



A todos los niveles debe haber compromiso
unánime en torno a la vivienda

EL ACCESO A LA VIVIENDA EN LOS DISTRITOS DE CARABANCHEL Y LATINA

Actualización de la
aproximación realizada en
2019 (2022-23)



**MESA DE VIVIENDA
CARABANCHEL Y LATINA**

ÍNDICE

1. Introducción.	3
2. Objetivos de la aproximación.	4
3. Metodología.	5
3.1. Metodología de los grupos de discusión.	5
3.2. Metodología del desayuno con políticos.	6
3.3. Metodología de la jornada técnica y de los grupos de trabajo.	6
4. Resultados.	7
4.1. Resultados de los grupos de discusión.	7
A. Modelo de vivienda.	7
A.1. Tipos de vivienda.	7
A.2. Precios de vivienda.	8
B. Expectativas del modelo de vivienda.	9
C. Condiciones y dificultades de acceso a la vivienda.	10
D. Impacto en la trayectoria vital, expulsión de los vecinos/as.	14
E. Ocupación.	15
4.2. Resultados de la recogida de información del desayuno con políticos.	16
4.3. Resultados de la recogida de información de la jornada técnica y de los grupos de trabajo	18
5. Reflexiones y propuestas.	23
6. Bibliografía	27

1. Introducción.

La Mesa de Vivienda de Carabanchel y Latina es un espacio de reflexión y encuentro de entidades, organizaciones e instituciones con vinculación en el tema de la vivienda que operan en estos distritos. Entre nuestros objetivos, se encuentran:

- Proporcionar información y orientación acerca de vivienda.
- Detectar las necesidades de la población a la que atendemos.
- Ayudar a difundir los problemas de vivienda de las personas atendidas

En el marco del desarrollo de nuestros objetivos, en el año 2017 nos propusimos el trabajo de llevar a cabo una **aproximación a la realidad de vivienda en los distritos** en los que estamos presentes, para lo que realizamos más de 100 encuestas a población residente en las zonas donde trabajamos de cara a apoyar la realidad previa que habíamos nutrido a través tanto de fuentes secundarias como de nuestra propia experiencia como profesionales que actúan en este ámbito.

En el año 2019 decidimos actualizar y ampliar la información recabada en esta modesta aproximación, volviendo a recurrir a las encuestas a población general y alcanzando esta vez casi la participación de 300 personas. En esta segunda experiencia las conclusiones de la aproximación, se elaboraron a través de una jornada técnica en la que participaron más de 30 profesionales y referentes vecinales.

Tras casi tres años desde el inicio de la pandemia, somos conscientes de que la realidad de la vivienda ha sufrido importantes cambios: el colapso del mercado inmobiliario por la subida desorbitada de precios y la exigencia de garantías adicionales poco realistas, ha tenido que afrontar una etapa importante de descenso de la demanda en los alquileres vacacionales que en los últimos meses parece volver a repuntar; las diferentes medidas en materia de vivienda tomadas desde el inicio de la pandemia siguen hoy vigentes, afectando de diferente forma a unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Los procesos de gentrificación que durante más de dos décadas han vivido los barrios del centro siguen evolucionando y expandiéndose cada vez más hacia zonas más alejadas de distrito centro; y, no menos importante, la soledad no deseada y la obligación de compartir vivienda a la que se ven sometidas muchas personas adultas por no poder afrontar los requisitos de acceso a un alquiler, lo cual es una problemática que sigue pendiente de solución.

En esta nueva actualización, nos planteamos abordar las problemáticas anteriormente descritas, con la intención de poner de relieve, una vez más, que la realidad de las situaciones de vivienda que atendemos las entidades que conformamos la Mesa de Vivienda de Carabanchel y Latina, no son exclusivamente propias de una población precarizada o en situación de vulnerabilidad. Suponen la radiografía de una realidad en la que la falta de actuaciones por parte de las administraciones competentes con el objetivo de atajar la vulnerabilidad residencial, afecta cada vez a más sectores de la población.

2. Objetivos de la aproximación.

El **objetivo general** de la aproximación es describir las problemáticas más importantes relacionadas con el acceso y mantenimiento de la vivienda que se producen en los distritos en los que se intervienen, los de Carabanchel y Latina.

Los **objetivos específicos** son:

- Ampliar y visibilizar la problemática concreta de familias, personas solas, asociaciones vecinales y profesionales en el ámbito de acceso y mantenimiento a la vivienda.
- Conocer la perspectiva del ámbito inmobiliario como gran gestor de vivienda.
- Generar conocimiento que pueda crear incidencia política en la población general
- Complementar las diferentes aproximaciones realizadas en años anteriores y dar continuidad.
- Seguir favoreciendo la comunicación bidireccional entre la ciudadanía y la mesa de vivienda.

3. Metodología.

De cara a la actualización de la información que hemos recabado en aproximaciones anteriores, nos planteamos en esta ocasión utilizar una metodología cualitativa para obtener datos que complementen la experiencia de los/las profesionales que conformamos la Mesa de Vivienda.

Esto se lleva a cabo en tres momentos diferentes. Siendo el primero de ellos la realización de varios grupos de discusión con vecinos/as del barrio, profesionales de entidades sociales y del mercado inmobiliario y asociaciones vecinales.

En segundo lugar, realizamos un encuentro con los grupos parlamentarios de la Asamblea de Madrid y con los grupos municipales del Ayuntamiento de Madrid para acercarnos a la realidad política e institucional en el ámbito de vivienda.

En tercer lugar, realizamos un encuentro comunitario para exponer y trabajar los resultados obtenidos en los dos anteriores espacios de reflexión.

