan al $-.1$ y $-.0$. La evolución de la vivienda principal se ha mantenido en un tono ascendente desde el año 2007 hasta el 2012, al igual que para la demanda a servicios sociales, aunque en este caso con un descenso en el 2011.

Figura 58. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y la Vivienda principal desde el año 2007 al 2012

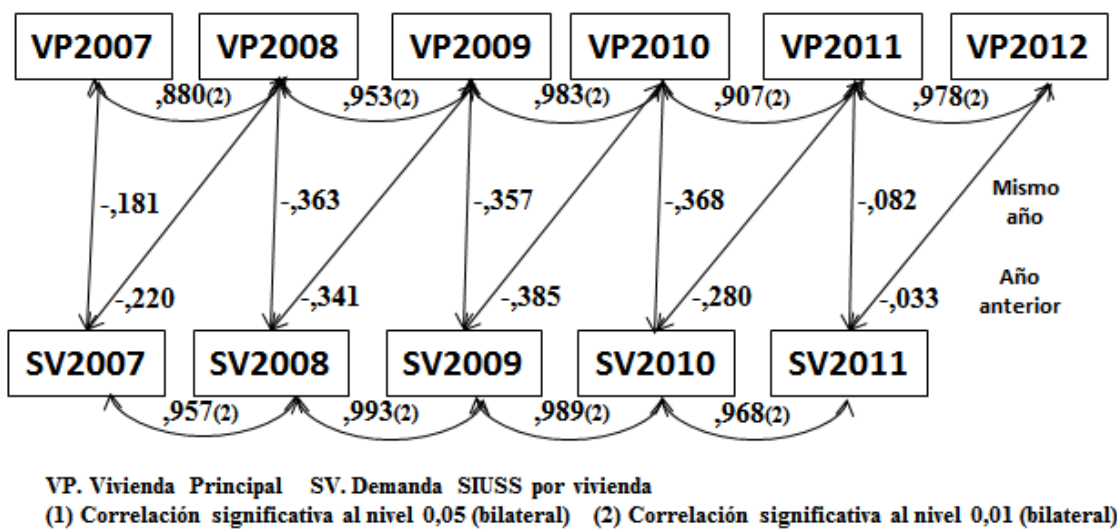
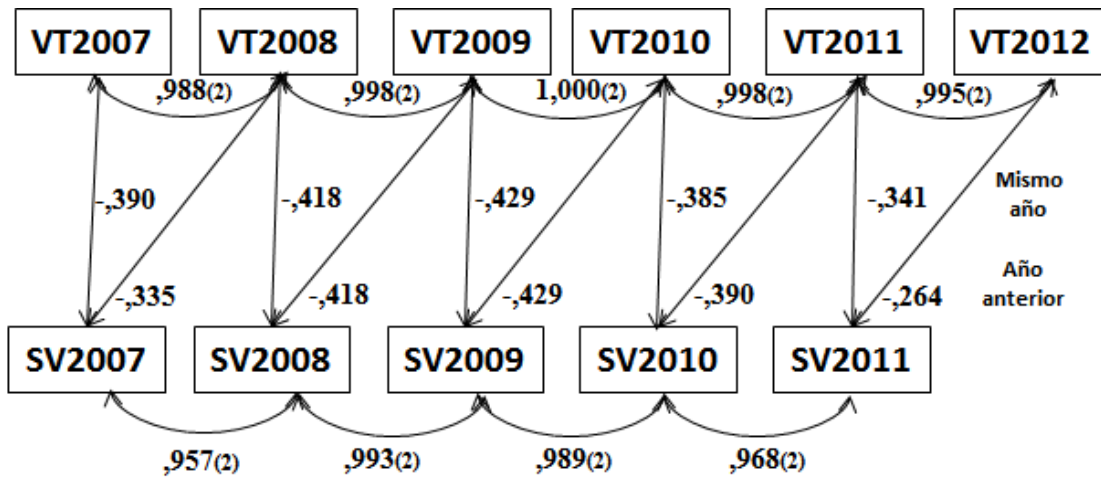


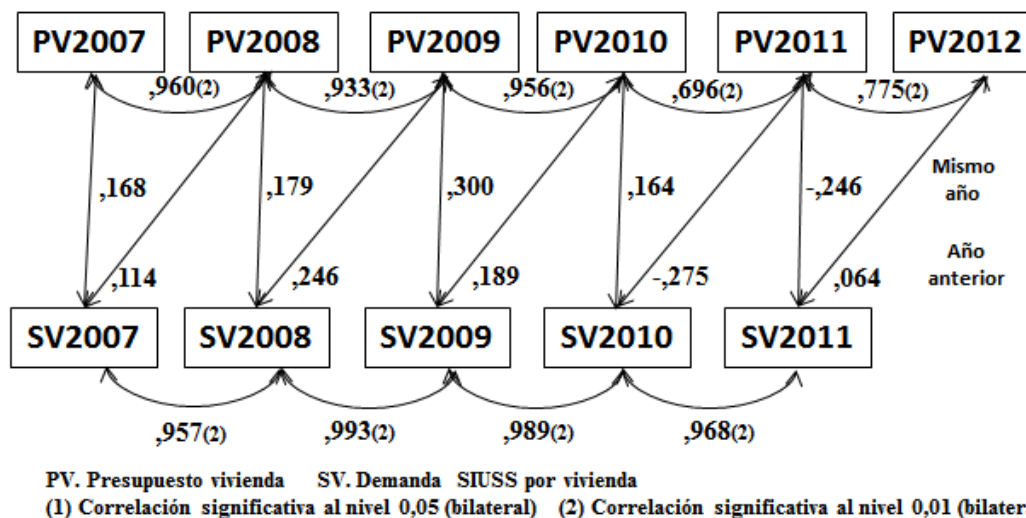
Figura 60. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y la Vivienda total desde el año 2007 al 2012



VT. Vivienda Total SV. Demanda SIUSS por vivienda
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

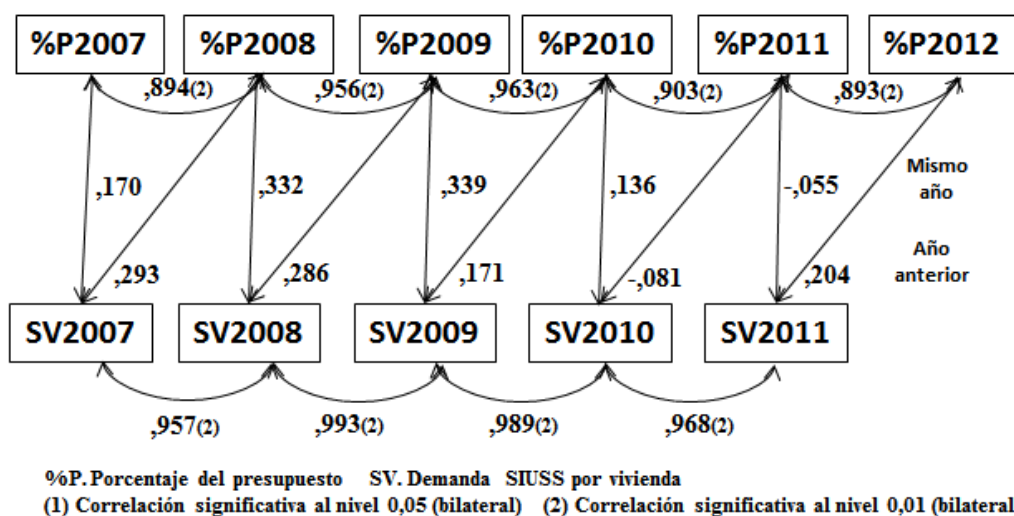
Tras el análisis de las variables relacionadas con la vivienda se aborda a continuación las variables relacionadas tanto con el presupuesto dedicado a vivienda como con el porcentaje del total del presupuesto asignado al sector. En el caso del presupuesto de vivienda y su relación con la demanda a los servicios sociales recogidas en SIUSS por temas relacionados con la vivienda (Figura 61), todos sus valores son de signo positivo a excepción de la relación del presupuesto de 2011 con la demanda del año 2010 y con la demanda del mismo año 2011, que marcan un -,275 y un -,246. El presupuesto desde el año 2006 hasta el 2009 se mantiene estable, y es a partir de este año que comienza un descenso, la estabilidad del mismo y su reducción posterior, mantiene una relación en cuanto a la demanda donde esta se ha visto incrementada hasta el año 2010.

Figura 61. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y el Presupuesto dedicado a vivienda desde el año 2007 al 2012



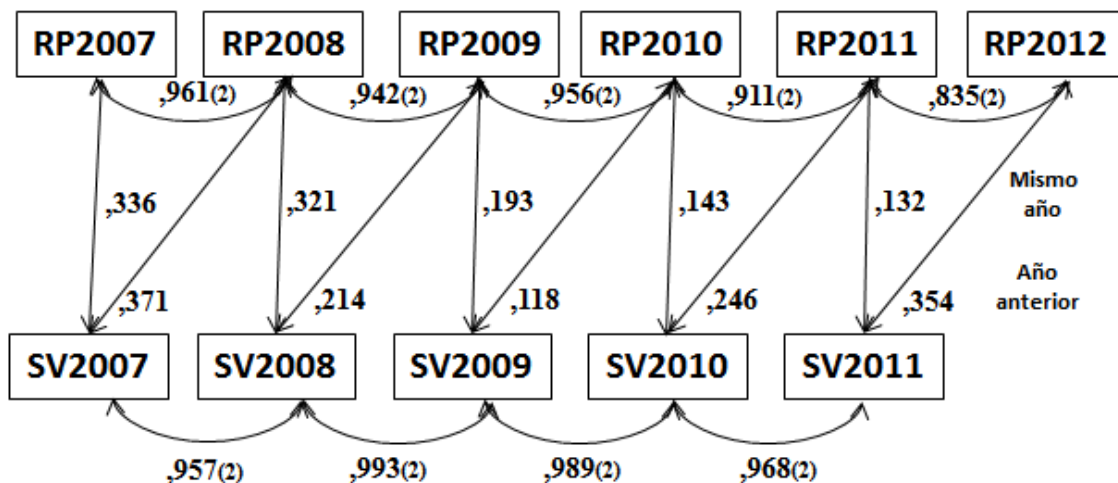
En el caso del porcentaje del presupuesto dedicado a la vivienda y su relación con la demanda registradas en servicios sociales, Figura 62, y al igual que ocurriera con la variable anterior del presupuesto, los diferentes valores son de signo positivo durante el conjunto de años analizados, exceptuando la relación del porcentaje del año 2011 con la demanda de ese mismo año. La evolución durante este período de la variable del porcentaje de presupuesto mantiene un descenso desde el año 2006 que será más agudo a partir del año 2009, por el contrario, como se viene expresando la demanda a los servicios sociales por temas relacionados con la vivienda, desde el año 2007 se incrementa hasta el año 2010.

Figura 62. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y el Porcentaje del presupuesto dedicado a vivienda desde el 2007 al 2012



Para finalizar y continuando con el orden establecido se realizan las diferentes relaciones entre la demanda a servicios sociales relacionada con la vivienda, con las variables de la tasa de riesgo de pobreza, la tasa de paro y el salario medio anual. Todas ellas ubicadas dentro de las variables definidas en el apartado de los factores sociales y económicos. Para la tasa de riesgo de pobreza analizada en la Figura 63, los valores son de signo positivo en el conjunto de años que abarcan desde el 2007 hasta el 2012, período en el que la evolución de la misma, aunque con algunos altibajos se mantiene en ascenso. En su relación con la demanda a servicios sociales los valores se encuentran entre el ,1 y el ,3, con una tendencia a su reducción a la hora de relacionar en el mismo año. El incremento de la tasa de pobreza en este período coincide con un incremento en la demanda a servicios sociales por temas relacionados con la vivienda.

Figura 63. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y la Tasa de riesgo de pobreza desde el año 2007 al 2012

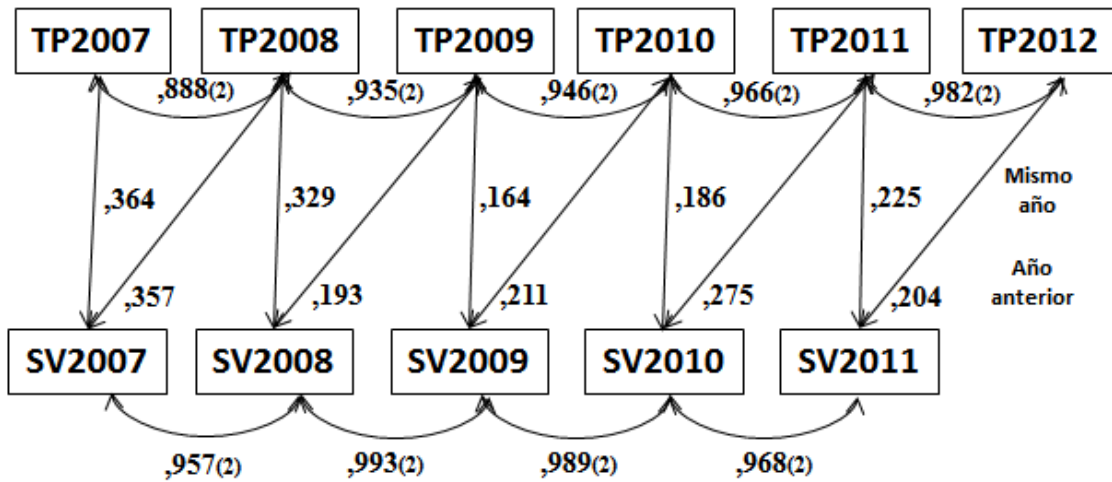


RP. Tasa Riesgo de Pobreza SV. Demanda SIUSS por vivienda

(1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Para la tasa de paro y su relación con la demanda a servicios sociales recogida en el sistema SIUSS por temas relacionados con la vivienda, que se refleja en la Figura 64, el conjunto de sus valores también es positivo como en el caso anterior de la tasa de riesgo de pobreza. Aunque en este caso no existe una tendencia a que se vaya disminuyendo ni en su relación con el mismo año ni con el año anterior, con diferentes altibajos que oscilan entre el ,1 y el ,3. En este período la relación en cuanto a su evolución tanto de la tasa de paro como la correspondiente a la demanda a servicios sociales por temas relacionados con la vivienda, se mantiene en ascenso, en ambos casos a partir del año 2007.

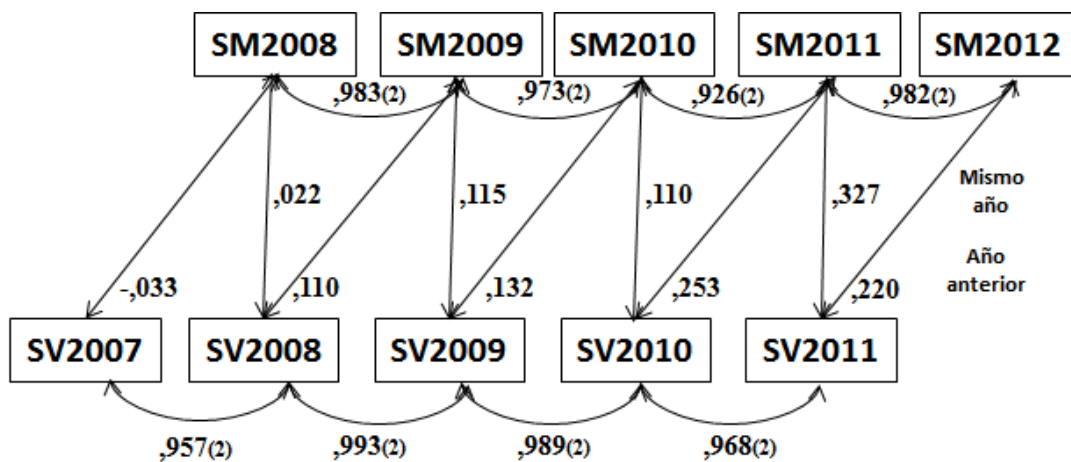
Figura 64. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y la Tasa de paro desde el año 2007 al 2012



TP. Tasa de paro SV. Demanda SIUSS por vivienda
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Para finalizar se aborda la variable del salario medio anual en su relación con la demanda a servicios sociales por vivienda, expresada en la Figura 65. A excepción de la relación del salario medio del año 2008 con la demanda a servicios sociales en 2007 que es de carácter negativo, el resto de los valores son positivos, situados entre el ,022 y el ,327, con una tendencia al alza en la relación con el año anterior excepto en el año 2011. Un incremento de los salarios medios que en el estudio de su evolución se genera desde el 2008 hasta el 2011, con un incremento en la demanda a los servicios sociales según los registros del sistema SIUSS.

Figura 65. Correlaciones entre la demanda a servicios sociales según SIUSS por vivienda entre los años 2007 al 2011, y el Salario medio anual desde el año 2008 al 2012



SM. Salario Medio Anual SV. Demanda SIUSS por vivienda
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)



Desde las dos últimas variables relacionadas con la demanda al Sistema de Servicios Sociales, han sido las comunidades de Ceuta, Murcia y Aragón las que mayores ratios de demanda han experimentado, incorporándose Melilla cuando se considera la demanda total de vivienda. Y las que menos Extremadura, Cantabria y Baleares donde también en la demanda total de vivienda aparece la comunidad de Valencia del 2009 al 2011. Con una evolución al alza en la demanda desde el año 2007 al 2011, pero principalmente desde el 2007 al año 2008, aunque en la vivienda total se inicia un descenso del año 2010 al 2011. En cuanto a su relación con el resto de variables el menor número de vivienda libre se ha relacionado con el incremento en la demanda desde el 2007 hasta el 2009, a la vez que un mayor número de demanda se ha correspondido con un menor número de viviendas protegidas. Para la vivienda total que se configura por la suma de la vivienda principal y no principal, sus incrementos no relacionan con el incremento en la demanda a servicios sociales al ser sus resultados de signo negativo. Respecto al presupuesto y su porcentaje en relación con la demanda, las reducciones del mismo se han relacionado con los incrementos en la demanda a los servicios sociales a partir del año 2011 en lo que a la variable de demanda por desahucio y alquileres se refiere, donde a menor presupuesto ha existido una mayor demanda. Pero no así en la variable de demanda por vivienda total, ya que en este último caso un menor presupuesto no se ha relacionado con una mayor demanda a servicios sociales. Por último, tanto el incremento en la tasa de riesgo de pobreza como en la tasa de paro, se han relacionado con el aumento en la demanda de servicios sociales desde el año 2007, a la vez que un incremento en el salario medio anual también se ha correspondido con el ya indicado aumento de la demanda a servicios sociales tanto por desahucios e impago de alquileres, como en el total de vivienda, durante el período del año 2007 al 2011.

2.14 Variable Suicidios

2.14.1 Comparativa entre comunidades

Sobre la variable de suicidios también se ha calculado la ratio que será el dato a utilizar para realizar su comparativa, en función de los censos de población por cada año y comunidad autónoma desde el 2005 al 2014, tomando como referencia 10.000 habitantes (Tabla 44).

En este caso son dos comunidades, Galicia y Asturias, las que obtienen la mayor ratio en los diferentes años. Galicia lo será en los años 2005, 2008 y 2009, y Asturias el



resto de años: 2006 y 2007 y del año 2010 al año 2014. Con la característica que los años en que Galicia obtiene el mayor índice es Asturias la que se sitúa en segundo lugar, y los años en que Asturias consigue ser la primera será Galicia la que ocupe el segundo puesto.

En cuanto a los menores índices de suicidio según el resultado de la ratio, son tres las comunidades que van alternando durante los diferentes años: Ceuta en 2005, 2008 y 2011, Melilla en 2006, 2010 y 2013, donde en 2010 se obtendrá la menor ratio de todo el período con un valor de 0. Y por último Madrid en los años 2007, 2009, 2012 y 2014. Que, junto a Cantabria, Extremadura y Cataluña, las seis ocuparan los tres puestos inferiores durante todos los años. Pero será Cantabria la que más se repita con cinco ocasiones, Extremadura en una y Cataluña en otra.

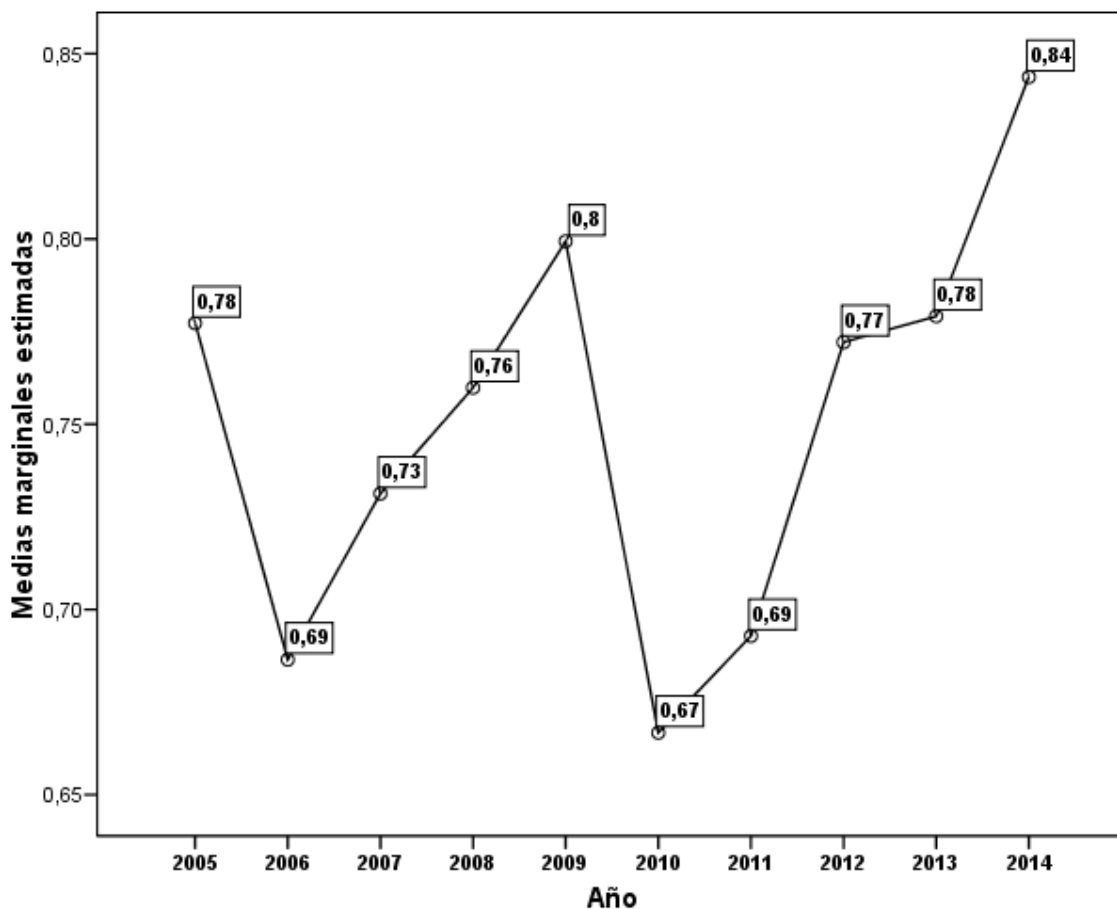
Tabla 44. Ratio del número de suicidios en cada una de las comunidades autónomas, según censo de población por año y cada 10.000 habitantes, desde el año 2005 al 2014

	Suicidios 2005	Suicidios 2006	Suicidios 2007	Suicidios 2008	Suicidios 2009	Suicidios 2010	Suicidios 2011	Suicidios 2012	Suicidios 2013	Suicidios 2014
Andalucía	0,89	0,92	0,88	1,01	0,91	0,83	0,78	0,93	0,96	0,93
Aragón	0,81	0,65	0,77	0,75	0,85	0,71	0,66	0,74	0,73	0,87
Asturias, Principado de	1,17	1,19	1,17	1,05	1,09	1,38	1,12	1,23	1,39	1,41
Baleares, Illes	0,73	0,69	0,75	0,76	0,96	0,88	0,79	0,81	0,93	0,87
Canarias	0,84	0,88	0,80	0,91	0,79	0,76	0,68	0,90	0,88	0,84
Cantabria	0,56	0,44	0,28	0,41	0,56	0,34	0,63	0,61	0,54	0,65
Castilla y León	0,77	0,78	0,86	0,86	0,87	0,85	0,72	0,79	0,84	0,97
Castilla-La Mancha	0,80	0,73	0,70	0,76	0,76	0,67	0,69	0,78	0,88	0,92
Cataluña	0,61	0,54	0,52	0,58	0,59	0,56	0,64	0,70	0,73	0,72
Ceuta	0,42	0,14	0,27	0,26	1,03	0,50	0,12	0,36	0,47	0,71
Comunitat Valenciana	0,84	0,77	0,81	0,75	0,76	0,80	0,66	0,81	0,80	0,77
Extremadura	0,83	0,65	0,68	0,71	0,67	0,74	0,63	0,69	0,67	0,58
Galicia	1,21	1,10	1,11	1,07	1,23	0,99	1,10	1,20	1,21	1,35
Madrid, Comunidad de	0,43	0,36	0,26	0,28	0,24	0,19	0,22	0,15	0,52	0,54
Melilla	0,45	0	0,86	0,97	0,67	0,13	0,62	0,73	0,12	0,59
Murcia, Región de	0,76	0,91	0,72	0,80	0,67	0,62	0,79	0,73	0,70	0,72
Navarra, Comunidad Foral de	0,95	0,69	1,02	0,84	0,94	0,61	0,80	0,75	0,82	0,74
País Vasco	0,80	0,69	0,83	0,79	0,77	0,58	0,79	0,83	0,83	0,86
Rioja, La	0,90	0,92	0,61	0,88	0,84	0,53	0,72	0,94	0,76	0,99

2.14.2 Evolución anual

El análisis de varianza de medidas repetidas, en la variable de suicidios, obtiene una Traza de Pillai de 0,80, $F(9,10) = 4,53$, $p = 0,014$, $\eta^2 = 0,80$, habiendo experimentado una evolución en el período analizado del 2005 al 2014, que la definen dos momentos bien diferenciados (Figura 66). Uno primero que destaca por dos caídas importantes, las cuales se producen por un período muy corto, siendo tan sólo de un año, donde el primero corresponde del año 2005 al 2006 y posteriormente del año 2009 al 2010. Y un segundo momento de tendencia al alza comenzando en el año 2010 y que en 2014 aún continuaba. El ascenso iniciado en el año 2010 coincide también con un período al alza en el número de lanzamientos con resultado positivo, cuyo máximo se alcanzaría en el año 2012. Este ascenso no ha sido homogéneo, sino que tiene dos repuntes que destacan. Uno que se produce del año 2011 al 2012 con un incremento del 12,59%, y otro del año 2013 al año 2014 con un incremento del 7,69%. Es en este último año cuando se alcanza el mayor valor de todo el marco temporal con una ratio de 0,84.

Figura 66. Evolución anual de la ratio de suicidios desde el año 2005 al 2014

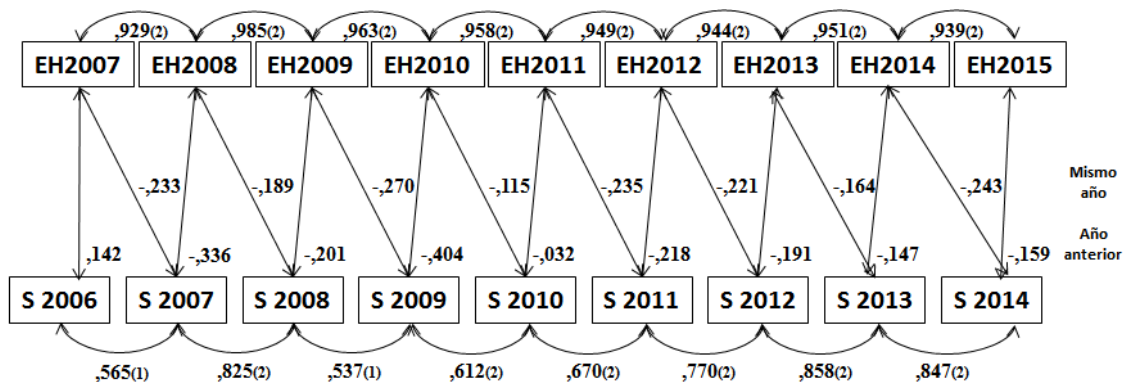


2.14.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas

Tras calcular el coeficiente de correlación de Spearman para esta variable de suicidios, se ha establecido su relación con las variables planteadas como resultantes: las ejecuciones hipotecarias, los lanzamientos con cumplimiento positivo y las demandas a servicios sociales, bien por desahucios e impago de alquileres o por vivienda, analizándose a continuación cada una de ellas desde su relación con el mismo año y el anterior.

Para las ejecuciones hipotecarias como se indica en la Figura 67, en relación con los suicidios, han sido abordadas desde el año 2007 hasta el 2015. Con la excepción de la relación entre las ejecuciones hipotecarias del año 2007 con los suicidios del año 2006, que su signo es positivo, el resto de años es de signo negativo. El mayor valor de los diferentes índices se da a la hora de relacionar las ejecuciones del año 2010 con los suicidios del año anterior (2009), con un $-,404$, período en el que la evolución de las ejecuciones decrecía mientras la evolución de los suicidios llegaría a su cota más alta desde el año 2006. Un mayor o menor número de ejecuciones pudiera relacionar con un menor o mayor número de suicidios. A partir del año 2012 donde la evolución de las ejecuciones inicia un descenso que aún se mantiene, los suicidios han iniciado un ascenso desde el año 2010 que también se mantiene hasta el año 2014 como último dato existente.

