

# ¿Es lo mismo una casa que un hogar?

Claves y propuestas sobre vivienda social y sinhogarismo en España



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



**EY**

Building a better  
working world



# ¿Es lo mismo una casa que un hogar?

## Claves y propuestas sobre vivienda social y sinhogarismo en España

Informe elaborado por los equipos de EY Insights, Real Estate (área de Strategy and Transactions) e Impacto social de EY.

Este trabajo ha sido posible gracias a la colaboración de varias organizaciones y expertos tanto del Tercer Sector como del sector Real Estate, a los cuales agradecemos su apoyo. Especial agradecimiento a Blanca Hernández y Rocío del Mar, de la Fundación techô, así como a Pedro Cabrera por aportar información y puntos de vista fundamentales para abordar el tema de la vivienda social y el sinhogarismo.

EY España  
Octubre 2023

---

## EY Insights

EY Insights tiene como objetivo generar y compartir conocimiento útil para el conjunto de la sociedad. A partir de un enfoque basado en la generación de valor a largo plazo, nuestra meta es impulsar la participación de EY en debates trascendentes para la sociedad, generar puntos de encuentro y divulgar contenidos que ayuden a empresas, administraciones y ciudadanos a afrontar los desafíos del presente y del futuro.

### Más información

**EY Insights** - Área de estudios responsable de la generación y difusión de contenidos de EY España

[eyinsights.spain@es.ey.com](mailto:eyinsights.spain@es.ey.com)







# Contenido

<b>Presentación</b>	<b>6</b>
Tenemos que hablar de la vivienda	6
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>¿Qué es el sinhogarismo?</b>	<b>8</b>
De qué hablamos cuando hablamos de sinhogarismo	9
Perspectiva europea	12
Situación del sinhogarismo en España	14
Cómo se está abordando el sinhogarismo en España	17
Nueva estrategia contra el sinhogarismo en marcha	19
<b>CAPÍTULO 2</b>	
<b>Vivienda social y su impacto en el sinhogarismo: análisis desde una perspectiva inmobiliaria</b>	<b>22</b>
Mercado residencial en España	23
Visión general	23
Evolución precio vivienda alquiler y venta	27
Tasa de esfuerzo de la vivienda en España	28
Vivienda social: Zoom principales ciudades españolas	33
Medidas y planes para impulsar la vivienda social en España	58
Iniciativas público-privadas para atajar el problema de acceso a la vivienda	58
¿Quién puede acceder a una vivienda social?	60
<b>CAPÍTULO 3</b>	
<b>Nuevos enfoques y vías para avanzar</b>	<b>62</b>
Housing First y Housing Led: en qué consisten, por qué funcionan y por qué apostar por estas fórmulas	63
Modelo Housing Led	63
Modelo Housing First	64
Modelo de implantación de solución habitacional	71
¿Cuánto costaría acabar con el sinhogarismo en España?	74
<b>CAPÍTULO 4</b>	
<b>¿Qué podemos hacer? Conclusiones y recomendaciones para abordar el problema de la vivienda</b>	<b>76</b>
¿Por qué persiste el sinhogarismo en la España de hoy?	77
Ideas y propuestas para abordar el problema de la escasez vivienda y del sinhogarismo	78
¿Cuál es la lectura por parte del inversor inmobiliario?	87
Buenas prácticas en la lucha contra el sinhogarismo	90
¿Qué hacer aquí y ahora?	96
Propuestas para impulsar la vivienda social	96
Propuestas para acabar con el sinhogarismo	97
Metodología y fuentes	98
Metodología	98
Fuentes	98



# Presentación

## Tenemos que hablar de la vivienda

España tiene un problema con la vivienda. El precio desproporcionado de las casas, los alquileres imposibles en gran parte de la geografía nacional o la falta de financiación hacen que **tener un hogar sea realmente difícil, por no decir imposible**, para gran parte de la población española. Este problema afecta, sobre todo, a colectivos vulnerables, pero también a un buen número de jóvenes o profesionales con sueldos cada día más ajustados.

Para paliar los efectos indeseados de la escasez de vivienda asequible se han puesto en marcha distintas iniciativas públicas centradas en impulsar la vivienda social o en acabar con la máxima expresión de la vulnerabilidad en materia habitacional: el sinhogarismo. Pero, a día de hoy, persisten los problemas, la vivienda es cada vez más cara y el número de personas sin hogar aumenta cada año. **Los problemas con la vivienda no se están solucionando, sino que se están agravando** y empeoran en un contexto económico y social cada día más complejo.





Presentamos a continuación un análisis de la **vivienda social** y del **sinhogarismo** en España, dos ámbitos no solo relacionados entre sí, sino estrechamente vinculados ya que forman parte de una misma realidad caracterizada por la falta de oportunidades y la escasez de posibilidades para que los ciudadanos cuenten con un hogar digno. Creemos que para entender cómo podemos erradicar la presencia de ciudadanos que no cuentan con recurso habitacional y conocer las principales causas de este problema, antes **merece la pena mirar hacia el mercado residencial en general y, sobre todo, hacia la vivienda social**, una asignatura pendiente de nuestro país.

Desde la perspectiva de **expertos del mundo inmobiliario y del Tercer sector** hemos analizado dónde estamos en materia de sinhogarismo, de qué hablamos cuando hablamos de personas sin hogar y cuáles son las vías más eficaces para hacer frente a este problema. En paralelo, y porque creemos que se trata de un factor determinante en el crecimiento del número de ciudadanos sin acceso a la vivienda, analizamos también la situación de la vivienda social, cuáles son las zonas más sensibles, cuáles serían las causas que provocan el escenario actual y qué iniciativas públicas o privadas están en marcha.

A partir de este análisis y de la identificación de las vías que según los expertos ya funcionan en este campo, hemos formulado una serie de **propuestas de mejora** con el fin último de espolear un debate crucial para mejorar la vida de miles de ciudadanos con problemas de vivienda. Queremos avivar una conversación imprescindible para generar ideas, forjar consensos y, en definitiva, **ayudar a construir, juntos, un hogar digno para todos y cada uno de nuestros conciudadanos.**

A person is seen from the back, sitting on a dark ledge. They are looking out over a cityscape at sunset. The sky is a mix of orange, yellow, and light blue. In the foreground, there are some plants with small purple and pink flowers. The overall mood is contemplative and serene.

01

# ¿Qué es el sinhogarismo?





# Hogar

## ■ ■ ■ De qué hablamos cuando hablamos de sinhogarismo

El término “sinhogarismo”, un neologismo cada día más frecuente, empieza a ser de uso común y va sustituyendo al sintagma “sin techo”. Este cambio no es casualidad, porque no es lo mismo no tener “techo” que no tener un “hogar”. Este cambio de matiz nos recuerda que una casa, solo una casa, no basta para solucionar los problemas de las personas que viven en la calle. La solución a sus problemas, lo que permite tener un proyecto de vida digno e insertarse en una comunidad es tener un “hogar”.

Por ello, es importante tener en mente tanto en la definición del problema del “sinhogarismo” como en la formulación de soluciones el hecho de que no basta con aportar un techo sin más, sino que es necesario ir más allá e implementar actuaciones más avanzadas que permitan a personas vulnerables que “malviven” en la calle tener lo que se considera un verdadero “hogar”.

El concepto de sinhogarismo, así como el de personas sin hogar, sigue siendo difuso y no es fácil acotar qué significa con exactitud. Por la propia naturaleza del fenómeno, es complicado establecer estándares y contar con información exacta sobre incidencia, dimensión o evolución. En todo caso y para poder abordar el problema, existe un cierto consenso en utilizar la categorización ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*) elaborada por la Federación Europea de Asociaciones Nacionales que trabajan con Personas Sin Hogar (FEANTSA por sus siglas en inglés). Esta clasificación establece cuatro tipos generales y trece perfiles en función de su acceso a una vivienda digna.



## Tipología Europea de personas sin hogar y exclusión residencial

### A SIN TECHO (ROOFLESS)

1. Vivir en un espacio público (sin domicilio).
2. Pernoctar en un albergue y/o forzado a pasar el resto del día en un espacio público.

### B SIN VIVIENDA (HOUSELESS)

3. Estancia en centros de servicios o refugios (hostales para sin techo que permiten diferentes modelos de estancia).
4. Vivir en refugios para mujeres.
5. Vivir en alojamientos temporales reservados a los inmigrantes y a los demandantes de asilo.
6. Vivir en instituciones: prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales sin tener donde ir, etc.).
7. Vivir en alojamientos de apoyo (sin contrato de arrendamiento).

### C VIVIENDA INSEGURA (INSECURE HOUSING)

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.).
9. Notificación legal de abandono de la vivienda.
10. Vivir bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja.

### D VIVIENDA INADECUADA

11. Vivir en una estructura temporal o chabola.
12. Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación estatal.
13. Vivir en una vivienda masificada.

Fuentes: ETHOS Typology on Homelessness and Housing Exclusion. European Federation of National Organisations Working with the Homeless FEANTSA.  
<https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion>

Feantsa: <https://www.feantsa.org/en>



Tal y como señala la Comisión Europea, más allá de la carencia de un techo, el sinhogarismo suele incluir situaciones de vulnerabilidad, inseguridad o baja calidad de las viviendas. Las causas más frecuentes que provocan que las personas sufran este tipo de situaciones suelen estar relacionadas con factores como pobreza, desempleo, migración, edad, problemas de salud, relaciones rotas o falta de un apoyo adecuado para personas que dejan de vivir en instalaciones públicas

Por tanto, al hablar de sinhogarismo nos referimos a un problema social complejo, recurrente y con múltiples causas que van más allá de la mera falta de una vivienda. Se trata de un fenómeno social grave que se configura como uno de los máximos exponentes de la pobreza, la exclusión y la marginalidad. Por ello, es importante partir de distintas perspectivas, entre la que se encuentra la inmobiliaria, pero donde encontramos otras variables relevantes que tienen que ser tanto analizadas como gestionadas correctamente.

En el presente informe y en términos generales, cuando hablamos de sinhogarismo nos referimos fundamentalmente a las tipologías "Sin techo" (*Roofless*) y "Sin vivienda" (*Houseless*), no tanto a las categorías "Vivienda insegura" (*Insecure housing*) y "Vivienda inadecuada", categorías que tienen una serie de causas y problemas distintos muy relacionados con procesos de ocupación o precariedad y merecen ser objeto de otro análisis distinto.





## Perspectiva europea

El sinhogarismo es un problema relevante para la Unión Europea y así queda reflejado en distintos documentos e iniciativas comunitarias. De hecho, el Principio 19 del Pilar Europeo de Derechos Sociales establece la necesidad de vivienda social y apoyos para personas vulnerables, así como la disponibilidad de alojamientos y servicios adecuados para personas sin hogar.

### Principio 19 **Pilar Europeo de Derechos Sociales** Vivienda y asistencia para las personas sin hogar

**A.** Deberá proporcionarse a las personas necesitadas acceso a viviendas sociales o ayudas a la vivienda de buena calidad.

**B.** Las personas vulnerables tienen derecho a una asistencia y una protección adecuadas frente a un desalojo forzoso.

**C.** Deberán facilitarse a las personas sin hogar un alojamiento y los servicios adecuados con el fin de promover su inclusión social.

En esta línea también abunda el Parlamento Europeo, que en su Resolución de 24 de noviembre de 2020 sobre sinhogarismo insta a los Estados miembros a que adopten el principio de “la vivienda, primero” y trabajen en la prevención e intervención temprana. Igualmente, en otra Resolución del Parlamento del 21 de enero de 2021 se pide tanto a la Comisión Europea como a los Estados que aumenten la inversión en viviendas sociales, así como en la lucha contra el sinhogarismo y la exclusión social en materia de vivienda.

Este impulso queda reflejado en la Declaración de Lisboa sobre la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo, del 21 de junio de 2021. Este documento insta a las administraciones nacionales, regionales y locales a promover la prevención del sinhogarismo, el acceso a la vivienda y la provisión de servicios y apoyos para las personas sin hogar con la vista puesta en 2030 .

<sup>1</sup> Declaración de Lisboa sobre la Plataforma Europea para combatir el sinhogarismo.  
[https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip\\_21\\_3044](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/ip_21_3044)



La Declaración de Lisboa es un verdadero hito en materia de lucha contra el sinhogarismo en la Unión Europea y supone un revulsivo que se traducirá en nuevas políticas y medidas. Para llegar a este documento, las instituciones europeas parten de que el fenómeno del sinhogarismo “es una de las formas más extremas de exclusión social, afectando negativamente la salud física y mental, el bienestar y la calidad de vida de las personas, así como su acceso al empleo ya otros servicios económicos y sociales”. Además, este fenómeno “afecta a todos los Estados miembros y ha aumentado sustancialmente durante la última década en la UE”.

A partir del análisis de los datos sobre el sinhogarismo en Europa y dada la relevancia de un fenómeno que evoluciona de manera preocupante, los firmantes de la Declaración de Lisboa acordaron lanzar la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo<sup>2</sup>. La puesta en marcha de la Plataforma es en comienzo de un proceso de colaboración para garantizar avances específicos, en concreto, reforzando la prevención y aplicando enfoques integrados basados en la vivienda.

Cabe destacar que la Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo tiene como objetivo poner fin a este fenómeno, no solo gestionarlo temporalmente. Para ello, los Estados miembros firmantes trabajarán juntos para lograr las siguientes metas:

- Nadie duerma a la intemperie por falta de alojamiento de emergencia accesible, seguro y adecuado.
- Nadie viva en un alojamiento de emergencia o transitorio más tiempo del necesario para acceder a una vivienda permanente.
- Nadie salga de una institución de alojamiento (centro penitenciario, hospital, etc.) sin una oferta de vivienda adecuada.
- Los desalojos sean evitados siempre que sea posible y las personas afectadas tengan asistencia para contar con una solución adecuada.
- Nadie sea discriminado por su condición de persona sin hogar.

A partir del enfoque europeo, cabe esperar que los Estados miembros se movilicen en la misma línea y empiecen a implementar políticas públicas tendentes a luchar contra el sinhogarismo con la vista puesta en 2030, fecha en la que deberían constatarse avances reales.

<sup>2</sup> Plataforma Europea para Combatir el Sinhogarismo. European Platform on Combating Homelessness.  
<https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1550&langId=en>

## Situación del sinhogarismo en España

Tal y como señala el VII Informe FOESSA (2019), “la mezcla de baja calidad en el empleo y altos costes de la vivienda era una combinación característica de nuestro país y definía las dos principales dimensiones por la que los hogares y las personas llegan a la exclusión social”. De hecho, el informe añade que es precisamente la evolución de los precios lo que impedía a las familias con ingresos más bajos acceder a este bien y las políticas de vivienda “no habían conseguido sentar las bases de un sistema residencial garantizando el acceso de las personas y familias en situación de exclusión a una vivienda adecuada”<sup>3</sup>.

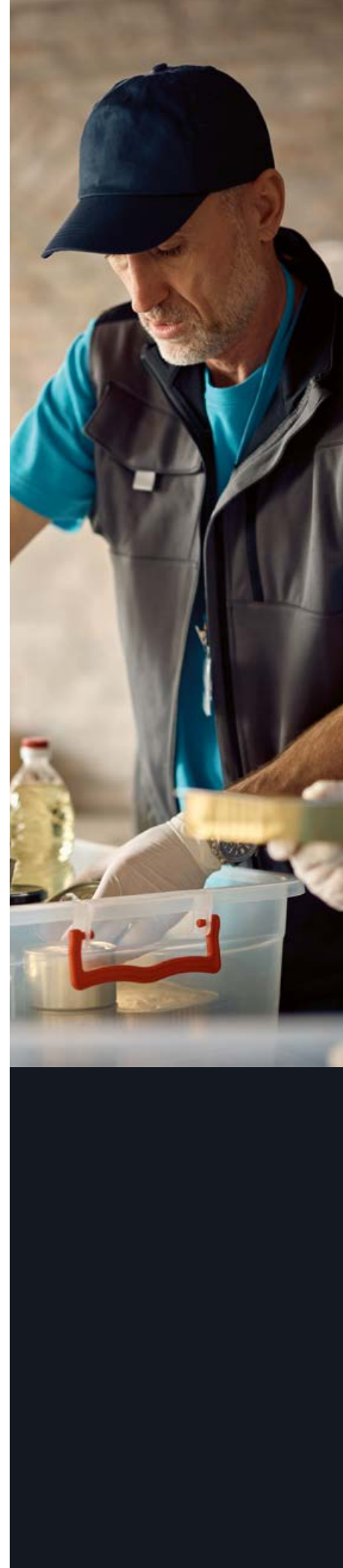
Delimitar el perímetro del sinhogarismo, así como su dimensión en España, resulta complicado por la falta de datos y por la propia naturaleza de un fenómeno tan complejo. La dificultad para recabar información, así como la ausencia de programas ambiciosos y sistemáticos a nivel nacional hacen que resulte complejo conocer con detalle la situación actual, así como las causas del problema y sus posibles decisiones.