3.1. Metodología de los grupos de discusión.

En este espacio nos hemos propuesto llevar a cabo tres grupos de discusión estructurados en los que se debatan diferentes cuestiones previamente programadas sobre las que queremos ampliar nuestra información. Los grupos son:

- Entidades sociales y profesionales del mercado inmobiliario.
- Asociaciones de vecinos y vecinas.
- Familias y personas solas.

Composición de los grupos:

- 7 participantes por cada grupo como máximo.
- Paridad de género.
- Perfiles diversos.

3.2. Metodología del desayuno con políticos.

En este otro espacio hemos decidido invitar a los grupos políticos del ayuntamiento y Comunidad de Madrid a un desayuno informativo en el que poder conversar sobre las diferentes propuestas a nivel municipal y autonómico en materia de vivienda que proponen de cara al nuevo ciclo político resultante tras los próximos procesos electorales.

Fueron invitados todas las formaciones políticas con representación en Ayuntamiento y Comunidad de Madrid. A la convocatoria acudieron las siguientes formaciones:

- Grupo parlamentario PSOE - Cristina González
- Grupo municipal PSOE - Raisa Calvo
- Grupo municipal Más Madrid - Lucía Lois
- Grupo Municipal Mixto - Alejandro Inurrieta

3.3. Metodología de la jornada técnica y de los grupos de trabajo.

En último momento realizamos una convocatoria abierta dirigida a toda comunidad de los distritos de Carabanchel y Latina. Generamos un espacio de reflexión a través de la aproximación a la realidad de la vivienda en ambos distritos, presentando el tercer análisis construido a través de la participación de vecinas, vecinos, profesionales, entidades e instituciones.

A dicha Jornada le llamamos **“SOBRE(la)VIVIENDA: propuestas de cambio para una vivienda digna en los distritos de Carabanchel y Latina”**.

Realizamos de manera aleatoria tres grupos de trabajo en los que se reflexionó durante 90 minutos sobre las propuestas recogidas en los anteriores espacios. A todos los grupos se les preguntó sobre qué se podía hacer desde el ámbito político, desde la propia ciudadanía y desde las entidades sociales.

Los participantes en este espacio fueron 35 personas, y las entidades asistentes por orden alfabético:

Agencia de la Vivienda Social (AVS), Asociación Solidaridad Madres Solteras, Asociación de Vecinos Alto de Extremadura, CEPAIM, Caritas, Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS), Espacio Igualdad María Maetzu, FEPAS, San Juan de Dios, Fundación San Martín de Porres, Fundación Secretariado Gitano, Progestión, Asociación Provivienda, Sercade y SS.SS. Zaida.

4. Resultados.

4.1. Resultados de los grupos de discusión.

A. Modelo de vivienda.

El modelo de vivienda en España ha cambiado en las últimas décadas. Aunque nuestro país sigue primando la vivienda en propiedad, el porcentaje de propietarios/as de vivienda en España ha pasado del 79,8% en 2010 al 75,1% de la población en 2020, según la oficina de estadística europea (Eurostat).

Si aterrizamos estas cifras en la población a la que atendemos, comprobamos que tras la crisis de 2008, muchas familias que vivían hipotecadas han pasado a formar parte del mercado de alquiler. Cuando particularizamos esta realidad, en una gran parte de la población (migrante, familias monoparentales, jóvenes), encontramos que un número importante de personas en España que viven subarrendando habitaciones.

Tras el debate y reflexión en los grupos de discusión planteados en el mes mayo de 2022 se plantean las siguientes conclusiones diferenciando dos ámbitos: tipos y precios de vivienda.

A.1. Tipos de vivienda.

En los distritos de Carabanchel y Latina, el modelo de vivienda ha cambiado, proliferando la vivienda en alquiler en los últimos años. El modelo anterior estaba basado en la propiedad, donde la mayoría de las personas accedía de manera mayoritaria a la compra de una vivienda. A su vez, también se ha incrementado el subarriendo de habitaciones en los últimos años dentro de la población en general. Todo ello, debido al encarecimiento de los alquileres y la precariedad socioeconómica.

Se observa que existen problemas de infravivienda y hacinamiento, entendiendo que es un indicador de pobreza y privación social. Encontramos otros ejemplos como los locales convertidos en viviendas, pero sin título de habitabilidad y multitud de personas conviviendo en el mismo domicilio.

En referencia a la calidad de las viviendas, encontramos inmuebles que no han cumplido con la normativa referente a la inspección técnica de edificios. En

concreto, debido a dificultades económicas de las personas residentes y los obstáculos interpuestos, por los propietarios que arriendan la vivienda, en la subsanación de los mismos.

Al mismo tiempo, algunas construcciones no disponen de ascensor, lo que conlleva problemas de accesibilidad para personas mayores y personas con discapacidad. Las escasas viviendas con ascensores no han recibido las ayudas sociales en los últimos años, respecto a las solicitudes presentadas, por lo que han asumido el coste la ciudadanía. En algunas edificaciones gestionadas por la Comunidad de Madrid, informan que no existe partida presupuestaria para dicho fin. Por este motivo, algunas empresas han dejado los ascensores sin la instalación terminada, aunque se inició la misma.

A.2. Precios de vivienda.

Por otro lado, el precio de la vivienda es otro de los condicionantes importantes en lo referente al objetivo de esta aproximación. Se trata de un factor excluyente en el acceso a la vivienda y no se ajusta a la realidad socio-económica de los vecinos/as de ambos distritos, donde encontramos personas con poder adquisitivo medio-bajo y pocas posibilidades de acceso a la vivienda en propiedad.