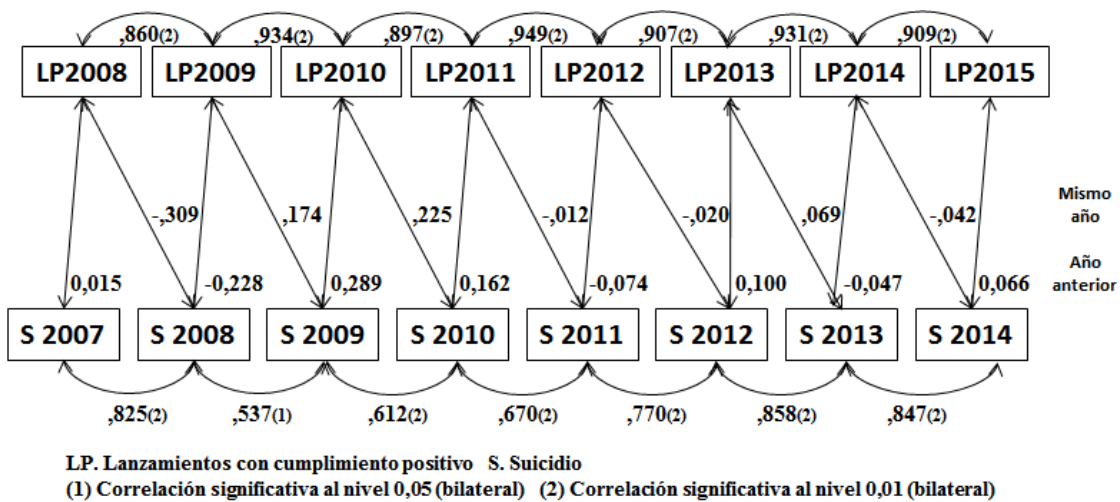
Figura 67. Correlación entre los Suicidios de los años 2006 al 2014, y las Ejecuciones hipotecarias desde los años 2007 al 2015



EH. Ejecución hipotecaria S. Suicidio
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

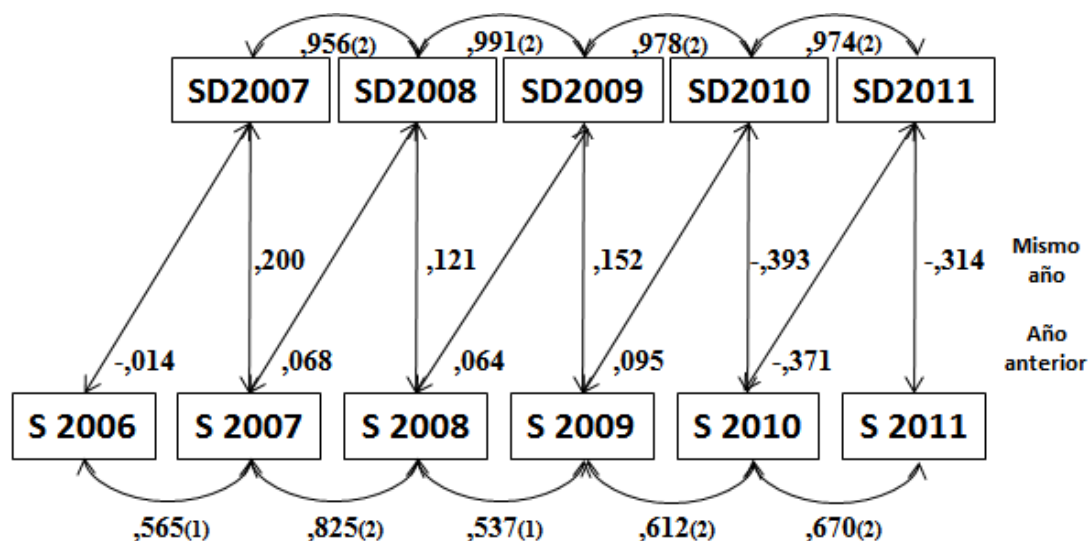
Para los lanzamientos positivos en su relación con los suicidios que se analizan en la Figura 68, se ha considerado un marco temporal desde el año 2008 al 2015. En este período se alternan valores con signo positivo y negativo, y como ya ocurriera con las ejecuciones hipotecarias el índice con un mayor valor se genera en la relación de los lanzamientos positivos del año 2010 con los suicidios del año 2009 con un ,289, signo positivo que se mantendrá hasta el 2011 en la relación del mismo año entre lanzamientos y suicidios. Período en el que tanto la evolución de los lanzamientos como la de los suicidios mantienen un comportamiento al alza.

Figura 68. Correlación entre Suicidios de los años 2007 al 2014, y los Lanzamientos positivos desde los años 2008 al 2015



Al relacionar la ratio de los suicidios producidos y la demanda a los servicios sociales por desahucio e impago de alquileres (Figura 69), desde el año 2007 hasta el 2011, los valores obtenidos marcan un signo positivo, situado entre ,068 y ,200, una relación en la que el incremento de la demanda pudiera venir a generar un posible incremento en el número de suicidios, aunque para los años 2010 y 2011 los valores obtenidos son de signo negativo, período en que tanto la evolución de la demanda como la de los suicidios seguirá siendo ascendente.

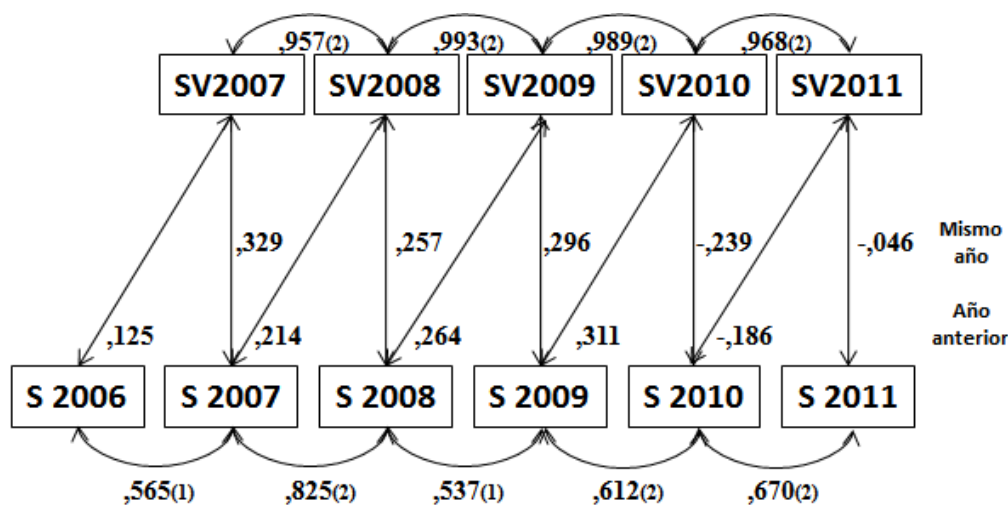
Figura 69. Correlación entre Suicidios de los años 2006 al 2011, y la demanda a servicios sociales según SIUSS, por desahucio e impago de alquileres desde los años 2007 al 2011



SD. Demanda en SIUSS por desahucio e impago de alquileres S. Suicidio
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Para finalizar con la relación entre la demanda a servicios sociales según los registros en SIUSS por vivienda, y la variable de suicidios, todo ello determinado en la Figura 70. En esta ocasión los resultados mantienen cierta semejanza con la relación de las variables anteriores. Con una evolución de los valores con signo positivo que van desde el año 2007 hasta el 2009, aunque para esta ocasión con una mayor consistencia moviéndose entre ,125 y ,329. Y también modificando su signo para los años 2010 y 2011 en la relación de ambas variables. Por su parte las variables de demanda a servicios sociales y la de suicidios mantienen una evolución desde el 2007 hasta el 2011 que puede considerarse en ascenso, aunque los suicidios se disminuirán del año 2009 al 2010 comenzando aquí un incremento que continúa, y la demanda a servicios sociales marca un descenso del año 2010 al 2011.

Figura 70. Correlación entre Suicidios de los años 2006 al 2011, y la demanda a servicios sociales según SIUSS, por vivienda desde los años 2007 al 2011



SV. Demanda en SIUSS por vivienda S. Suicidio
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

La variable de suicidios aunque como indica su evolución anual viene siendo ascendente desde el año 2010, circunstancia que además coincide temporalmente con los años donde se generaron gran número tanto de ejecuciones hipotecarias como de lanzamientos, lo que pudiera marcar una relación que han venido a justificar diferentes investigaciones, en cambio, las comunidades que alcanzaron los mayores índices en cuanto a número de suicidios, Galicia y Asturias principalmente esta última, no se han caracterizado por situarse con un número elevado bien de ejecuciones como paso previo al desahucio o por este mismo, lo que viene abrir nuevos campos a la investigación. En lo que refiere a su relación con las ejecuciones y los lanzamientos, el menor número tanto de uno como de otro a partir del año 2012, se corresponde con un mayor número de suicidios, de ahí su signo negativo, aunque son los años 2009 a 2011 cuando se producen los índices de relación más altos. En cuanto a la relación con la demanda a servicios sociales, un incremento en la misma se corresponde con un incremento en el número de suicidios desde el año 2007 al 2009.

2.15 Variable Tasa de riesgo de pobreza

2.15.1 Comparativa entre comunidades

Sobre esta variable no se ha calculado ninguna ratio, sino que se ha tomado en consideración la tasa existente por año y comunidad (Tabla 45). Y es la ciudad autónoma de Ceuta la que durante más años viene marcando la mayor tasa de riesgo de



pobreza dentro del período analizado, ocho años de los doce tenido en cuenta. Desde el 2004 al 2006, el 2008 y el 2009 y desde el 2012 al 2014, años tanto en la etapa anterior a la crisis como posterior a la misma. A la vez que también obtendrá la mayor tasa de todo el período analizado con la mitad de su población en dicha situación, al marcar un 50,40 en el año 2008. Para el resto de años Extremadura se sitúa con la mayor tasa en los años 2007 y 2010, la comunidad de Canarias en 2011 y por último Andalucía en el año 2015. Estas mismas comunidades junto a Melilla y Murcia serán también las que se vayan alternando en una segunda posición con mayor tasa de riesgo de pobreza, destacando en su conjunto Ceuta y Extremadura.

En el lado contrario con una menor tasa de riesgo de pobreza son varias las comunidades que han alcanzado este dato, Aragón, Navarra y el País Vasco. Pero sin duda es Navarra con diez años en esta posición sobre los doce abordados, la que menor índice de pobreza ha tenido en el conjunto del marco temporal analizado, donde se recogen tanto años previos como posteriores a la crisis. Por su parte el País Vasco lo será en el año 2006 y Aragón en el año 2004, en ambos casos sólo por un año. Aunque el País Vasco se situará como segunda comunidad con una menor tasa de riesgo de pobreza durante ocho años, de ellos los cuatro últimos del 2012 al 2015. No apareciendo en esta posición Aragón e incorporándose otras dos comunidades, Madrid y Asturias.

Tabla 45. Tasa riesgo del riesgo de pobreza en cada una de las comunidades autónomas, desde el año 2004 al 2015

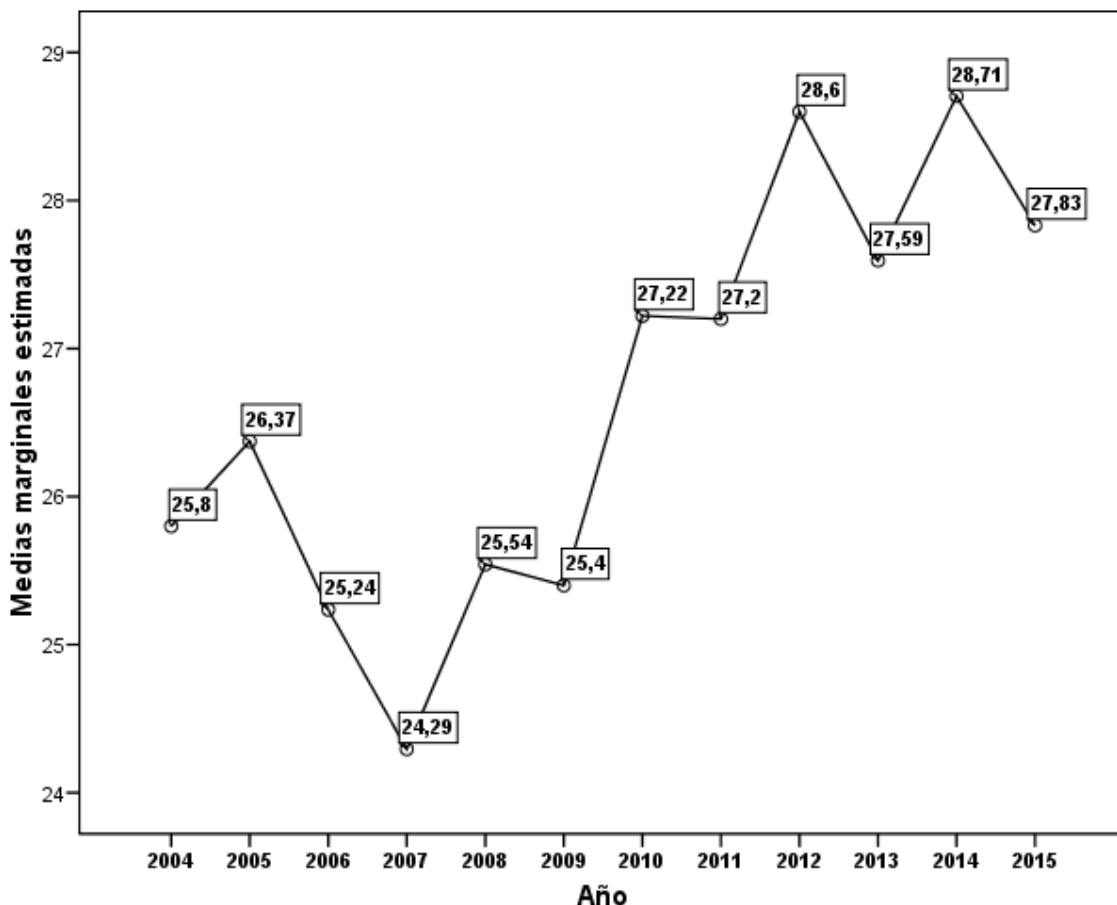
	Tasa riesgo pobreza 2004	Tasa riesgo pobreza 2005	Tasa riesgo pobreza 2006	Tasa riesgo pobreza 2007	Tasa riesgo pobreza 2008	Tasa riesgo pobreza 2009	Tasa riesgo pobreza 2010	Tasa riesgo pobreza 2011	Tasa riesgo pobreza 2012	Tasa riesgo pobreza 2013	Tasa riesgo pobreza 2014	Tasa riesgo pobreza 2015
Andalucía	37,60	31,60	35,40	33,10	33,40	33,00	35,90	39,50	38,70	38,30	42,30	43,20
Aragón	13,80	20,30	15,60	19,00	18,00	13,40	18,60	19,60	23,10	19,80	20,70	17,70
Asturias, Principado de	19,70	22,80	19,80	18,60	19,30	18,10	16,90	16,30	25,60	21,80	23,40	24,20
Balears, Illes	17,70	20,90	16,40	21,10	20,40	23,70	26,10	25,00	28,20	27,80	23,80	26,30
Canarias	30,10	32,20	34,60	29,30	31,50	37,20	37,60	39,90	39,70	35,50	37,00	37,90
Cantabria	16,20	18,30	16,90	16,20	16,10	16,10	20,90	23,70	20,30	25,30	27,40	20,40
Castilla y León	29,10	28,50	27,60	25,90	26,90	23,20	25,20	24,50	21,70	20,80	26,10	23,30
Castilla-La Mancha	32,30	31,40	30,00	30,80	31,80	32,30	34,30	37,40	37,30	36,70	36,90	36,70
Cataluña	17,70	18,10	16,70	16,90	17,00	19,00	20,80	25,20	23,30	20,10	21,80	19,80
Ceuta	49,90	49,60	46,40	40,70	50,40	42,10	36,50	31,50	41,80	47,00	47,90	41,70
Comunitat Valenciana	25,40	24,50	22,50	20,50	26,40	24,50	29,80	25,90	30,40	31,70	34,70	32,90
Extremadura	41,20	38,70	40,00	43,40	41,10	37,70	42,10	34,30	38,40	36,10	39,80	35,20
Galicia	27,00	26,20	25,60	23,10	24,40	22,70	22,70	23,90	23,20	24,30	23,80	25,70
Madrid, Comunidad de	14,10	16,70	14,90	16,00	19,20	18,80	19,00	18,60	20,40	20,10	19,20	20,50
Melilla	38,40	39,60	29,70	29,40	33,00	36,90	37,70	37,00	41,00	31,40	25,80	31,80
Murcia, Región de	30,10	29,10	33,50	31,00	28,80	35,80	37,90	32,50	36,90	34,10	44,90	38,80
Navarra, Comunidad Foral de	15,10	12,50	15,30	8,50	8,80	10,90	10,70	15,40	13,30	14,50	14,50	13,00
País Vasco	15,50	16,50	13,70	15,90	14,80	13,10	17,00	17,50	17,30	16,80	15,30	17,60
Rioja, La	19,30	23,60	24,90	22,20	24,00	24,10	27,50	29,10	22,80	22,20	20,10	22,10



2.15.2 Evolución anual

Según se recoge en la Figura 71 la evolución anual de ésta variable ha ido marcando un incremento que comenzaría en el año 2007, coincidiendo con los inicios de la crisis financiera. Con un análisis de varianza de medidas repetidas que obtiene una Trazada de Pillai de 0,79, $F(11,8) = 2,81$, $p = 0,076$, $\eta^2 = 0,79$. El inicio en su incremento desde el año 2007 con un índice de 24,29, que llegará al año 2015 a un 27,83, implica un aumento en los ocho años de un 14,57%. Aunque durante este período se producen subidas y bajadas constantes, siendo las subidas mucho más importantes que las bajadas, de ahí que marque una tendencia ascendente en el conjunto de los años. Con dos subidas que destacan sobre las demás, la producida del año 2009 al año 2010, y la producida del año 2011 al año 2012.

Figura 71. Evolución anual de la Tasa de riesgo de pobreza desde el año 2004 al 2015



Se puede concretar que la Tasa de riesgo de pobreza es un indicador en el que ha destacado la comunidad de Ceuta, llegándose a ubicar más de la mitad de su población en esta situación en el año 2008, seguida de las comunidades de Extremadura, Canarias

y Andalucía. Y que ha experimentado con una tendencia al alza desde el año 2004 al 2015.

2.16 Variable Ejecuciones hipotecarias

2.16.1 Comparativa entre comunidades

Los datos aportan que son la Comunitat Valenciana y la Región de Murcia las que han tenido un mayor número de ejecuciones hipotecarias por cada diez mil habitantes, a lo largo de los nueve años de los que se ha obtenido información. De estas dos es Valencia la que alcanza el mayor número de ejecuciones hipotecarias de todo el período (2007-2015), en comparación con el resto de comunidades, con una ratio de 36,28 en el año 2010. Tras estas dos comunidades en un tercer nivel se sitúa Cataluña durante los años 2010, 2012 y 2014, Canarias en los años 2009 y 2011, Baleares en el año 2008 y Andalucía en el año 2015.

En el lado opuesto se encuentra la comunidad del País Vasco con el menor número de ejecuciones hipotecarias por cada diez mil habitantes durante los años del 2008 al 2015, menos en el año 2007 que fue Galicia la que marca ese menor registro, pero seguida del País Vasco. Es Galicia la que se situará como segunda comunidad con un menor número de ejecuciones hipotecarias durante los años 2008-2009-2010-2014 y 2015, y Asturias durante los años 2011-2012 y 2013. (Tabla 46).

Tabla 46. Ratio de ejecuciones hipotecarias en cada una de las comunidades autónomas, desde el año 2007 al año 2015

	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
Andalucía	5,71	14,03	21,56	21,57	19,53	21,37	21,84	20,25	20,68
Aragón	4,16	9,38	18,43	15,82	14,86	15,28	12,30	12,82	10,80
Asturias, Principado de	5,11	7,04	9,32	8,03	7,14	8,17	9,14	8,82	8,76
Balears, Illes	7,05	16,59	24,83	21,19	19,47	24,39	17,15	17,64	16,39
Canarias	7,30	16,00	27,29	23,47	19,81	20,32	17,33	17,87	13,93
Cantabria	4,80	9,65	12,97	12,03	11,68	13,72	11,37	9,06	7,81
Castilla y León	3,51	7,37	11,85	11,78	9,02	12,03	12,74	12,22	8,49
Castilla-La Mancha	6,16	13,87	22,74	22,39	18,66	23,21	20,71	19,70	15,19
Cataluña	6,27	15,24	24,24	24,22	18,29	24,77	24,64	23,02	16,44
Ceuta	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Comunitat Valenciana	11,03	21,35	32,68	36,28	29,72	32,32	23,35	28,08	22,62
Extremadura	3,32	6,62	9,39	12,39	9,65	12,16	11,60	13,17	9,13
Galicia	2,55	4,96	7,41	7,01	7,23	9,14	9,36	7,69	6,64
Madrid, Comunidad de	4,55	10,35	16,77	16,10	11,75	14,40	13,31	11,15	9,56
Melilla	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Murcia, Región de	7,21	18,97	31,58	34,03	28,43	33,03	26,07	29,76	27,32
Navarra, Com. Foral de	2,92	7,25	11,71	10,69	9,62	12,78	9,67	9,56	9,15
País Vasco	2,71	4,55	5,76	5,39	5,38	4,87	3,76	3,60	3,29
Rioja, La	4,93	12,28	21,48	19,23	15,20	17,68	14,87	12,58	12,48

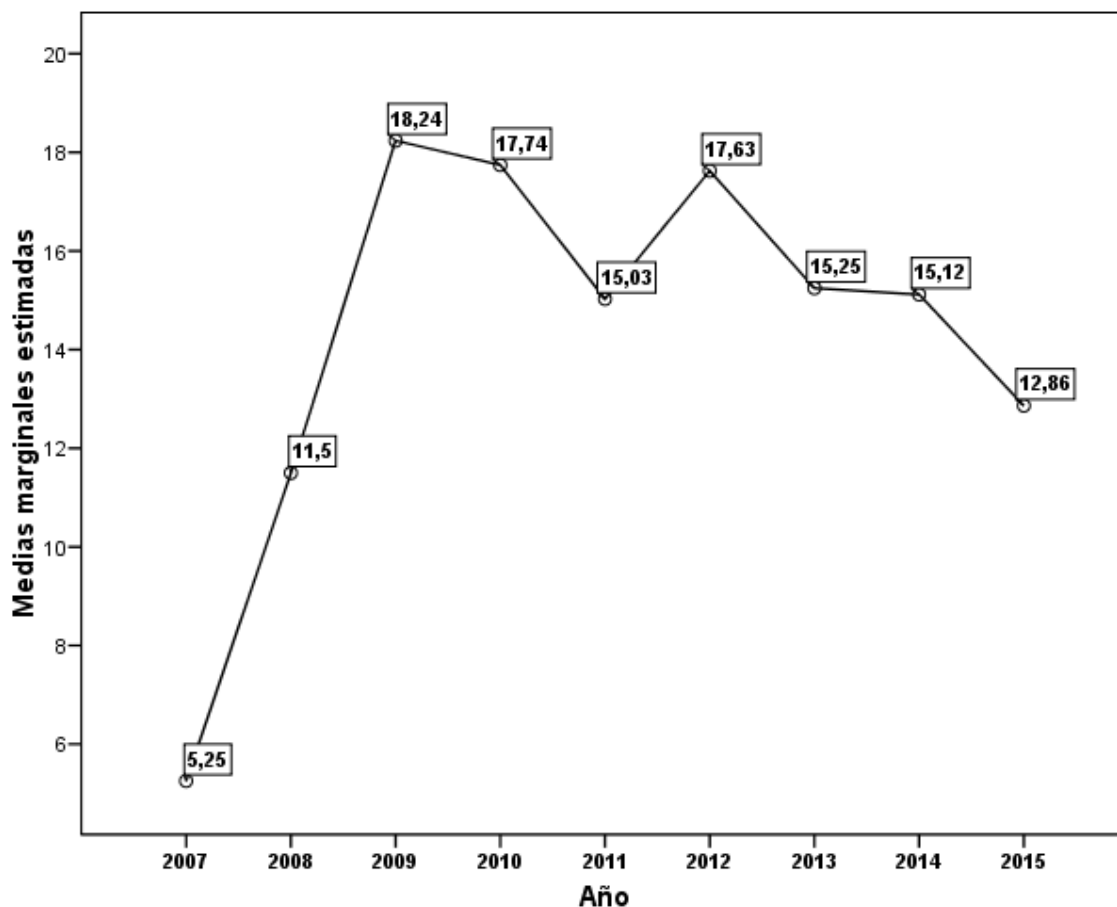
(*) Datos no disponibles

2.16.2 Evolución anual

Desde la evolución anual con un análisis de varianza de medidas repetidas que obtiene una Traza de Pillai de 0,86, $F(8,9) = 7,28$, $p = 0,004$, $\eta^2 = 0,86$, y como se aprecia en la Figura 72 desde el año 2007 al año 2009 el incremento de las ejecuciones hipotecarias ha sido constante. En el año 2009 será cuando se alcance la mayor ratio de todo el período con un 18,24, y es a partir de aquí cuando se comienza a experimentar un cierto descenso hasta el año 2011, con un repunte en el 2012. Desde este año el descenso se ha ido manteniendo, pasando de una ratio de 17,63 a una de 12,86 en el año 2015, un total de 4,77 puntos de diferencia que representan un 27% menos. Lo que, en valores absoluto en cuanto al número de ejecuciones hipotecarias, supone pasar de las 91.622 del año 2012 a las 68.135 del año 2015, que representa 187 ejecuciones diarias incluido sábado, domingos y festivos.



Figura 72. Evolución anual de la ratio de ejecuciones hipotecarias desde el año 2007 al año 2015



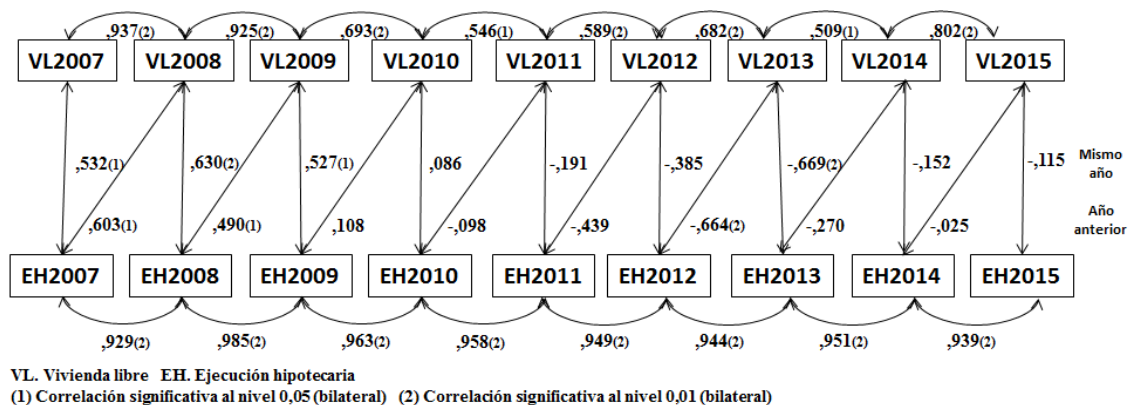
2.16.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas

Las relaciones no paramétricas, aplicando el coeficiente de Spearman, se van a seguir estableciendo con las variables clasificadas como desencadenantes, desde las relacionadas con la vivienda como: vivienda libre, protegida, principal, no principal y total, con la excepción de la vivienda vacía por la temporalidad de los datos existentes. Las relacionadas con el presupuesto desde el dedicado a vivienda y su porcentaje sobre el total. Y por último sobre la tasa de paro, el salario medio anual y la tasa de pobreza, donde se establece su relación con el mismo año y el anterior.

La vivienda libre en su relación con las ejecuciones hipotecarias recogida en las Figura 73, refleja desde su inicio en el año 2007 y hasta el año 2010 unos resultados de signo positivo con una tendencia a una disminución en el índice, con valores que para los años 2007-2008 y 2009 marcan una correlación significativa. Aunque en estos años las ejecuciones no dejarían de crecer mientras que la vivienda libre estaría en descenso.

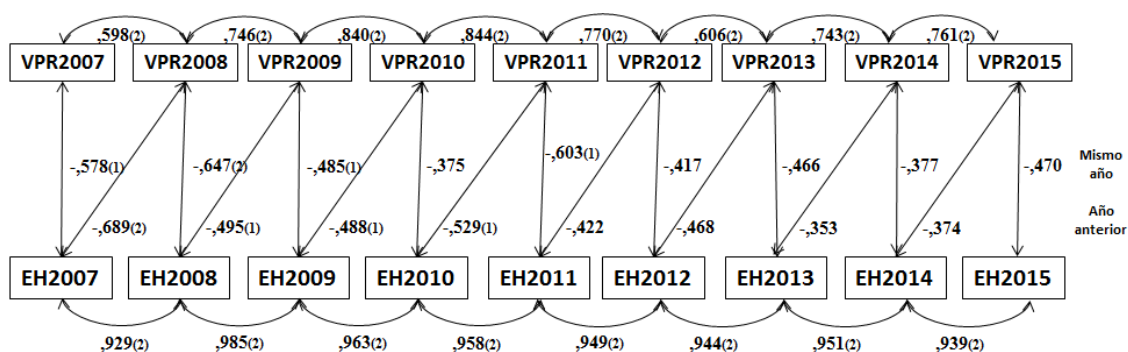
El gran volumen de vivienda libre que llegaría a su máximo en 2006, vendría a posibilitar un incremento en las ejecuciones hipotecarias durante estos años. Y aunque estas comenzaron a disminuir no será hasta el año 2009 que se dejara notar el pinchazo de la burbuja inmobiliaria respecto a las ejecuciones. Es a partir del año 2011 en la relación de la vivienda libre con las ejecuciones del año 2010, cuando ambas variables obtienen unos resultados de signo negativo que se mantendrán el resto de años, siendo estos significativos para el 2013 (-,669) y en la relación de la vivienda libre del año 2013 con las ejecuciones hipotecarias del año 2012 (-,664). En estos años se seguirá produciendo un descenso de la vivienda libre al igual que en las ejecuciones que se inicia a partir del año 2012.

Figura 73. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2015, y la Vivienda libre desde el año 2007 al 2015



Para las viviendas protegidas en su relación con las ejecuciones hipotecarias, analizadas desde el año 2007 hasta el 2015, como se aprecia en la Figura 74, en el todo el período los resultados obtenidos son de signo negativo. Los cuales indican que son significativos desde su inicio hasta el año 2011, situándose entre el -,488 y el -,689. Lo que pudiera venir a plantear que un incremento o disminución en este tipo de vivienda, es un factor a considerar de cara a una disminución o incremento en las ejecuciones. En la evolución anual de las dos variables es durante los años 2007-2008 y 2009 cuando se produce el mayor incremento en las ejecuciones hipotecarias, y a su vez el inicio en el descenso de la vivienda protegida, por lo que un incremento se pone en relación con el descenso en la otra variable, aunque sólo para estos años.