Tal y como se señala en la Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020 (ENI-PSH) del Gobierno de España<sup>4</sup>, “al abordar un diagnóstico sobre las personas sin hogar en nuestro país lo primero que debe advertirse es la escasez de datos referidos a las mismas: son pocos los estudios existentes y poco generalizables y los datos ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre las personas atendidas en los centros que ofrecen alojamiento y restauración (...) son difícilmente extrapolables. No obstante, esta carencia de datos e información relativa a este fenómeno, analizando las encuestas del INE junto con otras fuentes significativas como son los diversos recuentos nocturnos y otros estudios españoles y europeos, es posible aventurar cuáles son las características y tendencias más relevantes que perfilan la situación de las personas sin hogar en España”.

El INE empezó a realizar su encuesta de personas sin hogar en 2004, estudio armonizado con los estándares europeos y que se desarrolla en dos ámbitos: análisis de las personas sin hogar, así como de los centros y recursos que se destinan a las mismas. Cabe señalar que el hecho de que el estudio se limite solo a usuarios de centros asistenciales de alojamiento y restauración hace que no se tengan en cuenta con la atención necesaria a las personas que se encuentran en peor situación y ni siquiera recurren a este tipo de ayudas.

<sup>3</sup> Informe FOESSA. Colección de Estudios 50. Evolución de la cohesión social y consecuencias de la Covid-19 en España.

<sup>4</sup> Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020. EstrategiaPSH20152020.pdf (mdsocialesa2030.gob.es)



La Encuesta de personas sin hogar de 2022 del INE<sup>5</sup> revela que un total de 28.552 personas sin hogar son atendidas en centros asistenciales, lo que supone un 24,5% más que en 2012. La mayoría de las personas sin hogar son hombres (76,7%), pero cabe señalar que el número de mujeres ha aumentado, hasta representar el 23,3%, cifra superior al 19,7% de 2012.

En cuanto a la edad de las personas sin hogar, más de la mitad (51,1%) tiene menos de 45 años, el 43,3% entre 45 y 64 años y el 5,5% superan los 64 años. Además, el 50,1% tiene nacionalidad española, de los cuales, el 93,3% está empadronado en algún municipio, frente al 75,8% de los extranjeros.

La encuesta del INE también se centra en las causas del sinhogarismo y destaca como principales motivos el hecho de tener que empezar de cero tras llegar de otro país (28,8%), la pérdida de trabajo (26,8%) y el desahucio de su vivienda (16,1%). Para profundizar en las causas, la encuesta se fija también en el contexto familiar antes y después de caer en el sinhogarismo y pone de manifiesto que el 24,9% de las personas sin hogar tiene pareja, pero solo la mitad convive con ella y que el 50% del total afirma que tiene hijos.

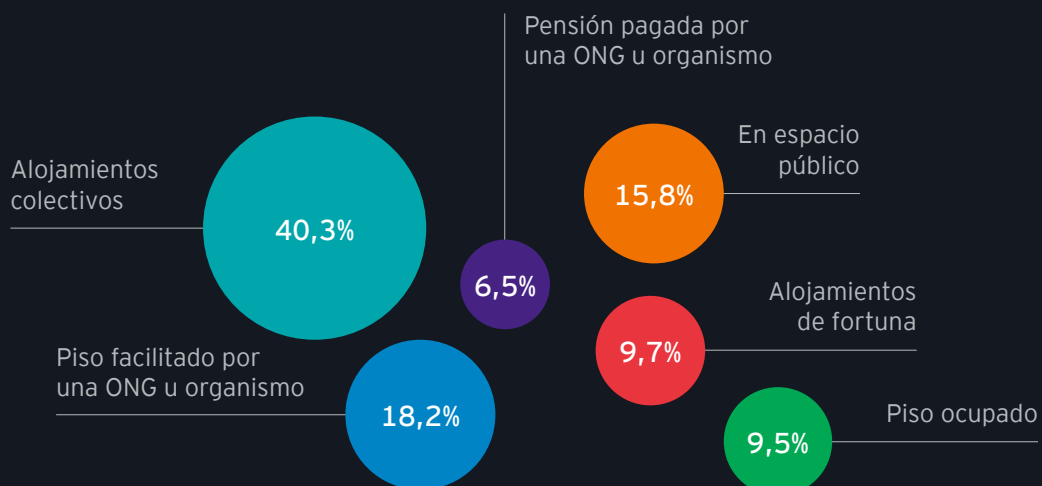
Un apartado relevante de la encuesta del INE es el relativo a las condiciones de vida de las personas sin hogar, ya que muestra en qué situación se encuentra y si hay algún tipo de avance para solucionar el problema de la falta de techo. El 89,2% pernocta todas las noches en el mismo lugar, mientras que el 40,3% ha dormido alguna noche en alojamientos colectivos y otro 24,7% ha pernoctado en pisos o pensiones facilitados por una ONG u organismo. Cabe destacar que hasta un 35% se ha alojado al margen de la red de alojamientos disponibles, teniendo que recurrir a espacios públicos (15,8%), alojamientos de fortuna (9,7%) o pisos ocupados (9,5%).

# 28.552

La Encuesta de personas sin hogar de 2022 de INE revela que un total de 28.552 personas sin hogar son atendidas en centros asistenciales.

<sup>5</sup> Encuesta personas sin hogar 2022. Instituto Nacional de Estadística INE - [https://www.ine.es/prensa/epsh\\_2022.pdf](https://www.ine.es/prensa/epsh_2022.pdf)

## Personas sin hogar por lugar de pernoctación. Año 2022



Fuente: INE, Encuesta de personas sin hogar de 2022

29,9%

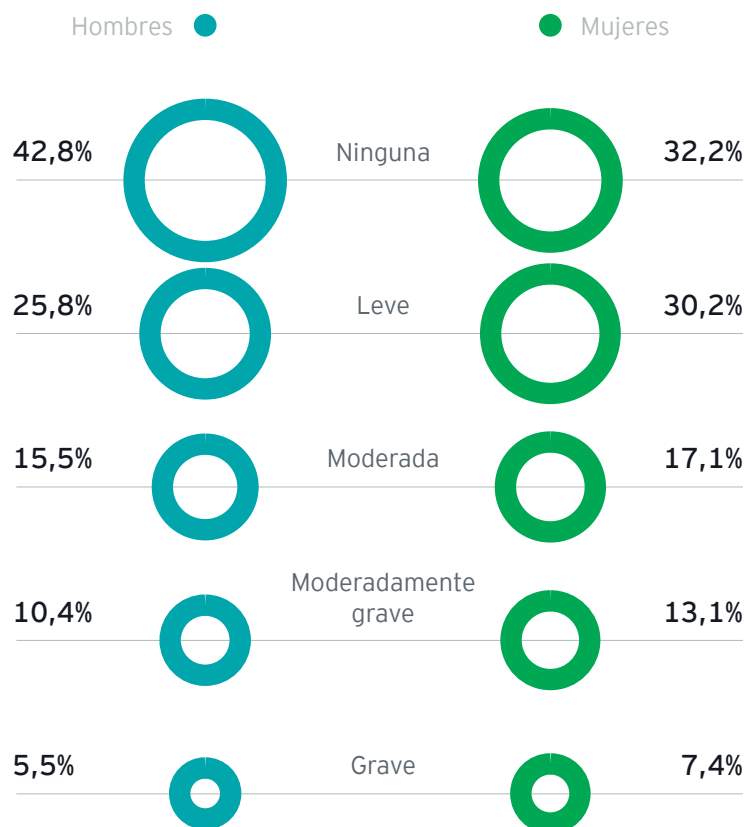
Declara no tener ninguna fuente de ingresos.

También relevante es poner el foco en la formación y la situación laboral de las personas sin hogar, ya que la encuesta revela la baja tasa de empleo de este colectivo. El 5,4% afirma estar trabajando, el 71,2% señala estar desempleado, el 6,4% está en situación de invalidez, el 4,1% es jubilado y hasta un 12,9% restante afirma que se encuentra en otra situación.

En este sentido, cabe destacar también el apartado relativo a las fuentes de ingresos, siendo la principal para las personas sin hogar las prestaciones públicas, percibidas por el 32,6% del colectivo. Otras fuentes son la ayuda de familiares (6,9%), trabajo (6,7%) o aportación de ONG (6,5%), pero destaca el hecho de que hasta un 29,9% declara no tener ninguna fuente de ingresos, algo especialmente relevante a la hora de conseguir un techo.

En cuanto a la salud de las personas sin hogar, el 80,5% afirma que dispone de tarjeta sanitaria y hasta un 55,8% declara tener buena o muy buena salud, mientras que el 14,9% indica que tiene mala o muy mala salud. Mención especial merece la percepción de la salud mental, ya que hasta el 50,6% presenta algún síntoma depresivo, proporción que llega al 67,8% en las mujeres. Se trata de cifras mucho más altas que las de la población general (entre el 12,9% hombres y 16,6% mujeres según fuentes de la Encuesta Europea de Salud 2020).

### Personas sin hogar por severidad de la sintomatología depresiva y sexo. Año 2022





En cuanto a los servicios sociales para personas sin hogar, lo más solicitados son los servicios de comedor (65,8%), seguidos de los de alojamiento (62,7%). Otros servicios también solicitados son los de información, orientación y acogida (47,4%) y servicio de higiene (44,9%).

En todo caso, cabe destacar que, según la encuesta del INE, "el 82% de las personas sin hogar señala que necesitarían una vivienda o habitación para poder salir de la situación en la que se encuentran". En este sentido, un porcentaje menor, del 78%, señala que necesitaría un trabajo y un 38,6% una prestación económica. Estos datos indican que, para la mayoría, la vivienda es el elemento clave que les ayudaría a superar sus problemas relacionados con el sinhogarismo.



## Cómo se está abordando el sinhogarismo en España

Desde las distintas administraciones públicas españolas, así como desde el Tercer Sector y la sociedad civil (empresas y ciudadanos) se está trabajando para solucionar o paliar los problemas de sinhogarismo. Existe un cierto consenso en torno a la gravedad del problema, así como a las dificultades para identificar y aplicar soluciones eficaces que frenen el aumento del número de personas sin hogar.

Conscientes de que en los últimos años el problema del sinhogarismo no para de crecer, el Gobierno de España puso en marcha la Estrategia Nacional Integral para las Personas Sin Hogar 2015-2020 (ENI-PSH), concebida como "instrumento que propone el Gobierno para dar respuesta a la situación de estas personas y crear un marco integral de actuación con este colectivo".

Así, la ENI-PSH se puso en marcha como un "marco de enfoque, método y acción compartido, en cooperación con el conjunto de las comunidades autónomas, entidades locales y entidades del tercer sector, en cuya elaboración se ha consultado también a personas sin hogar. Pero además, esta Estrategia busca también implicar a la opinión pública y a otros actores como medios de comunicación y sector empresarial".<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020. EstrategiaPSH20152020.pdf (mdsocialsa2030.gob.es).

Los principios en los que se inspira la ENI-PSH son los derechos de todas las personas, la unidad de acción, la prevención y atención temprana, un enfoque orientado a la vivienda, un enfoque centrado en las personas, la perspectiva de género y la mejora del conocimiento y la formación en materia de sinhogarismo. Este marco “reconoce unos derechos que afectan vitalmente a las personas sin hogar: derecho a la seguridad de vida, derecho de vivienda, derecho a la protección de la salud y ayuda social”.

## Objetivos de la Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar

- 1. Prevención del sinhogarismo.
- 2. Sensibilización de la sociedad y defensa contra la discriminación de las personas sin hogar.
- 3. Garantizar la seguridad de vida de las personas sin hogar.
- 4. Restaurar el proyecto de vida.
- 5. Reforzar el sistema público de atención a las personas sin hogar y mejorar el conocimiento, el intercambio de información y la evaluación.

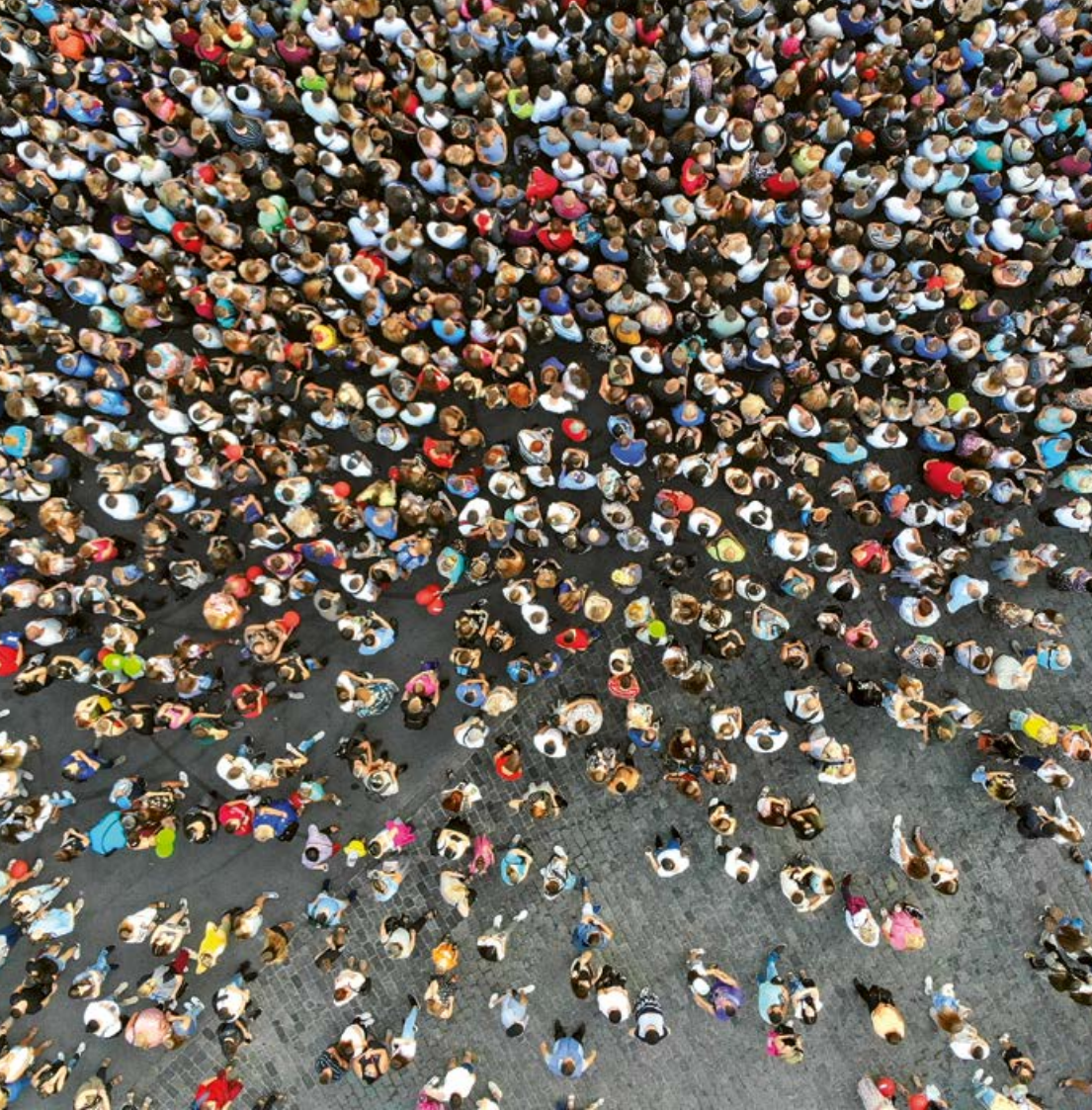
En cuanto al derecho a la vivienda, la ENI-PSH indica de manera clara que “el principal pilar de acción para superar el sinhogarismo ha de ser evitar la pérdida de vivienda”. En este sentido, el plan indica también que “comenzar por la seguridad que ofrece la vivienda no solo es el mejor modo de garantizar la integridad física y psicológica de las personas, sino que ahorra costes, impulsa la autoestima, expectativas y voluntad de la persona sin hogar y permite una acción pública y ciudadana más cohesionada y eficaz”.