Al mismo tiempo, el precio de la vivienda de alquiler sigue aumentando, lo que conlleva mayores dificultades de acceso para las personas residentes en los diferentes barrios. Todo ello, repercute negativamente en la independencia de la juventud, siendo muy complicado el acceso a un contrato de alquiler que les permita la autonomía residencial. En 2021, sólo un 15,6% de los/las menores de 29 años tiene la capacidad de residir de forma independiente, según el Observatorio de Emancipación publicado por el Consejo de la Juventud de España (CJE). O lo que es lo mismo, el 84,4% de los/las jóvenes menores de 29 años no pueden emanciparse. La tendencia continúa a la baja en 2022, donde solo el 15.9 % de las personas jóvenes pudieron emanciparse durante el primer semestre de 2022.

El precio de la vivienda y acceso a la misma, en especial, por parte de los/las jóvenes, se viene vislumbrando desde hace años en anteriores aproximaciones como una de las principales dificultades.

Los sectores de la población que destinan más de un 40% de sus ingresos a pagos relacionados con su vivienda tienen las rentas más bajas. Generalmente son aquellas personas que están en situación de desempleo, jóvenes y familias monomarentales con menores a su cargo.

Otro de los problemas relacionados con el precio de la vivienda es la imposibilidad de encontrar vivienda asequible fuera del municipio de Madrid. Tradicionalmente existían alternativas habitacionales más económicas lejos de las zonas de mayor demanda de la capital, pero en la actualidad esta opción también se ha encarecido.

La recomendación general, es no destinar más de un 30% en lo referente al porcentaje de gastos que tiene que suponer el alquiler o hipoteca de la vivienda en nuestro presupuesto. Un porcentaje importante de la población en España sigue teniendo que destinar **más de un 40% de sus ingresos al pago de vivienda**. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el **8.2%** de la población destina más del **40%** de sus ingresos a pagos relacionados con la vivienda.

El impacto de la pandemia, la crisis económica, social y sanitaria y el incremento de los precios de la vivienda ha empeorado la situación de las personas vulnerables para acceder a una vivienda adecuada. Incluso viéndose obligados a ocultar información relevante de su situación personal para acceder a un alquiler, tales como el número de personas de su unidad familiar o mascotas.

B. Expectativas del modelo de vivienda.

Habitualmente la población de ambos distritos, manifiesta expectativas en torno a sus deseos de estabilidad residencial que no se corresponden con la realidad del mercado, o son poco realizables acorde a sus situaciones económicas.

Las siguientes conclusiones son fruto del debate y reflexión de los grupos de discusión planteados en el mes mayo de 2022.

Los vecinos/as de ambos distritos manifiestan sentimiento de pertenencia al barrio y se sienten identificados con la manera de vivir en ellos. Por otro lado, expresan no sentirse protegidos por la administración local, en la problemática que ponen de manifiesto. Al mismo tiempo, plantean opciones de resolución de conflictos a través de las asociaciones vecinales.

En general indican que les gustaría vivir en su misma zona, pero de otra manera y tienen la percepción de que está desapareciendo la vida de barrio.

Otra de las quejas vertidas por los/las participantes, en los grupos de discusión, tiene relación con la remodelación de los barrios, la cual, no responde a las sus necesidades. Al mismo tiempo, verbalizan la falta de infraestructuras en algunas zonas como calles o parques.

Respecto a la población joven, y según lo referido en epígrafes anteriores, las dificultades de precio y acceso a la vivienda, derivan en largas jornadas laborales que impiden a estos vecinos/as participar activamente en las actividades programadas en sus barrios.

Al mismo tiempo, valoran como aspecto positivo, que existen servicios públicos y espacios verdes que dotan al barrio de calidad de vida.

Una de las principales expectativas de las personas que residen en ambos distritos, tiene que ver con encontrar vivienda en sus barrios a un precio asequible y sin compartir con otras personas.

Las redes de apoyo cercanas al domicilio dificultan el traslado a otro lugar alejado de su entorno, esto se acentúa en personas migrantes.

Los vecinos/as quieren estar cerca de las redes sociofamiliares para facilitar la conciliación y por cercanía a los centros escolares. Por lo tanto, esto se valora como un aspecto muy importante dentro del modelo de vivienda.

En lo referente al modelo de vivienda, los vecinos/as relatan que sus expectativas no se adecuan a la realidad actual de vivienda.

C. Condiciones y dificultades de acceso a la vivienda.

Si hablamos de cambios en el modelo de vivienda, necesariamente tenemos que abordar las modificaciones que recientemente se han vivido en el mercado de alquiler. En la actualidad, cuando las personas emprenden la búsqueda de un nuevo hogar, tienen que tener en cuenta una serie de factores que hace unos años no se producían de la misma manera; tales como fianzas, garantías adicionales, nóminas, tipo de contrato, salarios, avales, pago de servicios a las inmobiliarias, etc.

Por lo tanto, en lo referente a la búsqueda de vivienda encontramos varias dificultades y condiciones a la hora de formalizar un contrato de alquiler.

Las siguientes conclusiones son fruto del debate y reflexión de los grupos de discusión planteados en el mes mayo de 2022:

Una de las condiciones más comunes en el acceso a la vivienda es el **requisito económico** de endeudamiento que no puede estar por encima del 30% -40 % de los ingresos mensuales. Esto afecta tanto al mercado inmobiliario como a las bolsas de vivienda públicas de alquiler del Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid.

Esta premisa dificulta el acceso de las personas a una vivienda, ya que los precios de alquiler en la actualidad se encuentran en ocasiones, por encima del salario mínimo interprofesional.

Las garantías requeridas por las inmobiliarias o propietarios no se ajustan a la realidad de las personas que viven en el distrito: las exigencias llegan a solicitar avales bancarios.

Todos estos requisitos van unidos al desembolso económico inicial que tiene que asumir el arrendatario, que por lo general, llega hasta cuatro mensualidades, en las cuales se incluyen los honorarios de la inmobiliaria. Según la **Ley de Arrendamientos Urbanos** (art. 36.1 LAU) la fianza será de una mensualidad de la renta en los arrendamientos de vivienda y de dos mensualidades en los de uso distinto del de vivienda (ejemplo: locales de negocio). Por lo tanto, los contratos de arrendamientos de vivienda están imponiendo fianzas fuera de los márgenes que rige la LAU.