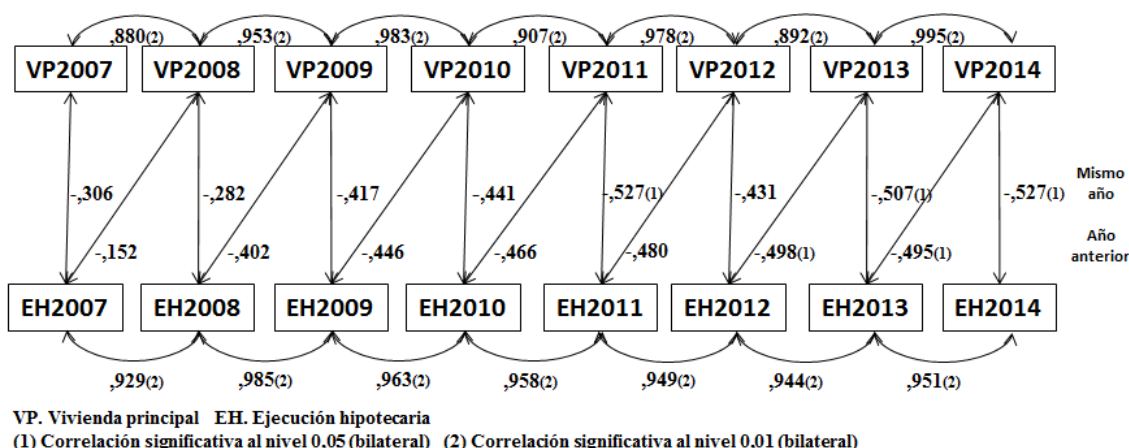
Figura 74. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2015, y la Vivienda protegida desde el año 2007 al 2015



VPR. Vivienda protegida EH. Ejecución hipotecaria
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

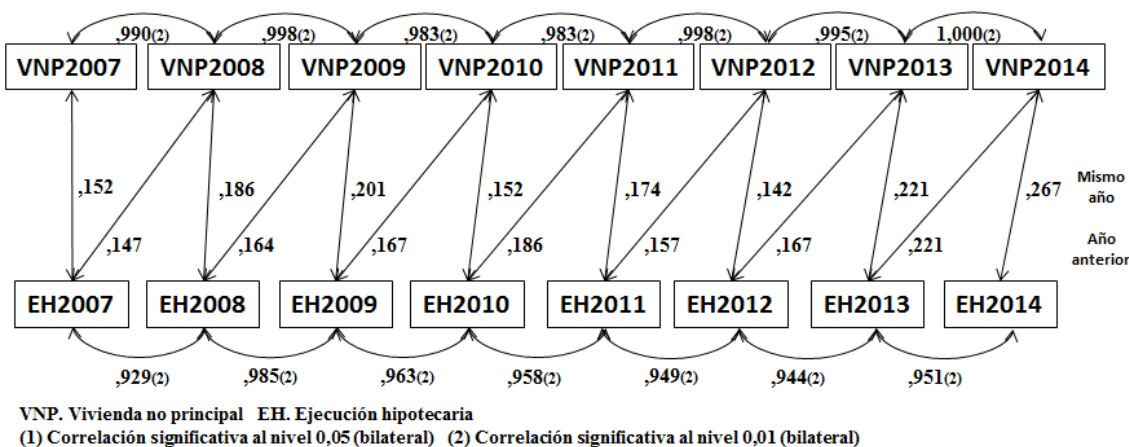
En el caso de las viviendas principales (Figura 75), todas las relaciones son de carácter negativo, y es en el año 2011 al relacionar ambas variables en el mismo año, cuando su resultado indica significación en la correlación (-,527), lo que volverá a producirse en la relación de la vivienda principal del año 2013 con las ejecuciones del año 2012, hasta el final del periodo analizado en 2014. Para el conjunto de este período la vivienda principal se ha visto incrementada, con un descenso de las ejecuciones hipotecarias que tiene dos momentos de retroceso uno en el año 2009 y otro posterior que se inicia en 2012 y continúa. Circunstancia ésta que se evidencia desde la correlación expuesta, donde un incremento de la vivienda principal tiene una traslación opuesta en una disminución de las ejecuciones hipotecarias. Aunque esto no se reproduce en los años iniciales desde el 2007 al 2009, momento en que se produce el mayor incremento de las ejecuciones y a la vez un incremento también de la vivienda principal.

Figura 75. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2014, y la Vivienda principal desde el año 2007 al 2014



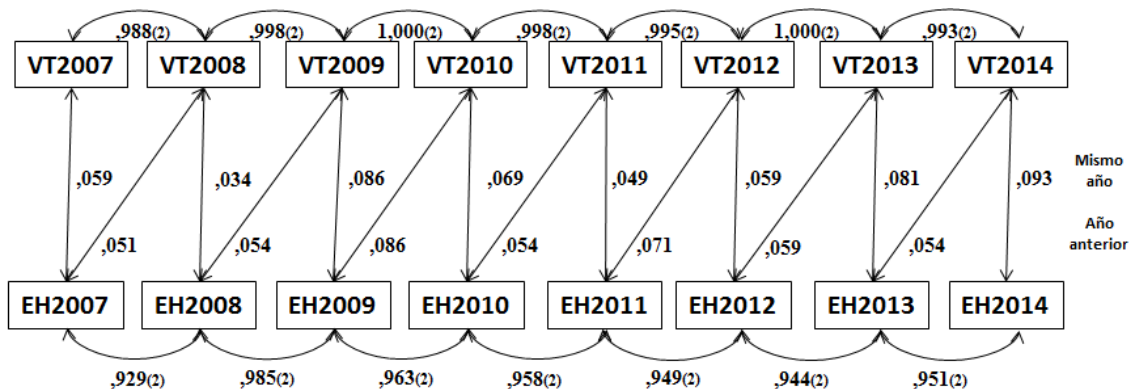
Tras las viviendas principales se abordan las no principales en su relación con las ejecuciones hipotecarias según la Figura 76. Para el conjunto del periodo analizado que abarca desde el año 2007 hasta el año 2014, todos sus resultados son de signo positivo situados entre ,1 y ,2. Con una evolución en ambos casos muy parecida, mientras las viviendas no principales mantiene un incremento desde el año 2006 hasta el 2010, las ejecuciones hipotecarias lo hacen desde el 2007 hasta el 2009, con una bajada posterior que llegará hasta el año 2011, circunstancia que también ocurre en la vivienda no principal, que del año 2010 al año 2011 sufre una disminución, y es a partir de aquí que inicia un ascenso hasta el año 2012 al igual que ocurre con las ejecuciones. Con las dos variables situadas en el año 2012, ambas experimentan una disminución que llegará al año 2014.

Figura 76. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2014, y la Vivienda no principal desde el año 2007 al 2014



La suma de la vivienda principal y no principal da como resultado la vivienda total, su relación con las ejecuciones hipotecarias viene marcada por la Figura 77, con todos sus valores también de signo positivo al igual que en la vivienda no principal, aunque todos ellos situados en la horquilla que va de los ,034 a los ,093. En la evolución anual de la vivienda total año tras año se registra un incremento, donde es la vivienda principal la que compensa las caídas de los años en que la vivienda no principal desciende. Mientras las ejecuciones hipotecarias como ya se ha expresado tiene un momento de máximo incremento que se corresponde con el período que va del año 2007 al año 2009, posteriormente inicia un leve retroceso que hasta el último dato utilizado del 2014 se mantiene. No es el incremento en el número de viviendas totales que puede influir sobre las ejecuciones hipotecarias, sino que son otro tipo de variables y dentro de ellas las correspondiente tanto a la vivienda principal como no principal.

Figura 77. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2014, y la Vivienda total desde el año 2007 al 2014



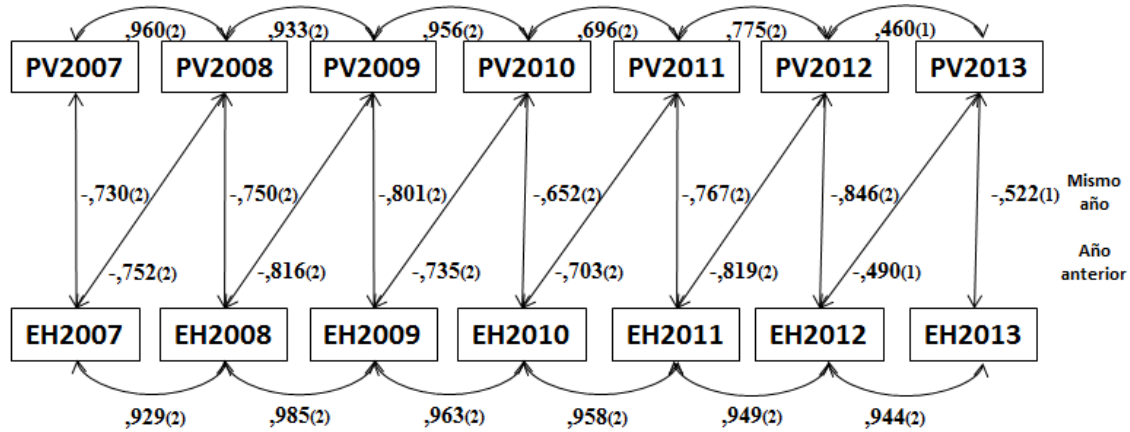
VT. Vivienda total EH. Ejecución hipotecaria

(1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Las siguientes variables a relacionar con las ejecuciones hipotecarias son las relativas al presupuesto dedicado a la vivienda, así como al porcentaje sobre el total. El resultado para el presupuesto se puede observar en la Figura 78, donde todos sus valores son de carácter negativo y con significación, en una tendencia a ir disminuyendo conformen pasan los años. Así se pasa de un -,730 en la relación entre ambas variables para el mismo año, en 2007, a un -,522 en el año 2013. Y en la relación con el año anterior se pasa de un -,752 para el año 2008 con 2007, a un -,490 para la relación del año 2013 con 2012. Los presupuestos se han mantenido estables hasta el año 2009, mientras que las ejecuciones se incrementaban desde el 2007 al 2009, a partir de ese año

entran en caída hasta el final del período analizado, mientras que las ejecuciones con algún altibajo mantienen una tendencia a ir disminuyendo.

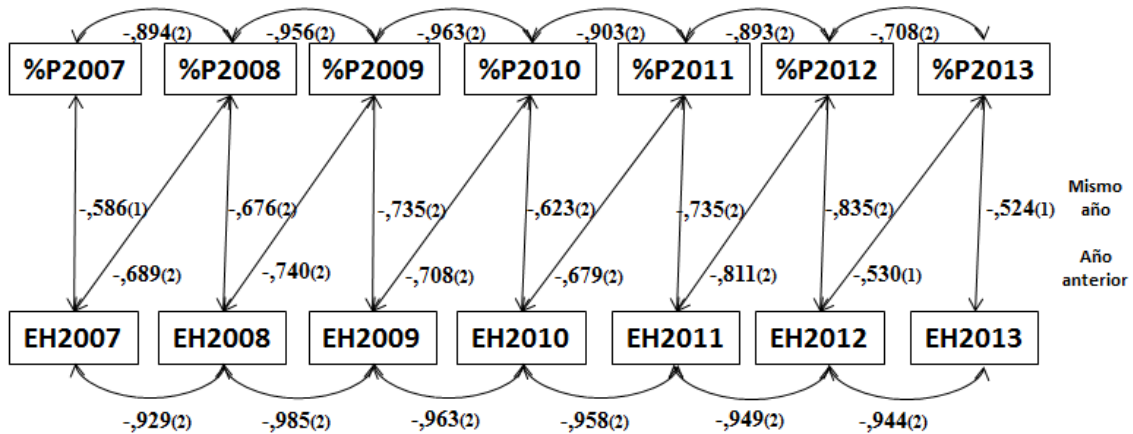
Figura 78. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2013, y el Presupuesto dedicado a vivienda desde el año 2007 al 2013



PV. Presupuesto vivienda EH. Ejecución hipotecaria
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Para analizar la relación entre el porcentaje del presupuesto con las ejecuciones hipotecarias se recoge la Figura 79, que al igual que en el caso anterior de la variable de presupuesto, también todos sus valores son de carácter negativo entre los años 2007 y 2013, con significación para todos ellos. El porcentaje de presupuesto durante el conjunto de años estudiados mantiene una evolución a la baja, siendo las más importante la que se producen del año 2010 al 2011 y del 2011 al 2012, coincidiendo en el tiempo con los resultados más elevados en los índices obtenidos, concretamente en la relación del porcentaje de presupuesto del año 2012 con las ejecuciones del 2011 (-,811) y en el mismo año 2012 de las dos variables (-,835). Periodo de 2011 a 2012 donde las ejecuciones se incrementaron, comenzando una bajada a partir de ese año.

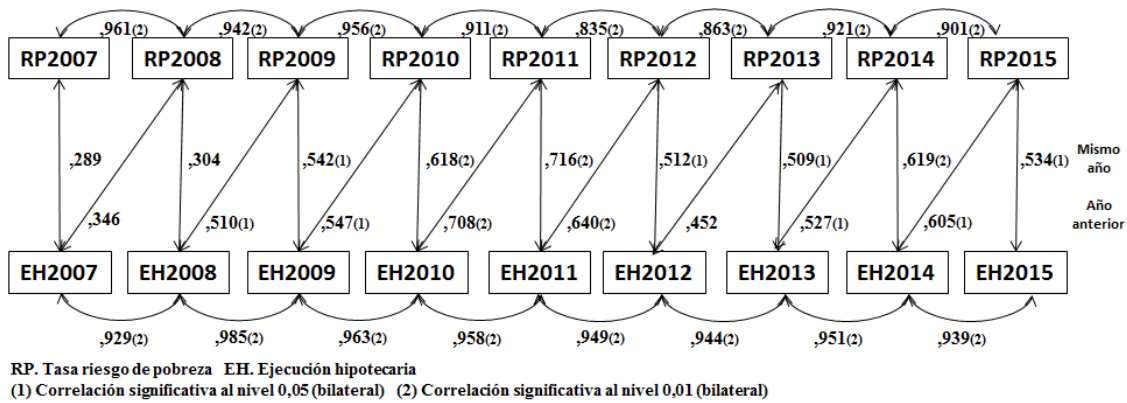
Figura 79. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2013, y el Porcentaje que representa sobre el presupuesto dedicado a vivienda, desde el año 2007 al 2013



%P. Porcentaje del presupuesto EH. Ejecución hipotecaria
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

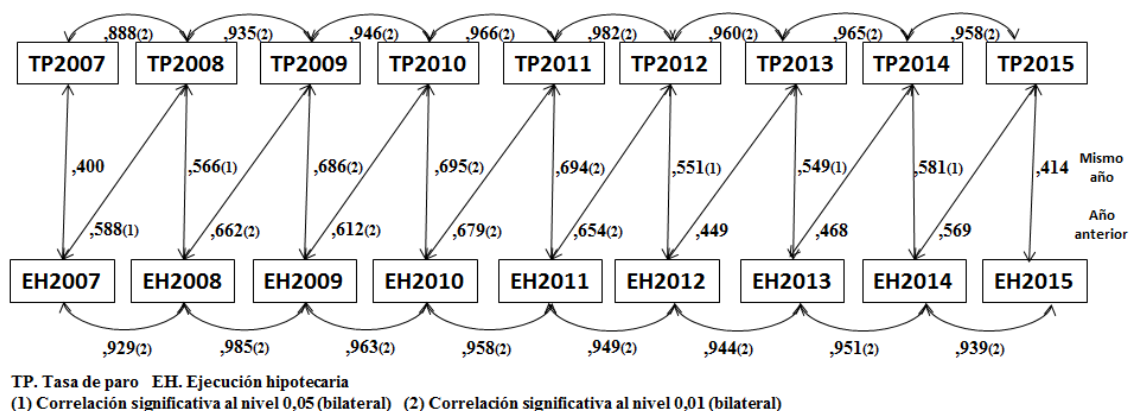
A partir de aquí se analizarán las variables catalogadas dentro de los factores sociales y económicos, como son la tasa de riesgo de pobreza, la tasa de paro y el salario medio anual. La variable relativa a la tasa de riesgo de pobreza (Figura 80), mantiene un comportamiento con resultado positivo en el conjunto de los valores que se han obtenido, con significación desde el año 2009 al relacionar con las ejecuciones del 2008, y hasta el final del periodo que se ha analizado (2015). Lo que podría venir a plantear que junto a otros factores el incremento de la tasa de pobreza favorece el incremento de las ejecuciones. Los valores se inician con una tendencia al alza pasando de un ,289 en la relación del mismo año entre la tasa de pobreza y las ejecuciones, a un ,716 en el año 2011, manteniendo a partir de aquí una cierta estabilidad donde el valor se mueve en el entorno del ,5. Con pequeños altibajos la evolución de la tasa de riesgo de pobreza desde el 2007 al 2014 marca un camino ascendente, al igual que las ejecuciones desde el 2007 al 2009, aunque a partir del año 2012 comenzarán a descender.

Figura 80. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2015, y la Tasa de riesgo de pobreza desde el año 2007 al 2015



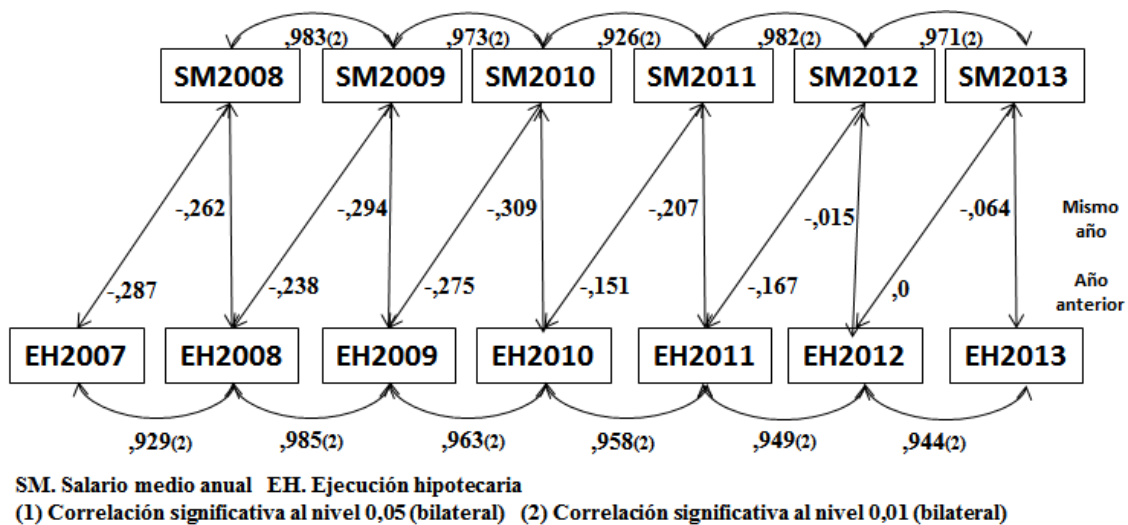
La tasa de paro ha sido analizada en su relación con las ejecuciones hipotecarias dando como resultado la Figura 81, en ella se obtiene que el conjunto de los valores es de signo positivo, situados entre ,400 y ,695. Con índices a su vez que marcan significación desde la tasa de paro del año 2008 con las ejecuciones del 2007, hasta la tasa de paro del 2014 en su relación con las ejecuciones de ese año, por lo que casi en la totalidad del período analizado los resultados son significativos. Lo que puede venir a plantear también que un incremento de la tasa de paro relacione positivamente para un incremento en las ejecuciones hipotecarias. La tasa de paro desde el año 2007 mantiene una evolución ascendente que no se frenará hasta el año 2013, y como ya se viene indicando en cuanto a la evolución de las ejecuciones hipotecarias, también experimentaron un ascenso del año 2007 hasta el 2009 y del 2011 al 2012.

Figura 81. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2015, y la Tasa de paro desde el año 2007 al 2015



Por último, se aborda la variable del salario medio anual (Figura 82), en ella se observa que se mantiene una relación de valores negativos durante todos los años a excepción de la relación entre el salario medio del año 2013 con las ejecuciones del año 2012, cuyo resultado es ,0. La evolución del salario medio se sitúa de forma ascendente desde el año 2008 hasta el 2011, momento en que comienza un descenso, en lo que refiere a las ejecuciones también se mantiene un ascenso en los primeros años y un posterior descenso desde el año 2012.

Figura 82. Correlaciones entre las Ejecuciones hipotecarias del año 2007 al 2013, y el Salario medio anual desde el año 2008 al 2013



En lo que refiere a las ejecuciones hipotecarias su número ha sido ascendente hasta el año 2009, momento en que comienza una tendencia descendente, con dos comunidades con el mayor número de ellas, Valencia y Murcia, seguidas de Cataluña, Canarias, Baleares y Andalucía. Mientras que con el menor número se han encontrado País Vasco, Galicia y Asturias. El volumen de vivienda libre que alcanzaría su máximo en el año 2006, es el que viene a generar a su vez el incremento en las ejecuciones del 2007 al 2009. La relación entre vivienda protegida y ejecuciones hipotecaria pudiera venir a plantear que su incremento o disminución afecta a la disminución o incremento en las ejecuciones. A su vez el incremento de la vivienda principal afecta al número de ejecuciones hipotecarias, haciendo que estas disminuyan. Y son las viviendas no principales las que tienen un efecto contrario, donde su incremento también genera mayores ejecuciones. La variable de presupuesto y de salarios no tiene un efecto sobre el número de las ejecuciones, aunque si lo tienen tanto la tasa de riesgo de pobreza

como la tasa de paro, las cuales relacionan con las ejecuciones pudiendo llegar a favorecer las mismas.

2.17 Variable Lanzamientos positivos

2.17.1 Comparativa entre comunidades

En cuanto a los lanzamientos (desahucio), con resultado positivo, es en la Comunitat Valenciana donde mayor número se ha realizado por cada 10.000 habitantes durante los años 2008 al 2015, con la excepción del año 2009 donde fue superada por Baleares quedando Valencia por detrás. Ambas comunidades se han intercambiado el primer y el segundo puesto durante este período, menos en el año 2008 que fue Aragón la segunda, en el año 2010 este lugar lo ocuparía Asturias y por último en el año 2012 sería Madrid.

Como comunidades con un menor número de lanzamientos positivos se han encontrado durante los años 2008 al 2010 la comunidad de Murcia, en 2011 y 2012 sería Extremadura, y en 2013 al 2015 Castilla-La Mancha (Tabla 47). Respecto a la comunidad murciana sorprende el bajo número de lanzamientos ya que es de las que han tenido un mayor número de ejecuciones hipotecarias, habría que analizar que otras variables han intervenido para que esto se produzca, al situarse la ejecución como el inicio del proceso.

Tabla 47. Ratio de lanzamientos positivos en cada una de las comunidades autónomas, desde el año 2008 al año 2015 por cada 10.000 habitantes

	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015
Andalucía	2,92	3,35	5,16	7,36	9,66	8,36	9,82	10,22
Aragón	6,56	6,42	10,74	11,66	12,21	7,36	8,08	7,87
Asturias, Principado de	3,50	6,80	11,93	7,66	8,24	8,13	10,01	10,09
Balears, Illes	6,09	12,87	11,35	13,04	11,78	11,65	12,88	11,12
Canarias	2,98	3,27	3,28	4,64	4,57	2,92	3,19	3,49
Cantabria	3,03	4,36	5,29	5,87	5,67	4,86	5,00	4,83
Castilla y León	3,10	3,87	5,67	7,27	8,00	6,28	6,61	7,38
Castilla-La Mancha	1,46	1,87	2,66	3,85	3,72	2,51	2,97	2,89
Cataluña	3,93	4,85	5,81	5,93	5,55	7,45	11,88	10,07
Ceuta	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Comunitat Valenciana	6,85	9,01	13,67	19,65	24,52	19,29	19,50	19,43
Extremadura	0,75	1,19	2,04	3,12	3,37	2,92	3,42	4,05
Galicia	2,96	3,81	5,64	5,73	5,28	4,51	4,90	4,85
Madrid, Comunidad de	4,64	5,79	10,10	12,02	14,27	11,20	11,49	8,88
Melilla	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Murcia, Región de	0,50	0,57	0,91	4,50	5,28	3,09	6,65	4,83
Navarra, Comunidad Foral de	1,62	3,98	5,45	5,62	4,97	4,47	3,82	5,78
País Vasco	4,21	4,60	6,45	7,79	7,92	5,97	6,47	6,54
Rioja, La	2,76	4,78	5,35	5,58	4,94	5,30	5,16	4,00

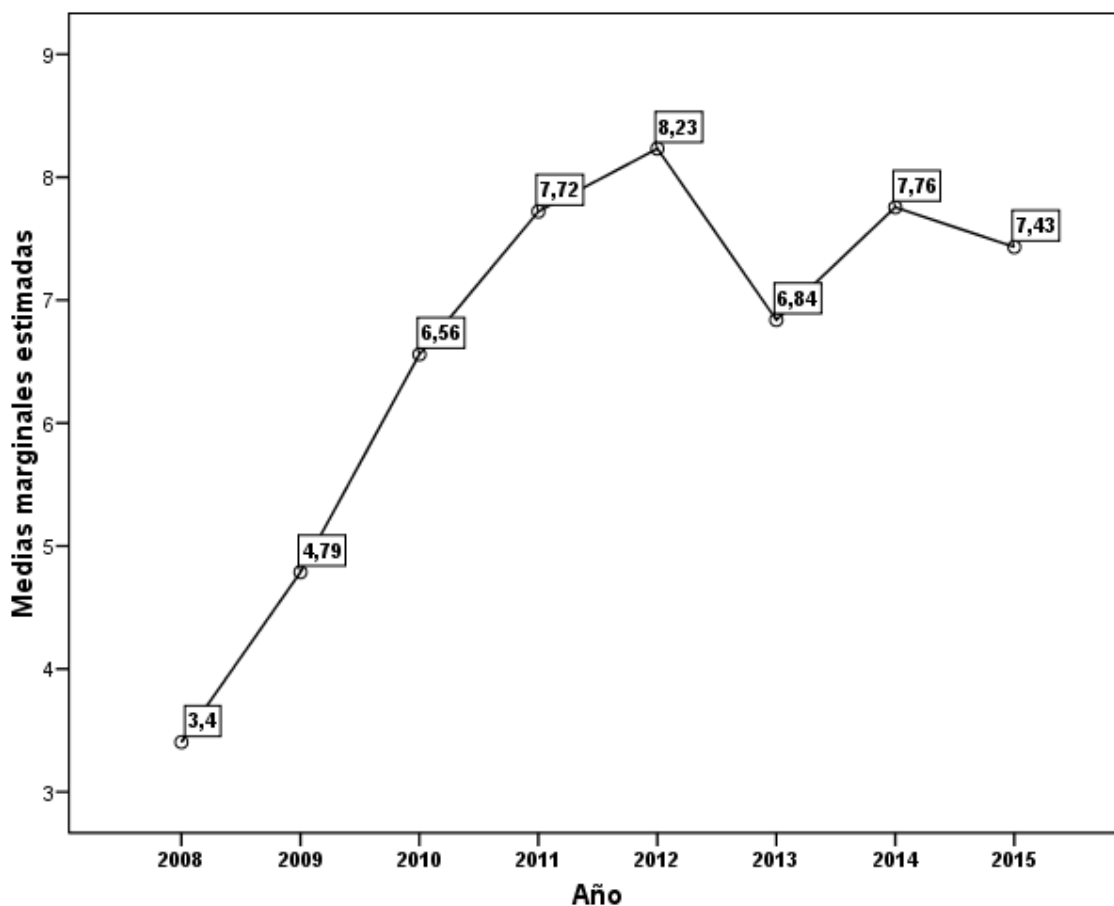
(*) Datos no disponibles

2.17.2 Evolución anual

El análisis de varianza de medidas repetidas para los lanzamientos con cumplimiento positivo obtiene una Traza de Pillai de 0,92, $F(7,1) = 17,64$, $p = 0,000$, $\eta^2 = 0,92$.

Como ya ocurriera con las ejecuciones hipotecarias desde el inicio del período analizado, se ha ido produciendo un incremento año tras año de los lanzamientos, que llega hasta el 2012 donde se alcanza su máximo con un índice de 8,23. Y es a partir de este momento que se genera una leve bajada de menos de un punto hasta el 2015, año en que finaliza con un 7,43. Entre ambas variables si existe una diferencia en cuanto al momento en que se inicia su descenso, mientras en las ejecuciones hipotecarias es a partir del año 2009, en los lanzamientos positivos es a partir del año 2012. Lo que vendría a indicar que el menor número de ejecuciones hipotecarias no tuvo su traslación en un menor número de lanzamientos (desahucios), hasta tres años después (Figura 83).

Figura 83. Evolución anual de la ratio de lanzamientos positivos desde el año 2008 al año 2015



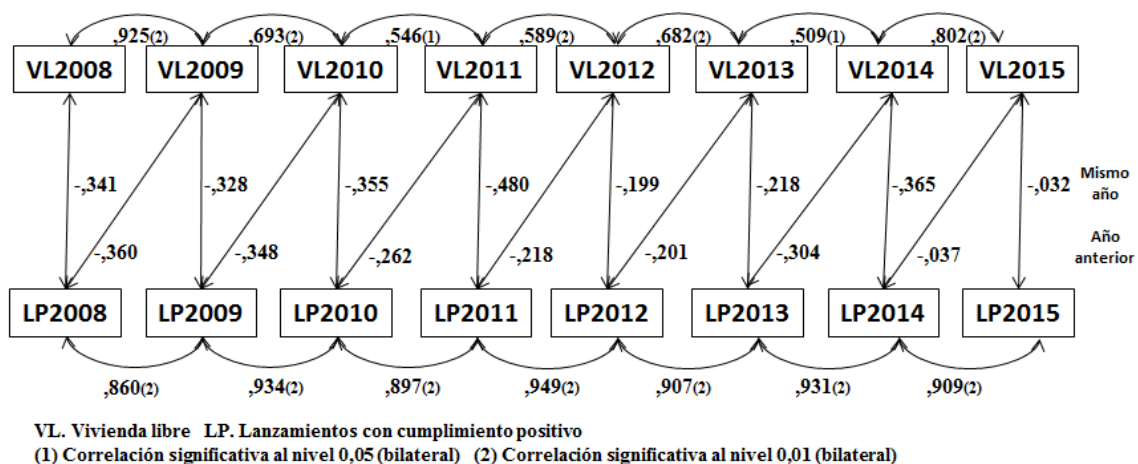
2.17.3 Análisis de las correlaciones no paramétricas

Al igual que en las variables anteriores las relaciones se van a establecer desde el cálculo del coeficiente de Spearman, en esta ocasión entre los lanzamientos positivos y las siguientes variables ya indicadas como desencadenantes: vivienda libre, protegida, principal, no principal y total, menos la vacía debido al marco temporal de los datos disponibles; el presupuesto dedicado a vivienda y el porcentaje sobre el total del presupuesto, para finalizar con la tasa de paro, el salario medio anual y la tasa de riesgo de pobreza. Se recoge una figura para cada una de dichas variables donde se establece la relación con el mismo año y el año anterior.