Por ello, la ENI-PSH se basa en la aplicación prioritaria de enfoques orientados a la vivienda, conocidos como Housing Led y, dentro de este marco, con foco en la metodología Housing First, método que proporciona vivienda a la persona sin hogar al tiempo que establece un protocolo que compromete al usuario<sup>7</sup>.

En el marco del Objetivo 3 de la Estrategia, que es “garantizar la seguridad de vida de las personas sin hogar”, se inscribe la línea estratégica 7, denominada “aplicación del método Housing first”. Este método utiliza “la vivienda autónoma como palanca para la creación de confianza, aceptabilidad de la Red de Recursos, descubrimiento y activación de capacidades de normalización”. Para ello, es necesario ofrecer a las personas sin hogar acceso a viviendas independientes de modo permanente e incondicional, junto con un proceso de intervención social basado en apoyo continuado.

<sup>7</sup> La primera evaluación de Housing First en España demuestra que es una solución eficiente contra el sinhogarismo. Informe Provienda y Hogar Sí.

<https://www.provienda.org/primer-evaluacion-housing-first-en-espana-solucion-sinhogarismo/>



# 24,5%

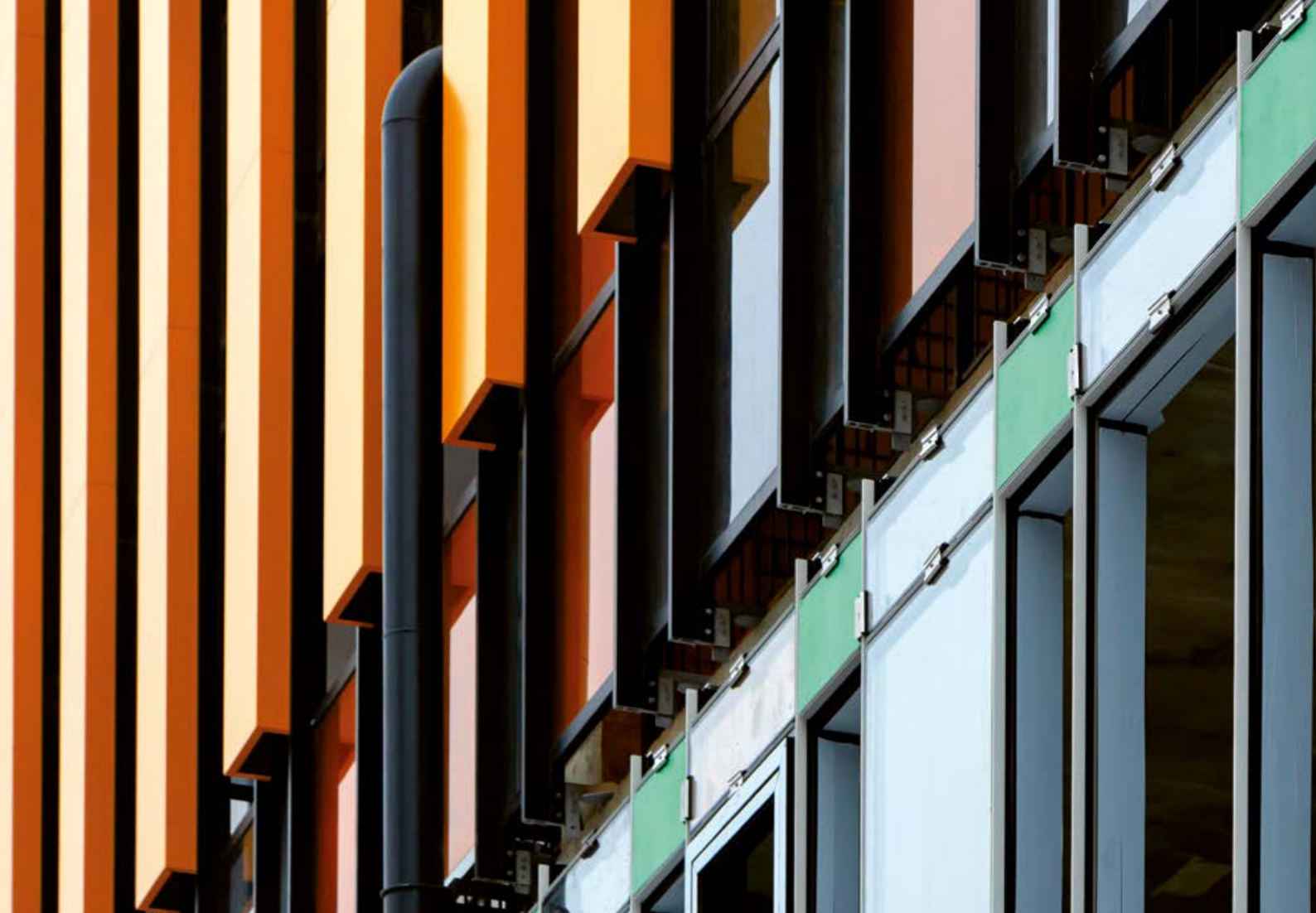


## Nueva estrategia contra el sinhogarismo en marcha

A día de hoy, el sinhogarismo sigue siendo un problema persistente en España que no ha remitido en los últimos años tras la puesta en marcha de la primera ENI-PSH, sino todo lo contrario. De hecho, los datos indican que el número de personas sin hogar ha crecido un 24,5% en los últimos 10 años hasta alcanzar los 28.552 personas. Además, todo indica que la situación se está agravando, ya que más del 40% de las personas sin hogar están en esta situación más de tres años.

El Gobierno sostiene que “las respuestas que se están dando al sinhogarismo en España, no logran revertir esta tendencia ni eliminar este fenómeno; más aún, dado el actual contexto socioeconómico todo indica que el número de personas en situación de sinhogarismo podría continuar aumentando si no se toman a las medidas adecuadas para prevenirlo”.

El número de personas sin hogar ha crecido un 24,5% en los últimos 10 años hasta alcanzar los 28.552 personas.



Por ello, desde el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 se ha puesto en marcha una nueva estrategia para personas sin hogar para el periodo 2023-2030<sup>8</sup>. Se trata de responder de manera decidida y coordinada por parte de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales, así como de asumir un compromiso en el diseño, implementación y consecución de los objetivos fijados para luchar contra el sinhogarismo.

La nueva estrategia parte de la necesidad de avanzar más deprisa y con más eficacia en materia de lucha contra el sinhogarismo en España, dado que se ha podido constatar que el problema se ha agravado en los últimos años. Por ello, el nuevo enfoque trata de crear un marco de cooperación con las comunidades autónomas y las entidades locales capaz de diseñar una política integral frente al sinhogarismo.

<sup>8</sup> Resolución de 20 de enero de 2023, de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales, por la que se publica el Acuerdo Marco del Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia para dar solución al sinhogarismo impulsado por la Estrategia nacional para la lucha contra el sinhogarismo en España 2023-2030. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-3092](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-3092)



En este sentido, la nueva estrategia apuesta por “un enfoque orientado a la vivienda y de derechos humanos y perspectiva de género”, así como por una mayor implicación de todos los actores, especialmente de los departamentos de servicios sociales y de vivienda de las administraciones públicas. Además, se trabajará activamente para completar la actuación de la Administración con iniciativas de las entidades del Tercer Sector.

La nueva estrategia pondrá el foco en los colectivos más vulnerables: personas en situación de calle, personas en albergues de emergencia, personas en albergues y personas en alojamientos con apoyos de larga duración. Para ello, se promoverá una respuesta integral con el fin último de promover la autonomía de las personas sin hogar para que puedan desarrollar su proyecto de vida.

A partir del Acuerdo Marco publicado el 20 de enero de 2023, siguen los trabajos para reunir a los distintos agentes sociales y administraciones en torno a una mesa común que aporte una respuesta integral y que formule una estrategia concreta en los próximos meses.



02



# Vivienda social y su impacto en el sinhogarismo

Análisis desde una  
perspectiva inmobiliaria



## ■ ■ ■ Mercado residencial en España

### Visión general

A pesar de que la población en España lleva estancada varios años en el entorno de los 47.6M de habitantes, con una pirámide de población invertida y en clara tendencia de envejecimiento, el número de hogares continua con su tendencia al alza hasta los 18.9M de hogares en 2022 (un 1% superior a 2020). Los hogares siguen disminuyendo su tamaño medio en número de habitantes por hogar (2,48 personas por hogar en 2022) y se espera que siga esta tendencia, de acuerdo con las estimaciones del INE, con una estimación de 2,36 habitantes por hogar en 2037. Esta tendencia, junto con la expectativa de crecimiento de población debido a los efectos migratorios, presiona al alza la demanda de viviendas en España.

Este incremento de demanda de nuevos hogares es especialmente significativo en los principales núcleos urbanos, donde el incremento de población es patente, contrariamente a lo que ocurre en el medio rural o en pequeños municipios alejados de grandes áreas metropolitanas.

Esto nos lleva a una tendencia de incremento de la demanda de vivienda en los grandes núcleos urbanos, mostrando una subida notable sobre todo en las últimas décadas, mientras que la oferta ha crecido a un ritmo muy inferior, rompiendo el equilibrio de mercado e impulsando los precios al alza incluso en un momento en el que el contexto macroeconómico incitaba a pensar en estabilización e incluso en reducción de precios por debilidad de la demanda.

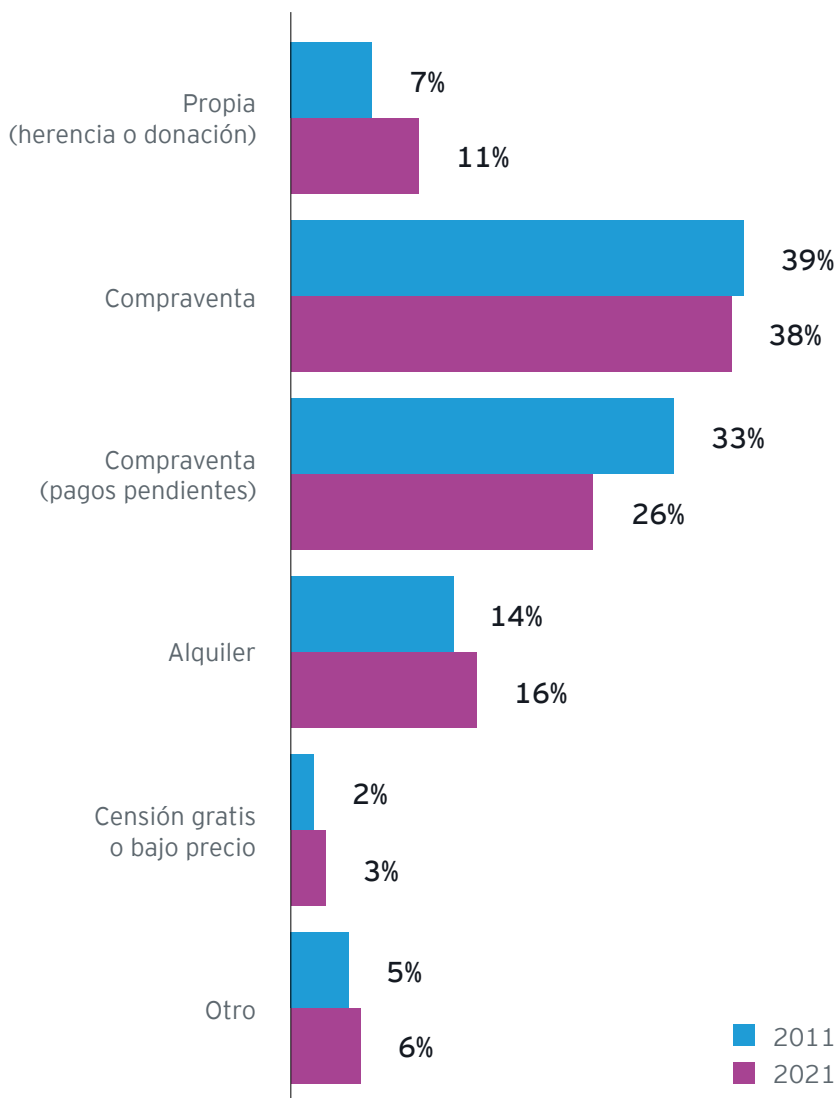
La oferta de vivienda de obra nueva ha sido un bien escaso en las grandes ciudades por la falta de suelo listo para edificar. Además, la oferta de segunda mano es, en general, de calidad baja y obsoleta, con gran necesidad de inversión, por lo cual gran parte de esas viviendas nunca llegan a ocuparse.

**La oferta de vivienda en alquiler también se ha reducido en los últimos años** por la creciente incertidumbre jurídica percibida por los inversores, especialmente los internacionales, que incluso podría aumentar con la nueva Ley de la Vivienda, por lo que es de esperar que la demanda siga tensionada y con precios elevados en la mayoría de los centros urbanos.

En España, gran parte de la población reside en viviendas de su propiedad (75%), de los cuales cerca de dos tercios están totalmente pagada y sin hipotecas o cargas pendientes, principalmente correspondiente a personas jubiladas (44,4% del total), o en propiedad a través de herencias (14,2%).

Por otra parte, un 15,9% de la población viven en régimen de alquiler, cerca de 3M de hogares, con un incremento muy notable respecto al anterior censo de 2011, cuando su peso era del 13,5% (2,4M de hogares). Hay diversas explicaciones en el mercado respecto a esta tendencia al alza de la vivienda en alquiler. Por un lado, la debilidad de la demanda de los estratos más jóvenes de la pirámide de población, y por otro, el cambio en las tendencias de este segmento más joven, primando la flexibilidad de un alquiler ante el aumento de la movilidad.

### Evolución de la cuota de regímenes de tenencia



Fuente: Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV) Año 2021.

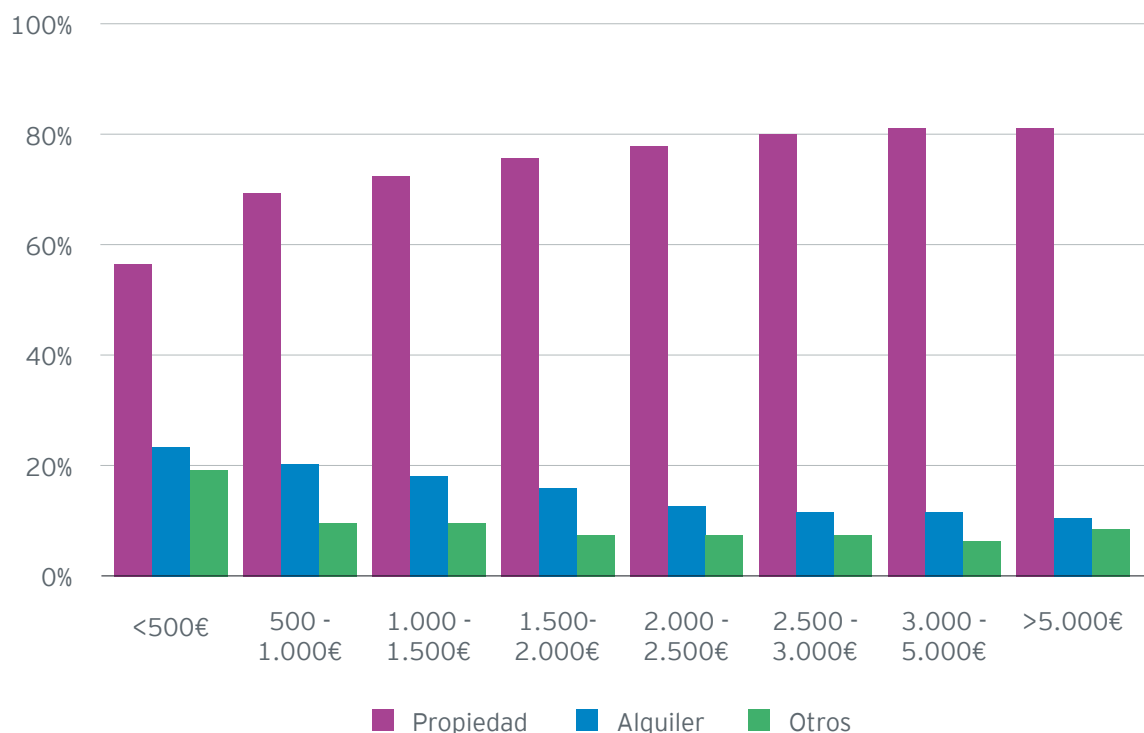
[https://www.ine.es/prensa/ecepov\\_2021\\_feb.pdf](https://www.ine.es/prensa/ecepov_2021_feb.pdf)





Respecto al régimen de tenencia según el nivel de ingresos mensuales netos del hogar, se aprecia que en los niveles de renta más altos destacan las viviendas en propiedad sobre las viviendas en alquiler. En cambio, el alquiler toma más protagonismo en los grupos que tienen ingresos netos mensuales de en torno a 500€ y 1.500€ mientras que disminuye a medida que sube el nivel de ingresos.