Otra práctica habitual de los propietarios de vivienda es la contratación de un seguro de impago, el cual, intentan repercutir en los arrendatarios, generando un gasto extraordinario. La ley de Arrendamientos Urbanos permite a las partes determinar esta cuestión a través de un acuerdo, que debe quedar reflejado en el contrato.

La suma de todos los conceptos anteriores, conlleva que el acceso a la vivienda no sea posible por sus exigencias económicas para la mayoría de los vecinos/as de los distritos de Carabanchel y Latina. Algunos de ellos están percibiendo prestaciones sociales tales como: subsidios, pensiones no contributivas, ingreso mínimo vital, renta mínima y renta activa de inserción.

Las personas en extrema vulnerabilidad, sólo encuentran respuesta a sus necesidades residenciales a través de la adjudicación de vivienda pública de alquiler. Esta debería ser la respuesta a las necesidades de acceso para las personas más vulnerables, la cual es en muchos casos, su única alternativa habitacional digna.

Según los últimos datos publicados por la Fundación FOESSA (2020), más de un 20.6% de los hogares se enfrentó a problemas de exclusión residencial en España durante ese mismo año.

El porcentaje de vivienda pública en alquiler tanto en la Empresa Municipal de vivienda y suelo del Ayuntamiento de Madrid como en la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es insuficiente, respecto al gran número de inmuebles que pertenecen a viviendas del mercado libre de alquiler.

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social y asequible español representa únicamente un 2,5% del total. En Europa la cifra es del **9,3%**. Por tanto, se considera mínimo el número de viviendas públicas en la Comunidad de Madrid para dar respuesta a las necesidades reales de la población.

Según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el parque de vivienda social en España apenas da cobertura a un **1.6%** de los hogares. Sin embargo, la población vulnerable de los distritos tienen altas expectativas de adjudicación de vivienda pública de alquiler.

En la Comunidad de Madrid existe muy poca oferta de alquiler para los más de seis millones de habitantes. En los últimos años, va en aumento el número de personas residentes, pero la vivienda de alquiler no lleva la misma trayectoria. Por lo tanto, esta dificultad, se extrapola a los distritos de Carabanchel y Latina.

Tal como se indica en el “Dossier: el papel de la sociedad civil en la provisión de vivienda asequible” realizado por Provivienda; en el marco europeo se pueden distinguir diferentes estrategias en la provisión de vivienda asequible. En general, aquellos países con sistemas de vivienda más inclusivos, tienen una serie de características comunes: prevalencia del alquiler frente a la propiedad, amplitud de parque público de vivienda y provisión de vivienda por parte de entidades sociales que carecen de ánimo de lucro.

Otra de las condiciones que más dificultan el acceso de vivienda es la **discriminación** . Existe discriminación hacia algunos grupos de personas tales como migrantes, personas gitanas, personas mayores, personas que tienen animales, niños, género, sexo,...

El racismo estructural y la falta de vivienda asequible constituyen una barrera importante a la hora de buscar estabilidad residencial. En lo que se refiere a infravivienda y asentamientos informales, en torno a un 90% de la población que reside de esta forma pertenece a algún grupo étnico que recibe discriminación con asiduidad, según el informe de Discriminación racial en el ámbito de la vivienda y los asentamientos informales de Provivienda en 2022.

En el caso de personas migrantes y pertenecientes a diferentes orígenes, indican que han vivido situaciones discriminatorias en el momento de contactar telefónicamente para el alquiler de una vivienda, tales como “En cuanto me pongo a hablar me dicen que está ocupado”, aunque constatamos que ésta sigue estando libre a través de otras llamadas de contraste. Provienda elaboró en 2020 un informe *¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado de alquiler*, en que a través de la técnica del testing inmobiliario concluyó que el 72.5% de las inmobiliarias contactadas aceptaban formas explícitas de discriminación a población migrante. Entre las trabas encontradas destacaron el acento o la barrera idiomática, los rasgos raciales o la indumentaria, la presunción de precariedad económica por su condición de extranjeros o incluso la doble discriminación a los hogares de familias de origen migrante con hijos.

En el año 2021, Provienda publicó un informe sobre la discriminación residencial de personas migrantes en el acceso a vivienda pública en el que detectó que más de la mitad de las solicitudes de personas extracomunitarias atendidas desde el Programa de Promoción de la No Discriminación Residencial de las Personas Inmigrantes fueron rechazadas por no cumplir con el requisito de diez años de empadronamiento

En el mismo informe se detectó que otro de los problemas importantes que afectan a la población migrante es la falta de documentación firme sobre la guarda y custodia de los hijos, una cuestión muy ligada al género. De manera general, las familias monoparentales presentan especial dificultad a la hora de la búsqueda de vivienda en alquiler. Uno de los factores que condiciona el acceso es la responsabilidad de tener menores a cargo. En muchas ofertas de alquiler se explicita directamente que no admiten niños/as.

Al mismo tiempo, los hombres sólo se encuentran con muchas barreras para alquilar una habitación, dado que muchos anuncios se publicitan como “no admitimos hombres” o “preferiblemente mujeres”.

Desde las entidades sociales se observa necesario un acompañamiento de estas personas para poder gestionar o tramitar un alquiler, debido a todas las condiciones y dificultades de acceso.

Se valora que hay múltiples tipos de discriminación que dificultan el acceso a la vivienda.