Para la variable considerada como vivienda libre que se recoge en la Figura 84, en su relación con los lanzamientos con cumplimiento positivo, se observa que durante el conjunto de los años analizados sus valores se mantienen con signo negativo, situados entre el $-0,2$ y el $-0,4$, con la única excepción de la vivienda libre del año 2015 y su relación con los lanzamientos del año 2014, así como su relación con los lanzamientos

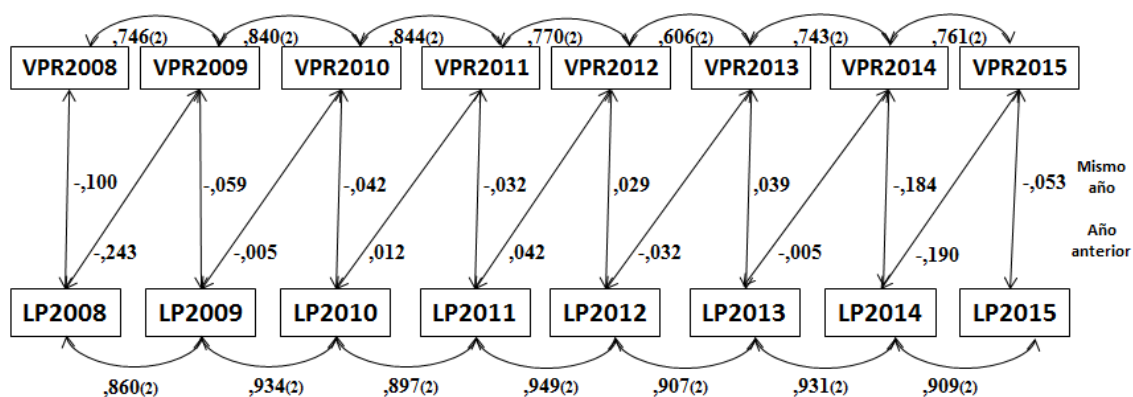
del mismo año 2015, que marca un índice de $-,037$ y $-,032$ respectivamente. Lo que se pudiera interpretar que el mayor o menor incremento en la vivienda libre afecta a un menor o mayor número de lanzamientos positivos. La vivienda libre mantiene una curva descendente en su evolución desde el año 2006, con un ligero ascenso del año 2014 al 2015, mientras que los lanzamientos con cumplimientos positivos desde el año 2008 y hasta el 2012 no dejarán de crecer, con una bajada al 2013 y un nuevo incremento en el 2014, para finalizar con otra bajada en el año 2015.

Figura 84. Correlaciones entre los lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2015, y las viviendas libres desde el año 2008 al 2015



La vivienda protegida en su relación con los lanzamientos positivos hasta el año 2011, obtiene unos resultados de carácter negativo con una tendencia a su reducción, así se pasa de un $-,100$ en la relación de la vivienda protegida del año 2008 con los lanzamientos del 2008, a un $-,032$ para el año 2011 (Figura 85). En estos primeros años desde el 2008 hasta el 2010 la evolución de la vivienda protegida será decreciente, con una pequeña subida en 2011, mientras que los lanzamientos no dejarán de crecer hasta el año 2012. Junto a un descenso de la vivienda protegida el número de lanzamientos se incrementa. Durante los dos años siguientes 2012 y 2013 los resultados en la relación entre la vivienda protegida y los lanzamientos pasarán a ser de carácter positivo, para volver a ser negativos en los dos últimos años analizados: 2014 y 2015. Por su parte la evolución de la vivienda protegida desde el año 2012 al 2015 seguirá disminuyendo, con los lanzamientos con cumplimiento positivo reflejando un comportamiento de bajada y subida, así mientras disminuyen del 2012 al 2013 subirán para el año 2014 y bajarán nuevamente para el año 2015.

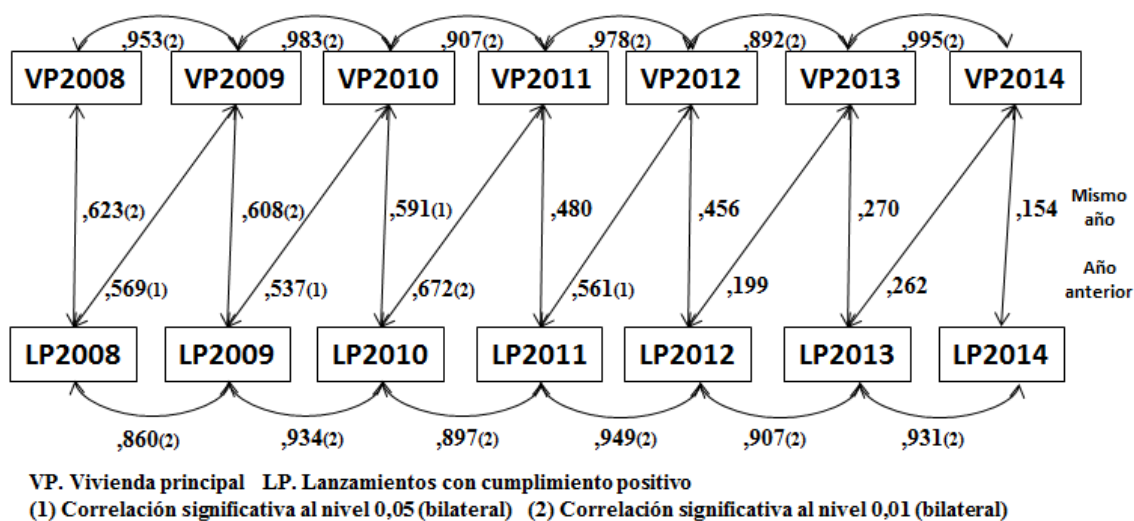
Figura 85. Correlaciones entre los lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2015, y las viviendas protegidas desde el año 2008 al 2015



VPR. Vivienda protegida LP. Lanzamientos con cumplimiento positivo
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

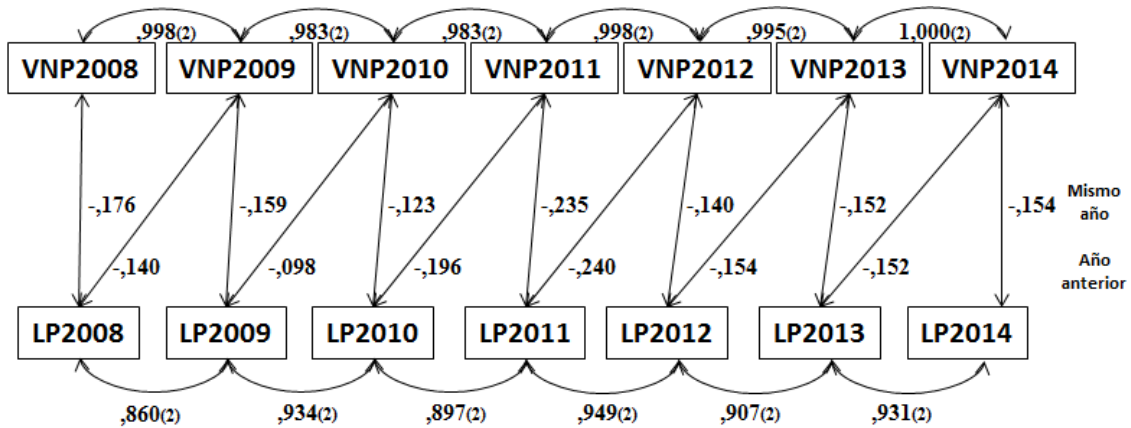
En la Figura 86 se aborda la relación entre las viviendas principales y los lanzamientos con cumplimiento positivo, en un marco temporal que comprende desde el año 2008 hasta el año 2014. En este período el conjunto de los resultados es de carácter positivo con una tendencia a su disminución en la relación del mismo año que pasará del ,623 para el año 2008 a un ,154 para el año 2014. A su vez se constata que existe significación en los resultados obtenidos desde su inicio hasta la relación que se establece entre la vivienda principal del año 2012 con los lanzamientos del año 2011. El incremento en la vivienda principal significaría a su vez un incremento en los lanzamientos positivos, circunstancia que efectivamente se confirma al observar la evolución de ambas variables. Es a partir del año 2012, como ya se ha expresado anteriormente, que los lanzamientos comenzarán una tendencia descendente, mientras que la vivienda principal no dejará de incrementarse sobre todo del año 2012 al 2013.

Figura 86. Correlaciones entre los lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2014, y las viviendas principales desde el año 2008 al 2014



En base a las viviendas no principales y su relación con los lanzamientos con cumplimiento positivo se obtiene la Figura 87. En ella se observa como todos sus valores son de signo negativo, situados entre el -,098 y el -,240. La evolución de la vivienda no principal experimentará un incremento de la misma hasta el 2010, y es a partir de esa fecha en que comenzará un descenso que se caracterizará por una nueva subida del año 2011 al 2012 y una continuación en su descenso que será mucho más acuciado del año 2012 al año 2013. Por su parte los lanzamientos como se viene planteando inician un ascenso desde el 2008 que no parará hasta el año 2012. Por lo que el incremento en la vivienda no principal y en los lanzamientos con cumplimiento positivo coincidirá desde el año 2008 hasta el año 2010, y para el año 2012. A partir del año 2012 tanto las viviendas no principales como los lanzamientos marcan una evolución descendente, aunque en este último no de manera directa porque del 2013 al 2014 se generará una subida, pero si desde un punto de vista de tendencia.

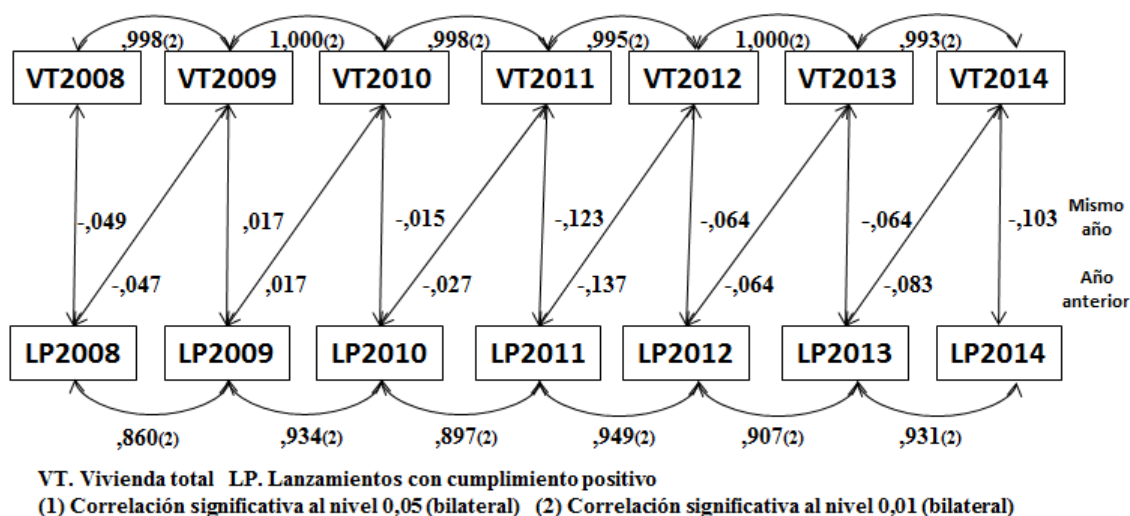
Figura 87. Correlaciones entre los lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2014, y las viviendas no principales desde el año 2008 al 2014



VNP. Vivienda no principal LP. Lanzamientos con cumplimiento positivo
 (1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Tras las viviendas principales y no principales la suma de ambas da como resultado las viviendas totales que se analizan en la Figura 88, donde existen tanto valores de signo positivo como negativo, aunque serán estos últimos los que más se reflejen. Valores que obtienen su máximo resultado en la relación entre la vivienda total del año 2012 con los lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2011, con un -,137, y el mínimo con un -,015 en la relación entre ambas variables correspondiente al año 2010. Los incrementos constantes que se producen a la hora de observar la evolución en la vivienda total durante los diferentes años recogidos en el análisis, acarrearán un incremento de los lanzamientos en un primer momento, desde el año 2008 al 2012, con una tendencia posterior a su disminución hasta el 2015, aunque con un incremento del año 2013 al 2014.

Figura 88. Correlaciones entre los lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2014, y las viviendas totales desde el año 2008 al 2014



Para las variables relacionadas entre el presupuesto dedicado a vivienda y el porcentaje de este presupuesto sobre el total, con los lanzamientos con cumplimiento positivo (Figuras 89 y 90), su relación en ambos casos mantiene el mismo signo negativo que con las ejecuciones hipotecarias, a excepción en la variable del porcentaje del presupuesto al relacionar el año 2011 con los lanzamientos del año 2010, con un resultado positivo de ,074. Los descensos que se pueden observar en la evolución tanto de la variable de presupuesto como del porcentaje sobre el total, marcan una relación con los lanzamientos desde el año 2008 al 2012 con un incremento de los mismos.

Figura 89. Correlaciones entre los lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2013, y el presupuesto dedicado a vivienda desde el año 2008 al 2013

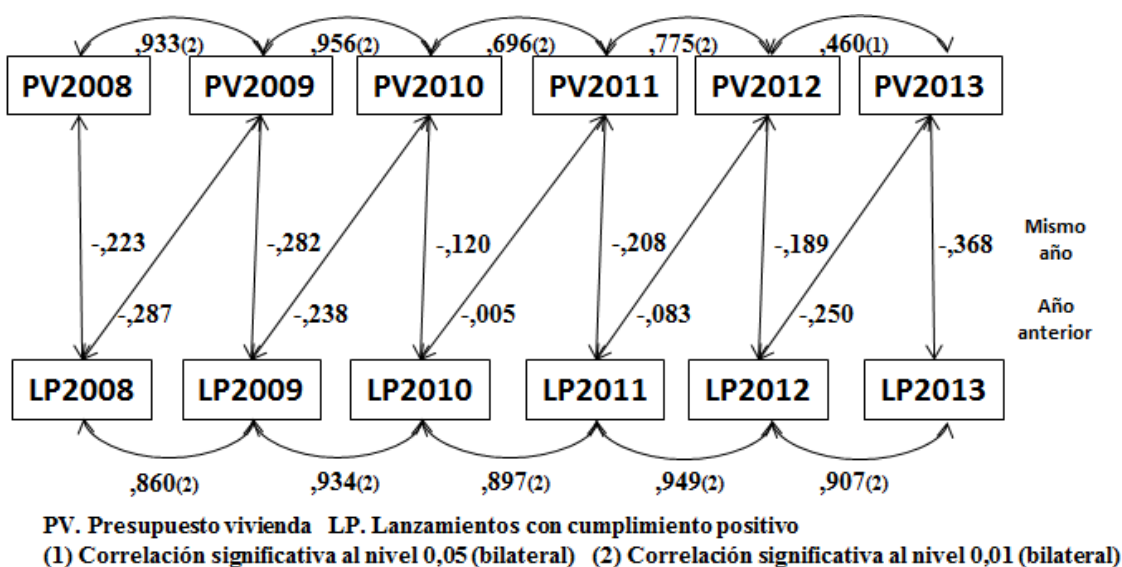
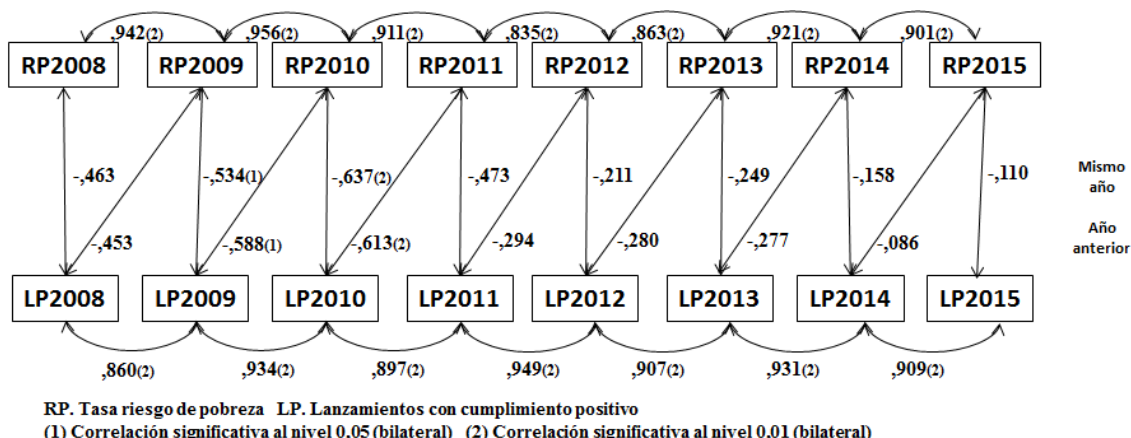
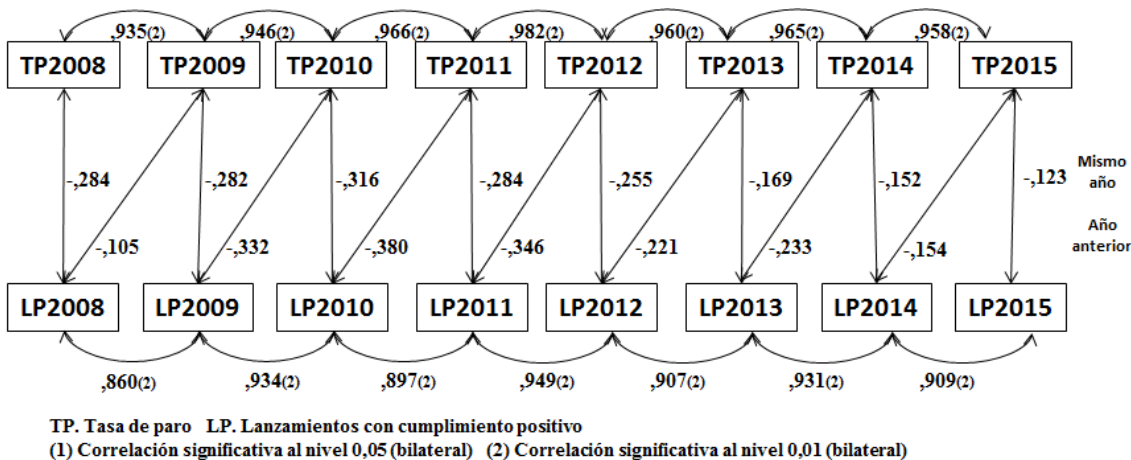


Figura 91. Correlaciones entre los Lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2015, y la Tasa riesgo de pobreza desde el año 2008 al 2015



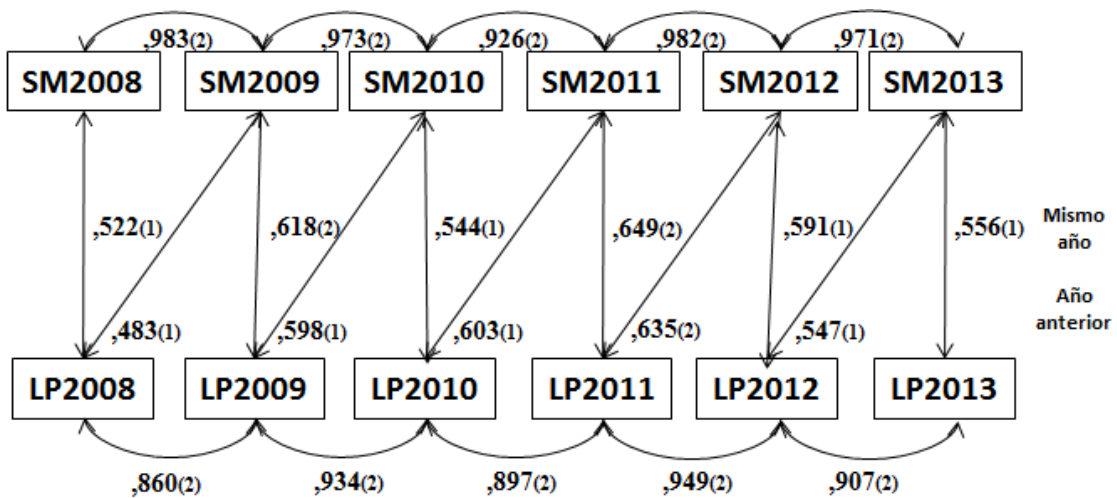
Sobre la tasa de paro en esta ocasión al relacionar con los lanzamientos positivos, también modifica su signo para ser negativa si se compara con las ejecuciones hipotecarias, (Figura 92). Con resultados que en lo relativo al mismo año y al año anterior van marcando una tendencia descendente. Y al igual que ocurriera con la tasa de riesgo de pobreza, los incrementos en la tasa de paro entre 2008 y 2012 se corresponden con incrementos en los lanzamientos en ese mismo período, sin que se pudiera establecer relación ante el signo negativo que reflejan los diferentes índices. Ni tan poco para el resto de años, ya que la tasa de paro iniciará un descenso a partir del año 2013 y los lanzamientos, como ya se ha indicado, ese descenso lo iniciarían en el año 2012, pero los índices seguirán con signo negativo.

Figura 92. Correlaciones entre los Lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2015, y la Tasa de paro desde el año 2008 al 2015



Para la variable del salario medio anual como última a considerar, al relacionar con los lanzamientos con cumplimiento positivo y a diferencia de su relación con la variable de ejecución hipotecaria, también modifican su signo los diferentes valores obtenidos pasando a ser positivos, pero en esta ocasión sus resultados marcan que son significativos durante todos los años, situándose entre ,4 y ,6. Mientras el salario medio se incrementó hasta 2011 también lo hicieron los lanzamientos, y cuando éste comenzó a disminuir a partir del año 2011 los lanzamientos lo iniciarían a partir del siguiente año 2012 (Figura 93).

Figura 93. Correlaciones entre los Lanzamientos con cumplimiento positivo del año 2008 al 2013, y el Salario medio anual desde el año 2008 al 2013



SM. Salario medio anual LP. Lanzamientos con cumplimiento positivo

(1) Correlación significativa al nivel 0,05 (bilateral) (2) Correlación significativa al nivel 0,01 (bilateral)

Desde la variable de lanzamientos con cumplimiento positivo se constata que esta tuvo una evolución ascendente hasta el año 2012, fecha en que comenzaría a reflejar una tendencia a la baja. Así mismo, son las comunidades de Valencia y Baleares las que marcarían mayores ratios, seguidas de Aragón, Asturias y Madrid, situándose en el lado opuesto las comunidades de Murcia, Extremadura y Castilla-La Mancha con los menores índices. El aumento de la vivienda libre, así como de la vivienda principal, se pudiera interpretar como un aumento en el número de los lanzamientos producidos, y el descenso de la vivienda protegida también apuntaría hacia un posible incremento en el número de los lanzamientos. En cambio, la vivienda no principal no viene a mantener una relación en el número de los lanzamientos. Respecto al presupuesto tanto en su totalidad como en el porcentaje dedicado a vivienda, si mantiene una relación en la que a menor presupuesto se corresponde un mayor número de lanzamientos positivos. Por



último, no se mantiene una relación entre las variables de la tasa de riesgo de pobreza y el paro con los lanzamientos, aunque sí con el salario medio. Desde el planteamiento que mientras la tasa de riesgo de pobreza y la tasa de paro son variables con un gran peso de cara a que se genere una ejecución hipotecaria, el salario medio anual es el que puede tener una mayor significación y relación con los lanzamientos con cumplimiento positivo. Los dos primeros pueden afectar de manera mucho más directa con el inicio del proceso para un desahucio, en cambio es la cantidad económica que se percibe como salario la que llega a afectar para ser desahuciado.

3. Discusión y conclusiones

El desahucio no se debe interpretar como una acción administrativa determinada, desligada de otras e individual, sino que es parte de un proceso que continúa para las familias y/o personas que lo sufren, aún después de haber sido desalojadas de su hogar. A este proceso se une todo un conjunto de emociones y sentimientos a los que tienen que enfrentarse quien lo padece (Ramis-Pujol, 2013ab; Sabater y Giró, 2015). El ser desahuciado de la vivienda obliga a situarse ante nuevas situaciones, muchas de ellas graves, a quienes se ven afectados. Desde la búsqueda de empleo (Shaheen & Río, 2007), a la de una nueva vivienda y, sobre todo, a los problemas de salud asociados a la nueva situación (Houle, 2014), que obliga a aceptar una realidad para la que no se estaba preparado. Por lo que la necesidad de una vivienda de manera urgente ante un desahucio se sitúa en el plano material al que hay que dar respuesta y prever, pero esta necesidad no puede ocultar ni ser óbice para atender desde un enfoque multicausal el conjunto de circunstancias que lo han originado, así como las posteriores tras el desahucio, poniendo a las personas y su entorno en el centro de la intervención.

El abordar las situaciones que producen falta de vivienda o una imposibilidad para su acceso, así como en lo concreto el propio desahucio, obliga a tener en consideración todo un conjunto de variables que rodean de manera directa e indirecta algo tan fundamental como es el cumplimiento de un derecho humano, el acceso a una vivienda digna y adecuada (Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948). Por lo que el diseño de esta investigación ha abarcado un total de diecisiete variables que vienen a cubrir el conjunto de los elementos que pueden hacer posible el que el acceso a la vivienda pase de estar en el ideario colectivo, a conseguir que sea una realidad como derecho.

En el desarrollo de esta tesis ha primado el compromiso por situar y defender la vivienda como derecho de las personas, tanto desde un convencimiento personal como profesional. De ahí que se ha partido de superar la consideración de la vivienda como mera mercancía (Cortés y Navarrete, 2009; Hernández, 2013a; Rolnik, 2009) que ha jugado un gran papel en los mercados financieros como motor económico y de especulación (Jiménez y Fernández, 2014; Leralta, 2005; Navarro, Torres y Garzón, 2011) dadas las grandes cantidades de capital y de entes auxiliares y colaterales que moviliza a su alrededor (Leal, 2007). Donde esta situación sólo ha beneficiado a unos





pocos y no ha posibilitado el acceso a la vivienda sobre todo de las personas en mayor riesgo de exclusión residencial, al existir un parque insuficiente de vivienda social que solo alcanza el 2% del total en nuestro país (CECODHAS, 2012). Lo que ha ocasionado graves consecuencias para la población afectada, con una deriva hacia el desahucio de sus viviendas de cientos de miles de familias, muchas de ellas con menores (Arredondo y Palma, 2013; Cruz Roja, 2016, Delgado y Escorihuela, 2016; Valiño, 2013, Valiño, 2015), convirtiéndose esta circunstancia en un factor de riesgo (Desmond, et al., 2013).

Aun así y con todos estos inconvenientes este derecho se va conquistando poco a poco en nuestro país, como lo ponen de manifiesto los avances legislativos desde la constitución de 1978 con la incorporación de su artículo 47. La vivienda se convierte en un recurso que ha de ser facilitado por los estados (Czischke, 2007), especialmente desde su incorporación en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en 1948. Desde dicho momento los Estados están obligados a atender y proteger las necesidades de vivienda de las personas (Amnistía Internacional, 2015) ya que de lo contrario se estaría imposibilitando la cohesión social y territorial (Laparra y Pérez, 2012; Ponce, 2004; Rodríguez, 2010).

Estos avances legislativos no hubieran sido posible sin la constante, y en muchas de las ocasiones contundente, denuncia pública realizada ante la imposibilidad de acceder a una vivienda digna y adecuada para miles de personas (Vázquez, 2009). En esta denuncia y en los últimos años, ha sido protagonista la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) que desde el 2006 ha jugado un papel primordial en el conjunto del Estado para hacer de la vivienda un tema central en el debate político (Díaz y Solana, 2015). Además, ha sido promotora de propuestas concretas que más allá de la denuncia puntual han profundizado en las causas estructurales del sistema. Sus mensajes y acciones se han contrapuesto frente a los hasta ahora escuchado desde las esferas oficiales en cuanto a los orígenes de lo que se estaba produciendo, teniendo como eje vertebrador el reivindicar una dignidad para las personas desde su empoderamiento para que sean actores de su propio proceso (Palma-García y Ruiz-Mosquera, 2016). Fruto de ello es la gran mayoría de las menciones y mejoras legislativas de cara a instaurar de forma más contundente el derecho de acceso a una vivienda, que se viene realizando a partir del año 2006, aun cuando el problema de la vivienda arrastraba dos crisis desde

los años 70 (Jiménez y Fernández, 2014; Naredo, 2004), llegando a situarse como la principal preocupación de los españoles en el año 2007 según el CIS.

Desde el ámbito competencial corresponde a las comunidades autónomas la relativa a la vivienda (CE, artículo 148.1.3), lo que les obliga a desarrollar esta materia en sus respectivos estatutos, así como en leyes específicas. En este sentido, sólo siete de las diecinueve comunidades realizan algún tipo de mención especial a la vivienda en sus respectivos estatutos de autonomía. Aunque las referencias que se realizan van dirigidas a sectores específicos de población, principalmente los jóvenes, y olvidando o dejando a un lado intervenciones concretas para el conjunto de la sociedad que vengán a garantizar de manera universal una vivienda para todas y todos, superando las grandes frases y los objetivos generalistas.

En las leyes de servicios sociales, como normas básicas de carácter autonómico para abordar la política social, es donde se genera un mayor consenso para que la vivienda forme parte de los diferentes órganos y/o espacios de coordinación que deben de existir para el logro de la protección y el bienestar social. Para algunos autores como Aretxabala (2007), la vivienda se sitúa como uno de sus pilares, que, junto a otros ámbitos de la política social como la salud o la educación, permite establecer intervenciones integrales de lucha contra la pobreza (Ralph, 2013). En trece de las diecisiete comunidades autónomas las leyes de servicios sociales recogen dicha consideración, y en cuatro de estas trece (Madrid, Cataluña, Extremadura y Andalucía), se incorpora además como parte de los sistemas que conforman el estado del bienestar o de la protección social. Por otro lado, si se profundiza en las normas que cada comunidad tiene aprobadas para la puesta en marcha de las llamadas rentas mínimas de inserción, como instrumento para intervenir sobre las personas con mayor vulnerabilidad y/o necesidad, sólo en seis comunidades la vivienda tiene una implicación importante. Aun así, desde modelos teóricos y/o de intervención son pocos los que ponen en duda que la vivienda es un instrumento primordial, junto a otros sistemas, para abordar procesos de inclusión social (Juan Toset, 2012b, Ponce, 2004; Trilla, 2001).

Desde las diferentes variables que se han ido analizando en esta investigación, el incremento en el número de desahucios ha tenido junto a otras circunstancias un elemento clave, la espectacular subida en el número de desempleados una vez estallada



la crisis financiera en 2008 (Kenna, et al., 2016). De ahí que el estudio de la tasa de paro se convierte en una variable crucial para conocer cuál ha sido su influencia en los desahucios producidos en las diferentes comunidades autónomas.

Los incrementos en la tasa de paro se iniciaron en España a partir del año 2007 siguiendo los datos oficiales del INE, llegando a alcanzar una media del 26,10% en el año 2013. Con estos datos, existían más de seis millones de personas sin un empleo y en una situación de altísima vulnerabilidad y dificultad para obtener recursos económicos suficientes que le hicieran factible hacer frente a sus necesidades básicas, entre ellas la de vivienda. En paralelo se conocían las recomendaciones para que los costes dedicados a la vivienda no alcanzaran más del 30% de los ingresos (Cortés y Navarrete, 2009; Muñoz, 2008; Observatorio DESC, 2008), a fin de poder atender otras necesidades. Esta recomendación quedaba muy lejos de poder ser cumplida. De esta forma, las personas que hasta ese momento disponían de una cierta capacidad económica fueron perdiéndola, hasta tal punto que llegaron a situarse en riesgo de pobreza y/o exclusión, con situaciones nuevas que afrontar para las que muy posiblemente no sabían cómo actuar y para las que el sistema no ha tenido suficientes respuestas (García, 2011; Valiño, 2013).