### Régimen de tenencia según nivel de ingresos



Fuente: Régimen de tenencia de la vivienda principal, Instituto Nacional de Vivienda.

<https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=56576&L=0>

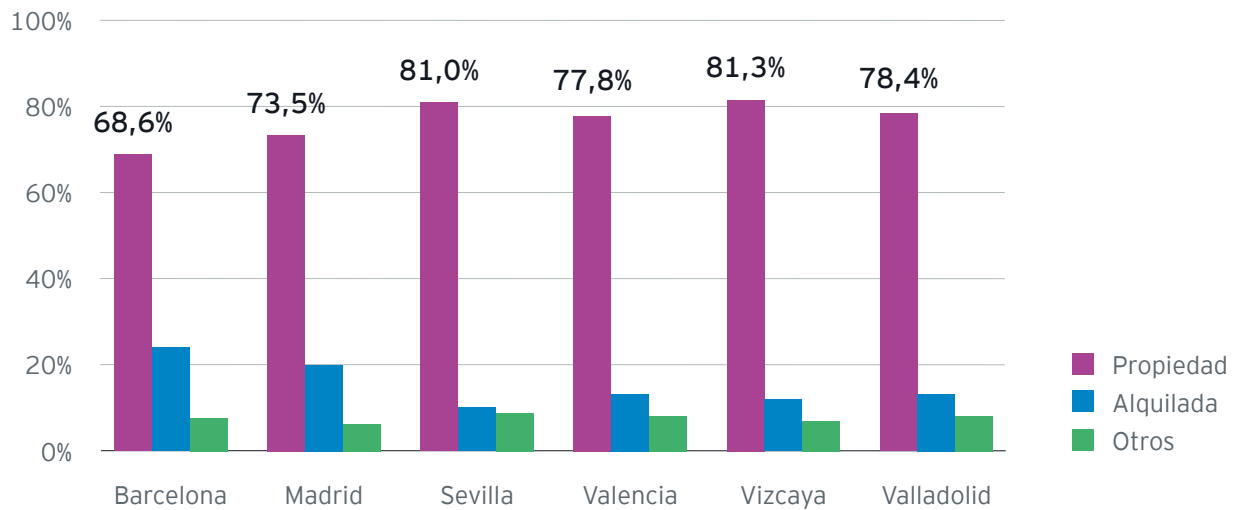
# 44%

El 44% de hogares en propiedad sin pagos pendientes está habitado por uno o más jubilados.

El elevado número de hogares con ingresos inferiores a 1.500 euros en régimen de propiedad sin pagos pendientes se debe en gran medida a aquellos hogares en los que reside al menos una persona jubilada, pues según los datos del INE, el 44% de hogares en propiedad sin pagos pendientes está habitado por uno o más jubilados.

Por otro lado, mientras que la media en España de hogares que viven en alquiler es del 15,9%, en las comunidades Autónomas de Madrid y Cataluña están por encima de esta media, con un 19,9% y un 23,2% de hogares en alquiler, respectivamente, principalmente por el alto nivel de precios en contraste con otras regiones, liderado por las dos grandes áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona.

## Tenencia por régimen de propiedad

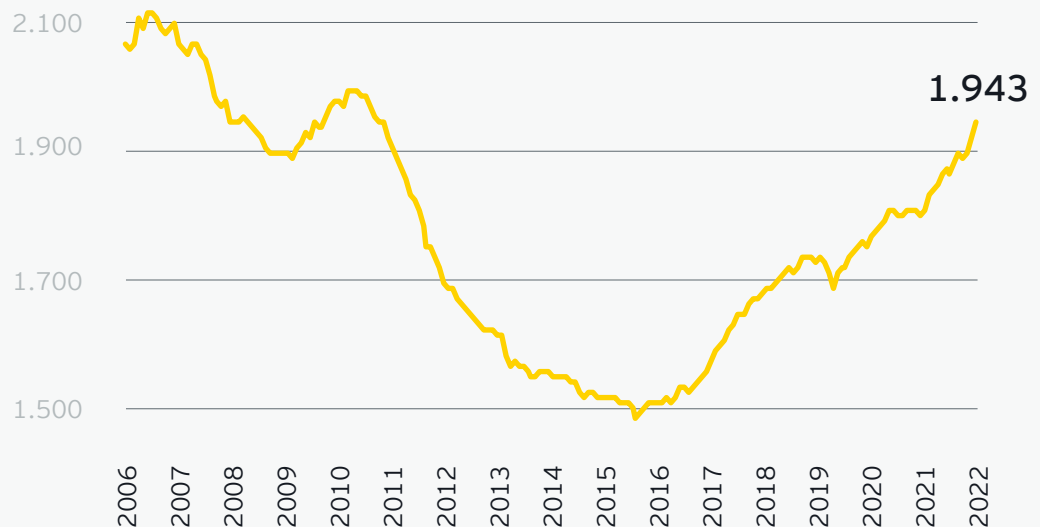


## Evolución precio vivienda alquiler y venta

La subida de tipos actual ha obligado a muchas familias a posponer la compra de una vivienda por la subida de costes financieros, obligándoles a optar por la solución del alquiler. El poder adquisitivo de la gran mayoría de hogares españoles se está viendo mermado por la subida de precios, lo que, unido al endurecimiento de las condiciones crediticias, está empujando a posponer las decisiones de compra de muchos de los hogares y está forzando la situación económica de muchas familias.

Por otro lado, encontramos que el aumento de la demanda actual para encontrar vivienda de obra nueva o vivienda de calidad está tensionando de la misma forma la subida del precio de la vivienda, ya sea en compra o en alquiler, sobre todo en las grandes ciudades.

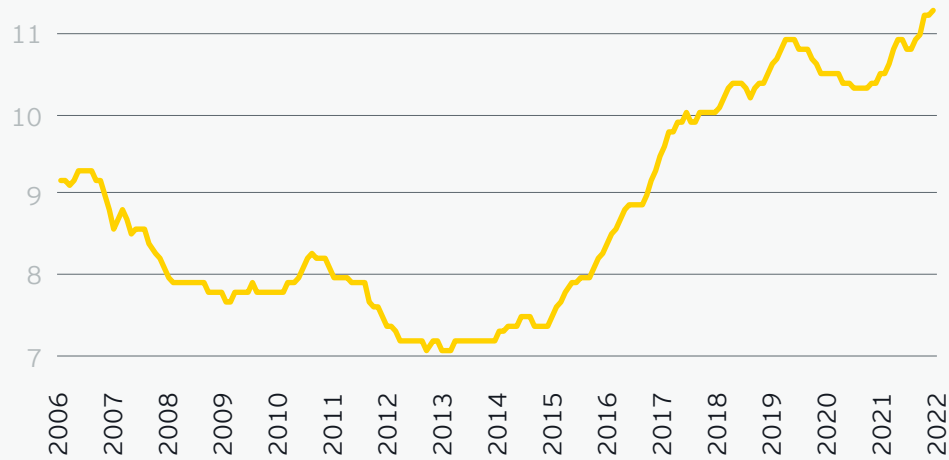
### Venta (€/m<sup>2</sup>)



Fuente: Evolución del precio de alquiler de la vivienda en España, Idealista.  
<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

Según un informe publicado en enero de 2023 por el portal inmobiliario Fotocasa, al menos un 60% de las familias que se encontraban en búsqueda de vivienda se ha visto afectado por el cambio en la política monetaria y un 24% de ellos se ha visto obligado a paralizar el proceso de compraventa. Esta subida de precios de venta ha desencadenado un crecimiento en el porcentaje de compradores obligados a optar por el alquiler de una vivienda, provocando, además, un incremento de precios de arrendamiento.

## Alquiler (€/m<sup>2</sup>/mes)



Fuente: Evolución del precio de alquiler de la vivienda en España, Idealista.  
<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

Adicionalmente a este tensionamiento en el lado de la demanda, el cambio de ciclo ha desencadenado en una subida drástica de costes de la construcción, materias primas, mano de obra, costes financieros, etc. presionando a la baja la oferta de nuevo stock.

El encarecimiento del precio de la vivienda ya sea en régimen de alquiler o en régimen de compra, está afectando a todos los estratos de la sociedad, pero especialmente a los hogares con rentas más bajas, lo cual supone un grave riesgo de incrementar las familias en riesgo de exclusión, y, potencialmente, incrementar el problema del sinhogarismo en España por la dificultad de acceso a la vivienda.

## Tasa de esfuerzo de la vivienda en España

La tasa de esfuerzo de la vivienda mide el porcentaje de los ingresos que una familia destina al pago de la vivienda, ya sea en la modalidad de compra a través de la cuota hipotecaria, o en alquiler a través del pago de una renta. En términos generales, se estima que una tasa de esfuerzo saludable no debería sobrepasar el 35%.

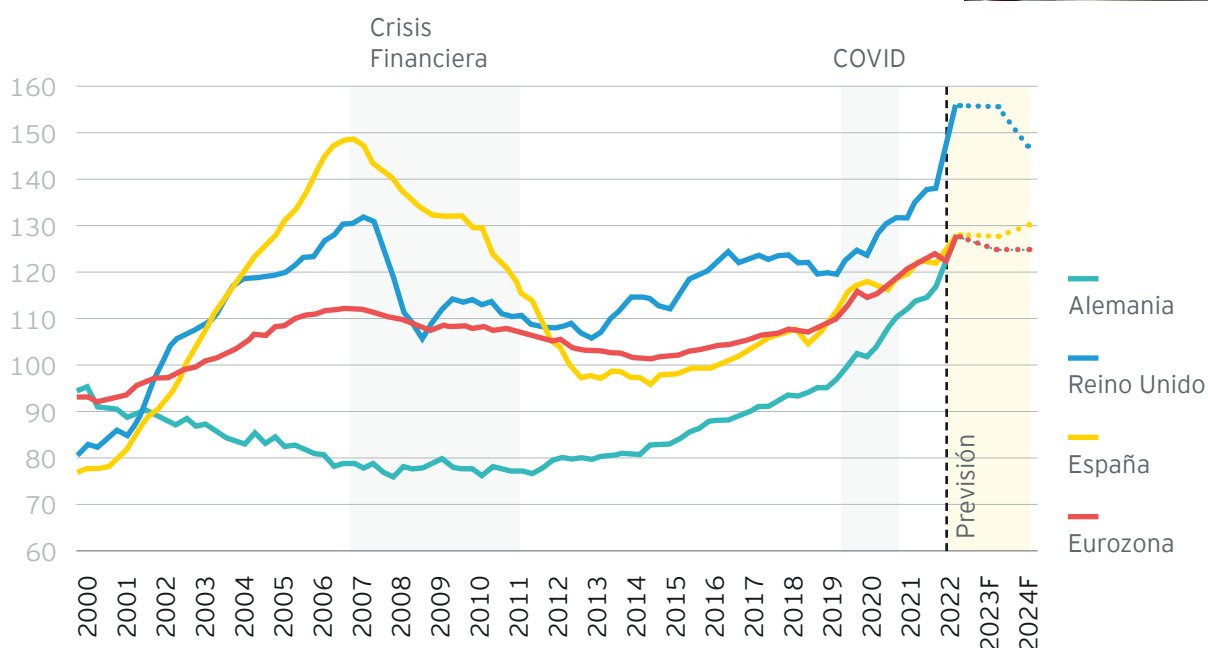
La OCDE realiza un análisis detallado de la evolución de las tasas de esfuerzo de cada país respecto a lo que se considera que debería ser sostenible en el largo plazo.

En la gráfica se puede ver claramente como el mercado español se desbocó en los años previos a la crisis financiera de 2008, principalmente por un incremento de precios muy por encima del incremento del poder adquisitivo de las familias. En otros países este efecto no fue tan acusado, pero tuvo su impacto a nivel general en la zona euro.

Durante la última década, se percibe en Europa un comportamiento similar entre los países, con un incremento sostenido y prologando de las tasas de esfuerzo, incluso en países como Alemania que históricamente se había comportado de forma más estable.



### Tasa de Esfuerzo OCDE (100=sostenible largo plazo)



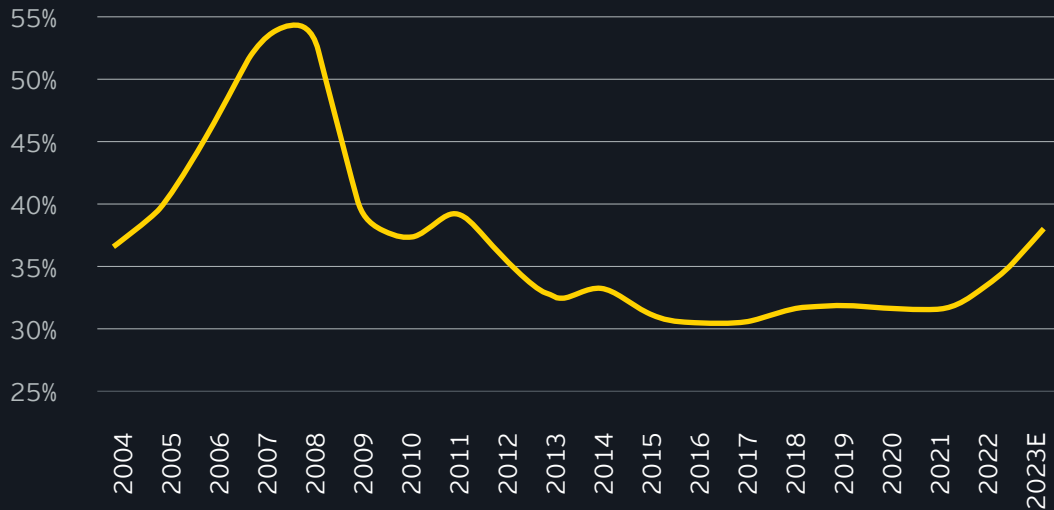
Fuente: Evolución de las tasas de esfuerzo, OCDE.  
<https://stats.oecd.org/>

Según el Banco de España, la tasa de esfuerzo en compra alcanzó en 2008 su máximo histórico en torno al 54% de media en España, la cual se moderó significativamente en línea con el desplome del precio de la vivienda que siguió a la crisis financiera.

Durante los últimos años, la tasa de esfuerzo se ha mantenido en un rango saludable por debajo del 35%, a pesar del continuo incremento del precio de la vivienda, especialmente por el bajísimo coste de la financiación, con el euríbor alcanzando cifras negativas de forma sostenida.

El rápido incremento del euríbor durante el último año, junto al continuado incremento del precio de la vivienda, ha llevado la tasa de esfuerzo a niveles no sostenibles por encima del 35%, y se espera siga en aumento por el deterioro del contexto macroeconómico.