D. Impacto en la trayectoria vital, expulsión de los vecinos/as.

Encontramos una realidad que afecta cada vez a más personas en nuestros distritos: la imposibilidad de hacer frente a los precios del mercado y la obligatoriedad de buscar un nuevo hogar en otras zonas o, incluso, en otros municipios o el mundo rural.

Las siguientes conclusiones son fruto del debate y reflexión de los grupos de discusión planteados en el mes mayo de 2022.

Una de las consecuencias más impactantes en la vida de las personas, es tener que trasladarse fuera de sus entornos habituales, debido a todas las dificultades de acceso a la vivienda expresadas anteriormente. El traslado supone, en algunos casos, la salida del distrito donde se reside. Y en otros muchos casos, la búsqueda de alternativa habitacional fuera de tu comunidad autónoma.

Uno de los escenarios posibles es que las personas tengan su vivienda en otra comunidad exclusivamente para descansar y su vida diaria se desarrolle en la Comunidad de Madrid. En este caso, se encuentran con la dificultad de tener que afrontar diariamente el elevado coste económico que supone el transporte, así como la inversión en tiempo, para afrontar los traslados. Por lo que este modelo de vida, no es una opción viable para un gran número de personas.

En contraposición, encontramos personas que consiguen adaptar su situación personal y laboral al municipio donde se trasladan. Una de las restricciones para el cambio de residencia a zonas rurales es la falta de servicios, no disponer de carnet de conducir o coche, dificultad de acceso al empleo, poca frecuencia de transportes, dificultad para la conciliación, etc.

Otras de las resistencias que nos encontramos de trasladar la residencia a otro municipio, suele venir del desconocimiento de otra realidad ajena a la habitual. Las personas verbalizan solo conocer el lugar donde han residido en los últimos años.

El proceso de gentrificación ha llegado más allá del centro de Madrid. Dentro de los barrios de Carabanchel y Latina se observa un proceso de rehabilitación urbanística y social de una zona urbana hasta entonces deteriorada, que ha provocado un desplazamiento paulatino de los vecinos empobrecidos del barrio, por otros de un nivel social más alto. Una consecuencia de este proceso es el incremento de los precios de compra y alquiler de la vivienda.

Uno de los colectivos más afectados en su trayectoria vital son las personas mayores, las cuales han tenido que abandonar su domicilio por problemas de acceso a la vivienda, que les impide residir en la misma. Las principales dificultades son la falta de ascensores en algunas fincas, barreras arquitectónicas o aislamiento térmico insuficiente.

Las medidas extraordinarias de suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional activadas por la pandemia, y prorrogadas hasta el 30 de junio de 2023, no han sido suficientes para buena parte de la población, que no ha podido evitar el lanzamiento por ejecución hipotecaria, impago del alquiler u otras razones.

Según la estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias en 2021 el número de lanzamientos por impago de alquiler asciende a 3.327 y el número de lanzamientos por ejecuciones inmobiliarias han sido 541 en la Comunidad de Madrid.

Por consiguiente, se prevé que en unos años, muchas personas tengan que abandonar sus barrios, quedando sólo aquellas personas que puedan soportar los gastos de su vivienda y las personas que residen en vivienda pública de alquiler.

E. Ocupación.

Durante el debate y reflexión en los grupos de discusión se ha desarrollado esta temática que valoramos reseñable incorporar en esta aproximación.

Esta problemática es un tema recurrente en los anteriores espacios de reflexión de la mesa de vivienda de Carabanchel y Latina, debido a que no se ha producido ningún cambio significativo durante estos años. Por lo que, no sorprende que de nuevo surja este debate.

En algunos barrios de ambos distritos, los vecinos/as verbalizan que existe una gran problemática de **ocupación**. Indican que en su mayoría son viviendas públicas o de fondos de inversión o bancos. Por otro lado, han intentado contactar con los organismos públicos que gestionan estas viviendas, pero no han obtenido una respuesta satisfactoria al problema planteado. Los vecinos/as han llegado a realizar turnos para evitar que algunas viviendas sean ocupadas de manera ilegal, lo que les hace sentir, la responsabilidad de evitar nuevas ocupaciones.

La dificultad para el acceso a la vivienda puede llevar, en casos concretos, a situaciones extremas tales como esperar a que una persona fallezca para poder ocupar su vivienda. Los vecinos/as se movilizan para evitar situaciones de este tipo, realizando vigilancias o tapiando las viviendas recientemente vacías.

Otra de las opciones que los vecinos plantean es presionar a los grandes tenedores para que faciliten el acceso a la vivienda.

Al mismo tiempo, la población verbaliza que existe un mercado fraudulento inmobiliario que se lucra ofreciendo ocupación ilegal de inmuebles vacíos.

El consumo de estupefacientes también afecta a este fenómeno. Los barrios se han visto afectados por viviendas convertidas en puntos de venta de drogas, que por lo general, se trata de viviendas en régimen de ocupación. Indican que en algunos barrios, desde la Delegación de Gobierno se han puesto cámaras, para evitar esa problemática.

Para prevenir este problema, algunos vecinos/as plantean como solución la ocupación de estas viviendas por familias vulnerables y de este modo, evitar el consumo y venta de drogas en las mismas.

En la problemática de la ocupación, también se han producido regularizaciones de viviendas por parte de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid y de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Las mismas, han ocasionado conflictos en los barrios.

4.2. Resultados de la recogida de información del desayuno con políticos.

El desayuno informativo con grupos políticos tuvo lugar el 28 de marzo de 2023 y a él acudieron los grupos municipales de Más Madrid, PSOE y Grupo Mixto, así como una representación del Grupo Parlamentario Socialista de la Asamblea de Madrid.