Junto a la variable de la tasa de paro, la tasa de riesgo de pobreza y su relación con las ejecuciones hipotecarias y con los lanzamientos positivos, han marcado unos resultados claros reflejados en el incremento de las ejecuciones hipotecarias desde el año 2007 hasta el 2009, y en lo que respecta a los lanzamientos desde el año 2008 hasta el año 2012.

Las comunidades con una mayor tasa de paro han sido Andalucía, Ceuta, Extremadura, Canarias y Melilla, y las mayores tasas de riesgo de pobreza se han dado en Ceuta, Extremadura, Andalucía, Canarias y Murcia. Se produce que tanto para Andalucía, Extremadura, Ceuta y Canarias, ambas tasas alcanzan los valores más elevados. Al relacionar estas variables con las ejecuciones hipotecarias se obtiene que Andalucía se sitúa como cuarta comunidad con una mayor ratio de ejecuciones y Canarias bajaría al sexto lugar. El resto de comunidades anteriormente señaladas no se encuentran entre estos principales resultados y ninguna de ellas si se tiene en cuenta la variable de los lanzamientos con cumplimiento positivo, ya que las comunidades con mayores ratios han sido Valencia, Baleares, Madrid, Aragón y Asturias.



Por lo tanto, se puede concluir que las comunidades de Canarias y Andalucía se encuentran más cercanas en la relación existente entre altos índices de paro y pobreza con un incremento en las ejecuciones hipotecarias. En el caso de la primera en su estatuto de autonomía no recoge alusión especial a la vivienda, aunque si dispone de ley propia en la materia, cuya última modificación data del año 2014. Respecto a su ley de servicios sociales solo se alude a la vivienda para indicar que la comunidad tiene competencia sin ninguna otra indicación, siendo la única comunidad en la actualidad que aún no ha renovado su ley desde los años 80. En Andalucía su estatuto incorpora alusiones concretas a la vivienda a partir del año 2007, y dispone de ley propia desde el año 2005 y otras posteriores en 2010 y 2013. Sobre su ley de servicios sociales esta ha sido renovada muy recientemente, ya que fue aprobada por el parlamento andaluz el 14 de diciembre (Ley 9/2016, de 27 de diciembre), y en ella si se recogen alusiones concretas a la vivienda, aunque en la que ahora se deroga que databa del año 1988 no se recogía ninguna mención.

Los resultados muestran dos comunidades con factores de riesgo muy elevados como son el paro y la pobreza, en cuanto a variables que afectan de manera directa a un posible desahucio, con un marco normativo reciente centrado en la vivienda, pero con lagunas y falta de desarrollo en la actualización de otros ámbitos como es el Sistema de Servicios Sociales en ambas comunidades.

Estas variables, paro y pobreza, radiografían una realidad de desigualdad como define Sánchez-Mora, Clavero y Manzanera (2013), ya que la disminución de ingresos, la falta de empleo o la imposibilidad de acceder a una vivienda, son elementos para situarse en la exclusión residencial. De ahí que es necesaria la intervención desde los diferentes sistemas de protección para abordarla de manera urgente. En el ámbito residencial es la vivienda de protección la que juega un papel fundamental en los procesos de inclusión social, sobre todo en sectores vulnerables (Trilla, 2001), y en momentos de mayor necesidad para las personas por su imposibilidad de acceso como fueron los años del boom inmobiliario (Pareja y Sánchez, 2012), y a raíz de la crisis a partir del año 2008. Su abordaje vendrá a reflejar si efectivamente su mayor o menor número ha influido en un mayor o menor número de desahucios, ante la necesidad de que la población tuviera que acceder al mercado libre para disponer de una vivienda, sobre todo por parte de sectores de población con escasos o inestables recursos

económicos, y que se vieron obligados a contraer unos compromisos a nivel de préstamos con las entidades financieras, que en muchas de las ocasiones les costaría mantener una vez que su situación económica empeorara.

Las comunidades con menores ratios de viviendas protegidas han sido Ceuta, Melilla, Baleares, Canarias, Cantabria y la Rioja. Por su parte las comunidades con mayor ratio en la variable de ejecuciones hipotecarias fueron Valencia y Murcia, seguidas de Cataluña, Canarias, Baleares y Andalucía. Así mismo, como resultado final que informa de que se ha producido el desahucio, las ratios más altas de lanzamientos con cumplimiento positivo las obtienen las comunidades de Valencia, Baleares, Aragón, Asturias y Madrid. Tanto si se considera el inicio del proceso desde la ejecución o el desahucio desde el lanzamiento, sólo es la comunidad de Baleares la que repite en ambas variables, comunidad con menor ratio en el número de viviendas protegidas a la vez que con mayor ratio de ejecuciones y mayor también de lanzamientos. En este caso coincide que la comunidad de Baleares no tiene recogida ninguna alusión concreta en su estatuto de autonomía a la vivienda, y no dispone de ley específica sobre la materia. En cambio, en su ley de servicios sociales sí considera la vivienda como un área a tener en cuenta para la coordinación con otros sectores y/o servicios para alcanzar el bienestar de las personas. Por otro lado, Canarias, también como comunidad con una menor ratio de vivienda protegida, obtiene una mayor ratio en este caso sólo en lo que respecta a las ejecuciones hipotecarias y no a los lanzamientos. En su estatuto de autonomía, como ya se ha indicado, tan poco recoge alusión especial a la vivienda, y en este caso si dispone de ley propia en la materia. En lo que respecta a su ley de servicios sociales solo se alude a la vivienda para indicar que la comunidad tiene competencia sin ninguna otra indicación.

En el resto de comunidades, con mayores resultados en los índices de ejecuciones o lanzamientos, las ratios de viviendas protegida no han tenido una relación que se corresponda con dichos resultados. Esto se ha producido sólo de manera puntual como se ha expresado con dos comunidades. De esta forma, es posible plantear que a menor vivienda protegida las ejecuciones hipotecarias han aumentado para los años 2007 al 2009, y si se tiene en cuenta con la variable de lanzamientos positivos a una menor ratio de vivienda protegida durante los años 2008 al 2010, estos se vieron incrementados. Importante también recordar como la vivienda protegida mantiene una

tendencia en general a descender en la gran mayoría de las comunidades autónomas, bajando en once de las diecisiete analizadas, con cifras que se han visto reducidas a partir del año 2008.

El número de viviendas de protección en España se encuentra en unos mínimos que hace imposible cubrir la demanda que en estos momentos pueda existir. El Defensor del Pueblo (2013b) situaba en 332.529 las personas que se encontraban inscritas como solicitantes de vivienda protegida, circunstancia que Etxarri, et al., (2013) definen como falta de política en este tipo de vivienda, y que Trilla (2001) lo circunscribe ante un estado del bienestar poco implantado. De ahí que profundizar en los presupuestos que cada comunidad autónoma ha venido dedicando al ámbito de la vivienda, así como el porcentaje que representa del total, son dos variables que informan del grado de compromiso y del carácter prioritario con estas políticas, y si esto ha sido un factor más que ha venido a favorecer el incremento de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos con cumplimiento positivo. Esta relación se ha confirmado con los resultados de esta investigación, obteniéndose que una disminución de los presupuestos ha supuesto un incremento en las ejecuciones hipotecarias, aunque no en el caso de los lanzamientos con cumplimiento positivo.

Al acercar estos análisis a los diferentes territorios autonómicos, los resultados indican que son las comunidades de Baleares y Murcia las que menor importe en cuanto a presupuesto han dedicado a la vivienda durante los años 2006 al 2013, aunque en el 2011 sería Ceuta y como segunda estaría Murcia. Todas ellas son además las comunidades con un menor porcentaje sobre el presupuesto dedicado a vivienda, junto con otras como Cataluña, Valencia y Andalucía. En global son cinco las comunidades que han destinado los menores aportes económicos en sus presupuestos dedicados a vivienda: Baleares, Murcia, Cataluña, Valencia y Andalucía. En cuanto a las comunidades que han tenido una mayor ratio en la variable de ejecuciones hipotecarias han sido las de Valencia, Murcia, Cataluña y Andalucía, y en relación con los lanzamientos con cumplimiento positivo las de Valencia y Baleares. Por lo tanto, en los casos de Cataluña, Valencia y Andalucía se confirma el hecho de que un menor aporte económico dedicado a la vivienda se ha podido corresponder con un mayor número de ejecuciones hipotecarias posteriormente, y en el caso de Valencia y Baleares este menor



aporte ha podido relacionar con un incremento en el número de lanzamientos con cumplimiento positivo.

Desde el estudio normativo en estas comunidades, para Baleares ya se ha indicado que en su estatuto no refiere a la vivienda y que no tiene ley propia en la materia. En la comunidad de Murcia sí se alude a la vivienda en su estatuto, incluida las diferentes modificaciones, pero sólo para indicar que tiene competencias, y sí tiene ley propia de vivienda en los años 2015 y 2016. Cataluña también recoge una alusión específica para vivienda en su reforma del estatuto en 2006, y dispone de ley propia para la vivienda, aunque en este caso la primera es del año 1991 y otras posteriores del año 2007, 2015 y 2016. En la comunidad valenciana al igual que con el estatuto de Cataluña, es en su reforma del año 2006 donde se alude de manera directa a la vivienda y también con leyes propias en la materia del año 1997 y 2004. Por último, en el caso de Andalucía, tal como se ha comentado anteriormente, alude a la vivienda en su reforma del estatuto de 2007, y dispone de leyes propias de vivienda en los años 2005-2010 y 2013. Con todo ello, es posible concluir que nos encontramos ante un conjunto de comunidades que, sólo a partir del año 2006, empiezan a mostrar mayor interés por abordar las situaciones relacionadas con la vivienda, al incorporarla en sus respectivos estatutos autonómicos, así como en leyes específicas que de manera mucho más categórica apuestan por el derecho a la vivienda digna y adecuada, desde donde se traslada una preocupación e interés por resolver las situaciones de exclusión residencial y de incremento en el número de desahucios en sus territorios.

En contraposición a la falta de vivienda protegida, la vivienda libre ha visto incrementada su construcción de manera muy significativa, siendo utilizada como un instrumento para el desarrollo económico del país (Jiménez y Fernández, 2014). Desde el año 1996 hasta el 2008 se construyeron 5,4 millones de viviendas libre frente a ochocientas mil con algún tipo de protección, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento. Esta tendencia, para Avendaño y Heras (2008) describe un modelo de desarrollo económico en España iniciado ya en 1958 con las viviendas subvencionadas, y continuado con el Plan de Vivienda 1961-1976, que convirtió el sector inmobiliario “en uno de los principales grupos sociales beneficiados de la política económica del Régimen” (Cortés, 1995, p. 99). El uso de la vivienda como un instrumento para el desarrollo económico del país, olvidando el derecho que a la misma





tienen el conjunto de las personas, sirvió de magnífica coartada para permitir todo tipo de especulaciones y actuaciones poco éticas, en el llamado período del boom inmobiliario. La vivienda se convertiría en “el activo más importante en la cartera de las familias” (García-Montalvo, 2011, p. 118), así como una fuente de recursos financieros para muchas administraciones locales, abordando infraestructuras a veces innecesarias y siendo éste ámbito uno de los destacados en casos de corrupción. El objetivo primordial en el diseño de proyectos inmobiliarios era obtener cuanto más beneficio mejor, elemento esencial en el sistema capitalista (Navarro, Torres y Garzón, 2011), sin tener en cuenta otro tipo de prioridades y necesidades de las personas en cuanto al acceso a la vivienda. Los desarrollos urbanísticos de creación de nueva vivienda libre se planificarían de manera prioritaria, en zonas de costa y con un alto atractivo turístico.

En esta investigación los resultados han mostrado que las mayores ratios de vivienda libre se han situado en las comunidades de Valencia, Canarias, Murcia, Melilla, Andalucía y Castilla-La Mancha, desde el 2002 hasta el 2008, año previo a la crisis, desapareciendo de esas primeras posiciones todas ellas a partir del año 2010. De este conjunto de comunidades, situadas en zonas de costa y turísticas, destacarían las comunidades de Valencia, Murcia, Canarias y Andalucía. Entre ellas, Valencia, Murcia y Andalucía coinciden con ser las que posteriormente han presentado mayores índices de ejecuciones hipotecarias. En el caso de Andalucía, con más de novecientas mil viviendas libres construidas, destaca la ciudad de Málaga con el 35,37% del total de las viviendas libres del año 2002 al 2015, quedando Sevilla como segunda provincia con un 14,88% (Ministerio de Fomento).

Ante estos resultados es necesario conocer si estos inmuebles iban dirigidos a vivienda principal, catalogada como: “toda vivienda familiar que es utilizada como residencia habitual de uno o más hogares y es ocupada por estos la mayor parte del año” (Ministerio de Fomento, 2013, p. 4) o por el contrario iban dirigidas a la construcción de segunda vivienda, no principal, destinada a residencia temporal, que se define como: “Este tipo de vivienda se utiliza parte del año, y en términos administrativos (fiscales, patronales, etc.) no suele constituir la residencia habitual de un hogar” (Ministerio de Fomento, 2013, p. 4). De acuerdo con Jiménez y Fernández (2014) la opción de vivienda en propiedad es la opción mayoritaria en la población, erigiéndose el propio propietario en un triunfador cuando la consigue. Este modelo de tenencia en propiedad,

es situado por numerosos autores en la época franquista (Pareja y Sánchez, 2012; Rodríguez, 2010; Trilla, 2001) que se ha mantenido en el tiempo, lo que ha provocado que determinados sectores de población hayan tenido dificultad en encontrar su residencia (Mira, 2001).

El análisis de la evolución anual desde el año 2002 al 2014 de las viviendas principales y no principales, viene a confirmar que han sido en su gran mayoría viviendas principales las construidas, ya que mantienen un incremento constante durante todos los años sobre las no principales, las cuales comienzan a partir del 2010 un proceso descendente que aún se mantiene. De ahí que el mayor número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos posteriores se ha desarrollado sobre las viviendas principales que sobre las denominadas no principales o segunda vivienda.

Los informes estadísticos que con periodicidad trimestral publica el INE, en cuanto a las ejecuciones hipotecarias, vienen confirmando que son las viviendas inscritas entre los años 2005 y 2007 las que tienen un mayor índice de ejecuciones hipotecarias y posteriormente muchas de ellas finalizan con un lanzamiento positivo. Estos informes también diferencian entre lo que es considerada como vivienda habitual y otras viviendas. Con datos completos para el año 2014 y 2015 en las que han tenido una certificación para el inicio de una ejecución hipotecaria, los resultados muestran iguales porcentajes en ambos años, situándose la vivienda habitual en un 78% sobre un 22% de otras viviendas. Esta situación apunta hacia una mayor preocupación, ya que son familias que van a ser desalojadas de su vivienda habitual las que se están quedando sin disponer del que hasta ese momento venía siendo su recurso habitacional. El inicio de un proceso que pudiera finalizar con una exclusión residencial, que como refieren Cortés, Méndez y Navarrete (2004), sitúa a las personas que son objeto del mismo en inferioridad respecto al resto de la sociedad.

El poder desarrollar medidas preventivas y anticipatorias, así como disponer de dispositivos, protocolos y proyectos específicos para la intervención ante situaciones de necesidad social, sitúan al Sistema Público de Servicios Sociales como recurso en alerta junto a otros sistemas (Juan Toset, 2012b; Rodríguez, 2010). Se trata del sistema de referencia ante las diferentes problemáticas sociales que pueden llegar afectar a la sociedad y de especial manera en lo relativo a la exclusión residencial, lo que en muchos de los casos puede situarse como paso previo para entrar a formar parte de las



denominadas “personas sin hogar” - “sin techo”. La atención a estas personas se encuentra entre los principales problemas que debe abordar Europa de cara a la inclusión social (Cabrera y Rubio, 2008). De lo contrario se entra en el riesgo de lo que Flores, Gómez y Renes (2016), han denominado como espiral de la pobreza. Por todo ello, el conocer cómo se han comportado los servicios sociales ante el incremento en el número de desahucios producidos, es otra variable obligada a tener en cuenta.

El número de demandas registradas, según el sistema informático SIUSS, en los servicios sociales desde el año 2007 al 2011 se ha analizado desde dos variables diferentes: la recogida como demanda de vivienda y la recogida como demanda por desahucio e impago de alquileres. Tanto para el primer caso como para el segundo las mayores ratios las han obtenido las comunidades de Ceuta, Murcia, Aragón y Melilla. Por su parte, tal como se ha señalado anteriormente, las comunidades autónomas con una mayor ratio de ejecuciones hipotecarias han sido las de Valencia, Murcia, Cataluña, Canarias, Baleares y Andalucía. A su vez, Valencia, Baleares, Aragón, Asturias y Madrid, han registrado mayor número de lanzamientos con cumplimiento positivo. De los resultados obtenidos se observa que solo una comunidad para el caso de las ejecuciones, Murcia, y para los lanzamientos con cumplimiento positivo, Aragón, son las que si vendrían a confirmar que ante el incremento de estas variables se ha producido un incremento en la ratio de demanda a los servicios sociales. El Sistema de Servicios Sociales no ha sido el elegido de manera prioritaria por parte de las personas que han sufrido una ejecución hipotecaria o un lanzamiento posterior para buscar una solución a su situación (Arredondo y Palma, 2013; Palma y Ruiz, 2016). En esta línea un reciente informe presentado por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Barcelona y el Observatorio DESC, tras el análisis de 957 casos entre 2013 y 2016, sitúan en sólo un 51,8% las personas afectadas que se habían dirigido a los servicios sociales (Delgado y Escorihuela, 2016), poco más de la mitad.

Los servicios sociales disponen de una línea de acción que el Plan Concertado de Prestaciones Básicas define como “Alojamiento Alternativo”, que, en palabras de Pérez, (2008) “no ha sido satisfactoria y podemos afirmar con concreción que, en presupuestos, recursos y centros, es muy deficitaria”. (p. 41). Esto mismo señala Lima (2013), al indicar que es la prestación básica más débil y de menor desarrollo del sistema. Aun así, no se ha de confundir esta prestación como recurso para la



intervención social, con lo que es el derecho a una vivienda digna y adecuada (Pérez, 2008). Esta circunstancia unida al desconocimiento que aún mantiene la población sobre lo que son y para qué sirven los servicios sociales, junto a la falta de respuestas rápidas no pudiéndose en muchos de los casos ir más allá de la mera escucha y a facilitar información (Barriga, 2012; García, 2011), podría justificar el que los servicios sociales no hayan jugado un papel mucho más activo, lo que obligaría también a una reflexión en el ámbito de la acción social.

La disponibilidad de una vivienda se sitúa como un elemento beneficioso de cara a la salud pública (Allen, 2006; Kósa, Molnár, McKee & Adány, 2007), de ahí que la falta de la misma de manera traumática como es a través de un desahucio, genera problemas de salud (Kizito, 2015; Palma y Ruiz, 2016; Valiño, 2013). En este escenario, el suicidio se convierte en un riesgo en personas desahuciadas con algún antecedente y/o enfermedad mental (Fowler, et al., 2015; Serby, et al., 2006), a la vez que el desahucio puede llegar a producir problemas mentales (Goodman, et al., 1991; Liou, et al., 2011). Ante el incremento de las ejecuciones hipotecarias a partir del año 2007, y de los lanzamientos (desahucios) a partir del año 2008, surge la necesidad de abordar el comportamiento que han tenido los suicidios en aquellas comunidades con un mayor número de ejecuciones hipotecarias y/o lanzamientos positivos.

Las comunidades autónomas con mayores tasas de suicidios desde el año 2007 al año 2011 han sido Galicia y Asturias, y las que menos Ceuta, Melilla y Madrid. Como se viene planteando hasta el momento, las mayores ratios de lanzamientos con cumplimiento positivo (desahucio) se han obtenido en Valencia, Baleares, Aragón, Asturias y Madrid. En este caso, ninguna de las comunidades con mayor tasa de suicidio coincide con las de mayor ratio de desahucio. Incluso destaca el dato obtenido en la comunidad de Madrid, de las que menor tasa de suicidio ha registrado, con estar entre las comunidades con mayor ratio de desahucios (lanzamientos con cumplimiento positivo). El desahucio variable única y de manera directa no es un factor que genere el que una persona llegue a suicidarse, pero si es una circunstancia para que ocurra en personas potenciales en función de los problemas mentales que pueda tener, y que se hayan visto producido o incrementado por la situación vivida desde el proceso de una ejecución hipotecaria. En todo caso hay que tener en cuenta el inicio del ascenso actual en la ratio de suicidios desde el año 2010, que coincide también con un período al alza



en el número de lanzamientos con resultado positivo, cuyo máximo se alcanzaría en el año 2012. Esto obliga a seguir profundizando e investigando con estas y otras variables, para detectar cuáles son los factores que más intensamente están interviniendo para que se produzcan estos incrementos en la tasa de suicidios, cuando hay por medio un proceso de ejecución hipotecaria, independientemente de si su resultado final es un desahucio.

Esta investigación ha puesto de manifiesto que el utilizar a la vivienda como una mera mercancía para obtener beneficios económicos, unido a las altas tasas de paro, la pobreza, la falta de presupuesto en materia de vivienda por parte de las administraciones públicas, o el excesivo número de viviendas libres y la falta de viviendas protegidas, bien desde la combinación entre ellas y/o con otras variables, sitúan a la población general ante una gran dificultad para acceder a una vivienda digna y adecuada, y en muchos de los casos ante el sufrimiento de ser desahuciados de lo que hasta unos minutos antes era su vivienda habitual. Junto a ellos, millones de personas que forman parte de sectores de población vulnerable en nuestro país, lo sufren día a día sin que se posibilite a la gran mayoría alternativas viables. A partir de estas conclusiones es necesario marcar objetivos y propuestas alternativas de futuro, que eviten cometer errores del pasado. Las graves consecuencias de la actual crisis han removido cimientos hasta ahora impensables, lo que ofrece una oportunidad excelente para lanzar iniciativas que mejoren las condiciones de vida de las personas y sitúe al bien común por encima de intereses individuales de unos pocos.

La vivienda no puede seguir siendo utilizada de manera principal como un valor para el intercambio y la obtención de beneficios (Cortés y Navarrete, 2009; Delgado y Escorihuela, 2016; Guglia, 2011; Rolnik, 2009), cuando su acceso es un derecho y existen millones de personas que no lo tienen cubierto (Naciones Unidas-Habitat, 2016). Es necesario que la política de vivienda no forme parte de los procesos de desarrollo económico del país, y que se utilice como instrumento para la generación de empleo (Rodríguez, 2010). Más allá de la vivienda existen otras áreas relacionados con la construcción que pueden y deben cumplir ese objetivo, tales como las mejoras de las infraestructuras existentes, la generación de nuevas o el mantenimiento y la reforma de la vivienda ya construida. Ante ello es necesario definir cuál es el modelo productivo sobre el que quiere avanzar nuestro país, y si en él los elementos medioambientales se

anteponen también a desarrollos constructivos (Greenpeace, 2007; Observatorio de la Sostenibilidad, 2014).

La capacidad económica en el actual modelo social juega un papel que define que personas y cuáles no van a poder acceder a una vivienda (Cortés, 1995). Por el contrario, existen sectores muy determinados de población que tienen mucha dificultad para alcanzarla, tales como los jóvenes, los mayores, las mujeres, los inmigrantes, las minorías étnica como los gitanos y las personas con algún tipo de discapacidad (Kothari, 2008), que en la situación actual de crisis ven incrementada su vulnerabilidad, sin perder de vista que otros sectores sociales se les pudieran añadir. El estado, desde sus diferentes espacios competenciales, es el garante de este derecho para hacerlo cumplir (Art. 47, CE) y que las situaciones de posible exclusión por la falta de una vivienda no existieran. Para ello el disponer de un parque de vivienda a precios asequibles que puedan fluctuar en función de cómo lo haga la tasa de paro y los salarios, puede ser una de las alternativas a desarrollar. Este parque de viviendas no tiene por qué formalizarse desde la construcción de nuevas viviendas, sino que se puede surtir de muchas de las ya existentes. Con la creación de este parque se generaría una sinergia con otros sectores, ya que su propio desarrollo vendría a producir beneficios no sólo desde el punto de vista económico, sino sociales y sobre todo en el ámbito personal y de la salud.

En estos momentos se puede hablar de consenso respecto a cómo el acceso a la vivienda posibilita el bienestar social para el conjunto de la sociedad (Cortés, 2000; Leal, 2007). A partir de aquí, aquellos sistemas entre cuyas funciones se encuentra el trabajar y alcanzar estos objetivos, tendrían que jugar un papel mucho más activo y ser un referente de cara a las personas. El Sistema de Salud y el de Servicios Sociales de manera conjunta debieran desarrollar estrategias para su intervención, tanto de manera preventiva como con protocolos definidos una vez que se inicie un proceso de ejecución hipotecaria. Es necesario por tanto dar a conocer más y mejor el Sistema de Servicios Sociales (Consejo General del Trabajo Social, 2014), normalizando su utilización sin ningún tipo de estigmatización por parte de las personas que se ven en la necesidad de acercarse a él.

El Trabajo Social fiel a sus principios de acción, ha de exigir el derecho a la vivienda como derecho humano, sin olvidar la inmediatez necesaria en facilitar una





atención lo más integral posible a las personas afectadas y a su entorno, por esta o cualquier otra problemática, desde su empoderamiento y haciéndolos partícipe de su solución (Lima, 2010). El abordaje y la intervención social deben partir de la investigación que posibilite el máximo conocimiento sobre los problemas y realidades que se estén produciendo en cada momento. Desde que se inicia un proceso de ejecución hipotecaria hasta que se finaliza o no, son muchos los factores y elementos que afectan a las personas y sus entornos (Houle & Light, 2014; Ramis-Pujol, 2013ab; Sabater y Giró, 2015). De ahí que es necesario una mejora en la información que en estos momentos se está facilitando por parte de las diferentes fuentes estadísticas, como se ha puesto de manifiesto en el informe presentado por Kenna, et al. (2016). Con lo que se permitiría una mejor y mayor profundización de la información disponible, para poder realizar futuras acciones e intervenciones más globales y sobre aspectos que desde el desconocimiento en estos momentos posiblemente no se estén realizando, circunstancias todas ellas que también han venido siendo planteadas por diferentes relatores especiales de Naciones Unidas, como Kothari en 2008 o Rolnik más recientemente en 2012.

Pero el gran paso a dar para el acceso a la vivienda digna y adecuada, se encuentra en un nuevo avance legislativo que configure el derecho a la vivienda como un derecho fundamental y universal para el conjunto de las personas que se encuentren en nuestro país, al igual que ya ocurre para la salud o la educación. Esto ya fue recordado por parte de Kothari (2008) en su informe presentado ante Naciones Unidas, en el que instaba a España a recuperar la función social de la vivienda y la aplicación del artículo 47 (CE). Para ello sería necesario una modificación constitucional y el consenso de los diferentes grupos políticos para un gran pacto por la vivienda. Ha sido en los últimos años cuando las comunidades autónomas han emprendido una mejora en este sentido, pero con grandes limitaciones presupuestarias y problemas de competencias, y sobre todo forzados por la movilización ciudadana de la que la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) ha sido su icono. Aunque no todas las comunidades han actuado de la misma manera y aún les queda camino por recorrer. Destaca como gran hito que debiera de servir de ejemplo y objetivo para futuros desarrollos legislativos, la aprobación por parte de la comunidad autónoma del País Vasco en junio de 2015 de su ley de Vivienda, que recoge la vivienda como derecho

subjetivo y por tanto exigible ante la administración, o aquellas otras comunidades que están abordando y legislando en el ámbito de la vivienda desocupada.

Si el no disponer de una vivienda genera desigualdad, esta imposibilidad no surge por la falta de vivienda en nuestro país, sino por una desigualdad a la hora de poder acceder a ella. Por lo que sólo avanzando en derechos y no volviendo a caer en errores pasados, la vivienda y el desahucio no se convertirán en un binomio que generen inclusión o exclusión, de lo contrario, se volverá a tropezar con la misma piedra.