## Tasa de Esfuerzo BdE



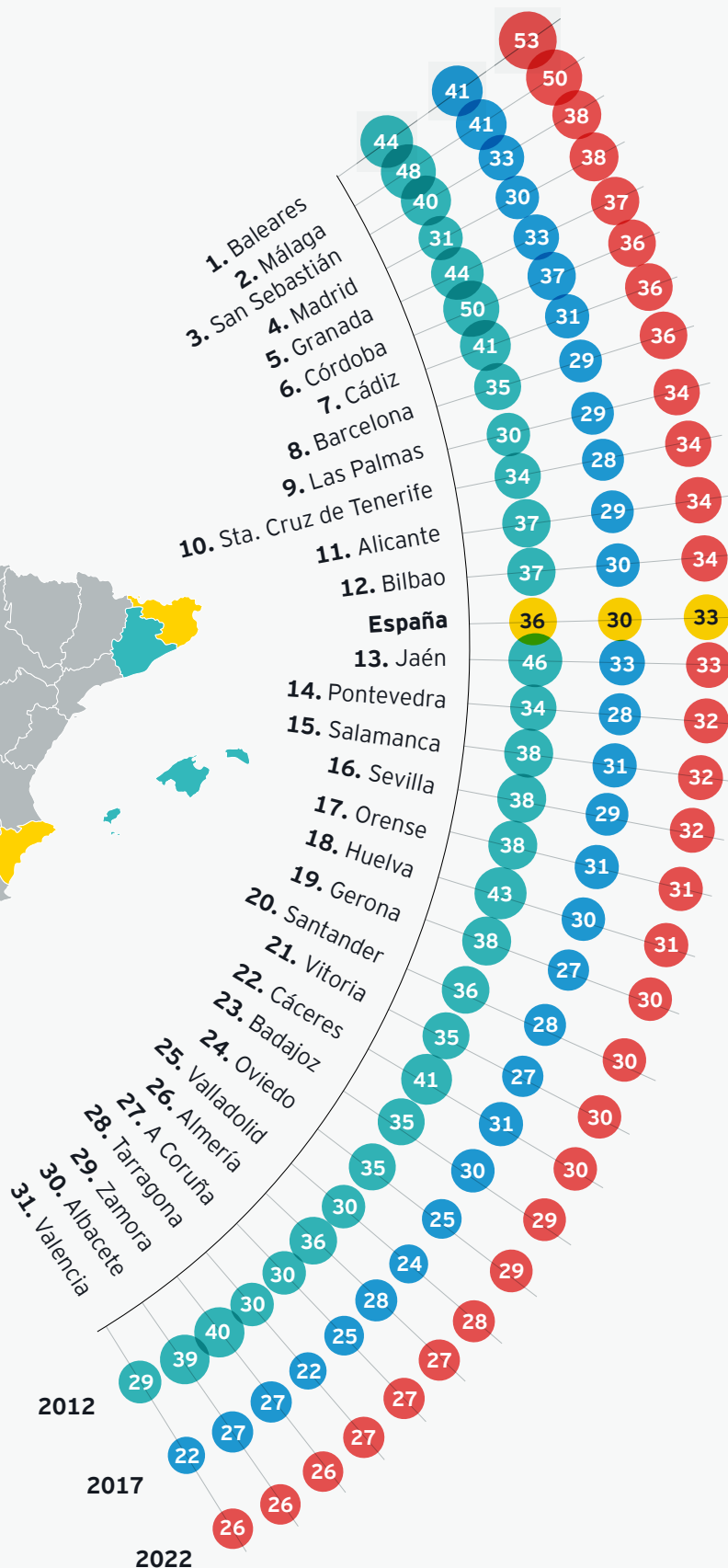
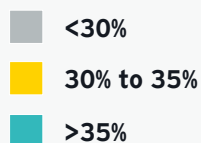
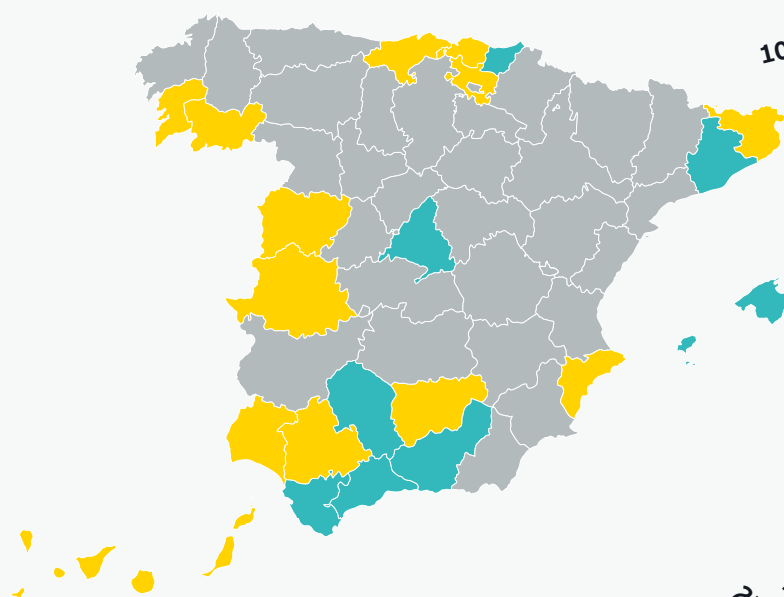
Fuente: Indicadores del mercado inmobiliario, Banco de España.

<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/otras-clasificaciones/publicaciones/sintesis-indicadores/capitulo-1.html>

Si bien la tasa de esfuerzo a nivel nacional es un claro indicador de lo que está sucediendo en el mercado, el mercado de la vivienda tiene un alto componente local, por lo que es necesario analizar en profundidad lo que está sucediendo en las diferentes regiones.

A cierre de 2022 encontrábamos zonas con tasas de esfuerzo en niveles algo preocupantes, por lo que es de esperar que esta situación siga deteriorándose a medida que las cuotas hipotecarias vayan actualizándose a los tipos de euríbor actuales.

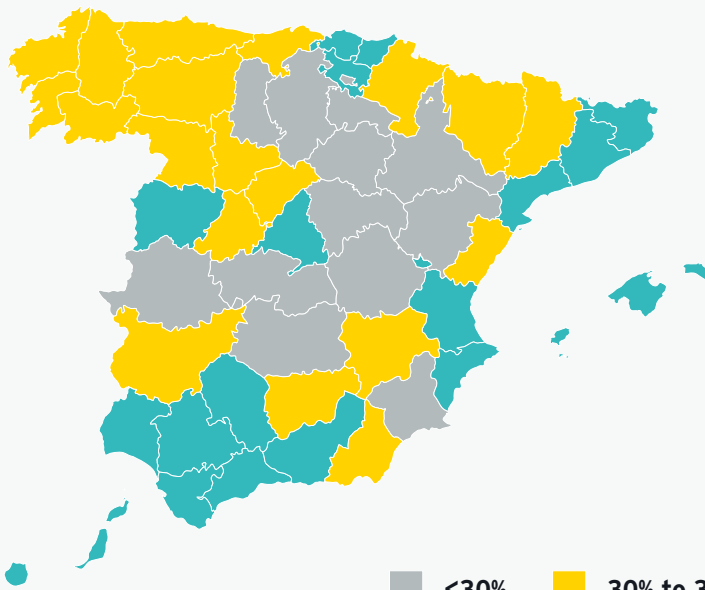
## Tasa de esfuerzo de venta (%)



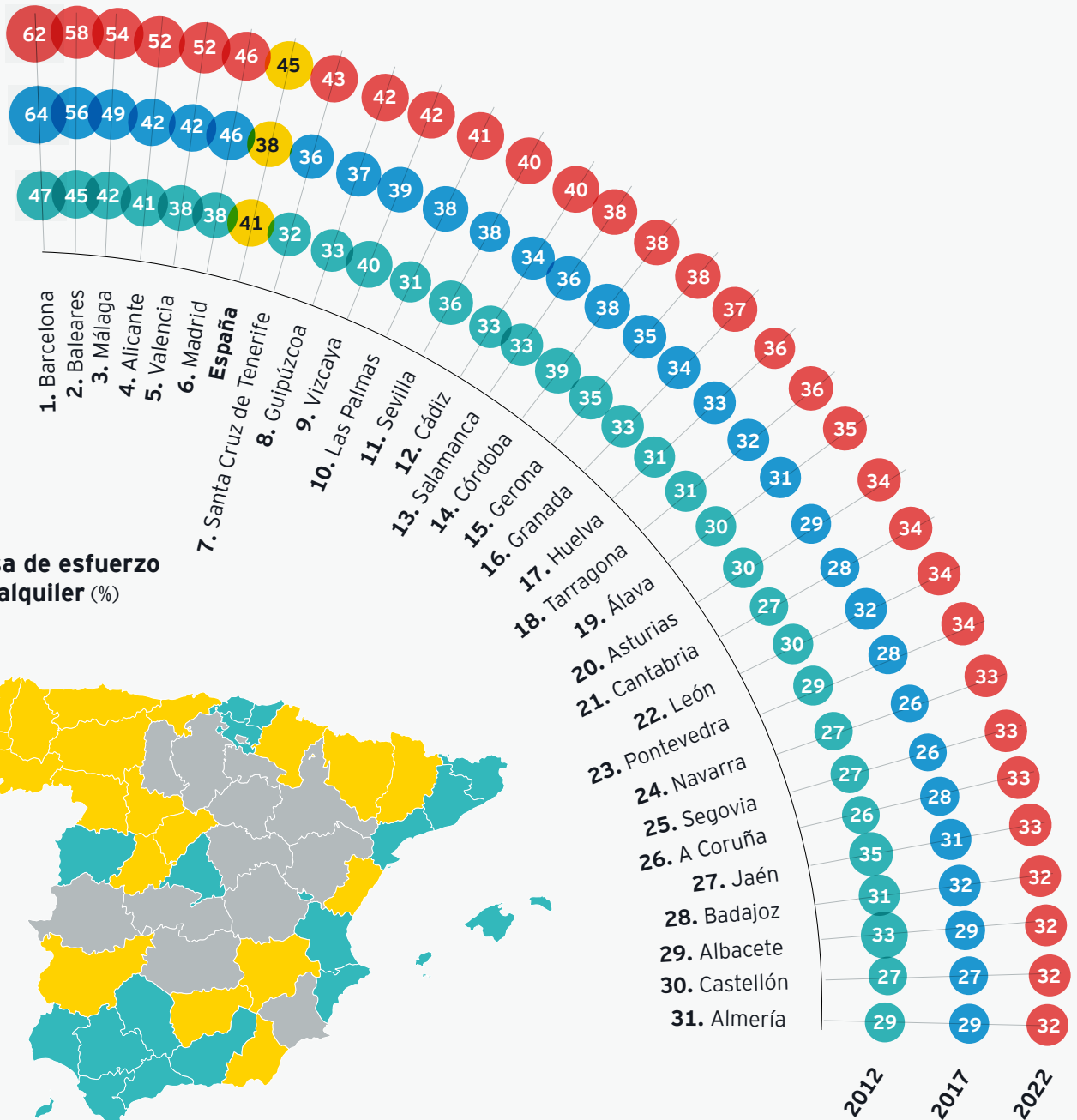
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE, Fomento, Fragua, Agencia Tributaria, Banco de España.

El mercado de alquiler está en una situación algo más compleja incluso que el mercado de compra, con tasas de esfuerzo en niveles muy preocupantes en algunas provincias, donde la presión por el alquiler turístico está provocando que el acceso a una vivienda sea muy complejo para las familias.

### Tasa de esfuerzo de alquiler (%)



■ <30%   ■ 30% to 35%   ■ >35%



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE, Fomento, Fragua, Agencia Tributaria, Banco de España.

El mercado de alquiler continúa en una dinámica de precios alcista, especialmente en los grandes núcleos urbanos, donde la demanda continúa incrementándose, mientras que la oferta es cada vez es más limitada. La incertidumbre legal en torno a la vivienda, junto con un stock en gran medida obsoleto, hacen que un gran número de viviendas no lleguen a ofrecerse al mercado y se mantengan vacías.

Por el momento los grandes fundamentales macroeconómicos se han mantenido estables, pero un vuelco de los mismo, especialmente si este impacta negativamente en el mercado laboral, y por tanto en la generación de ingresos de los hogares, podría suponer un golpe inasumible para el mercado, con movimientos difíciles de prever, pero que nos hacen pensar que va a poner a muchas familias en una posición muy compleja y, en algunos casos, en riesgo de transformarse en una situación de sinhogarismo.



# Vivienda social

## Zoom

### Principales ciudades españolas



Analizamos a continuación el mercado de la vivienda social en España y ponemos el foco en las zonas más relevantes de las principales ciudades. El hecho de contrastar los datos sobre vivienda en general con los de las áreas más tensionadas pone de manifiesto la brecha cada vez más grande entre los residentes en distintos barrios y, por ende, la necesidad de actuar para reducir las diferencias.

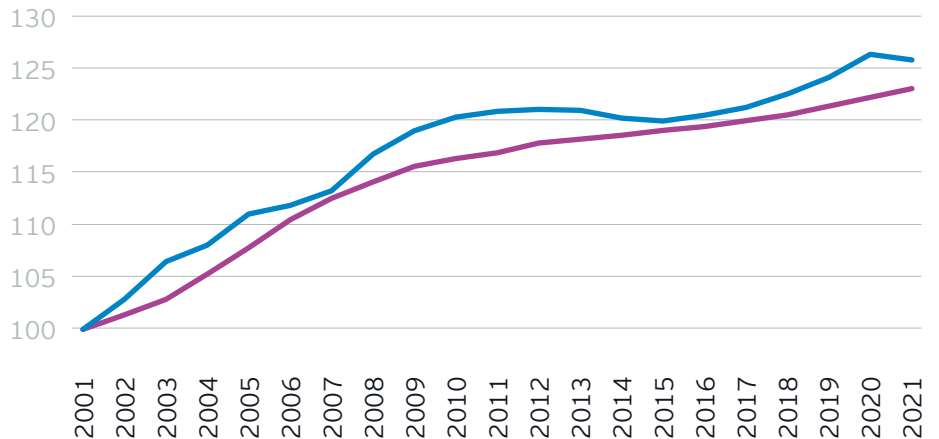
# Madrid

## Población y parque de viviendas

La provincia de Madrid cuenta con 6,7M de habitantes y con 3,1M de viviendas.

Desde 2001, la población y el stock de vivienda ha aumentado prácticamente en la misma proporción. La población de la provincia de Madrid ha crecido en 26 puntos porcentuales (p.p.) y el parque de viviendas en 23 p.p. Según los últimos datos del INE (2021).

### Evolución Población y Stock Vivienda (Base 100)



Fuente: INE y Fomento.

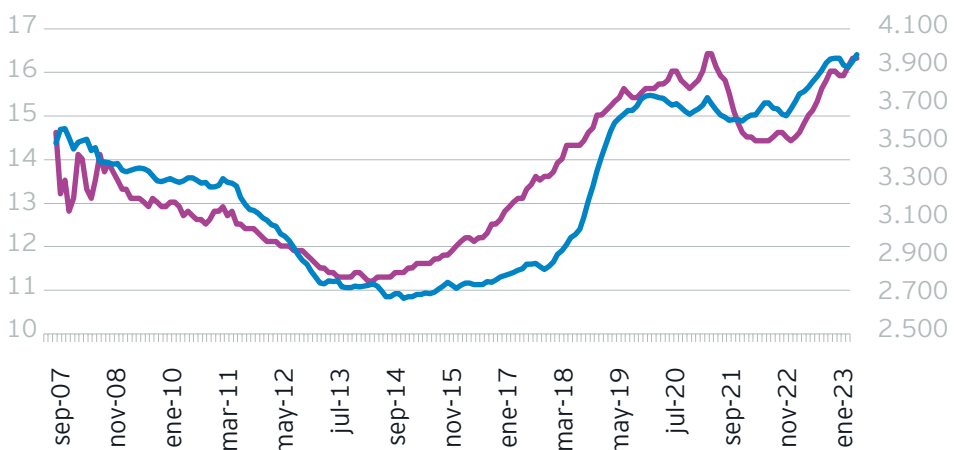
■ Evolución Stock Vivienda Base 100

■ Evolución Población Base 100

## Evolución de precios de venta y alquiler

Durante los últimos 10 años, los precios de alquiler y venta en Madrid han crecido de media más de un 45% debido a la alta presión de la demanda respecto a una oferta disponible insuficiente o inadecuada, especialmente en lo referente a calidad, por la ausencia de obra nueva, y las dificultades para invertir CapEx en el stock obsoleto.

### Precios de venta y alquiler



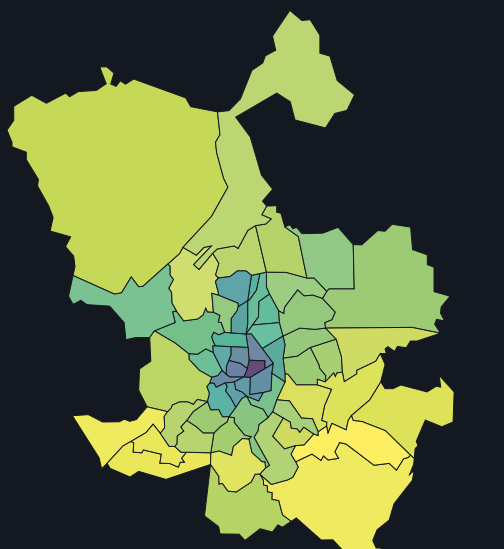
Fuente: Idealista.

■ Alquiler (€/m²)

■ Venta (€/m²)

## Mercado alquiler

Según los datos del portal inmobiliario Idealista, en el mes de marzo de 2023, el precio medio del metro cuadrado en el municipio de Madrid es de 16,2€, 1,5€ más que el mismo mes del año anterior. El Crecimiento Compuesto Anual (CAGR) entre 2018 y 2023 es del 3,9% y el de los últimos 8 años es del 6,9%.