Durante el transcurso del encuentro, pudimos conversar sobre diferentes aspectos relativos a la situación actual de la vivienda en los distritos en los que estamos presentes y las personas participantes pudieron destacar sus propuestas para poner solución a las problemáticas detectadas. Entre las propuestas destacamos:

- Apuesta por la vivienda como un derecho básico y constitucional a través del impulso de una Ley de Vivienda ambiciosa que dote de herramientas a las diferentes administraciones públicas para actuar de manera efectiva, ampliando las competencias municipales en esta materia.
- Intervención del mercado de alquiler para frenar la especulación.
- Ampliación del parque de vivienda pública y prohibición de su venta.
- Apuesta por modelos híbridos de vivienda social a través de cooperativas.
- Cambios fiscales: 150% de penalización a viviendas vacías en el IBI, 50% de bonificación en renta controlada y eficiencia energética.
- Revisión del parque de vivienda turística en Madrid, dada la ilegalidad del 95% de las mismas.
- Cooperación público-social para paliar la emergencia habitacional, aumentando plazas de los recursos de emergencia y dotándolos de un enfoque integral que permitan dar respuesta a todas las necesidades.
- Puesta en marcha de ayudas al alquiler propias de la Comunidad de Madrid y complemento autonómico a las ayudas del Plan Estatal de Vivienda, contemplando el aumento del Bono Joven de Alquiler en 100 euros más aportados por la Comunidad.
- Derogar la actual ley del suelo y generar una ley participada que garantice que haya construcción de infraestructuras al mismo tiempo que se construyan viviendas.
- Puesta en marcha de un Plan de vivienda regional.
- Plan de regeneración y rehabilitación con presupuesto regional, que actualmente se financia exclusivamente con fondos europeos.
- Creación de un Observatorio Regional de Vivienda.
- Impulso de la vida en zonas rurales, dotándolas de servicios para hacer atractivo el éxodo desde las grandes ciudades.
- Agilización de los trámites administrativos para las ayudas al alquiler.

- Impulso de una imposición sobre el suelo que empiece por el “suelo ocioso” que se retrae para especular. El principal cambio estructural sería evitar la especulación. Con un impuesto del 2% al suelo se obtendrían unos 80.000 millones de euros al año, pudiendo sustituir otros impuestos como el IBI con esto.
- Compra de viviendas en retracto.
- Propuesta de transformación de la actual EMVS en una empresa mixta (50% pública 50% privada) con el fin de eliminar rigideces y reducir tiempos de construcción, que se beneficie del capital público de la construcción.

4.3. Resultados de la recogida de información de la jornada técnica y de los grupos de trabajo

En la jornada **“SOBRE(la)VIVIENDA: propuestas de cambio para una vivienda digna en los distritos de Carabanchel y Latina”**. celebrada el 20 de abril de 2023 nos reunimos con diferentes entidades representativas de los distritos.

Debatimos sobre todas las propuestas realizadas en los anteriores espacios y llegamos de manera conjunta a nuevas reflexiones y conclusiones.

A continuación resumimos los resultados obtenidos en el debate surgido entre tres grupos de trabajo.

Las **propuestas en el ámbito político** fueron:

- El acceso a la vivienda pública debe gestionarse de manera ágil, desde un enfoque de derechos, asemejándose al modelo sanitario.
- Mejorar la situación actual de dificultad y precariedad en el mercado de la vivienda para reducir el problema de la ocupación ilegal.
- Estimular el empleo en zonas alejadas de Madrid para favorecer el acceso a la vivienda en zonas de menor coste. Todo ello unido a la dotación de recursos, infraestructuras y transportes públicos.
- Gestión óptima de la permuta en vivienda pública del Ayuntamiento y Comunidad de Madrid.

- Posibilidad de alquiler de vivienda pública compartida para personas que valoren esta opción como viable.
- Ampliación del suelo público de vivienda en alquiler y reforzar aquellos barrios que se encuentran en una mayor situación de vulnerabilidad.
- El precio de la vivienda tanto pública como privada debe estar en función de los ingresos, con un máximo 30%.
- Regularización del problema de los alojamientos turísticos con un porcentaje por zonas.
- Regularización de contratos de alquiler y de habitaciones, y de otras realidades habitacionales.
- Controlar la rehabilitación urbanística para evitar el fenómeno de la gentrificación.
- Se valora la necesidad de realizar un pacto de Estado sobre la vivienda.
- Orquestar mejor los plazos del Estado y las comunidades autónomas para que las normativas no generen exclusión.
- Ayudas suficientes para toda la población en función de sus necesidades.
- Reforma de la Ley de Extranjería para facilitar que las personas migrantes puedan tener acceso sencillo a la vivienda.
- Que la ley de vivienda incorpore la regulación del precio del alquiler.
- Concordancia entre las leyes de inmigración y otras relacionadas con el ámbito de la vivienda.
- Reforzar con un mayor número de profesionales cualificados en el ámbito de vivienda, para dar cobertura a los servicios de gestión de vivienda pública y servicios sociales.
- Creación de un organismo mediador de vivienda social, que trabaje desde la sensibilización de la ciudadanía para facilitar el acceso a la vivienda.