Bibliografía

- AA.VV. (2016). Te quedarás en la oscuridad. Desahucios, familias e infancia desde un enfoque de derechos. PAH-Madrid. Enclave y Qiteria. Recuperado el 8 de diciembre de 2016 de <http://pahmadrid.org/infancia/estudio-te-quedaras-en-la-oscuridad/>
- ACNUR (Agencia de la ONU para los Refugiados). Convención Internacional sobre la protección de los Derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares. Recuperado el 21 de diciembre de 2014 de <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/scripts/doc.php?file=biblioteca/pdf/0034>
- ACNUR (Agencia de la ONU para los Refugiados). Convención sobre el Estatuto de los Refugiados. Recuperado el 21 de diciembre de 2014 de <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/scripts/doc.php?file=biblioteca/pdf/0005>
- ACNUR (Agencia de la ONU para los Refugiados). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Recuperado el 02 de octubre de 2014 de <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/scripts/doc.php?file=biblioteca/pdf/0014>
- Aguirre, P. (2011). Nuevas alterantivas de vivienda social. *Revista de Servicios Sociales y Política Social*, 97, pp. 21-35
- Allen, T. (2006). Improving housing, improving health: the need for collaborative working. *British Journal of Community Nursing*, 11(4), pp. 157-161
- Amnistía Internacional (2015). Derechos desalojados. El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España. Recuperado el 26 de junio de 2015 de <https://doc.es.amnesty.org/cgi-bin/ai/BRSCGI/EUR4170015-26156%20Derechos%20desalojados?CMD=VEROBJ&MLKOB=33284655858>
- Aretxabala, P. (2007). Transformación del sistema de bienestar, cambios demográficos y vivienda social: la perspectiva de un experto en vivienda en el caso español. En Transformaciones del Estado de Bienestar y cambios demográficos en Europa: Retos del sector de la vivienda social. (93-94). Barcelona: CECODHAS. Recuperado el 31 de agosto de 2015 de <http://www.promotorespublicos.org/media/transfer/doc/publicaciones/5a7183fa54e72a19b0b8bea49d8229ae.pdf>



- Arredondo, R. y Palma, M^a. (2013). Aproximación a la realidad de los desahucios. Perfil y características de las familias en proceso de desahucios en la ciudad de Málaga. *Alternativas. Cuadernos de Trabajo Social*, 20, pp. 113-140.
- Asociación Española de Banca. Informes de Gestión y Memorias. Años 1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013 y 2014. Recuperado el 24 de junio de 2015 de <http://www.aebanca.es/es/%C2%BFQu%C3%A9eslaAEB/InformedeGesti%C3%B3nmemoria/index.htm?pFile=18-200903628&pAnio=2000>
- Asociación Española de Banca. Anuario Estadístico. Años 2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013. Recuperado el 24 de junio de 2015 de <http://www.aebanca.es/Publicaciones/AnuarioEstad%C3%ADstico/index.htm?pAnio=2000>
- Asociación Hipotecaria Española. Tasa de dudosidad del crédito inmobiliario. 3^o Trimestre 2014. Recuperado el 8 de noviembre de 2015 de <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/sala-de-prensa/destacados/archivos/indicadores-de-dudosidad.pdf>
- Audefroy, J. (1994). Eviction trends worldwide and the role of local authorities the right to housing. *Environment and Urbanization*, 6(1), pp. 8-24
- Avendaño, Fco. J. y Heras, M. (2008). Evolución hitórica de la vivienda de protección pública en Madrid. Recuperado el 22 de julio de 2015 de Web de la Biblioteca de la Universidad Politécnica de Madrid http://oa.upm.es/4196/1/INVE_MEM_2008_58987.pdf
- Balchin, P. (ed.) (1996). *Housing Policy in Europe*. Londres y Nueva York: Routledge.
- Banco de España. Circular 1/2013, de 24 de mayo. Sobre la Central de Información de Riesgos y por la que se modifica la Circular nº 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. Recuperado el 8 de diciembre de 2014 de http://www.bde.es/f/webbde/SJU/normativa/circulares/Recopilacion_1_2013.pdf



- Banco de España. Nota informativa sobre ayudas públicas en el proceso de reestructuración del sistema bancario español (2009-2015). Recuperado el 29 de junio de 2015 de http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe040515.pdf
- Banco de España. Nota informativa sobre la presentación de una nueva estadística de procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas (10/05/13). Recuperado el 8 de diciembre de 2014 de http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe10-05-13.pdf
- Banco de España. Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas (28/01/14). Recuperado el 8 de diciembre de 2014 de http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe%2028-01-2014.pdf
- Banco de España. Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas (19/05/14). Recuperado el 8 de diciembre de 2014 de http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe190514.pdf
- Banco de España. Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas (13/11/14). Recuperado el 8 de diciembre de 2014 de http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe131114.pdf
- Banco de España. Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas (30/07/15). Recuperado el 1 de septiembre de 2016 de http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe300715.pdf
- Banco de España. Indicadores del mercado de la vivienda. Recuperado el 27 de agosto de 2016 de <http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/sindi.html>

- Barr, B., Taylor-Robinson, D., Scott-Samuel, A., McKee, M., & Stuckler, D. (2012). Suicides associated with the 2008-10 economic recession in England: time trend analysis. *Bmj*, 345 (aug 13 2), pp. e5142 – e5142
- Barranco, C., Delgado, M. C., Merlín, C. y Quintana, R. (2010). Trabajo Social en vivienda: investigación sobre calidad de vida percibida. *Portularia Vol. X(2)*, pp. 101-112.
- Barriga, L. A. (2012). La protección a las situaciones de quiebra económica de particulares. Un desafío para los Servicios Sociales en España. *Azarbe. Revista Internacional de Trabajo Social y Bienestar*, (1), pp. 21–38.
- Bean, J. A. (2012). Renters more often burdened by housing costs after recession: Nearly half of all renters spent over 30 percent of income on housing by 2010. *The Carsey School of Public Policy at the Scholars' Repository*. Paper 169. Recuperado el 21 de mayo de 2016 de <http://scholars.unh.edu/carsey/169>
- Beltrán, R. (2002). De aquellos barro, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista. *Acciones e Investigaciones Sociales*, 16, diciembre 2002, pp. 25-67
- Bernal, M., Bolívar, J., Daponte, A., Escudero, C., Fernández, M^a. C., González, I.,... Vila, J. (2014). Estado de Salud de la población afectada por un desahucio. Recuperado el 12 de agosto de 2015 de <https://granadastopdesahucios.files.wordpress.com/2014/10/resumen-ejecutivo-desahucios-final-240914b.pdf>
- Bolívar, J., Bernal, M., Mateo, I., Daponte, A., Escudero, C., Sánchez, C., ... Vila, J. (2016). La salud de las personas adultas afectadas por un proceso de desahucio. *Gaceta Sanitaria* 30(1), pp. 4-10
- Bonnefoy, X., Braubach, M., Moissonnier, B., Monolbaev, K., & Röbbel, N. (2003). Housing and health in Europe: preliminary results of a pan-European study. *American J. Public Health*, 93, 1559-1563



- Bonnefoy, X. (2004). Review of evidence on housing and health. Fourth Ministerial Conference on Environment and Health. Recuperado el 13 de agosto de 2015 de http://www.wascorporation.it/docs/4_conferenza_europea_salute_2004.pdf
- Bosch, J. (2006). *El problema de la vivienda en España desde una perspectiva de género: análisis y propuestas para su desarrollo*. Madrid: Fundación Alternativas.
- Bouzarovski, S. & Petrova, S. (2015). A global perspective on domestic energy deprivation: Overcoming the energy poverty-fuel poverty binary. *Energy Research and Social Science*, 10, pp. 31-40
- Burt, M. R., Pearson, C., & Montgomery, A. E. (2007). Community-wide strategies for preventing homelessness: Recent evidence. *Journal of Primary Prevention*, 28(3-4) pp. 213-228
- Castañé, J. (2005). La vivienda, un largo camino por recorrer. *Documentación Social*, 138, pp. 101-117
- Cabrera, P. y Rubio, M^a J. (2008). Las personas sin hogar, hoy. *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración* 75, pp. 51-74
- Cabrera, P. y Rubio, M^a J. (2009). Personas “sin hogar” en España: evolución y diseño de políticas públicas. *Temas para el debate*, 174, pp. 27-30
- Candau, M. (2005). Acercarse a la política de vivienda en la provincia de Valladolid: El fondo documental de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda del Archivo Histórico Provincial de Valladolid. *Investigaciones Históricas: época moderna y contemporánea* 25, pp. 265-280
- Carr, J., Anacker, K. & Mulcahy, M. (2011). The Foreclosure Crisis and Its Impact on Communities of Color: Research and Solutions. National Community Reinvestment Coalition. Recuperado el 21 de mayo de 2016 de http://www.ncrc.org/images/stories/pdf/research/ncrc_foreclosurewhitepaper_2011.pdf
- Carreras, A. y Tafunell, X. (Coordinadores) (2005). *Estadísticas históricas de España: siglos XIX-XX*. 2^o Edición revisada y aumentada. Bilbao: Fundación BBVA



- CECODHAS Housing Europe. The Housing Europe Review (2012). Recuperado el 2 de julio de 2015 de <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012>
- Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS). Barómetro noviembre 2012. Recuperado el 26 de enero de 2015 de http://www.cis.es/cis/export/sites/default/-Archivos/Marginales/2960_2979/2966/Es2966.pdf
- Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS). Encuesta Jóvenes y Vivienda. Estudio 2.835 Abril-Mayo 2010. Recuperado el 8 de julio de 2016 de http://www.cis.es/cis/export/sites/default/-Archivos/Marginales/2820_2839/2835/Es2835.pdf
- Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS). Tres principales problemas que existen actualmente en España. Recuperado el 19 de julio de 2015 de http://www.cis.es/opencms/-Archivos/Indicadores/documentos_html/TresProblemas.html
- Chalmers McLaughlin, T. (2011). Using Common Themes: Cost-Effectiveness of Permanent Supported Housing for People With Mental Illness. *Research on Social Work Practice*, 21(4) pp. 404-411
- Ciudades y Gobiernos Locales Unidos (CGLU). (2011). Carta-Agenda Mundial de Derechos Humanos en la Ciudad. Recuperado el 14 de septiembre de 2015 de http://www.uclg-cisd.org/sites/default/files/Carta_Agenda_Mundial_DDHH_Ciudad_CGLU_0.pdf
- Ciudades y Gobiernos Locales Unidos (CGLU). (2000). Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos en la Ciudad. Recuperado el 14 de septiembre de 2015 de http://www.uclg-cisd.org/sites/default/files/CISDP%20Carta%20Europea%20Sencera_baixa.pdf
- Clark, E. (2010). The Order and Simplification of Gentrification – A Political Challenge. In *The Gentrification Reader* pp. 24-31
- Colau, A. y Alemany, A. (2012). *Vidas hipotecadas*. Barcelona: Cuadrilátero de libros.



Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.
Estadística registral inmobiliaria. Anuario 2007. Recuperado el 13 de febrero de
2015 de https://www.registradores.org/ERI_ANUAL.jsp

Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.
Panorama Registral. Impagos hipotecarios de vivienda 2012. Recuperado el 7 de
diciembre de 2014 de
http://www.registradores.org/detalle_notas_prensa.jsp?DS48.PROID=21679

Colomer, M. (2009). *El trabajo social que yo he vivido*. Barcelona y Madrid: Impulso a
la Acción Social y Consejo General de Colegios Oficiales de Diplomados en
Trabajo Social.

Comité Español de Representantes de personas con Discapacidad (CERMI). Derechos
Humanos y discapacidad. Informe España 2015. Recuperado el 28 de mayo de
2015 de [http://www.cermi.es/es-
ES/Biblioteca/Paginas/Inicio.aspx?TSMEIdPub=370](http://www.cermi.es/es-ES/Biblioteca/Paginas/Inicio.aspx?TSMEIdPub=370)

Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA). Anuario estadístico. Años 2002-
2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013. Recuperado el 24
de junio de 2015 de [http://www.ceca.es/que-hacemos/analisis-economico-y-
regulatorio/estados-financieros/](http://www.ceca.es/que-hacemos/analisis-economico-y-regulatorio/estados-financieros/)

Consejo de Europa (2001). Recomendaciones Rec (2001) 1 del Comité de Ministros a
los países miembros sobre los Trabajadores Sociales. Comité de Ministros de 17
de enero de 2001, en el 737 encuentro.

Consejo de Europa. Carta Social Europea (revisada). Recuperado el 2 de octubre de
2014 de
[http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/presentation/escrbooklet/Spani
sh.pdf](http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/presentation/escrbooklet/Spanish.pdf)

Consejo de Europa. Informe por Nils Muiznieks Comisario para los Derechos Humanos
del Consejo de Europa tras su visita a España del 3 al 7 de junio de 2013.
Recuperado el 11 de junio de 2016 de
[https://wcd.coe.int/com.instranet.InstraServlet?command=com.instranet.CmdBlob
Get&InstranetImage=2356738&SecMode=1&DocId=2056532&Usage=2](https://wcd.coe.int/com.instranet.InstraServlet?command=com.instranet.CmdBlobGet&InstranetImage=2356738&SecMode=1&DocId=2056532&Usage=2)

Consejo General del Poder Judicial. Boletín Información Estadística núm. 35 – junio 2013. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de

<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Analisis-estadistico/Datos-de-la-Justicia/Conciliacion-de-datos-sobre-ejecuciones-hipotecarias-y-desahucios--N-35--junio-2013->

Consejo General del Poder Judicial. Efecto de la crisis en los órganos judiciales. Recuperado el 19 de julio de 2015 de

<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Informes-estadisticos-periodicos>

Consejo General del Poder Judicial. La justicia dato a dato. Recuperado el 26 de

diciembre de 2014 de <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Analisis-estadistico/La-Justicia-dato-a-dato>

Consejo General del Poder Judicial. Procedimiento: Ejecución de títulos no judiciales nº 320/2015. Recuperado el 5 de octubre de 2015 de

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=AN&reference=7339214&links=%22JESUS%20MIGUEL%20ALEMANY%20EGUIDAZU%22&optimize=20150331&publicinterface=true>

Consejo General del Trabajo Social. (2012). Código Deontológico de Trabajo Social. Madrid: Consejo General del Trabajo Social.

Consejo General del Trabajo Social. Marco legislativo autonómico en materia de Servicios Sociales. Recuperado el 4 de marzo de 2015 de

http://www.cgtrabajosocial.es/areasdeintervencion_sss_inicio

Consejo General del Trabajo Social. Servicios Sociales. Recuperado el 11 de diciembre de 2014 de http://www.cgtrabajosocial.es/areasdeintervencion_sss_inicio

Consejo de la Juventud de España. (2008). La vivienda digna y adecuada. Un derecho de los ciudadanos y una obligación para la Administración. *Trabajo Social Hoy, Segundo Semestre 2008*, pp. 91-99

Contreras, E. (2013). El desahucio de viviendas y su incidencia sobre el sujeto. Una perspectiva antropológica. ETNIA-E, 5. Recuperado el 29 de diciembre de 2014 de http://www.uam.es/otros/fmee/etniae/etniae_n5_abr2013.pdf



- Cortés, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del hábitar*. Madrid: Fundamentos.
- Cortés, L. (1997). *Hablando sobre la exclusión residencial*. Madrid: Cáritas Española.
- Cortés, L. (2000). La vivienda como factor de exclusión social en la ciudad. *Documentación Social*, 119, pp. 295-312
- Cortés, L., Menéndez, M. V. y Navarrete, J., (2004). La vivienda como factor de integración social en los inmigrantes. *Documentación Social*, 132, pp. 121-155
- Cortés, L., Antón, F., Martínez, C. y Navarrete, J. (2008). Lecciones y enseñanzas de la intervención pública sobre la exclusión residencial. *Trabajo Social Hoy, Segundo Semestre 2008*, pp. 27-40
- Cortés, L. y Navarrete, J. (2009). Reflexiones en torno al sistema residencial y el derecho a la vivienda en nuestra sociedad. *Sociedad y Utopía. Revista de Ciencias Sociales*, 33 pp. 37-63
- Crane, M. & Warnes, A. M. (2000). Evictions and Prolonged Homelessness. *Housing Studies*, 15(5), pp. 757-773
- Cruz Roja Española (2016). Lo que dicen los niños y las niñas. Boletín sobre Vulnerabilidad Social número 13. Recuperado el 8 de octubre de 2016 de <http://www.cruzroja.es/principal/documents/449219/1697460/BOLETIN13.Vs.+final.pdf>
- Czischke, D. (2007). Prólogo. Transformaciones del Estado de Bienestar y cambios demográficos en Europa: Retos del sector de la vivienda social. Segundo coloquio de la serie “El futuro de la vivienda social en la Unión Europea”, pp. 6-13. Barcelona: CECODHAS. Recuperado el 6 de diciembre de 2016 de <http://www.promotorespublicos.org/media/transfer/doc/publicaciones/5a7183fa54e72a19b0b8bea49d8229ae.pdf>
- Czischke, D. & Pittini, A. (2007). *Housing Europe review of social, co-operative and public housing in the 27 eu member states*. Bruselas: CECODHAS, European Social Housing Observatory. Recuperado el 6 de diciembre de 2016 de <https://bshf-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2007/12/CECODHAS-Housing-Europe-2007.pdf>



- Defensor del Pueblo (2012). Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo. Madrid: Defensor del Pueblo
- Defensor del Pueblo (2013a). Crisis económica e insolvencia personal: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo. Madrid: Defensor del Pueblo
- Defensor del Pueblo (2013b). Estudio sobre viviendas protegidas vacías. Madrid: Defensor del Pueblo
- Defensor del Pueblo (2015). Informe anual 2014 y debate en las Cortes Generales. Madrid: Defensor del Pueblo
- Delgado, L. y Escorihuela, I. (Coordinadoras) (2016). Exclusión residencial en el mundo local. Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Barcelona y Observatorio DESC. Recuperado el 22 de noviembre de 2016 de <http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2016/11/Informe-exclusi%C3%B3n-residencial-en-el-mundo-local.pdf>
- Desmond, M. (2011). Eviction and the reproduction of urban poverty. *American Journal of Sociology*, Vol 118(1) pp. 88-133
- Desmond, M., An, W., Winkler, R., & Ferriss, T. (2013). Evicting children. *Social Forces*, 92(1), pp. 303–327
- Desmond, M. & Kimbro, R. T. (2015). Eviction`s Fallout: Housing, Hardship, and Health. *Social Forces*, 94(1), pp. 295-324
- Díaz, C. (2003). La vivienda en España: reflexiones sobre un desencuentro. Recuperado el 22 de julio de 2105 de Universitat de Barcelona, página web de la Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(095\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(095).htm)
- Díaz, I. y Solanas, M. (2015). De aquel cemento estos lodos. Vivienda, desahucios y okupación en la crisis española. *Servicios Sociales y Política Social*, 108, pp. 101-120
- Doherty, J. (2005). El origen del sinhogarismo: perspectivas europeas. *Documentación Social*, 138, pp. 41-61



- Domenech, R. (2011). *El impacto económico de la construcción y de la actividad inmobiliaria*. Madrid: BBVA
- Dorado, R. (2009). Intentando recuperar lo que el tiempo (neoliberal) se llevó. *Temas para el debate*, 174, pp. 8-9
- Duque, R. (2008). Aprender en cabeza ajena: la segregación urbana en los Estados Unidos. *Trabajo Social Hoy, Segundo Semestre 2008*, pp. 65-76
- EFE. (30/04/2016). Número de familias viviendo en refugios en Nueva York alcanza un nuevo récord. *La Vanguardia*. Recuperado el 21 de mayo de 2016 de <http://www.lavanguardia.com/vida/20160430/401475385299/numero-de-familias-viviendo-en-refugios-en-nueva-york-alcanza-un-nuevo-record.html>
- España. Constitución Española, de 29 de diciembre de 1978. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de diciembre de 1978, núm. 311, pp. 29313-29424 (Consultado el 11 de noviembre de 2014) Disponible en http://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1978-31229#analisis
- España. Decreto 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre vivienda de protección estatal. *Boletín Oficial del Estado*, 6 de septiembre de 1963, núm. 214, pp. 13092-13098 (Consultado el 13 de octubre de 2014) Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/1963/09/06/pdfs/A13092-13098.pdf>
- España. Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 11 de abril de 2013, núm. 69, pp. 67-92 (Consultado el 22 de noviembre de 2016). Disponible en http://www.juntadeandalucia.es/boja/2013/69/BOJA13-069-00026-6120-01_00025059.pdf
- España. Decreto-Ley 2/2015, de 6 de agosto, por el que se modifica la Ley 3/2013, de 10 de abril del sistema de Servicios Sociales de la Región de Murcia. *Boletín Oficial de la Región de Murcia*, 7 de agosto de 2015, núm. 181, pp. 29683-29688 (Consultado el 7 de julio de 2016). Disponible en <http://boe.es/ccaaborm/2015/181/s29683-29688.pdf>



España. Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda. *Boletín Oficial de Aragón*, de 18 de diciembre de 2015, núm. 243, pp. 36897-36906 (Consultado el 21 de noviembre de 2016). Disponible en <http://www.boe.es/ccaa/boa/2015/243/d36897-36906.pdf>

España. Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*, de 21 de abril de 1993, pp. 29 a 34. Recuperado el 2 de septiembre de 2016 <https://www.boe.es/doue/1993/095/L00029-00034.pdf>

España. Informe Especial del Defensor del Pueblo Andaluz, relativo a la situación de los Servicios Sociales Comunitarios en Andalucía. *Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía*, de 15 de noviembre de 2005, núm. 320, pp. 18.360-18.511 (Consultado el 30 de agosto de 2016) Disponible en <http://parlamentodeandalucia.es/webdinamica/portal-web-parlamento/pdf.do?tipodoc=bopa&id=14478>

España. Ley de 12 de junio de 1911 para el fomento y mejora de las Casas Baratas. *Gaceta de Madrid*, 13 de junio de 1911, núm. 164, pp. 755-768 (Consultado el 13 de octubre de 2014) Disponible en <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1911/164/A00755-00758.pdf>

España. Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando el Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su aplicación. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de abril de 1939, núm. 110, pp. 2190-2198 (Consultado el 13 de octubre de 2014) Disponible en <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1939/110/A02190-02198.pdf>

España. Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre Plan Nacional de Vivienda para el período 1961-1976. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de diciembre de 1961, núm. 310, pp. 18215-18216 (Consultado el 13 de octubre de 2014) Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/1961/12/28/pdfs/A18215-18216.pdf>

España. Ley 6/1982, de 20 de mayo, sobre Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 26 de abril de 2012, núm. 100, pp. 32117-32126 (Consultado el 5 de

marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2012/04/26/pdfs/BOE-A-2012-5535.pdf>

España. Ley 11/1984, de 6 de junio, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 24 de julio de 1984, núm. 176, pp. 21851-21854 (Consultado el 4 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1984/07/24/pdfs/A21851-21854.pdf>

España. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. *Boletín Oficial del Estado*, 3 de abril de 1985, núm. 80, pp. 8945-8964 (Consultado el 8 de diciembre de 2014). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/1985/04/03/pdfs/A08945-08964.pdf>

España. Ley 8/1985, de 9 de diciembre, de Servicios Sociales de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 18 de marzo de 1986, núm. 66, pp. 10271-10281. (Consultado el el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1986/03/18/pdfs/A10271-10281.pdf>

España. Ley 26/1985, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 7 de marzo de 1986, núm. 57, pp. 8779-8782 (Consultado el 4 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1986/03/07/pdfs/A08779-08782.pdf>

España. Ley 3/1986, de 16 de abril, de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de julio de 1986, núm. 174, pp. 26389-26392 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1986/07/22/pdfs/A26389-26392.pdf>

España. Ley 3/1987, de 27 de mayo, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 21 de julio de 1987, núm. 173, pp. 22213-22216 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1987/07/21/pdfs/A22213-22216.pdf>

España. Ley 4/1987, de 23 de marzo, de Ordenación de la Acción Social. *Boletín Oficial del Estado*, 10 de abril de 1987, núm. 86, pp. 10749-10753 (Consultado el el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1987/04/10/pdfs/A10749-10753.pdf>





- España. Ley 5/1987, de 11 de abril, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de junio de 1987, núm. 137, pp. 17219-17222 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1987/06/09/pdfs/A17219-17222.pdf>
- España. Ley 5/1987, de 23 de abril, de Servicios Sociales. *Diario Oficial de Extremadura*, 12 de mayo de 1987, núm. 37, pp. 591-600 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/ccaa/doe/1987/037/e00591-00600.pdf>
- España. Ley 9/1987, de 11 de febrero, de Acción Social. *Boletín Oficial del Estado*, 13 de mayo de 1987, núm. 114, pp. 13982-13988 (Consultado el 21 de junio de 2016). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1987/05/13/pdfs/A13982-13988.pdf>
- España. Ley 9/1987, de 28 de abril, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 27 de mayo de 1987, núm. 126, pp. 15618-15624 (Consultado el 4 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1987/05/27/pdfs/A15618-15624.pdf>
- España. Ley 2/1988, de 4 de abril, de Servicios Sociales de Andalucía. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de junio de 1988, núm. 154, pp. 20135-20139 (Consultado el 21 de junio de 2016). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/1988/06/28/pdfs/A20135-20139.pdf>
- España. Ley 18/1988, de 28 de diciembre, de Acción Social y Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de marzo de 1989, núm. 57, pp. 6520-6526 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1989/03/08/pdfs/A06520-06526.pdf>
- España. Ley 5/1989, de 6 de julio, de Servicios Sociales de la Comunidad Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*, 7 de agosto de 1989, núm. 187, pp. 25324-25327 (Consultado el 4 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1989/08/07/pdfs/A25324-25327.pdf>
- España. Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de agosto de 1989, núm. 205, pp. 27555-27557 (Consultado el 20 de

junio de 2016). Disponible en

<https://www.boe.es/boe/dias/1989/08/28/pdfs/A27555-27557.pdf>

España. Ley 2/1990, de 10 de mayo, de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de La Rioja. *Boletín Oficial del Estado*, 2 de junio de 1990, núm. 132, pp. 15397-15403 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/1990/06/02/pdfs/A15397-15403.pdf>

España. Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda. Comunidad Autónoma de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado*, 18 de febrero de 1992, núm. 42, pp. 5578-5585 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/1992/02/18/pdfs/A05578-05585.pdf>

España. Ley 5/1992, de 27 de mayo, de Acción Social. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de julio de 1992, núm. 181, pp. 26306-26311 (Consultado el 5 de marzo de 2015).

Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1992/07/29/pdfs/A26306-26311.pdf>

España. Ley 4/1993, de 14 de abril, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 11 de mayo de 1993, núm. 112, pp. 13897-13910 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1993/05/11/pdfs/A13897-13910.pdf>

España. Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística. *Boletín Oficial del Estado*, 4 de febrero de 2012, núm. 30, pp. 10086-10091 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en

<https://www.boe.es/boe/dias/2012/02/04/pdfs/BOE-A-2012-1688.pdf>

España. Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura. *Boletín Oficial del Estado*, 30 de mayo de 1995, núm. 128, pp. 15713-15717 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/1995/05/30/pdfs/A15713-15717.pdf>

España. Ley 5/1996, de 18 de octubre, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de enero de 2012, núm. 17, pp. 4564-4580 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2012/01/20/pdfs/BOE-A-2012-868.pdf>





- España. Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Infracciones en Materia de Vivienda. Comunidad Autónoma de Galicia. *Boletín Oficial del Estado*, 18 de marzo de 1997, núm. 66, pp. 8653-8656 (Consultado el 3 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1997/03/18/pdfs/A08653-08656.pdf>
- España. Ley 1/1997, de 21 de febrero, del Régimen Sancionador en Materia de Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de abril de 1997, núm. 89, pp. 11702-11705 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1997/04/14/pdfs/A11702-11706.pdf>
- España. Ley 5/1997, de 25 de junio, por la que se regula el Sistema de Servicios Sociales en el ámbito de la Comunidad Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*, 12 de agosto de 1997, núm. 192, pp. 24405-24422 (Consultado el 4 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1997/08/12/pdfs/A24405-24422.pdf>
- España. Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de agosto de 1997, núm. 207, pp. 25915-25916 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/1997/08/29/pdfs/A25915-25916.pdf>
- España. Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura. *Boletín Oficial del Estado*, 26 de junio de 2001, núm. 152, pp. 22653-22667 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2001/06/26/pdfs/A22653-22667.pdf>
- España. Ley 1/2002, de 1 de marzo, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 2 de abril de 2002, núm. 79, pp. 12550-12558 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2002/04/02/pdfs/A12550-12558.pdf>
- España. Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 2 de abril de 2002, núm. 79, pp. 12561-12563 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2002/04/02/pdfs/A12561-12563.pdf>



- España. Ley 18/2002, de 1 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Galicia y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión. *Boletín Oficial del Estado*, 2 de julio de 2002, núm. 157, pp. 23929-23932 (Consultado el 8 de octubre de 2016). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/2002/07/02/pdfs/A23929-23932.pdf>
- España. Ley 1/2003, de 24 de febrero, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 10 de abril de 2003, núm. 86, pp. 14069-14081 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2003/04/10/pdfs/A14069-14081.pdf>
- España. Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. *Boletín Oficial del Estado*, 6 de marzo de 2003, núm. 56, pp. 8988-9009 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2003/03/06/pdfs/A08988-09009.pdf>
- España. Ley 3/2003, de 10 de abril, del Sistema de Servicios Sociales de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 10 de febrero de 2004, núm. 34, pp. 5792-5803 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2004/02/10/pdfs/A05792-05803.pdf>
- España. Ley 4/2003, de 29 de julio, de Vivienda de Galicia. Comunidad Autónoma de Galicia. *Boletín Oficial del Estado*, 2 de octubre de 2003, núm. 236, pp. 35835-35849 (Consultado el 3 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2003/10/02/pdfs/A35835-35849.pdf>
- España. Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de mayo de 2003, núm. 128, pp. 20691-20696 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2003/05/29/pdfs/A20691-20696.pdf>
- España. Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 2 de julio de 2003, núm. 157, pp. 25487-25505 (Consultado el 4 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2003/07/02/pdfs/A25487-25505.pdf>



España. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de enero de 2004, núm. 14, pp. 1834-1852 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/2004/01/16/pdfs/A01834-01852.pdf>

España, Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de diciembre de 2004, núm. 296, pp. 40502-40512 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en

<https://www.boe.es/boe/dias/2004/12/09/pdfs/A40502-40512.pdf>

España. Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de noviembre de 2004, núm. 281, pp. 38582-38600 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/2004/11/22/pdfs/A38582-38600.pdf>

España. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 21 de noviembre de 2005, núm. 227, pp. 5-20 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en

<http://www.juntadeandalucia.es/boja/2005/227/d1.pdf>

España. Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. *Boletín Oficial del Estado*, 17 de mayo de 2006, núm. 117, pp. 18873-18877 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en

<https://www.boe.es/boe/dias/2006/05/17/pdfs/A18873-18877.pdf>

España. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. *Boletín Oficial del Estado*, 4 de noviembre de 2011, núm. 266, pp. 115179-115304 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en [https://www.boe.es/boe/dias/2011/11/04/pdfs/BOE-](https://www.boe.es/boe/dias/2011/11/04/pdfs/BOE-A-2011-17400.pdf)

[A-2011-17400.pdf](https://www.boe.es/boe/dias/2011/11/04/pdfs/BOE-A-2011-17400.pdf)

España. Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Rioja. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de marzo de 2007, núm. 76, pp. 13624-13645 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en

<https://www.boe.es/boe/dias/2007/03/29/pdfs/A13624-13645.pdf>

España. Ley 2/2007, de 27 de marzo, de derechos y Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 19 de abril de 2007, núm. 94, pp. 17216-17242 (Consultado el 4 de

marzo de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/2007/04/19/pdfs/A17216-17242.pdf>

España. Ley 12/2007, de 11 de octubre, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 6 de noviembre de 2007, núm. 266, pp. 45490-45519. (Consultado el 4 de marzo de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/2007/11/06/pdfs/A45490-45519.pdf>

España. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Comunidad Autónoma de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado*, 27 de febrero de 2008, núm. 50, pp. 11653-11696 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/2008/02/27/pdfs/A11653-11696.pdf>

España. Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón. *Boletín Oficial del Estado*, 13 de mayo de 2008, núm. 116, pp. 23256-23265 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en

<https://www.boe.es/boe/dias/2008/05/13/pdfs/A23256-23265.pdf>

España. Ley 12/2008, de 5 de diciembre, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 7 de octubre de 2011, núm. 242, pp. 105335-105396 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2011/10/07/pdfs/BOE-A-2011-15726.pdf>

España. Ley 13/2008, de 3 de diciembre, de Servicio Sociales de Galicia. *Boletín Oficial del Estado*, 17 de enero de 2009, núm. 15, pp. 5513-5553 (Consultado el 21 de junio de 2016). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/2009/01/17/pdfs/BOE-A-2009-807.pdf>

España. Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia. Comunidad Autónoma de Galicia. *Boletín Oficial del Estado*, 17 de marzo de 2009, núm. 65, pp. 26348-26398 (Consultado el 3 de abril de 2015). Disponible en