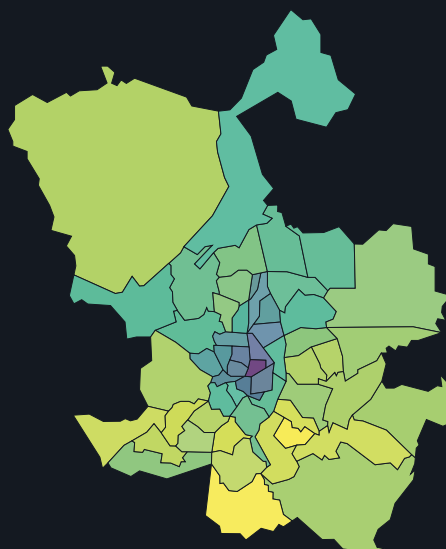


Precio mediano

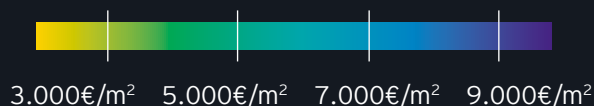


## Mercado venta

En el último año, desde marzo 2022, el precio medio del metro cuadrado ha crecido 194€ y actualmente se encuentra en 3.935€. El CAGR desde marzo de 2018 es 2,1% y el de los últimos 8 años, del 6,9%.



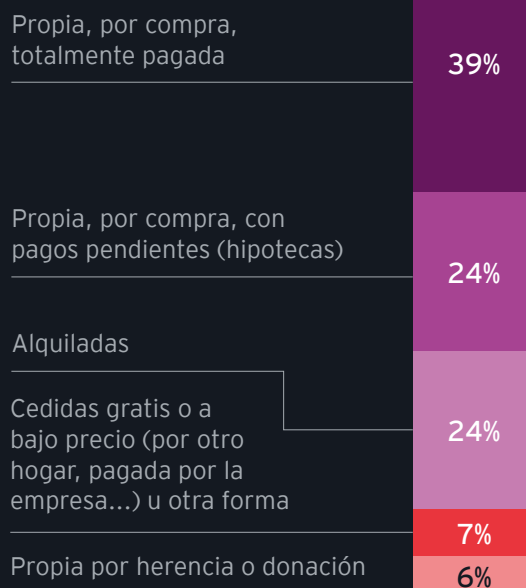
Precio mediano



Fuente: Fragua.

## Régimen tenencia (alquiler)

En el municipio de Madrid hay un total de 1,3 millones de viviendas, de las cuales 302.212 (23,54%) están habitadas en alquiler. El régimen de tenencia predominante es el de propiedad: 6% del total de hogares están habitados en propiedad por donación, el 38,9% bajo propiedad por compra totalmente pagada y el 24% propia con pagos pendientes.



Fuente: INE.

## Renta por barrio

Barrios con las rentas por hogar más bajas

1. San Isidro
2. Puerta Bonita
3. San Cristóbal
4. Villaverde Alto
5. Almenara



Madrid



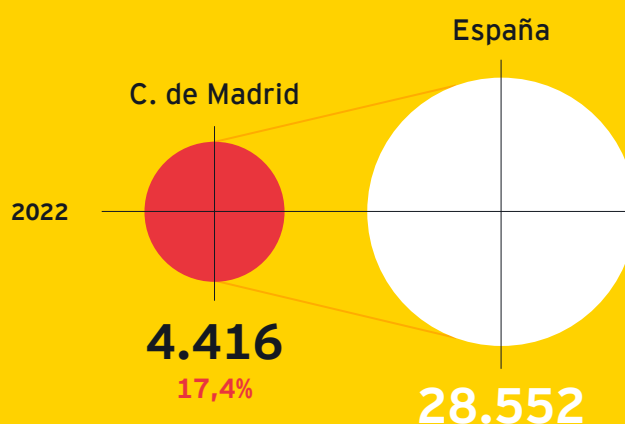
## KPIs zonas más desfavorecidas

	San Isidro	Puerta Bonita	Carabanchel	San Cristóbal	Villaverde	Villaverde Alto, C.H. Villaverde	Almenara
<b>Renta neta anual hogares</b>	28.092	27.425	29.842	21.071	28.407	26.701	31.609
<b>Tasa absoluta de Paro registrado</b>	10,8%	9,8%	9,0%	12,7%	10,2%	11,5%	9,8%
<b>Nacionalidad extranjera (%)</b>	21,7%	25,4%	21,5%	36,4%	21,8%	22,5%	16,2%
<b>Edad Media Población</b>	44	43	43	38	42	42	44
<b>Alquiler promedio m<sup>2</sup></b>	16	14	14	12	13	14	19
<b>Effort rate</b>	40%	41%	37%	35%	36%	38%	38%
<b>Time to rent</b>	40	36	22	43	69	40	27
<b>Precio promedio m<sup>2</sup></b>	2.795	2.795	2.573	1.662	1.974	2.041	3.887
<b>Años para pagar compraventa</b>	8	8	7	4	6	6	9
<b>Av. Time to sell</b>	73	73	41	71	94	180	49

Fuente: Fragua, INE y Ayuntamiento de Madrid

## El sinhogarismo en Comunidad de Madrid

El número actual de personas sin hogar en la Comunidad de Madrid es de 4.146, un 17,4% más que en 2012, dónde era de 3.532.



Fuente: INE.

# Barcelona

## Población y parque viviendas

Desde 2001, la población y el stock de vivienda ha aumentado prácticamente en la misma proporción. La población de la provincia de Barcelona ha crecido en 19 puntos porcentuales (p.p.) y el parque de viviendas en 17 p.p. Según los últimos datos del INE (2021), la provincia de Barcelona cuenta con 5,7M de habitantes y con 2,7M de viviendas.

### Evolución Población y Stock Vivienda (Base 100)



Fuente: INE y Fomento.

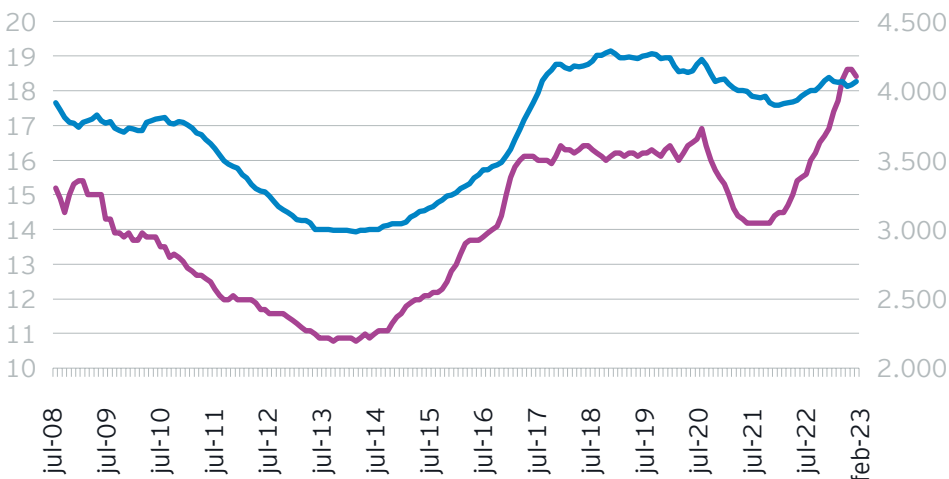
■ Evolución Stock Vivienda Base 100

■ Evolución Población Base 100

## Evolución de precios de venta y alquiler

Durante los últimos 10 años, el precio del alquiler se ha disparado en Barcelona más de un 65%, mientras que el mercado de venta "solo" lo ha hecho en un 30%. La creciente demanda no ha podido ser satisfecha por una oferta obsoleta y sin obra nueva. Las limitaciones impuestas al precio del alquiler han reducido aún más la oferta disponible.

### Precios de venta y alquiler



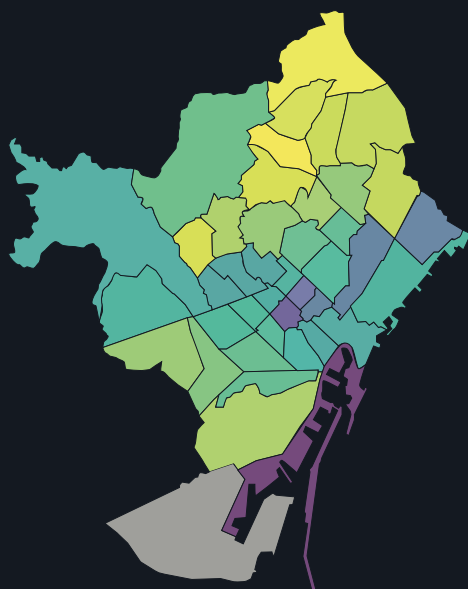
Fuente: Idealista.

■ Alquiler (€/m²)

■ Venta (€/m²)

## Mercado alquiler

Según los datos del portal inmobiliario Idealista, en marzo de 2023 el precio medio del metro cuadrado en el municipio de Barcelona es de 18,4€, 2,9€ más que el mismo mes del año anterior. El Crecimiento Compuesto Anual (CAGR) entre 2018 y 2023 es del (0,5%) y el de los últimos 8 años es del 3,3%.

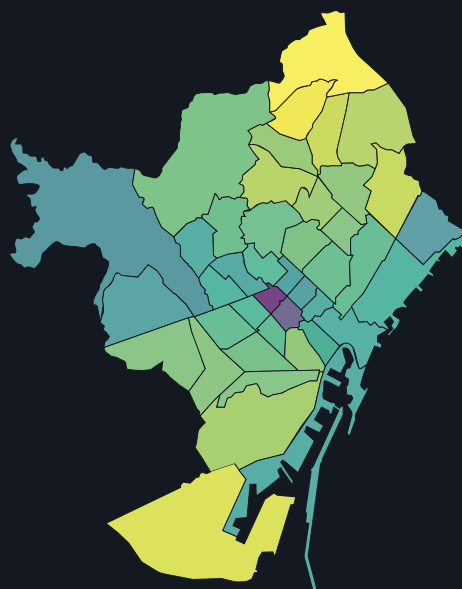


Precio mediano

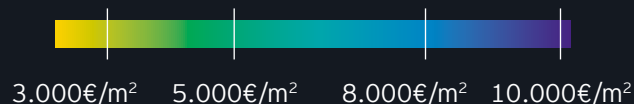


## Mercado venta

En el último año, desde marzo de 2022, el precio medio del metro cuadrado ha crecido 105€. Actualmente se encuentra en 4.063€. El CAGR desde marzo de 2018 es 2,3% y el de los últimos 8 años del 5,5%.



Precio mediano



Fuente: Fragua.

## Régimen tenencia (alquiler)

En el municipio de Barcelona hay un total de 635.685 viviendas, de las cuales 209.710 (32,9%) están habitadas en alquiler. El régimen de tenencia predominante es el de propiedad: 5,73% del total de hogares están habitados en propiedad por donación, el 33,1% bajo propiedad por compra totalmente pagada y el 20,9% propiedad con pagos pendientes.

Propia, por compra, totalmente pagada

33%

Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)

21%

Alquiladas

Cedidas gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...) u otra forma

33%

Propia por herencia o donación

7%

6%

Fuente: INE.





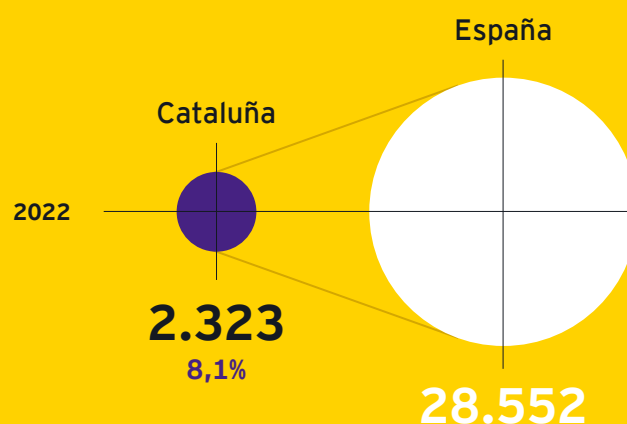
## KPIs zonas más desfavorecidas

	Ciutat Meridiana	Trinitat	Torre Baró	Vallbona	Maresme i Besòs
Renta neta anual hogares	25.867	32.619	25.867	25.867	31.976
Tasa absoluta de paro registrado	11%	11%	8%	8%	8%
Nacionalidad extranjera (%)	21%	13%	21%	21%	16%
Edad Media Población	38	41	38	38	41
Alquiler promedio m <sup>2</sup>	17	15	-	10	28
Effort rate	40%	34%	0%	30%	96%
Time to rent	-	86	-	-	292
Precio promedio m <sup>2</sup>	1.572	2.191	1.766	1.751	2.683
Años para pagar compraventa	3	5	5	5	6
Av. Time to sell	135	146	93	91	61

Fuente: Fragua y Mapa Household income

## El sinhogarismo en Cataluña

El número actual de personas sin hogar en Cataluña es de 2.323, un 52,5% menos que en 2012, cuando el número de personas sin hogar era de 4.888.



Fuente: INE.

# Valencia

## Población y parque viviendas

La subida proporcional de la población y del stock de vivienda han ido de la mano. Ambas variables crecieron entre el 2001 y el 2008 y se han mantenido estables desde entonces. La subida total de la población ha sido de 16 p.p. y la del parque de viviendas de 21 p.p.

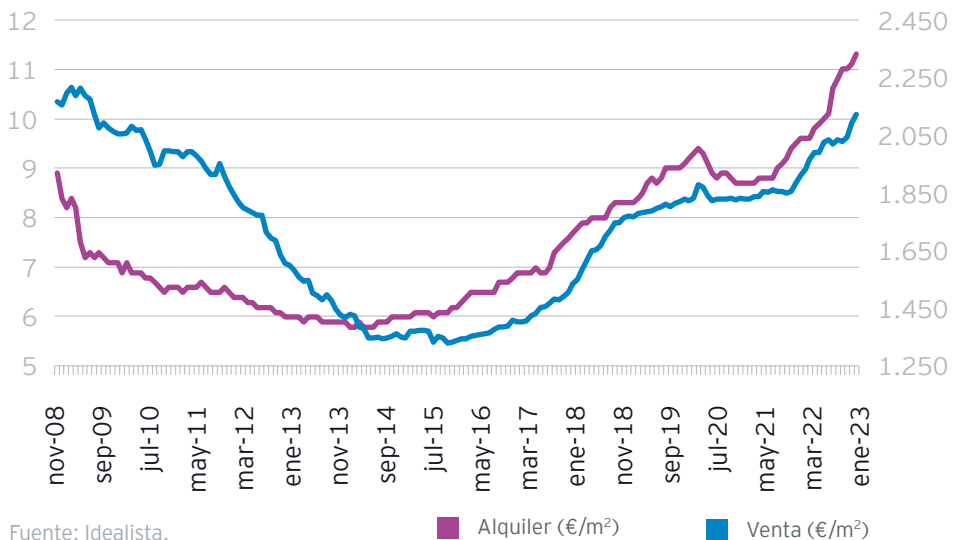
### Evolución Población y Stock Vivienda (Base 100)



## Evolución de precios de venta y alquiler

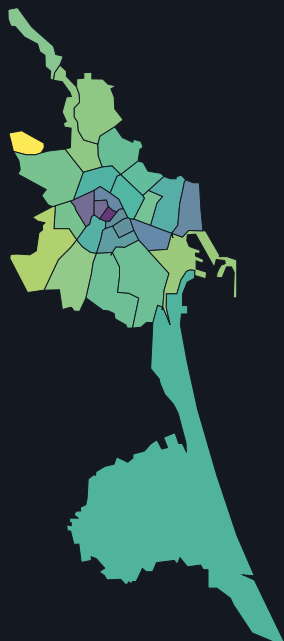
Durante los últimos 10 años, el precio del alquiler se ha disparado en Valencia más de un 80%, mientras que el mercado de venta ha crecido un 50%. El impulso económico a la ciudad de Valencia, con la implantación de numerosas empresas, ha impulsado la demanda muy por encima de lo que la oferta ha podido absorber.

### Precios de venta y alquiler



## Mercado alquiler

Según los datos del portal inmobiliario Idealista, en marzo de 2023, el precio medio del metro cuadrado en el municipio de Valencia es 11,3€, 1,4€ más que el mismo mes del año anterior. El Crecimiento Compuesto Anual (CAGR) entre 2018 y 2023 es del 7,7% y el de los últimos 8 años es del 8,2%.