- Impulsar campañas y acciones de sensibilización contra los estereotipos y prejuicios que versan sobre la población migrante y racializada y que suponen una barrera importante en el acceso a vivienda y generan problemas de convivencia en los entornos vecinales.
- Ofrecer información actualizada y veraz sobre la ocupación y sus consecuencias legales para personas inquilinas y propietarias evitando el alarmismo.
- Plantear a los políticos proyectos de innovación relacionados con el cohousing que consistan en remodelar un espacio en desuso y que se pueda monitorizar durante varios años para ver su funcionamiento.
- Conectar con el canal de denuncia de las brigadas de inquilinas/os para dar una respuesta a los problemas existentes.
- Hacer que la inversión privada en el ámbito del alquiler sea beneficioso para que los particulares pongan en el mercado esas viviendas de manera directa sin intermediarios.
- Incrementar el número de viviendas públicas destinadas al alquiler para que pueda combatir con sus precios sociales en el mercado libre. Como esto es en el tiempo más difícil de ejecutar para que surja efecto (se estima en torno a los diez años), durante este tiempo se debería dotar de más ayudas económicas a propietarios personales y a arrendatarios hasta que el parque de alquiler sea suficiente para influir en el mercado libre

Las propuestas en el **ámbito de la ciudadanía** fueron

- Romper con los rumores construyendo narrativas alternativas (combatir el discurso del odio) en torno con realidades diversas y testimonios positivos para visibilizar las buenas prácticas de experiencias de colectivos específicos.
- Concienciación de la ciudadanía frente al racismo, machismo, xenofobia, LGTBfobia y otras formas de discriminación.
- Existan canales de denuncia y discriminación para las personas que se están sintiendo excluidas.

- Formalización de un acuerdo de convivencia entre propietarios que alquilan sus hogares y los inquilinos para facilitar una mayor seguridad a ambos.
- Ampliar la visión clásica de la compra de vivienda como una inversión a futuro hacia un enfoque más amplio que vea la vivienda como un derecho básico.
- Dotar a los propietarios particulares de los recursos necesarios para alquilar su vivienda particular sin tener que depender de inmobiliarias para realizar dichas gestiones.
- Concienciar a la ciudadanía de las consecuencias del uso de alquileres turísticos.
- Mayor participación de los vecinos/as del barrio en las actuaciones sociales llevadas a cabo en sus distritos por las entidades y asociaciones.
- Poner en valor la rehabilitación de las viviendas ya construidas.
- Fomentar el uso del comercio de los barrios.
- Desestigmatización de la utilización de los recursos sociales y servicios sociales.
- Desmitificar la alarma social creada por los medios de comunicación en torno a la ocupación de viviendas.

Las propuestas en el **ámbito de las entidades sociales** fueron

- Desde nuestro ámbito proponemos trabajar en pos de diferentes modelos como el cohousing social.
- Entidades sociales que puedan avalar en cierto modo los alquileres.
- Intermediar con propietarias/os particulares para facilitar el acceso a personas en situación de vulnerabilidad contribuyendo a romper el estigma, visibilizando otras cuestiones relevantes a las circunstancias de las personas.

- Realizar talleres de convivencia donde se convoca a personas que están buscando vivienda para informar sobre los canales de acceso y prevenir potenciales conflictos.
- Fomenta la creación de un mayor número de bolsas de vivienda compartidas, que ponen en contacto a personas en circunstancias similares para generar y fortalecer redes de apoyo.
- Crear una inmobiliaria social desde el tejido comunitario que garantice derechos y no discriminación.
- Mayor participación y compromiso comunitario para identificar y promover soluciones y alternativas. Ampliando la difusión de las acciones realizadas desde el tejido social de los barrios.
- Trabajar desde la prevención las situaciones de emergencia social en el ámbito de la vivienda.
- Informar a la ciudadanía de sus derechos en materia de vivienda.
- Acompañar a las personas respetando y contribuyendo a fortalecer su capacidad de decisión y protagonismo en su propio proceso.
- Contribuir a hacer estudios de investigación para seguir haciendo de altavoz sobre la realidad de la vivienda y sus implicaciones.
- Una mayor incidencia política a través de la comisión de vivienda de la asamblea con partidos políticos en la que poder visibilizar las necesidades actuales de vivienda.
- Promover una mayor autogestión de procesos de cambio para fortalecer los movimientos sociales, los cuales tienen mayor libertad y poder para hacer incidencia política.
- Colaborar con administración de fincas para generar alianzas.

5. Reflexiones y propuestas.

Tras el análisis de los diferentes problemas de acceso a la vivienda, se realiza una reflexión conjunta para proponer soluciones tanto a nivel colectivo como desde las administraciones públicas.

Se valora una necesidad en el **ámbito legislativo** a nivel de vivienda. En este sentido, existen dos posturas, una de ellas estima apropiado el control de los precios del mercado para evitar la usura. En contraposición, otras personas valoran que esta restricción económica no es el método más adecuado.

También valoran necesario legislar alternativas habitacionales ante los lanzamiento de viviendas en población vulnerable.

Una gran parte de la ciudadanía desconoce la legislación en torno a la **vivienda**, aspecto que dificulta ejercer sus derechos. Es por ello, que es importante la **información** en este sentido a la población general.

Los vecinos/as observan un gran número de **viviendas vacías** en los distritos de Carabanchel y Latina. Al mismo tiempo, se propone una regulación de estas viviendas en beneficio de la ciudadanía.

Una de las propuestas mayoritarias es la necesidad de **augmentar el parque de vivienda pública** de alquiler en la Comunidad de Madrid. Si la vivienda pública crece habrá influencia real en el mercado.

Para ello, también se propone **cambiar el modelo de promoción de vivienda privada en suelo público**, siendo imposible la venta de suelo público para vivienda privada

En este mismo sentido, se hace necesario que la **vivienda pública sea gestionada de una manera eficiente**, conociendo la realidad de las personas adjudicatarias, y adaptándose a las necesidades de los residentes, según su circunstancias personales y sociales. Para ello, se propone utilizar una metodología ágil tanto en la gestión administrativa y de mantenimiento de los edificios como en la resolución de conflictos.

Las personas participantes proponen la mejora de la relación con la administración pública, en el momento de realizar cualquier tipo de permiso de rehabilitación de los edificios. En este sentido, se trata de **agilizar procesos y facilitar los mecanismos a la población general**.

Al mismo tiempo, sugieren una ampliación de las **ayudas económicas** en materia de vivienda de alquiler y de compra, accesibles a toda la población destinataria.