<http://www.boe.es/boe/dias/2009/03/17/pdfs/BOE-A-2009-4448.pdf>





- España. Ley 4/2009, de 11 de junio, de Servicios Sociales de las Illes Balears. *Boletín Oficial del Estado*, 7 de julio de 2009, núm. 163, pp. 56578-56640 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2009/07/07/pdfs/BOE-A-2009-11186.pdf>
- España. Ley 5/2009, de 30 de junio, de Servicios Sociales de Aragón. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de agosto de 2009, núm. 201, pp. 71537-71584 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2009/08/20/pdfs/BOE-A-2009-13689.pdf>
- España. Ley 7/2009, de 22 de diciembre, de Servicios Sociales de La Rioja. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de enero de 2010, núm. 14, pp. 3808-3852 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2010/01/16/pdfs/BOE-A-2010-658.pdf>
- España. Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 19 de marzo de 2010, núm. 54, pp. 5-11 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en <http://www.juntadeandalucia.es/boja/2010/54/d1.pdf>
- España. Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de septiembre de 2010, núm. 235, pp. 82348-82388 (Consultado el 3 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2010/09/28/pdfs/BOE-A-2010-14849.pdf>
- España. Ley 14/2010, de 16 de diciembre, de Servicios Sociales de Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de febrero de 2010, núm. 38, pp. 15496-15540 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2011/02/14/pdfs/BOE-A-2011-2752.pdf>
- España. Ley 16/2010, de 20 de diciembre, de Servicios Sociales de Castilla y León. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de enero de 2011, núm. 7, pp. 1756-1803 (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2011/01/08/pdfs/BOE-A-2011-402.pdf>
- España. Ley 17/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Galicia y fijación del alcance y condiciones de dicha

cesión. *Boletín Oficial de Estado*, 17 de julio de 2016, núm. 173, pp. 63010-63015 (Consultado el 8 de octubre de 2016). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/2010/07/17/pdfs/BOE-A-2010-11411.pdf>

España. Ley 1/2011, de 10 de febrero, de Garantía en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 30 de abril de 2011, núm. 103, pp. 44016-44020 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2011/04/30/pdfs/BOE-A-2011-7706.pdf>

España. Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia. Comunidad Autónoma de Galicia. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de septiembre de 2012, núm. 217, pp. 63369-63421 (Consultado el 3 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/08/pdfs/BOE-A-2012-11415.pdf>

España. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social. *Boletín Oficial del Estado*, 15 de mayo de 2013, núm. 116, pp. 36373-36398 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/15/pdfs/BOE-A-2013-5073.pdf>

España. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Boletín Oficial del Estado*, 5 de junio de 2013, núm. 134, pp. 42244-42256 (Consultado el 2 de septiembre de 2015). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2013/06/05/pdfs/BOE-A-2013-5941.pdf>

España. Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 8 de octubre de 2013, núm. 198, pp. 8-35 (Consultado el 2 de abril de 2015). Disponible en http://www.juntadeandalucia.es/boja/2013/198/BOJA13-198-00028-16033-01_00034666.pdf

España. Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de enero de 2014, núm. 12, pp. 1832-1858 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/14/pdfs/BOE-A-2014-375.pdf>





- España. Ley 10/2013, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley 4/2009, de 11 de junio, de servicio sociales de las Illes Balears. *Boletín Oficial del Estado*, 23 de enero de 2014, núm. 20, pp. 4183-4187 (Consultado el 5 de marzo de 2015).
Disponibile en <http://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-658.pdf>
- España. Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de septiembre de 2013, núm. 233, pp. 78787-78882 (Consultado el 2 de septiembre de 2015). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2013/09/28/pdfs/BOE-A-2013-10074.pdf>
- España. Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de diciembre de 2013, núm. 312, pp. 106430-106473 (Consultado el 11 de diciembre de 2014). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2013/12/30/pdfs/BOE-A-2013-13756.pdf>
- España. Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 11 de julio de 2014, núm. 168, pp. 54332-54379 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7325.pdf>
- España. Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria. *Boletín Oficial del Estado*, 27 de enero de 2015, núm. 23, pp. 5974-6002 (Consultado el 3 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2015/01/27/pdfs/BOE-A-2015-683.pdf>
- España. Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 13 de julio de 2015, núm. 166, pp. 57907-57968 (Consultado el 20 de junio de 2016).
Disponibile en <https://www.boe.es/boe/dias/2015/07/13/pdfs/BOE-A-2015-7802.pdf>
- España. Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 30 de abril de 2015, núm. 103, pp. 37667-37689 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2015/04/30/pdfs/BOE-A-2015-4747.pdf>



- España. Ley 14/2015, de 9 de abril, de Servicios Sociales de Extremadura. *Boletín Oficial del Estado*, 6 de mayo de 2015, núm. 108, pp. 39626-39664 (Consultado el 28 de mayo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2015/05/06/pdfs/BOE-A-2015-5017.pdf>
- España. Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012. *Boletín Oficial del Estado*, 15 de agosto de 2015, núm. 195, pp. 74437-74445 (Consultado el 22 de noviembre de 2016). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/2015/08/15/pdfs/BOE-A-2015-9206.pdf>
- España. Ley 16/2015, de 9 de noviembre, por la que se modifica la Ley 3/2003, de 10 de abril, del Sistema de Servicios Sociales de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 27 de noviembre de 2015, núm. 284, pp. 112072-112077 (Consultado el 7 de julio de 2016). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/2015/11/27/pdfs/BOE-A-2015-12822.pdf>
- España. Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de septiembre de 2015, núm. 216, pp. 79287-79296 (Consultado el 5 de octubre de 2015). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2015/09/09/pdfs/BOE-A-2015-9725.pdf>
- España. Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de julio de 2015, núm. 180, pp. 64479-64543 (Consultado el 3 de agosto de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2015/07/29/pdfs/BOE-A-2015-8469.pdf>
- España. Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. *Diari oficial de la Generalitat de Catalunya*, 29 de diciembre de 2016, núm. 7272, pp. 1-23 (Consultado el 31 de diciembre de 2016). Disponible en <http://www.boe.es/ccaa/dogc/2016/7276/f00001-00023.pdf>
- España. Ley 5/2016, de 2 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2003, de 10 de abril, de Servicios Sociales de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de

junio de 2016, núm. 150, pp. 44593-44595 (Consultado el 7 de julio de 2016).
Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2016/06/22/pdfs/BOE-A-2016-6040.pdf>

España. Ley 8/2016, de 8 de julio, por la que se modifica la Ley 13/2008, de 3 de diciembre, de Servicios Sociales de Galicia. *Diario Oficial de Galicia*, 12 de julio de 2016, núm. 131, pp. 29779-29787 (Consultado el 10 de agosto de 2016).
Disponible en <http://boe.es/ccaadog/2016/131/g29779-29787.pdf>

España. Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 29 de diciembre de 2016, núm. 248, pp. 2-73 (Consultado el 30 de diciembre de 2016) Disponible en
<http://boe.es/ccaaboja/2016/248/b00002-00073.pdf>

España. Ley 10/2016, de 7 de junio, de Reforma de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, y de la Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia. *Boletín Oficial de la Región de Murcia*, 15 de junio de 2016, núm. 137, pp. 19189-19201 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en
<https://www.boe.es/ccaaborm/2016/137/s19189-19201.pdf>

España. Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón. *Boletín Oficial de Aragón*, 12 de diciembre de 2016, núm. 237, pp. 31890-31905 (Consultado el 13 de diciembre de 2016). Disponible en
<http://www.boe.es/ccaaboar/2016/237/d31890-31905.pdf>

España. Ley Foral 14/1983, de 30 de marzo, sobre Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de junio de 1983, núm. 148, pp. 17598-17600. (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1983/06/22/pdfs/A17598-17600.pdf>

España. Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 7 de octubre de 1989, núm. 241, pp. 31602-31608 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en
<https://www.boe.es/boe/dias/1989/10/07/pdfs/A31602-31608.pdf>





- España. Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra. *Boletín Oficial del Estado*, 17 de julio de 2004, núm. 172, pp. 26113-26129 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2004/07/17/pdfs/A26113-26129.pdf>
- España. Ley Foral 15/2006, de 14 de diciembre, de Servicios Sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 31 de enero de 2007, núm. 27, pp. 4507-4525. (Consultado el 5 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2007/01/31/pdfs/A04507-04525.pdf>
- España. Ley Foral 9/2008, de 30 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra. *Boletín Oficial del Estado*, 18 de julio de 2008, núm. 173, pp. 31419-31420 (Consultad el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2008/07/18/pdfs/A31419-31420.pdf>
- España. Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. *Boletín Oficial del Estado*, 31 de mayo de 2010, núm. 132, pp. 46907-46954 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2010/05/31/pdfs/BOE-A-2010-8618.pdf>
- España. Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra. *Boletín Oficial del Estado*, 27 de julio de 2013, núm. 179, pp. 55108-55122 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2013/07/27/pdfs/BOE-A-2013-8196.pdf>
- España. Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de diciembre de 1979, núm. 306, pp. 29357-29363 (Consultado el 19 de junio de 2016) Disponible en <http://boe.es/boe/dias/1979/12/22/pdfs/A29357-29363.pdf>
- España. Ley Orgánica 4/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de diciembre de 1979, núm. 306, pp. 29363-29370 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1979/12/22/pdfs/A29363-29370.pdf>
- España. Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, de Estatuto de Autonomía para Galicia. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de abril de 1981, núm. 101, pp. 8997-9003

(Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1981/04/28/pdfs/A08997-09003.pdf>

España. Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para Andalucía. *Boletín Oficial del Estado*, 11 de enero de 1982, núm. 9, pp. 517-524 (Consultado el 25 de marzo de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1982/01/11/pdfs/A00517-00524.pdf>

España. Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para Asturias. *Boletín Oficial del Estado*, 11 de enero de 1982, núm. 9, pp. 524-530 (Consultado el 25 de marzo de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1982/01/11/pdfs/A00524-00530.pdf>

España. Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para Cantabria. *Boletín Oficial del Estado*, 11 de enero de 1982, núm. 9, pp. 530-537 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1982/01/11/pdfs/A00530-00537.pdf>

España. Ley Orgánica 3/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía de La Rioja. *Boletín Oficial del Estado*, 19 de junio de 1982, núm. 146, pp. 16750-16756 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1982/06/19/pdfs/A16750-16756.pdf>

España. Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 19 de junio de 1982, núm. 146, pp. 16756-16763 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1982/06/19/pdfs/A16756-16763.pdf>

España. Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valeniana. *Boletín Oficial del Estado*, 10 de julio de 1982, núm. 164, pp. 18813-18820 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1982/07/10/pdfs/A18813-18820.pdf>

España. Ley Orgánica 8/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Aragón. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de agosto de 1982, núm. 195, pp. 22033-22040 (Consultado el 25 de marzo de 2015). Disponible en
<http://www.boe.es/boe/dias/1982/08/16/pdfs/A22033-22040.pdf>





- España. Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de agosto de 1982, núm. 195, pp. 22040-22047 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1982/08/16/pdfs/A22040-22047.pdf>
- España. Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de agosto de 1982, núm. 195, pp. 22047-22053 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1982/08/16/pdfs/A22047-22053.pdf>
- España. Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de reintegración y mejoramiento del Régimen Foral de Navarra. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de agosto de 1982, núm. 195, pp. 22054-22060 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/1982/08/16/pdfs/A22054-22060.pdf>
- España. Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Extremadura. *Boletín Oficial del Estado*, 26 de febrero de 1983, núm. 49, pp. 5580-5586 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1983/02/26/pdfs/A05580-05586.pdf>
- España. Ley Orgánica 2/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía para las islas Baleares. *Boletín Oficial del Estado*, 1 de marzo de 1983, núm. 51, pp. 5776-5783 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1983/03/01/pdfs/A05776-05783.pdf>
- España. Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 1 de marzo de 1983, núm. 51, pp. 5783-5790 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1983/03/01/pdfs/A05783-05790.pdf>
- España. Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Castilla y León. *Boletín Oficial del Estado*, 2 de marzo de 1983, núm. 52, pp. 5966-5972 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1983/03/02/pdfs/A05966-05972.pdf>
- España. Ley Orgánica 1/1991, de 13 de marzo, de reforma del artículo 24 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de marzo de

1991, núm. 63, pp. 8423-8423 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1991/03/14/pdfs/A08423-08423.pdf>

España. Ley Orgánica 2/1991, de 13 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de marzo de 1991, núm. 63, pp. 8423-8424 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1991/03/14/pdfs/A08423-08424.pdf>

España. Ley Orgánica 4/1991, de 13 de marzo, de modificación del artículo de la Ley Orgánica 4/1982, de 1 de julio, del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de marzo de 1992, núm. 63, pp. 8424-8424 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1991/03/14/pdfs/A08424-08424.pdf>

España. Ley Orgánica 6/1991, de 13 de marzo, de modificación del artículo 10.2 del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de marzo de 1991, núm. 63, pp. 8425-8425 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1991/03/14/pdfs/A08425-08425.pdf>

España. Ley Orgánica 1/1994, de 24 de marzo, de reforma de los artículos 10, 11, 12, 13 y 18 de la Ley Orgánica 7/1981, de 30 de diciembre, del Estatuto de Autonomía para Asturias. *Boletín Oficial del Estado*, 72, pp. 9627-9629 (Consultado el 25 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09627-09629.pdf>

España. Ley Orgánica 2/1994, de 24 de marzo, sobre reforma del Estatuto de Autonomía para Cantabria. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm. 72, pp. 9629-9631 (Consultado 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09629-09631.pdf>

España. Ley Orgánica 3/1994, de 24 de marzo, de ampliación de competencias del Estatuto de Autonomía de La Rioja. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm. 72, pp. 9631-9633 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09631-09633.pdf>

España. Ley Orgánica 4/1994, de 24 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm.



72, pp. 9633-9636 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09633-09636.pdf>

España. Ley Orgánica 5/1994, de 24 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm. 72, pp. 9636-9636 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09636-09636.pdf>

España. Ley Orgánica 6/1994, de 24 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm. 72, pp. 9636-9638 (Consultado el 19 de junio de 2016). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09636-09638.pdf>

España. Ley Orgánica 7/1994, de 24 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm. 72, pp. 9639-9641 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09639-09641.pdf>

España. Ley Orgánica 9/1994, de 24 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para las islas Baleares. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm. 72, pp. 9643-9645 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09643-09645.pdf>

España. Ley Orgánica 10/1994, de 24 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm. 72, pp. 9645-9647 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09645-09647.pdf>

España. Ley Orgánica 11/1994, de 24 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de marzo de 1994, núm. 72, pp. 9647-9649 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1994/03/25/pdfs/A09647-09649.pdf>

España. Ley Orgánica 1/1995, de 13 de marzo de Estatuto de Autonomía de Ceuta. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de marzo de 1995, núm. 62, pp. 8055-8061 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1995/03/14/pdfs/A08055-08061.pdf>





- España. Ley Orgánica 2/1995, de 13 de marzo, de Estatuto de Autonomía de Melilla. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de marzo de 1995, núm. 62, pp. 8061-8067 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1995/03/14/pdfs/A08061-08067.pdf>
- España. Ley Orgánica 4/1996, de 30 de diciembre, de reforma de la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias. *Boletín Oficial del Estado*, de 31 de diciembre de 1996, núm. 315, pp. 38905-38912 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1996/12/31/pdfs/A38905-38912.pdf>
- España. Ley Orgánica 5/1996, de 30 de diciembre, de Reforma de la Ley Orgánica 8/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Aragón, modificada por la Ley Orgánica 6/1994, de 24 de marzo, de reforma de dicho estatuto. *Boletín Oficial del Estado*, 31 de diciembre de 1996, núm. 315, pp. 38912-38918 (Consultado el 19 de junio de 2016). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/1996/12/31/pdfs/A38912-38918.pdf>
- España. Ley Orgánica 3/1997, de 3 de julio, de reforma de la Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 4 de julio de 1997, núm. 159, pp. 20738-20742 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1997/07/04/pdfs/A20738-20742.pdf>
- España. Ley Orgánica 1/1998, de 15 de junio, de reforma de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de junio de 1998, núm. 143, pp. 19785-19789 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1998/06/16/pdfs/A19785-19789.pdf>
- España. Ley Orgánica 5/1998, de 7 de julio, de reforma de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de julio de 1998, núm. 162, pp. 22747-22755 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1998/07/08/pdfs/A22747-22755.pdf>



- España. Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre, de reforma de la Ley Orgánica 8/1982, de 30 de diciembre, del Estatuto de Autonomía para Cantabria. *Boletín Oficial del Estado*, 31 de diciembre de 1998, núm. 313, pp. 44319-44329 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1998/12/31/pdfs/A44319-44329.pdf>
- España. Ley Orgánica 1/1999, de 5 de enero, de reforma de la Ley Orgánica 7/1981, de Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de enero de 1999, núm. 7, pp. 520-525 (Consultado el 25 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1999/01/08/pdfs/A00520-00525.pdf>
- España. Ley Orgánica 2/1999, de 7 de enero, de reforma de la Ley Orgánica 3/1982, de Estatuto de Autonomía de la Rioja. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de enero de 1999, núm. 7, pp. 525-535 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1999/01/08/pdfs/A00525-00535.pdf>
- España. Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero, de reforma de la Ley Orgánica 4/1983, de Estatuto de Autonomía de Castilla y León. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de enero de 1999, núm. 8, pp. 849-859 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/1999/01/09/pdfs/A00849-00859.pdf>
- España. Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de diciembre de 2004, núm. 313, pp. 42166-42197 (Consultado el 28 de septiembre de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2004/12/29/pdfs/A42166-42197.pdf>
- España. Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de Reforma de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana. *Boletín Oficial del Estado*, 11 de abril de 2006, núm. 86, pp. 13934-13954 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2006/04/11/pdfs/A13934-13954.pdf>
- España. Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de julio de 2006, núm. 172, pp. 27269-27310 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2006/07/20/pdfs/A27269-27310.pdf>



- España. Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de marzo de 2007, núm. 68, pp. 11871-11909 (Consultado el 25 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2007/03/20/pdfs/A11871-11909.pdf>
- España. Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón. *Boletín Oficial del Estado*, 23 de abril de 2007, núm. 97, pp. 17822-17841 (Consultado el 25 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2007/04/23/pdfs/A17822-17841.pdf>
- España. Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Castilla y León. *Boletín Oficial del Estado*, 1 de diciembre de 2007, núm. 288, pp. 49486-49505 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2007/12/01/pdfs/A49486-49505.pdf>
- España. Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de enero de 2011, núm. 25, pp. 9466-9503 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2011/01/29/pdfs/BOE-A-2011-1638.pdf>
- España. Ley Orgánica 7/2013, de 28 de noviembre, de reforma de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de noviembre de 2013, núm. 286, pp. 95044-95045 (Consultado el 1 de abril de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2013/11/29/pdfs/BOE-A-2013-12481.pdf>
- España. Ley Orgánica 2/2014, de 21 de mayo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de mayo de 2014, núm. 124, pp. 39092-39093 (Consultado el 26 de marzo de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2014/05/22/pdfs/BOE-A-2014-5395.pdf>
- España. Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril. *Boletín Oficial del Estado*, 10 de diciembre de 2016, núm. 298, pp. 86180-86181 (Consultado el 13 de diciembre de 2016). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2016/12/10/pdfs/BOE-A-2016-11737.pdf>



- España. Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. *Boletín Oficial del Estado*, 10 de marzo de 2012, núm. 60, pp. 22492-22501 (Consultado el 2 de septiembre de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2012/03/10/pdfs/BOE-A-2012-3394.pdf>
- España. Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de noviembre de 2012, núm. 276, pp. 79877-79880 (Consultado el 19 de junio de 2016). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/16/pdfs/BOE-A-2012-14115.pdf>
- España. Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. *Boletín Oficial del Estado*, 28 febrero de 2015, núm. 51, pp. 19058-19101 (Consultado el 3 de agosto de 2015). Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2015/02/28/pdfs/BOE-A-2015-2109.pdf>
- España. Real Orden del 9 de septiembre de 1853 aprobando el establecimiento de dos casas de baños y lavadero en Toledo, para pobres la una, y para presidarios la otra. *Gaceta de Madrid*, 13 de septiembre de 1853, núm. 256, pp. 2 (Consultado el 14 de diciembre de 2014) Disponible en <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1853/256/A00002-00002.pdf>
- España. Resolución de 23 de abril de 2013, de la Secretaría de Estado de Servicios Sociales e Igualdad, por la que se publica el Acuerdo del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia sobre criterios, recomendaciones y condiciones mínimas para la elaboración de los planes de prevención de las situaciones de dependencia y promoción de la autonomía personal; datos básicos del sistema de información del SAAD y Catálogo de referencia de servicios sociales. *Boletín Oficial del Estado*, 16 de mayo de 2013, núm. 117, pp. 36636-36674 (Consultado el 2 de enero de 2015). Disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2013/05/16/pdfs/BOE-A-2013-5163.pdf>



España. Resolución de 27 de octubre de 2016, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, actualizada al tercer trimestre de 2016. *Boletín Oficial del Estado*, 7 de noviembre de 2016, núm. 269, pp. 77451-77454 (Consultado el 21 de noviembre de 2016). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/2016/11/07/pdfs/BOE-A-2016-10294.pdf>

España. Tribunal Constitucional (Pleno). Sentencia 41/2016, de 3 de marzo de 2016 (Consultado el 20 de junio de 2016). Disponible en <http://www.tribunalconstitucional.es/es/jurisprudencia/Paginas/Sentencia.aspx?cod=21490>

Etxarri, A.E., Fuentes, G.C., Hoekstra, J., & Del, K. (2013). Análisis multiescalar de la burbuja inmobiliaria y los desahucios: la Comunidad Autónoma de Euskadi en el contexto estatal y europeo. Multi-scalar analysis of housing bubble and repossessions: The Basque Autonomous Community in the Spanish and European context. *Revista de Estudios Regionales*, (98), pp. 51-76

EUROSTAT. Estadísticas sobre vivienda. Recuperado el 26 de agosto de 2015 de http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/es#Estad.C3.ADsticas_sobre_vivienda

Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), (2008). Demanda de vivienda social en España y Suelo disponible para la promoción de nuevas viviendas sociales. (Informe de prensa). Recuperado el 15 de julio de 2015 de http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovse05/es/contenidos/informacion/ovv_sectorvivienda240/es_ovv_sevi/adjuntos/Informe_Prensa_FEMP.pdf

Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA). El papel de la vivienda en la exclusión residencial. Informe Europeo. (2008). Recuperado el 03 de noviembre de 2014 de http://www.feantsa.org/spip.php?action=acceder_documento&arg=353&cle=f172c1ee91f813ebffbe967d17d0062e4f9a5851&file=pdf%2F08_european_report_feantsa_housing_final_es.pdf



- Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA). Tipología ETHOS, de personas sin hogar y exclusión residencial. Recuperado el 6 de octubre de 2015 de <http://www.feantsa.org/spip.php?article120&lang=en>
- Federación Internacional de Trabajo Social. Definición global del Trabajo Social. Recuperado el 25 de agosto de 2016 de <http://ifsw.org/propuesta-de-definicion-global-del-trabajo-social/>
- Flores, R. (Coordinador), Gómez, M. y Renes, V. (2016). *La transmisión intergeneracional de la pobreza: factores, procesos y propuestas para la intervención*. Madrid: FUNDACIÓN FOESSA y Cáritas Españolas Editores.
- Fondo Monetario Internacional (FMI). The Global Financial Stability Report, (abril 2011). Recuperado el 11 de agosto de 2015 de <http://www.imf.org/external/pubs/ft/gfsr/2011/01/pdf/text.pdf>
- Fowler, K. A., Gladden, R. M., Vagi, K. J., Barnes, J., & Frazier, L. (2015). Increase in suicides associated with home eviction and foreclosure during the US housing crisis: Findings from 16 national violent death reporting system state, 2005-2010. *American Journal of Public Health, 105*(2), pp. 311-316
- Funcas. Focus on Spanish Society (2016). Recuperado el 21 de mayo de 2016 de <http://www.funcas.es/publicaciones/Sumario.aspx?IdRef=21-0013>
- Fundación FOESSA, (2013). La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda. Recuperado el 29 de diciembre de 2014 de <http://www.caritas.es/AdjuntoNoticiaDownload.aspx?Id=947>
- Fundación FOESSA, (2014). Precariedad y Exclusión Social. Avance de resultados de la Encuesta sobre integración y Necesidades Sociales, 2013. Recuperado el 29 de diciembre de 2014 de <http://www.caritas.es/AdjuntoNoticiaDownload.aspx?Id=1168>
- Gallardo, G. (2008). Presentación. *Trabajo Social Hoy, Segundo Semestre 2008*, pp. 5-6
- García, C. M., García, G. y Sarasola-Sánchez, J. L. (2015). *Problemática de la Vivienda para el Trabajo Social: Desahucios, Dación en pago y otras situaciones*. Sevilla: Universidad Pablo de Olavide.



- García, G. (2011). Protección de las personas físicas en situación de quiebra económica. Casas para vivir, no para arruinarte la vida. *Revista de Servicios Sociales y Política Social*, 97, pp. 9-19
- García-Montalvo, J. (2001). Un análisis empírico del crecimiento del precio de la vivienda en las comunidades autónomas españolas. *Revista Valenciana de Economía y Hacienda*, 2, pp. 117-136
- García-Montalvo, J. (2006). Deconstruyendo la burbuja inmobiliaria: expectativas de revalorización y precio de la vivienda en España. *Papeles de Economía Española*, 109
- García-Montalvo, J. (2007). Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España. *Papeles de Economía Española*, 113, pp. 138-153
- García, P. y Arends, L. (2012). Vivienda Social en la Unión Europea. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya. Recuperado el 8 de septiembre de 2015 de http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18210/report1_LENIMAR_VIENDA%20SOCIAL%20EN%20LA%20UNI%20N%20EUROPEA.pdf;jsessionid=EC206EAECAB483B5DD0C12808969E62E?sequence=1
- Garzón, B. (2015). *El fango. Cuarenta años de corrupción en España*. Barcelona: Penguin Random House Grupo Editorial, S.A.U.
- Geddes, J. R., & Fazel, S. (2011). *Extreme health inequalities: Mortality in homeless people*. The lancet
- Ghekiere, L. (2007). Le développement du logement social dans l'Union Européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire. Paris: CECODHAS – USH – Dexia. Dexia Editions Recuperado el 8 de septiembre de 2015 de <http://www.dexia-creditlocal.fr/SiteCollectionDocuments/Habitat/logement-social-europe-resume.pdf>
- Gil, M. (2004). *El protagonismo de la organización colegial en el desarrollo del trabajo social en España*. Madrid: Consejo General de Colegios de Diplomados de Trabajo Social y Siglo XXI de España Editores, S.A.
- González, M^a José. (2013). *El derecho a la vivienda. Reflexiones en un contexto socioeconómico complejo*. Madrid: Editorial Dykinson



- González-Bueno, G. (2014). Pobreza infantil e impacto de la crisis en la infancia. *Educación y Futuro*, 30 pp.109-125
- Goodman, L., Saxe, L., & Harvey, M. (1991). Homelessness as psychological trauma. Broadening perspectives. *The American Psychologist*, 46(11) pp. 1219-1225
- Greenbaum, S., Hathaway, W., Rodríguez, C., Spalding, A., & Ward, B. (2008). Deconcentration and Social Capital: Contradictions of a Poverty Alleviation Policy. *Journal of Poverty*, 12(2), pp. 201-228
- Greenpeace. Destrucción a toda costa 2007. Recuperado el 12 de junio de 2015 de <http://www.greenpeace.org/espana/es/reports/destruccion-a-toda-costa-2007/>
- Guiglia, G. (2011). El derecho a la vivienda en la Carta Social Europea: a propósito de una reciente condena a Italia del Comité Europeo de Derechos Sociales. *Revista de Derecho Político*, 82 (septiembre-diciembre), pp. 543-578
- Hanratty, M. (2016). Family Shelter Entry and Re-entry During the Recession in Hennepin County: The Role of Race, Residential Location, and Family Earnings. *Housing Policy Debate*, Vol 26(2), pp. 334-345
- Hartman, C. & Robinson, D. (2003). Evictions: The hidden housing problem. *Housing Policy Debate*, 14(4), pp. 461-501.
- Hernández, M. (2013a). Exclusión residencial. En Hernández, M. (Coordinador), *Vivienda y exclusión residencial*, pp. 109-139. Murcia: Universidad de Murcia.
- Hernández, M. (Coordinador) (2013b). *Vivienda y exclusión residencial*. Murcia: Universidad de Murcia.
- Hill, M., Dillane, J., Bannister, J., & Scott, S. (2002). Everybody needs good neighbours: an evaluation of an intensive project for families facing eviction. *Child & Family Social Work*, 7(2) pp. 79-89
- Hoekstra, J., & Vakili-zad, C. (2011). High vacancy rates and rising house prices: The spanish paradox. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 102(1), pp. 55-71



- Holmdahl, J. (2006). To Work with Households that Area Facing Eviction – and Advice Bureau of Housing Rent and Its Outcome. *Social Work & Society*, 4(2) pp. 288-291
- Houle, J. N. (2014). Mental health in the foreclosure crisis. *Social Science and Medicine*, 118(c), pp. 1-8
- Houle, J. N. & Light, M. T. (2014). The home foreclosure crisis and rising suicide rates, 2005 at 2010. *American Journal of Public Health: June 2014, Vol. 104, No. 6*, pp. 1073-1079
- Houle, J. N. & Keene, D. E. (2015). Getting sick and falling behind: health and the risk of mortgage default and home foreclosure. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 69(4), pp. 382-387
- Instituto de la Juventud (INJUVE). Sondeo de Opinión. Jóvenes y vivienda. 2010. Recuperado el 31 de agosto de 2015 de http://www.injuve.es/sites/default/files/viviendaSondeo%202010_1b.pdf
- Instituto de Mayores y Servicios (IMSERSO). Fondo Social de Viviendas (FSV). Recuperado el 19 de junio de 2016 de http://imserso.es/imserso_01/fsva/e_financieras/index.htm
- Instituto Nacional de Estadística (INE). El Empleo de las Personas con Discapacidad. Nota de Prensa 21 de diciembre de 2015. Recuperado el 15 de mayo de 2016 de <http://www.ine.es/prensa/np956.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta continua de hogares 2015. Recuperado el 30 de agosto de 2016 de <http://www.ine.es/prensa/np965.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo de Población y Vivienda 2011. Edificios y viviendas. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de <http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Condiciones de Vida. Módulo Vivienda. Recuperado el 29 de mayo de 2016 de <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9997&L=0>



- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Condiciones de Vida. Módulo Carencia Material. Recuperado el 29 de mayo de 2016 de <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9992>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Condiciones de Vida. Módulo Riesgo de pobreza o exclusión social (Indicador AROPE). Recuperado el 29 de mayo de 2016 de <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10010&L=0>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Condiciones de Vida. Módulo Riesgo de pobreza. (Coeficiente GINI). Recuperado el 29 de mayo de 2016 de <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9966&L=0>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Condiciones de Vida. Base 2004. Tasa de riesgo de pobreza o exclusión social (estrategía Europa 2020) por CC.AA. Recuperado el 25 de junio de 2016 de <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4677&L=0>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Condiciones de Vida. Base 2013. Riesgo de pobreza o exclusión social (estrategia Europa 2020) (renta año anterior a la entrevista) por CC.AA. Recuperado el 25 de junio de 2016 de <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=1928&capsel=1933>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Condiciones de Vida. Año 2015. Nota de Prensa 24 de mayo 2016. Recuperado el 29 de mayo de 2016 de <http://www.ine.es/prensa/np969.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Estructura Salarial. Serie 2008-2013. Resultado por CCAA: Ganancia media anual por trabajador Recuperado el 25 de junio de 2016 de <http://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t22/p133/cno11/serie/10/&file=03001.px&L=0>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Población Activa (EPA). Tercer Trimestre de 2016. Recuperado el 29 de octubre de 2016 de <http://www.ine.es/daco/daco42/daco4211/epa0316.pdf>



- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Población Activa (EPA)
Resultados trimestrales. Recuperado el 01 de septiembre de 2016 de
<http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4247&L=0>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Estadística de ejecuciones hipotecarias (EH).
Metodología. Recuperado el 8 de diciembre de 2014 de
<http://www.ine.es/metodologia/t30/t3030153.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Estadística sobre ejecuciones hipotecarias (EH).
Recuperado el 1 de septiembre de 2016 de
http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176993&menu=resultados&secc=1254736195324&idp=1254735576757
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Presupuestos Familiares. Año 2014. Recuperado el 18 de septiembre de 2015 de
<http://www.ine.es/prensa/np914.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta a las personas sin hogar. Año 2012.
Recuperado el 21 de septiembre de 2015 de <http://www.ine.es/prensa/np761.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Cifras de Población a 1 de enero de 2016.
Estadística de Migraciones 2015. Recuperado el 30 de agosto de 2015 de
<http://www.ine.es/prensa/np980.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Cifras de Población. Resultados por comunidades autónomas. Series detalladas desde 2002. Recuperado el 23 de junio de 2016 de http://www.ine.es/inebaseDYN/cp30321/cp_resultados.htm
- Instituto Nacional de Estadística (INE). El Salario de las Personas con Discapacidad.
Recuperado el 22 de septiembre de 2015 de <http://www.ine.es/prensa/np910.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Defunciones según la causa de la muerte.
Recuperado el 24 de junio de 2016 de
<http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10803&L=0>
- Instituto Oficial de Crédito (ICO). Informe Anual 2008 y Memoria RC. Recuperado el 22 de noviembre de 2016 de
https://www.ico.es/documents/19/50652/Minimemoria+ICO+Castellano+08_AC.pdf/c539e3f9-eebb-4efe-a2b6-ccb274af880a



- Jiménez, C. y Fernández, C. (2014). Casas sin gente, gente sin casas: el fracaso del modelo inmobiliario español. *Revista INVI (Universidad de Chile)*, Vol. 29, no. 82, pp. 133-155
- Juan Toset, E. M. (2010). Aportaciones del Trabajo Social al análisis de la dimensión territorial en los procesos de exclusión. Una aproximación al ejercicio profesional en el ámbito residencial. *Cuadernos de Trabajo Social*. Vol. 23, pp. 125-144
- Juan Toset, E. M. (2011). Derechos humanos y vivienda en España. El papel del Trabajo Social en las políticas de Vivienda. *Revista de Servicios Sociales y Política Social*, 97, pp. 37-46
- Juan Toset, E. M. (2012a). La política de vivienda en Europa. Consideraciones desde la perspectiva de los Servicios Sociales de interés general. *Cuadernos de Trabajo Social*. Vol. 25(2), pp. 451-459
- Juan Toset, E.M. (2012b). Razones para el Trabajo Social en barrios degradados vivienda y territorio en la Unión Europea. *Intervenção Social*, nº 39 (1º semestre de 2012), pp. 89-104
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. Londrés: Routledge
- Kenna, P., Benjaminsen, L., Busch-Geertsema, V. & Nasarre-Aznar, S. (2016). Pilot project – Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions. Luxembourg: Publications Office of the European Union. Recuperado el 7 de julio de 2016 de http://bookshop.europa.eu/is-bin/INTERSHOP.enfinity/WFS/EU-Bookshop-Site/en_GB/-/EUR/ViewPublication-Start?PublicationKey=KE0216339
- Kingsley, GT, Smith, R. & Price, P. (2009). *The Impacts of foreclosures on families and communities*. Washington, DC: Urban Institute.
- Kizito, O. (2015). Negative Effects of Home Foreclosures on Mental and Physical Health Risk. *International Journal of Risk and Contingency Management* 4(2), pp. 1-19
- Kleimman, M., Matznetter, W. & Stephens, M. (1998). *European Integration and housing policy*. Londres: Routledge



- Kósa, K., Molnár, A., McKee, M., & Adány, R. (2007). Rapid health impact appraisal of eviction versus a housing project in a colony-dwelling Roma community. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 61(11), pp. 960-965
- Kothari, M. (2008). Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Naciones Unidas.
- Laparra, M. y Pérez, B. (Coord.) (2012). *Crisis y fractura social en Europa. Causas y efectos en España*. Colección Estudios Sociales núm. 35. Barcelona: Obra Social La Caixa
- Leal, J. (1979). Vivienda y sociedad. “El análisis sociológico del problema de la vivienda. *Reis: Revista española de investigaciones sociológicas* n° 8, pp. 89-102
- Leal, J. (2005). La política de vivienda en España. *Documentación Social*, 138, pp. 63-80
- Leal, J. (2007). Cambio social y demográfico: la perspectiva española sobre la promoción de vivienda social. En Transformaciones del Estado de Bienestar y cambios demográficos en Europa: Retos del sector de la vivienda social. (24-52). Barcelona: CECODHAS. Recuperado el 31 de agosto de 2015 de <http://www.promotorespublicos.org/media/transfer/doc/publicaciones/5a7183fa54e72a19b0b8bea49d8229ae.pdf>
- Lebrusan, I. (2015). La inadecuación residencial después de los 65 años: carencias en viviendas que no se adaptan. *Documentación Social*, 176, pp. 37-54
- Leralta, O. (2005). Ser inmigrante: <<Factor de riesgo>> en el acceso a la vivienda. *Documentación Social*, 138, pp. 157-171
- Libicki, M. y Cashman, M. (2007). Documento de Trabajo sobre la misión de investigación en Madrid, la Comunidad Valenciana y Andalucía. Parlamento Europeo. Comisión de Peticiones. Recuperado el 26 de septiembre de 2015 de http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/dt/660/660551/660551es.pdf
- Lima, A. (Coordinadora). (2013). *Trabajo Social e Intervención en situaciones de riesgo de pérdida de vivienda*. Madrid: Consejo General del Trabajo Social.



- Lindblom, E. (1996). Preventing homelessness, in J: Baumohl (Ed.) Homelessness in América, pp. 187-200 (Phoenix, Arizona, Oryx).
- Liou, A., Nutt, C., Dunnham, A., & Sánchez, M. (2011). *Approaches to homelessness prevention*. Hanover, NH: The Nelson A. Rockefeller Center at Dartmouth College: The Center for Public Policy and the Social Sciences.
- López, J. (2003). Vivienda social y FALANGE: Ideario y construcciones en la década de los 40. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona Vol. VII 146 (024)*. Recuperado el 20 de agosto de 2015 de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(024\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(024).htm)
- Malpass, P. (2007). La transformación del Estado del bienestar y la vivienda: consecuencias desde la perspectiva británica. En Transformaciones del Estado de Bienestar y cambios demográficos en Europa: Retos del sector de la vivienda social. (53-68). Barcelona: CECODHAS. Recuperado el 31 de agosto de 2015 de <http://www.promotorespublicos.org/media/transfer/doc/publicaciones/5a7183fa54e72a19b0b8bea49d8229ae.pdf>
- Malagón, S. (2008). La vivienda y los procesos de exclusión social. *Trabajo Social Hoy, Segundo Semestre 2008*, pp. 101-113.
- McChesney, K. Y. (1990). Family Homelessness: A Systemic Problem. *Journal of Social Issues*, 46(4), pp. 191-205
- Ministerio de Economía y Competitividad. (24 de marzo de 2015). “Más de 31.500 familias se han beneficiado de las medidas de protección de deudores hipotecarios”. Recuperado el 01 de julio de 2015 de http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/prensa/noticias/2014/150324_CBP_2014.pdf
- Ministerio de Fomento. Anuario Estadístico 2014. Recuperado el 22 de julio de 2015 de http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/EstadisticaSintesis/Anuario/
- Ministerio de Fomento. El ajuste del sector inmobiliario español, enero 2012. Recuperado el 11 de agosto de 2015 de

http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/885AC2DF-7007-4B27-85E7-684C47F60435/109401/AjoinmobEsp_ENE2012.pdf

Ministerio de Fomento. Estadística de Vivienda Protegida (2012). Recuperado el 27 de diciembre de 2016 de <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/605A1F82-7B8A-491D-80B6-3F2A80C7ABD8/113449/MVivProt.pdf>

Ministerio de Fomento. Estimación del parque de vivienda (2013). Metodología. Recuperado el 1 de septiembre de 2016 de <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/75AD4E35-0D12-46FA-B9E2-E48D1C898440/124130/20130711MetPVivi.pdf>

Ministerio de Fomento. Estructura de la construcción 2007. Recuperado el 29 de agosto de 2016 de <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/241CCBBA-3CB0-4BA0-853E-358929B80E37/69494/construccion2007.pdf>

Ministerio de Fomento. Hogares en España. Proyecciones 2001-2012. Recuperado el 10 de diciembre de 2016 de http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/0BDC61D0-2671-490E-919F-EF9E5F80EA56/99221/EMVE_P01_12.pdf

Ministerio de Fomento. Informe sobre el stock de vivienda nueva 2015. Recuperado el 28 de agosto de 2016 de http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/2DEF4A1D-7D9E-4B6A-941D-60F51ED64C4D/138332/SVN_15.pdf

Ministerio de Fomento. Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. Recuperado el 19 de junio de 2016 de http://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano/direcciones_generales/arq_vivienda/apoyo_emancipacion/plan_estatal.htm

Ministerio de Fomento. Vivienda libre. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=32000000>

Ministerio de Fomento. Vivienda protegida. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=31000000>

Ministerio de Fomento. Viviendas principales y no principales por comunidades autónomas y provincias. Recuperado 1 de septiembre de 2016 de <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=33000000>



Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Presupuesto de las Comunidades Autónomas. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de <http://serviciostelematicosext.minhap.gob.es/SGCAL/PublicacionPresupuestos/aspx/inicio.aspx>

Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Estrategia Nacional para la Inclusión Social de la Población Gitana en España 2012-2020. Recuperado el 22 de septiembre de 2015 de <http://www.lamoncloa.gob.es/espana/eh15/politicassocial/Documents/ENI%20POBLACI%C3%93N%20GITANA%20%282012-2020%29.pdf>

Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Estudio-Mapa sobre Vivienda y Población Gitana, 2015. Recuperado el 9 de octubre de 2016 de https://gitanos.org/upload/62/09/Resumen_ejecutivo_Estudio_vivienda_-_pob_gitana_2015.pdf

Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Informe de Rentas Mínimas de Inserción 2014. Recuperado el 15 de mayo de 2016 de <https://www.msssi.gob.es//ssi/familiasInfancia/inclusionSocial/serviciosSociales/RentasMinimas/Docs/InformeRMI2014.pdf>

Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Memoria del Sistema de Información de Usuarios de Servicios Sociales (S.I.U.S.S.). Año 2011. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de http://www.msssi.gob.es/gl/ssi/familiasInfancia/inclusionSocial/serviciosSociales/siuss/Memoria_SIUSS_2011.pdf

Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Plan Concertado de Prestaciones Básicas de Servicios Sociales en Corporaciones Locales. Memoria 2013-2014. Recuperado el 9 de mayo de 2016 de http://www.msssi.gob.es/ssi/familiasInfancia/inclusionSocial/serviciosSociales/planConcertado/MEMORIA_Plan_Concertado_13-14.pdf

Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Sistema de Información de Usuarios de Servicios Sociales. V.5. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de <https://www.msssi.gob.es/ssi/familiasInfancia/inclusionSocial/serviciosSociales/siuss/ManualSIUSS.pdf>

- Minujin, A. (1998). *Vulnerabilidad y exclusión en América Latina*. Bogotá: UNICEF Santillana.
- Mira, J. (2001). Territorio, hábitat y vivienda frente a la exclusión social. *Alternativas. Cuadernos de Trabajo Social*, 9, pp. 241-262
- Muñoz, C. (2008). Políticas sociales de vivienda, análisis de la situación española y breve presentación de buenas prácticas europeas. *Trabajo Social Hoy, Segundo Semestre 2008*, pp. 115-134
- Naciones Unidas. Consejo Económico y Social. Observaciones finales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: Spain 07/06/2004. E/C.12/1/Add.99 Recuperado el 2 de septiembre de 2016 de http://tbinternet.ohchr.org/_layouts/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=E%2FC.12%2F1%2FAdd.99&Lang=es
- Naciones Unidas. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Recuperado el 2 de julio de 2015 de <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CCPR.aspx>
- Naciones Unidas. Convención Internacional sobre Eliminación de todas las Formas de Discriminación racial. Recuperado el 2 de diciembre de 2014 de <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx>
- Naciones Unidas. Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales. Recuperado el 1 de septiembre de 2016 de http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_SPA.pdf
- Naciones Unidas. Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer. Recuperado el 22 de diciembre de 2014 de <http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/text/sconvention.htm>
- Naciones Unidas. Convención sobre los Derechos de las personas con discapacidad. Recuperado el 05 de octubre de 2014 de <http://www.un.org/esa/socdev/enable/documents/tccconvs.pdf>
- Naciones Unidas. Declaración Universal de los Derechos Humanos. Recuperado el 02 de octubre de 2014 de <http://www.un.org/es/documents/udhr/>

- Naciones Unidas-Habitat. Viviendas y mejoramiento de asentamientos precarios.
Recuperado el 14 de agosto de 2016 de <http://es.unhabitat.org/temas-urbanos/viviendas/>
- Naciones Unidas-Habitat. (2010). El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo núm. 21 (Rev. 1). Recuperado el 22 de diciembre de 2014 de http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf
- Naciones Unidas. Programa Habitat. Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos. Estambul (Turquía) 1996. Recuperado el 13 de octubre de 2014 de <http://habitat.aq.upm.es/aghab/aproghab.html#B>
- Naciones Unidas. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos.
Resolución S-10/1 de 23 de febrero de 2009. Recuperado el 20 de agosto de 2015 de http://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/SpecialSession/Session10/S-10-1_sp.doc
- Naciones Unidas. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos.
Resolución 11/5 de 17 de junio de 2009. Recuperado el 20 de agosto de 2015 de http://ap.ohchr.org/documents/S/HRC/resolutions/A_HRC_RES_11_5.pdf
- Naredo, J. M. (2004). Perspectivas de la vivienda. *Revista ICE, mayo-junio 2004, n° 815*, pp. 143-154
- Navarro, C. (2005). Indicadores de vivienda y exclusión. *Documentación Social, 138*, pp. 173-190.
- Navarro, V., Torres, J. y Garzón, A. (2011). *Hay alternativas. Propuestas para crear empleo bienestar social en España*. Madrid: Ediciones Sequitur y ATTAC España.
- No queremos una España de proletarios, sino de propietarios. (2 de mayo de 1959).
Diario ABC. Recuperado el 6 de diciembre de 2016 de <http://hemeroteca.abc.es/nav/Navigate.exe/hemeroteca/madrid/abc/1959/05/02/041.html>
<http://hemeroteca.abc.es/nav/Navigate.exe/hemeroteca/madrid/abc/1959/05/02/042.html>

Observatorio de la Sostenibilidad. Informe sostenibilidad en España 2014. Recuperado el 12 de junio de 2015 de <http://www.observatoriosostenibilidad.com/sostenibilidad-en-espana-2014/>

Observatorio DESC (2008). Derecho a la Vivienda y Políticas Habitacionales. Informe de un Desencuentro. Recuperado el 14 de septiembre de 2015 de http://observatoridesc.org/files/derecho%20a%20la%20vivienda%20y%20politicass%20habitacionales_0.pdf

Observatorio Vasco de la Vivienda. Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa. 2009. Recuperado el 6 de octubre de 2015 de http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovad02/es/contenidos/informacion/ovv_administracion128/es_ovv_admi/adjuntos/Politicass_de_alquiler_en_la_UE.pdf

OXFAM (2014). Informe Iguales. Recuperado el 8 de abril de 2015 de https://www.oxfam.org/sites/www.oxfam.org/files/file_attachments/cr-even-it-up-extreme-inequality-291014-es.pdf

Palma, M^a. y Ruiz, C. (2016). Estrategias resilientes ante la situación adversa de los desahucios. *Cuadernos de Trabajo Social Vol. 29-2*, pp. 299-308

Paniagua, J. L. (2015). Política de ciudad y política de vivienda. *Documentación Social*, 176, pp. 153-176

Pareja, M., y Sánchez, M.T., (2012). La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista Galega de Economía, volumen 21, número 2*, pp. 1-31

Parlamento Europeo. Informe Política de vivienda en los Estados miembros de la UE (1996). Recuperado el 8 de septiembre de 2015 de http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm

Parlamento Europeo. Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea. Recuperado el 2 de octubre de 2014 de http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_es.pdf



- Pastor, E. y Martínez, B. J., (2014). Análisis de las realidades de los procesos de reagrupación familiar y las respuestas de los servicios sociales municipales. *Acciones e investigaciones sociales*, 34, pp. 25-55
- Pastor, E. (2013). Metodologías y ámbitos del Trabajo Social comunitario para impulsar cambios sociales sostenibles y autónomos en el complejo universo relacional en España en el siglo XXI. *Emancipação* 13(1), pp. 143-158
- Pérez, D. (2008). La prestación de alojamiento como instrumento para la intervención social en el marco del Sistema de Servicios Sociales. *Trabajo Social Hoy*, Segundo Semestre 2008, pp. 41-56
- Pérez, T., Rodríguez, M. y Blanco, A., (2011). Política de gasto en vivienda. España, 2010. Instituto de Estudios Fiscales, *P.T. n° 1/2011*
- Pevalin, D.J. (2009). Housing repossessions, evictions and common mental illness in the UK: results from a household panel study. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 63(11) pp. 949-951
- Pinilla, R. (2005). Vivienda, casa, hogar: las contribuciones de la filosofía al problema del habitar. *Documentación Social*, 138, pp. 13-39
- Ponce, J. (2004). Algunas reflexiones sobre la competencia en materia de vivienda y las tendencias actuales en su ejercicio. Barcelona: Universitat de Barcelona.
Recuperado el 17 de julio de 2015 de http://www.urcosos.net/articulos/015%20jponce_cvta.pdf
- Portales, A. (2013). *Analizando la construcción*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya. Iniciativa Digital Politècnica
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca. (2013, 9 de febrero). Recuperado el 4 de junio de 2015 de <http://afectadosporlahipoteca.com/2013/02/09/la-ilp-para-la-dacion-en-pago-recoge-1-402-854-firmas-de-apoyo/>
- Ralph, M. (2013). Fighting poverty and social exclusion: What role for regions and cities?. Recuperado el 30 de julio de 2015 de <http://cor.europa.eu/en/news/events/Documents/M%20Ralph%20workshop%20%20%5bCompatibility%20Mode%5d.pdf>



- Ramis-Pujol, J. (2013a). Razón económica y realidad humana: Una aproximación multidisciplinar al desahucio hipotecario basada en estudios de caso. Recuperado el 10 de agosto de 2015 de <http://www.fiayc.org/files/2/340479920DesahuciosHipotecarios.EstudiosCasos.EnfoqueMultidisciplinar.Ramis.Vinversa.V2.pdf>
- Ramis-Pujol, J. (2013b). Una aproximación multidisciplinar al desahucio hipotecario basado en estudios de caso. Recuperado el 12 de agosto de 2015 de <http://www.fiayc.org/files/2/61753948DesahuciosHipotecarios.EstudiosCaso.Ramis.Vcorta.pdf>
- Raya, E. (2010). Aplicaciones de una herramienta para el diagnóstico y la investigación en exclusión social. *Documentos de Trabajo Social*, 48, pp. 117-136
- Reeves, A., McKee, M., & Stuckler, D. (2014). Economic suicides in the Great Recession in Europe and North America. *British Journal of Psychiatry*, 205(3), pp. 246-247
- Renes, V. (2005). Criterios y objetivos para la calidad en la intervención social. *Documentación Social*, 135, pp. 11-34
- ¿Revolcón a los desahucios?. (21 de abril de 2015). Eldiario.es Recuperado el 5 de octubre de 2015 de http://www.eldiario.es/catalunya/opinions/Revolcon-desahucios_6_379772020.html
- Richmond, M. (1917). *Social Diagnosis*. New York: Rusell Sage Foundation (obra reeditada por el Consejo General de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales)
- Rodríguez A., R. (2010). La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos. *Revista INVI*, vol. 25 núm. 69, agosto, 2010, pp. 125-159.
- Rodríguez, R. (2004). Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias. Biblioteca Ciudades para un Futuro Más Sostenible. Recuperado el 14 de julio de 2015 de <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod3.html>



- Rolnik, R. (2009). Informe de la Relatora Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado sobre el derecho no discriminación a este respecto. Naciones Unidas.
- Rolnik, R. (2012). Informe de la Relatora Especial: El derecho a una vivienda adecuada. Naciones Unidas.
- Sabater, C., y Giró, J. (2015). La nueva pobreza. El desahucio como proceso de exclusión. *Ehquidad International Welfare Policies and Social Work Journal*, 3, pp. 77-106
- Sanabria, A. y Medialdea, B. (2014). La crisis de la deuda en España: elementos básicos y alternativas. *Fundación FOESSA, Precariedad y Cohesión Social*, pp. 63-70.
- Sánchez, A. y Gutiérrez, E. (2008). El derecho a la vivienda en la vida cotidiana. *Trabajo Social Hoy, Segundo Semestre 2008*, pp. 57-64.
- Sánchez-Mora, M^a. I., Clavero, E. y Manzanera, S. (2013). Políticas de vivienda en España y la Región de Murcia. En Hernández, M. (Coordinador), *Vivienda y exclusión residencial*, pp. 23-50. Murcia: Universidad de Murcia.
- Sardá, J. (2014). La economía sumergida pasa factura. El avance del fraude en España durante la crisis. Madrid: GESTHA y Fundación URV. Recuperado el 8 de octubre de 2016 de http://www.gestha.es/archivos/actualidad/2014/2014-01-29_INFORME_LaEconomiaSumergidaPasaFactura.pdf
- Schneider, F. (2013). The Shadow Economy in Europe, 2013. VISA Europe. Recuperado el 18 de septiembre de 2015 de <http://www.visa-europe.fr/media/images/shadow%20economy%20white%20paper-58-8752.pdf>
- Serby, M., Brody, D., Amin, S., & Yanowitch, P. (2006). Eviction as a Risk Factor for Suicide. *Psychiatric Services*, 57(2) pp. 273-274
- Shaheen, G., & Río, J. (2007). Recognizing work as a priority in preventing or ending homelessness. *Journal of Primary Prevention*.
- Shinn, M., Weitzman, B.C., Stojanovic, D., Knickman, J.R., Jiménez, L., Duchon, L., James, S., y Krantz, D. H. (1998). Predictors of homelessness among families in

New York City: From shelter request to housing stability. *American Journal of Public Health*, 88, pp. 1.651-1.657

Smith, N. (2008). On “The Eviction of Critical Perspectives.” *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1) pp. 195-197

Stenberg, S. A., Kareholt, I. & Carroll, E. (1995). The Precariously Housed and the Risk of Homelessness: A Longitudinal Study of Evictions in Sweden in the 1980s. *Acta Sociológica* 38(2), pp. 151-165

Save the Children (2013). La protección de la infancia frente a la pobreza: un derecho, una obligación y una inversión. Recuperado el 11 de junio de 2016 de https://www.savethechildren.es/sites/default/files/imce/docs/informe_pobreza_infantil.pdf

Subirats, J., Gomá, C. y Brugué, J. (2005). *Análisis de los factores de exclusión social*. (Documentos de Trabajo 4). Generalitat de Catalunya: Fundación BBVA.

Subirats, J. (2006). ¿Es el territorio urbano una variable significativa en los procesos de exclusión e inclusión social?. Working Papers Online Series. Universidad Autónoma de Madrid. Recupeado el 21 de agosto de 2015 de http://portal.uam.es/portal/page?_pageid=35,49194&_dad=portal&_schema=PORTAL

Taltavull, P. (2007). Los jóvenes y la accesibilidad a la vivienda. *ACE© número 5*, octubre 2007, pp. 481-486

Tatian, P.A. (2009). *Foreclosures and renters in Washington, DC*. Washington, DC: The Urban Institute, The Anne E. Casey Foundation. Recuperado el 21 de mayo de 2016 de http://www.neighborhoodinfodc.org/pdfs/411882_DC_RentersandForeclosures.pdf

Tezano, J. (2004). *Tendencias en desigualdad y exclusión social. Tercer Foro sobre Tendencias Sociales* (2ª edición ampliada y actualizada). Madrid: Fundación Sistema

The global housing boom. (16 de junio de 2005). *The Economist*. Recuperado el 25 de agosto de 2015 de <http://www.economist.com/node/4079027>





- Tirado, S., Jiménez, L., López, J.L., Perero, E., Irigoyen, V. M. y Savary, P. (2016). *Pobreza, vulnerabilidad y desigualdad energética. Nuevos enfoques de análisis*. Madrid: Asociación de Ciencias Ambientales.
- Tornos, J. y Galán, A. (2007). La configuración de los Servicios Sociales como Servicio Público. Derecho subjetivo de los ciudadanos a la prestación del Servicio. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Secretaría de Estado de la Seguridad Social. Recuperado el 2 de enero de 2015 de <http://www.seg-social.es/prdi00/groups/public/documents/binario/51598.pdf>
- Torres, E. (2009). Las grandes empresas constructoras españolas. Crecimiento e internacionalización en la segunda mitad del siglo XX. *ICE Julio-Agosto 2009*, n° 849, pp. 113-127
- Trabada, E. (2012). El problema de la vivienda en una sociedad que se dualiza. *Documentación Social*, 165, pp. 165-188
- Trabada, E. (2015). De las ejecuciones hipotecarias y desahucios al alquiler social. *Documentación Social*, 176, pp. 95-152
- Tribunal Europeo de Derechos Humanos. McCann c. Reino Unido, 2008, párr. 50. Recuperado el 5 de mayo de 2016 de <http://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/pdf/?library=ECHR&id=0011-139402&filename=001-139402.pdf&TID=ihgdqbxnfi>.
- Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Sentencia C-415/11. Recuperado el 29 de diciembre de 2014 de <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=135024&doclang=ES>
- Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. (Colección Estudios Sociales núm.9). Madrid: Fundación La Caixa.
- Trilla, C. (2004). Vivienda y exclusión social. *Educación Social*. 27, pp. 41-54
- Trilla, C. y López, J. (2005). El acceso de los jóvenes a la vivienda: una cuestión todavía no resuelta. *Documentación Social*, 138, pp. 191-206
- UNICEF. Convención sobre los Derechos del Niño. Recuperado el 2 de octubre de 2014 de http://www.unicef.es/sites/www.unicef.es/files/CDN_06.pdf



Unión Europea. Libro verde sobre los servicios de interés general (2003). Recuperado el 2 de enero de 2015 de <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52003DC0270&from=ES>

Unión Europea. Libro blanco sobre los servicios de interés general (2004). Recuperado el 2 de enero de 2015 de <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52004DC0374&from=ES>

Unión Europea. Consejo Europeo de Lisboa 23 y 24 de marzo 2000. Conclusiones de la presidencia. Recuperado el 26 de agosto de 2015 de http://www.europarl.europa.eu/summits/lis1_es.htm?textMode=on

Unión Europea. Versión Consolidada del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Recuperado el 26 de agosto de 2015 de <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=ES>

Unión Europea. Dictamen del Comité de las Regiones <<Política de la vivienda y política regional>> (2007/C 146/02). Recuperado el 5 de octubre de 2015 de http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.2007.146.01.0010.01.SPA

Valiño, V. (Coordinadora) (2013). Emergencia habitacional en el Estado Español. Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Barcelona y Observatorio DESC. Recuperado el 29 de diciembre de 2014. http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Emergencia-Habitacional_Estado_Espanyoldef.pdf

Valiño, V. (Coordinadora) (2015). Emergencia habitacional en Cataluña. Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Barcelona y Observatorio DESC. Recuperado el 28 de noviembre de 2016 de http://observatoridesc.org/sites/default/files/informe_cast.pdf

Van Laere, I. De Wit, M., & Klazinga, N. (2009). Evaluation of the signalling and referral system for households at risk of eviction in Amsterdam. *Health & Social Care in the Community*, 17 (1), pp. 1-8

Vázquez, C. (2009). *El sentido del Trabajo Social en un sistema de protección social: Vivienda*. XI Congreso Estatal de Trabajo Social. Madrid: Consejo General del Trabajo Social.



Vázquez, O. (Coordinador) (2005). *Libro Blanco del Grado en Trabajo Social*. Madrid: Agencia Nacional de Evaluación de la Calidad y Acreditación. Recuperado el 18 de diciembre de 2016

http://www.aneca.es/var/media/150376/libroblanco_trbjsocial_def.pdf

Vázquez, O., Fernández, M. A., Relinque, F. y Alvarez, P. (2016). Trabajo Social e intervención social en vivienda social. En Cano, L. y Pastor, E., *Políticas e intervenciones ante los procesos de vulnerabilidad y exclusión de personas y territorios: análisis comparado México-España*, pp. 245-262. Madrid: Dykinson

Vázquez, O. y Relinque, F. (Coordinadores) (2016). *Vivienda e intervención social*. Madrid: Dykinson.

Vázquez-Vera, H., Rodríguez-Sanz, M., Palencia, L., & Borrell, C. (2016). Foreclosure and Health in Southern Europe: Results from the Platform for People Affected by Mortgages. *Journal of Urban Health*, 93(2), pp. 312-330

Vicente, T., Rubio, E. M. y Martínez, J. (2013). El Derecho a la vivienda. En Hernández, M. (Coordinador), *Vivienda y exclusión residencial*, pp. 23-50. Murcia: Universidad de Murcia.

Whitehead, C. y Scalon, K. (2007). *Social Housing in Europe*. London: London School of Economics.

Yessenova, S. (2010). Borrowed places: Eviction wars and property rights formalization in Kazakhstan. In D. C. Wood (Ed.), (Vol. 30, pp. 11 – 45). Emerald GroupPa