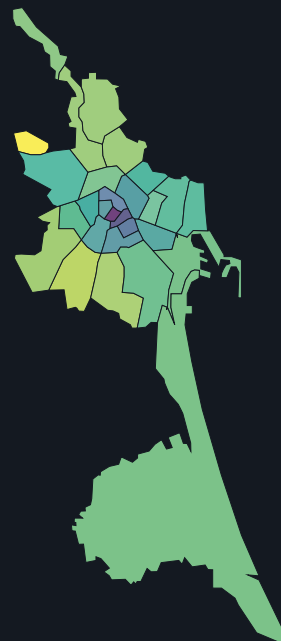
Precio mediano



10€/m<sup>2</sup> 12€/m<sup>2</sup> 14€/m<sup>2</sup> 16€/m<sup>2</sup> 18€/m<sup>2</sup>

## Mercado venta

En el último año, desde marzo de 2022, el precio medio del metro cuadrado ha crecido 211€ y actualmente se encuentra en 2.122€. El CAGR desde marzo de 2018 es 6,5% y el de los últimos 8 años, del 5,6%.



Precio mediano



1.500€/m<sup>2</sup> 2.500€/m<sup>2</sup> 3.500€/m<sup>2</sup> 4.500€/m<sup>2</sup>

Fuente: Fragua.

## Régimen tenencia (alquiler)

En el municipio de Valencia hay un total de 317.688 viviendas, de las cuales 53.797 (16,9%) están habitadas en alquiler. El régimen de tenencia predominante es el de propiedad. Así, el 8,2% del total de hogares están habitados en propiedad por donación, el 41,8% bajo propiedad por compra totalmente pagada y el 24,6% propiedad con pagos pendientes.

Propia, por compra, totalmente pagada

42%

Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)

25%

Alquiladas

Cedidas gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...) u otra forma

17%

8%

Propia por herencia o donación

8%

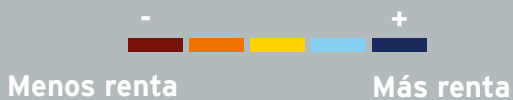
Fuente: INE.



## Renta por barrio

Barrios con las rentas por hogar más bajas

- 1. Fontsanta
- 2. Tres Forques
- 3. Nazaret
- 4. El Cabanyal



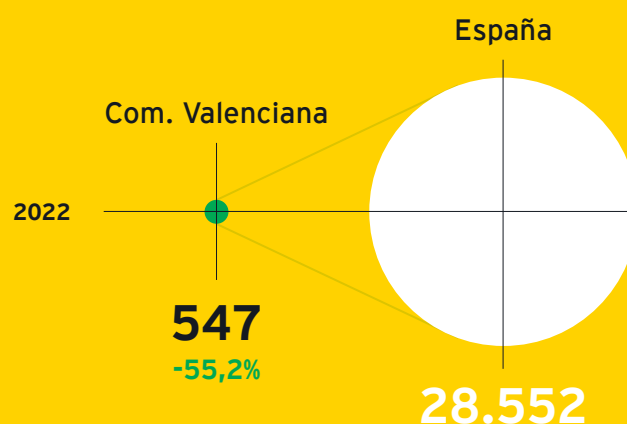
## KPIs zonas más desfavorecidas

	Font Santa	Nazaret	El Cabanyal	Tres Forques
Renta neta anual hogares	29.071	29.139	29.943	29.289
Tasa absoluta de Paro registrado	14,10%	13,67%	13,67%	13,67%
Nacionalidad extranjera (%)	-	-	-	14,01%
Edad Media Población	41,87	40,53	42,01	42,98
Alquiler promedio m <sup>2</sup>	10	11	17	10
Effort rate	41%	39%	57%	0,33%
Time to rent	-	58	159	42
Precio promedio m <sup>2</sup>	1.448	1.430	2.304	1.524
Años para pagar compra venta	4	5	9	5
Av. Time to sell	155	67	56	43

Fuente: Fragua y Mapa Household income

## El sinhogarismo en la Comunidad Valenciana

El número actual de personas sin hogar en la Comunidad Valenciana es de 547, un 55,2% menos que en 2012, cuando el número de personas sin hogar era de 1.220.



Fuente: INE.

# Sevilla

## Población y parque viviendas

Desde 2001 el parque de viviendas ha crecido en 24 p.p (actualmente hay 913.515 hogares), mientras que la población ha crecido en 11 p.p. (1,9M de habitantes en 2021).

### Evolución Población y Stock Vivienda (Base 100)



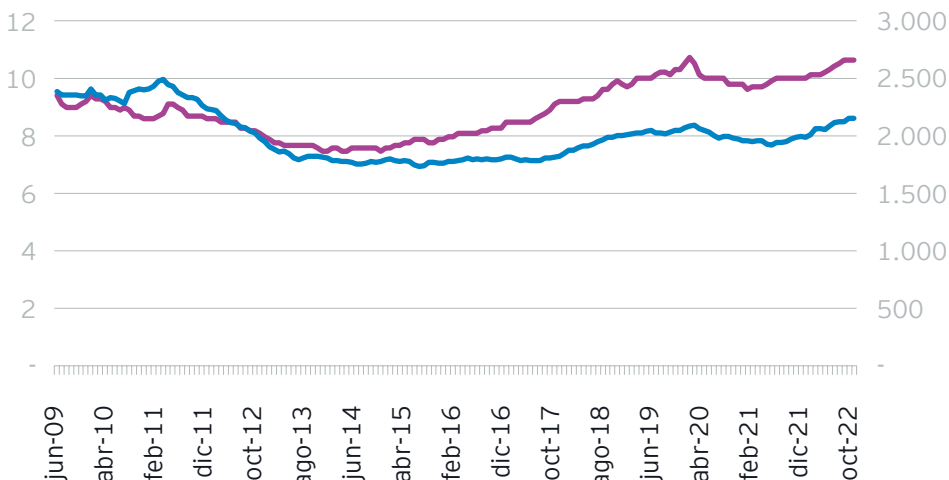
Fuente: INE y Fomento.

■ Evolución Stock Vivienda Base 100 ■ Evolución Población Base 100

## Evolución de precios de venta y alquiler

Durante los últimos 10 años, el precio del alquiler ha crecido a un ritmo muy superior al del precio de venta, principalmente por el incremento de la demanda por ubicaciones más céntricas, mientras que el mercado de venta aún no ha recuperado los precios pre-crisis.

### Precios de venta y alquiler

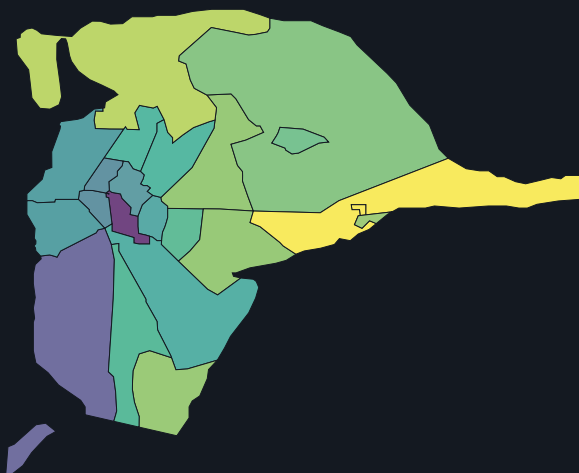


Fuente: Idealista.

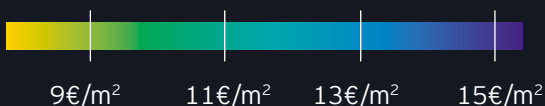
■ Alquiler (€/m²) ■ Venta (€/m²)

## Mercado alquiler

Según los datos del portal inmobiliario Idealista, en el mes de marzo de 2023, el precio medio del metro cuadrado en el municipio de Sevilla es 10,6€, 0,6€ más que el mismo mes del año anterior. El Crecimiento Compuesto Anual (CAGR) entre 2018 y 2023 es del 2,9% y el de los últimos 8 años es del 4,2%.

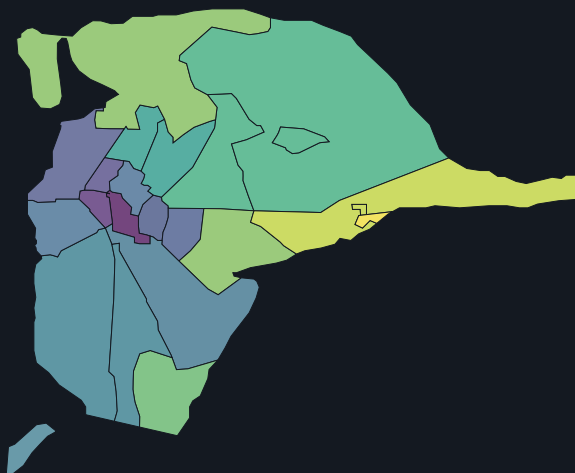


Precio mediano



## Mercado venta

En el último año, desde marzo 2022, el precio medio del metro cuadrado ha crecido 157€ y actualmente se encuentra en 2.151€. El CAGR desde marzo de 2018 es 3,0% y el de los últimos 8 años, del 2,2%.



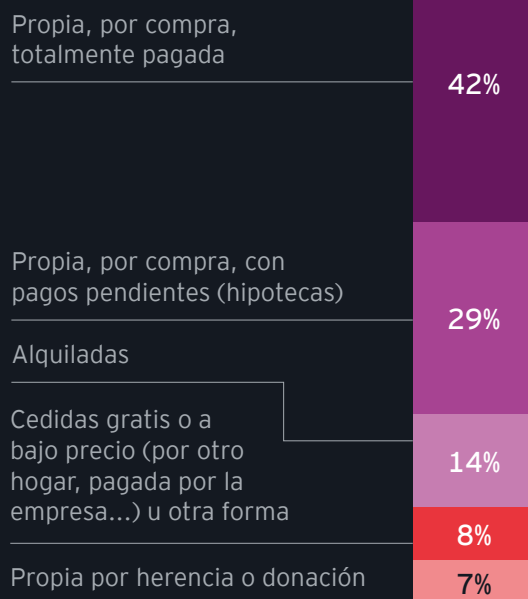
Precio mediano



Fuente: Fragua.

## Régimen tenencia (alquiler)

En el municipio de Sevilla hay un total de 261.106 viviendas, de las cuales 37.187 (14,2%) están habitadas en alquiler. El régimen de tenencia predominante es el de propiedad: 6,91% del total de hogares están habitados en propiedad por donación, el 42,4% bajo propiedad por compra totalmente pagada y el 28,9% propiedad con pagos pendientes.



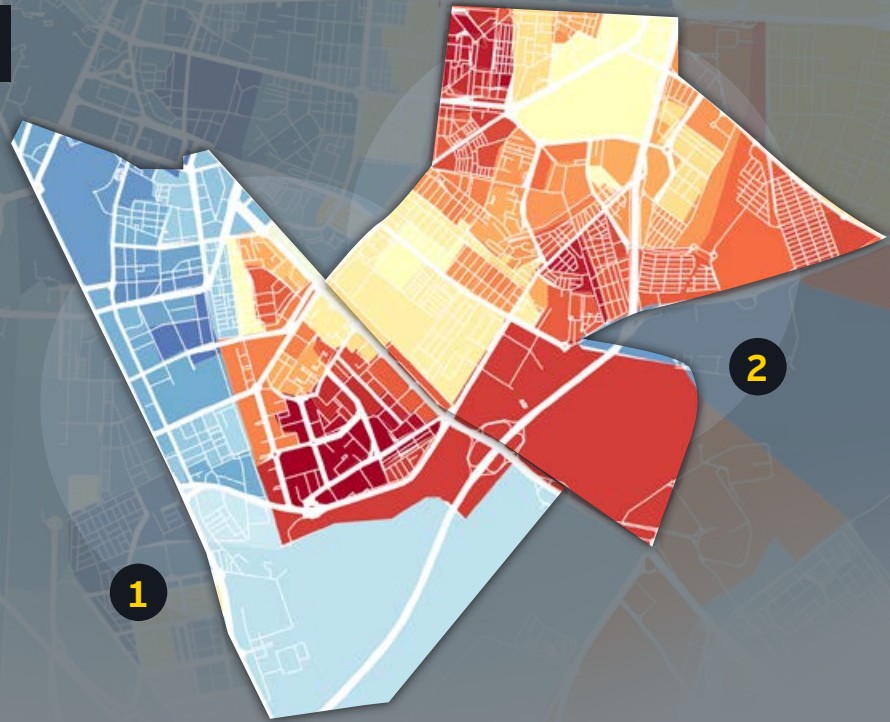
Fuente: INE.

# Sevilla

## Renta por barrio

Barrios con las rentas por hogar más bajas

1. Polígono Sur
2. Cerro-Amate





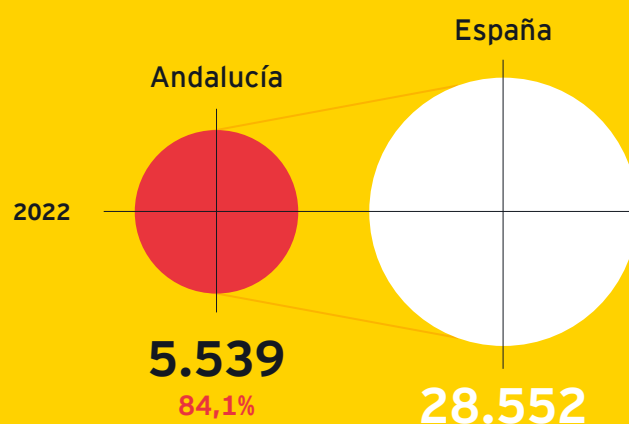
## KPIs zonas más desfavorecidas

	Polígono Sur (41013)	Cerro-Amate (41006)
Renta neta anual hogares	29.974	22.899
Tasa absoluta de paro registrado	21%	21%
Nacionalidad extranjera (%)	4%	7%
Edad Media Población	40	40
Alquiler promedio m <sup>2</sup>	11	12
Effort rate	32%	40%
Time to rent	27	182
Precio promedio m <sup>2</sup>	912	1.441
Años para pagar compra venta	3	5
Av. Time to sell	41	23

Fuente: Fragua y Mapa Household income

## El sinhogarismo en Andalucía

El número actual de personas sin hogar en Andalucía es de 5.539, un 84,1% más que en 2012, cuando el número de personas sin hogar era de 3.009.



Fuente: INE.

# Bilbao

## Población y parque viviendas

Entre 2001 y 2021 la población de Bilbao se ha mantenido prácticamente estable (subida de 2 p.p.). En cambio, el parque total de viviendas ha aumentado en 19 p.p. En 2001 la proporción personas/hogares era del 2,4%, 20 años después ha caído hasta el 2%.

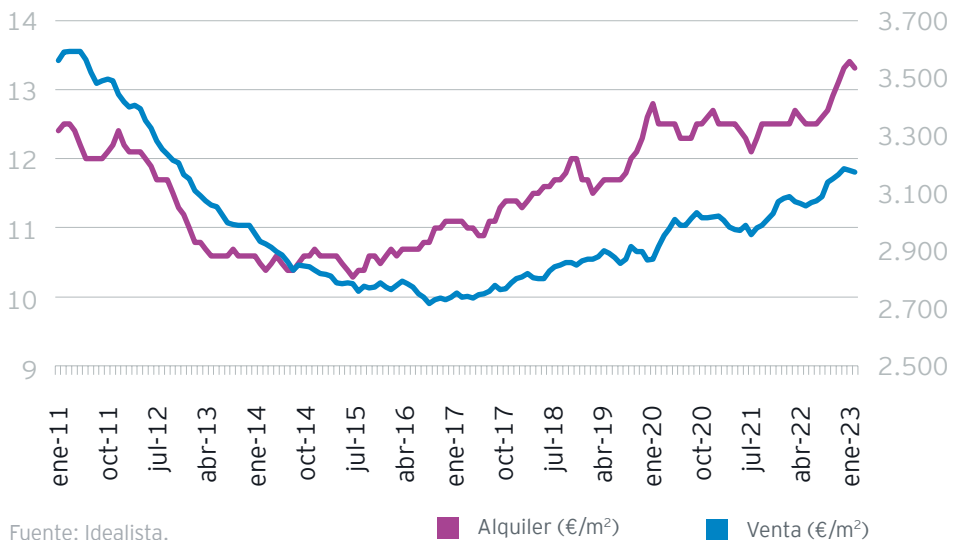
### Evolución Población y Stock Vivienda (Base 100)



## Evolución de precios de venta y alquiler

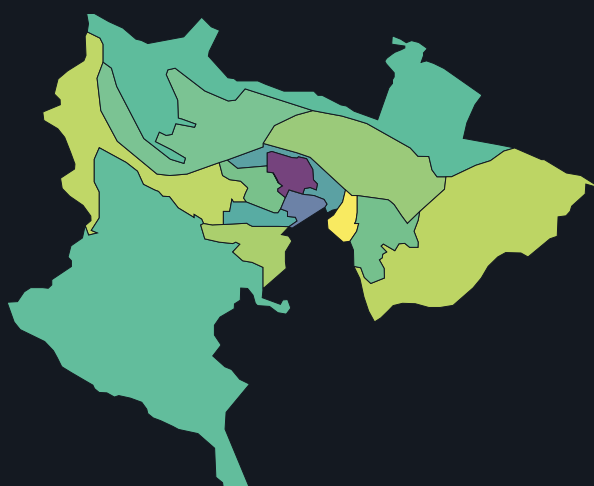
Durante los últimos 10 años, el precio del alquiler ha crecido a un ritmo muy superior al del precio de venta, principalmente por el incremento de la demanda por ubicaciones más céntricas, impulsadas principalmente por la llegada de nuevos trabajadores y estudiantes, mientras que el mercado de venta aún no ha recuperado los precios pre-crisis.