Una de las buenas prácticas, es la **compra de inmuebles del mercado libre**. El objetivo es crear vivienda pública, convirtiendo vivienda privada en protegida, para sumarla a su patrimonio y poder tener más oferta. Para ello, ofrecen precios de mercado para conseguir que los particulares que quieren vender sus inmuebles se interesen por las condiciones fijadas por los compradores de vivienda.

Otra de las propuestas, es la **ampliación de alquileres sociales** por parte de gestoras financieras.

Un modelo de vivienda que se ha comenzado a construir en estos últimos años es el **cohousing**, en el cual personas con intereses similares comparten espacios colaborativos y crean una red de apoyo mutuo. Desde la mesa de vivienda de Carabanchel y Latina nos parece una propuesta innovadora que da respuesta a necesidades sociales y de vivienda.

Los vecinos/as de los distritos tienen especial sensibilidad a los problemas derivados del racismo y la estigmatización de las personas drogodependientes. Proponen la creación de **centros de tratamiento especializados suficientes** que cubran las necesidades de alojamiento de todo este colectivo.

En los barrios existen **locales vacíos** durante varias décadas, los vecinos/as plantean hacer un uso responsable y social de estos, para la mejora del barrio, dando respuesta a las necesidades existentes.

En la ciudad de Madrid existen multitud de **viviendas turísticas** sin título habilitante para este uso, por lo que se valora necesario una regularización de este parque de vivienda.

Una parte de la población valora como alternativa la vida en **zonas rurales**. Por todo ello, es necesario disponer de infraestructuras y transporte público, así como el fomento de empleo en estas zonas, para facilitar esta transición.

La **ocupación** continúa siendo una preocupación de la población general. Se valora necesario establecer medidas encaminadas a la reducción de esta problemática.

Se observan **diversas realidades habitacionales** que no están regularizadas y se propone un control reglado a través de contratos de habitación o alquiler, asequibles para toda la población.

Existe una realidad incipiente que tiene que ver con el fenómeno de la **gentrificación**, para ello se propone un mayor control de la rehabilitación urbanística.

Otra buena práctica realizada por el Ayuntamiento de Madrid en beneficio de los vecinos/as son los **planes integrales de barrio**(PIBA). Como pilares fundamentales tienen el empleo, la educación, la convivencia ciudadana y la adecuación de los espacios públicos. Una parte de las actuaciones las desarrolla el Ayuntamiento, a través de las juntas municipales de distrito o de sus áreas de gobierno, mientras que otra parte las lleva a cabo las asociaciones vecinales de las zonas que acogen los planes, las cuales proponen las actuaciones que demanda el barrio.

Unido a esto, los vecinos sienten la necesidad de ser escuchados en sus diferentes propuestas tanto a través de los planes integrales, que solo se realizan en algunos barrios, como en otros programas similares. Desean ser **parte activa del proceso de remodelación del barrio**.

En este mismo sentido, las personas valoran necesario la **implicación y participación** de mayor número de vecinos/as en todas estas actuaciones. Aumentando la participación ciudadana se legitima a la misma.

En la problemática del acceso a la vivienda de los **jóvenes** se plantean medidas destinadas a facilitar la emancipación de los mismos.

Una medida para evitar el **sinhogarismo** es promover medidas para erradicarlo, a través del acceso a una vivienda digna.

En las mujeres **víctimas de violencia** de género se valora que existan medidas inmediatas en acceso a la vivienda en función de sus necesidades.

Desde las entidades y administraciones se valora necesario, realizar **estudios de investigación participativos**, sobre la problemática de vivienda con el fin de encontrar propuestas de mejora de la realidad actual.

No existe concordancia entre las **leyes de inmigración** y otras relacionadas con el ámbito de la vivienda, por todo ello se valora revisión en la correspondencia entre dichas leyes que favorezca el acceso de las personas inmigrantes a la vivienda. En este sentido, se hace necesario realizar una **sensibilización** contra los estereotipos y prejuicios que versan sobre la población migrante y racializada.

Recientemente se ha renovado **El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025**, siendo el instrumento fundamental que rige la política de vivienda en todo el Estado. Vemos necesario una implantación realista de las medidas con dotación económica.

Tras todas estas reflexiones expuestas, se valora que debe existir un compromiso unánime por parte de las administraciones y de la ciudadanía en facilitar alternativas al problema en el acceso y mantenimiento de la vivienda.

6. Bibliografía

- Provivienda. (2022). *La casa a cuestras: el problema de la vivienda asequible en España*. Provivienda. Recuperado de https://provivienda.org/observatorio/wp-content/uploads/2022/12/informe-la-casa-a-cuestras_observatorio-vivienda-asequible-provivienda_2022.pdf
- Provivienda. (2022). *DOSIER El papel de la sociedad civil en la provisión de vivienda asequible. Experiencias y buenas prácticas*. Provivienda. Recuperado de <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/El-papel-de-la-sociedad-civil-en-la-provision-de-vivienda-asequible-Provivienda-2022.pdf>
- García Martín, A., & Buch Sánchez, E. (2020). *¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado de alquiler*. Madrid: Provivienda. Recuperado de <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Se-alquila.-Racismo-y-xenofobia-en-el-mercado-del-alquiler.pdf>
- López Almagro, C. M., López Montoya, J. de D., Jiménez Visús, M., Ramos Rodríguez, J., & Ruiz Díaz - Reixa, M. (2022). *La discriminación residencial de la población migrante en el acceso a la vivienda pública*. Madrid: Provivienda. Recuperado de <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/La-discriminacion-residencial-de-la-poblacion-migrante-en-el-acceso-a-la-vivienda-publica.-Provivienda.-2022.pdf>
- España. Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994. Boletín oficial del Estado, de 25 de noviembre de 1994, núm.282, pp. 36129 a 36146.