### Precios de venta y alquiler

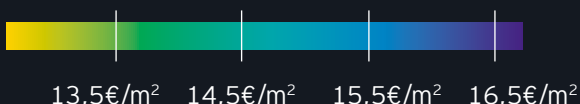


## Mercado alquiler

Según los datos del portal inmobiliario Idealista, en marzo de 2023, el precio medio del metro cuadrado en el municipio de Bilbao es 13,3€, 0,3€ más que el mismo mes del año anterior. El Crecimiento Compuesto Anual (CAGR) entre 2018 y 2023 es del 3,1% y el de los últimos 8 años es del 2,9%.

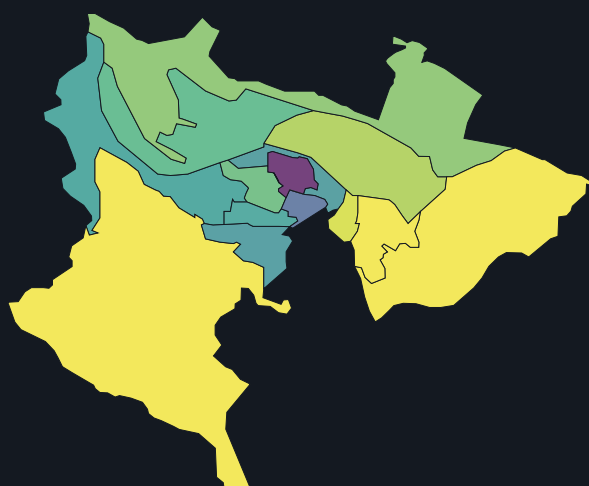


Precio mediano

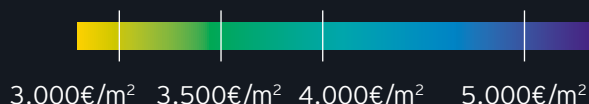


## Mercado venta

En el último año, desde marzo 2022, el precio medio del metro cuadrado ha crecido 84€ y actualmente se encuentra en 3.174€. El CAGR desde marzo de 2018 es 2,4% y el de los últimos 8 años, del 1,5%.



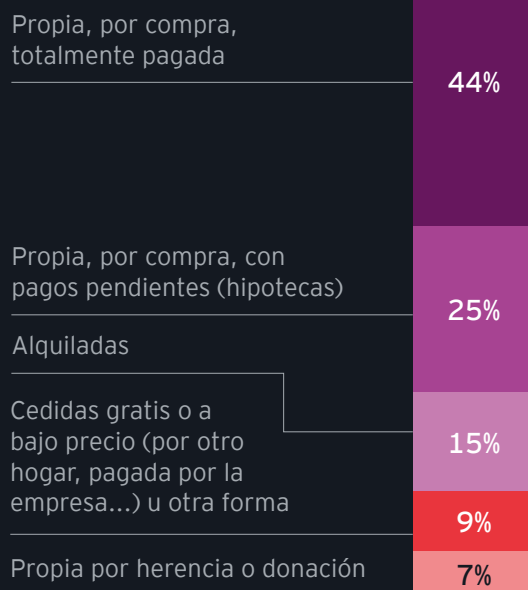
Precio mediano



Fuente: Fragua.

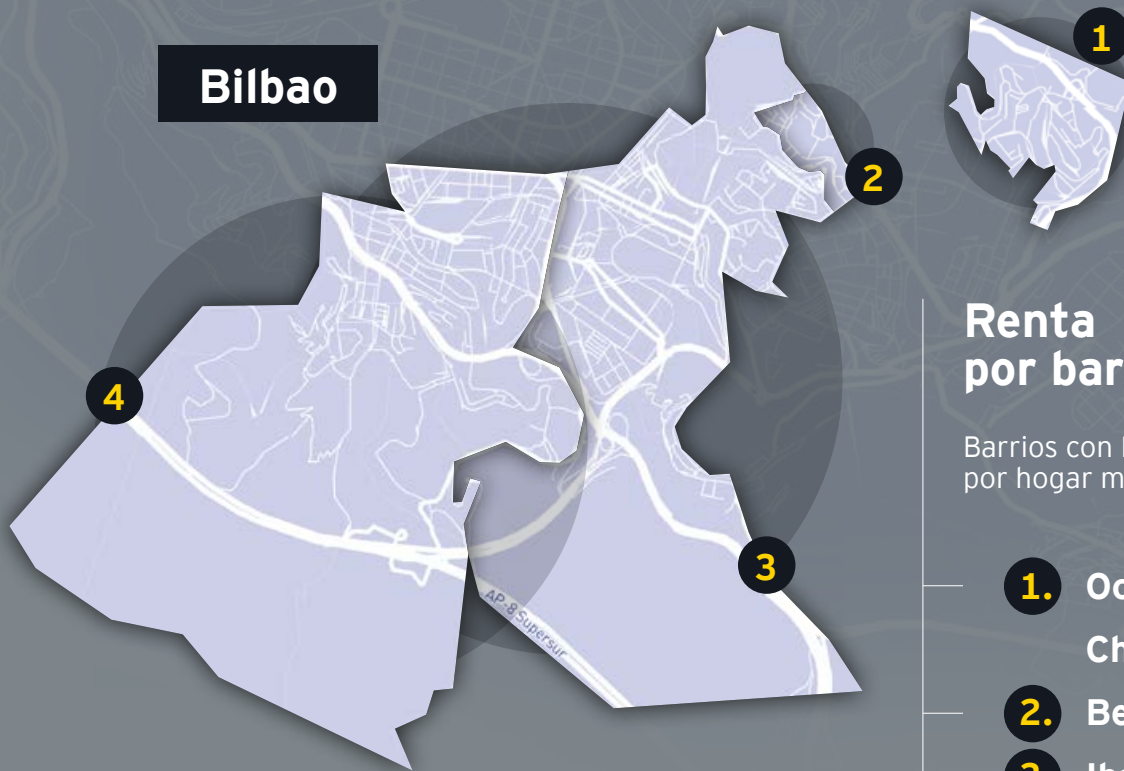
## Régimen tenencia (alquiler)

En el municipio de Bilbao hay un total de 144.041 viviendas, de las cuales 25.287 (17,6%) están habitadas en alquiler. El régimen de tenencia predominante es el de propiedad: 6,4% del total de hogares están habitados en propiedad por donación, el 47,9% bajo propiedad por compra totalmente pagada y el 21,58% propiedad con pagos pendientes.



Fuente: INE.

# Bilbao



## Renta por barrio

Barrios con las rentas por hogar más bajas

1. Ocharcoaga  
Chirdinaga
2. Begoña
3. Ibaiondo
4. Recalde



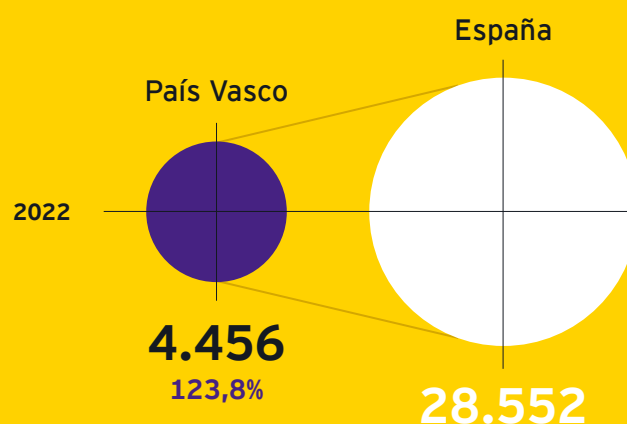
## KPIs zonas más desfavorecidas

	Ocharcoaga-Chirdinaga	Begoña	Ibaiondo	Recalde
Renta neta anual hogares	33.852	31.492	31.308	31.218
Tasa absoluta de Paro registrado	12,2%	12,4%	12,5%	12,1%
Nacionalidad extranjera (%)	6,1%	7,3%	8%	10%
Edad Media Población	44	44	43	42
Alquiler promedio m <sup>2</sup>	13	14	14	14
Effort rate	31%	36%	39%	36%
Time to rent	43	15	24	24
Precio promedio m <sup>2</sup>	2.646	2.954	2.802	3.150
Años para pagar compra venta	6	8	8	8
Av. Time to sell	82	87	87	107

Fuente: Fragua y Mapa Household income

## El sinhogarismo en País Vasco

El número actual de personas sin hogar en el País Vasco es de 4.456, un 123,8% más que en 2012, cuando el número de personas sin hogar era de 1.991.



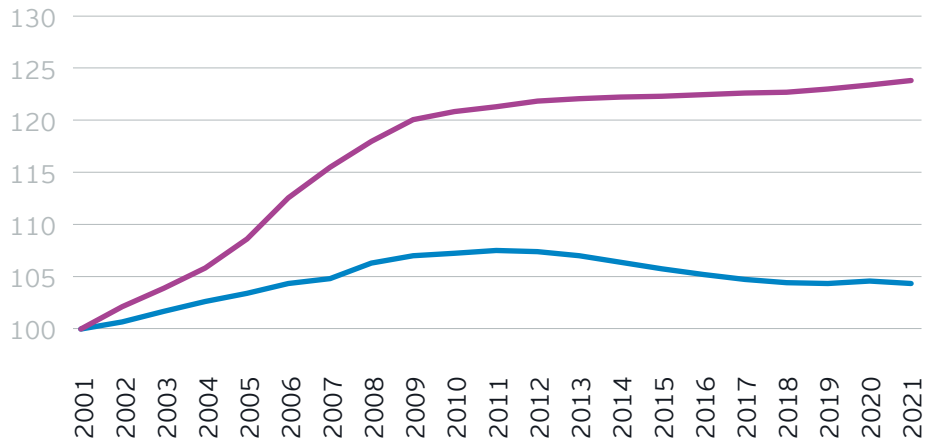
Fuente: INE.

# Valladolid

## Población y parque viviendas

Entre 2001 y 2021 la población de Valladolid se ha mantenido prácticamente estable (subida de 4 p.p.). En cambio, el parque total de viviendas ha aumentado en 24 p.p. En 2001 la proporción personas/hogares era del 2,1%, 20 años después ha caído hasta el 1,7%.

### Evolución Población y Stock Vivienda (Base 100)



Fuente: INE y Fomento.

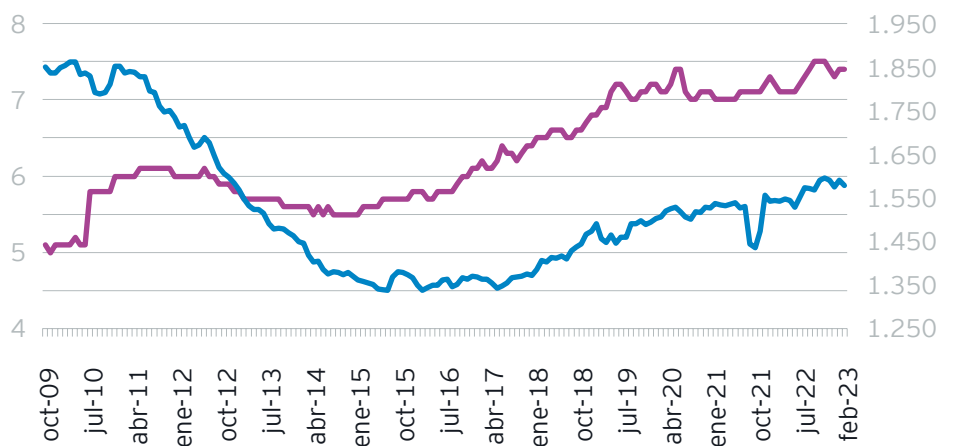
■ Evolución Stock Vivienda Base 100

■ Evolución Población Base 100

## Evolución de precios de venta y alquiler

Durante los últimos 10 años, el precio del alquiler ha crecido a un ritmo superior al del precio de venta, principalmente por el incremento de la demanda por ubicaciones más céntricas, pero muy inferior a otras ciudades españolas, debido al estancamiento en el crecimiento de la población.

### Precios de venta y alquiler



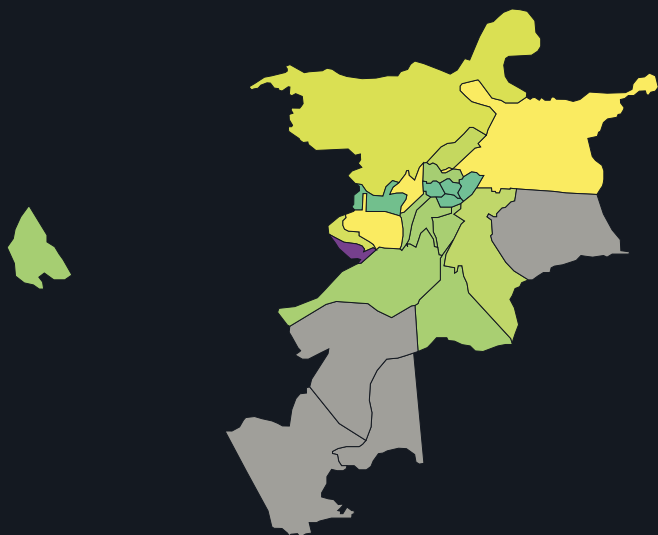
Fuente: Idealista.

■ Alquiler (€/m²)

■ Venta (€/m²)

## Mercado alquiler

Según los datos del portal inmobiliario Idealista, en marzo de 2023, el precio medio del metro cuadrado en el municipio de Valladolid es 7,4€, 0,3€ más que el mismo mes del año anterior. El Crecimiento Compuesto Anual (CAGR) entre 2018 y 2023 es del 2,6% y el de los últimos 8 años es del 3,5%.

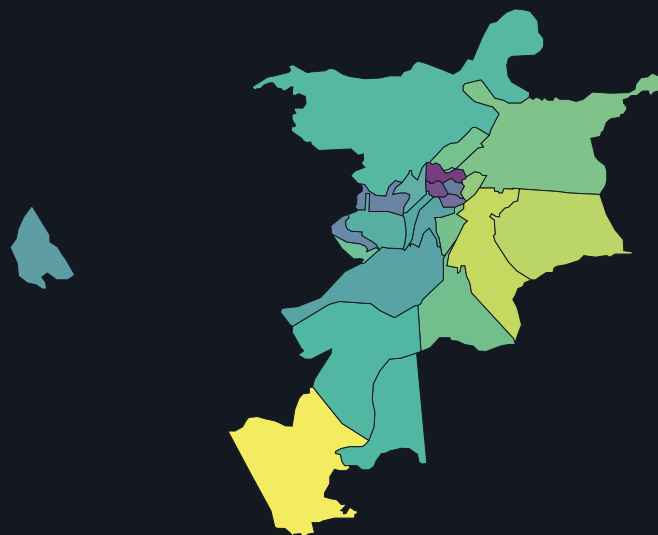


Precio mediano



## Mercado venta

En el último año, desde marzo 2022, el precio medio del metro cuadrado ha crecido 30€ y actualmente se encuentra en 1.578€. El CAGR desde marzo de 2018 es 2,6% y el de los últimos 8 años, del 3,5%.



Precio mediano



Fuente: Fragua.

## Régimen tenencia (alquiler)

En el municipio de Valladolid hay un total de 126.358 viviendas, de las cuales 18.690 (14,8%) están habitadas en alquiler. El régimen de tenencia predominante es el de propiedad: 7,11% del total de hogares están habitados en propiedad por donación, el 44,3% bajo propiedad por compra totalmente pagada y el 24,8% propiedad con pagos pendientes.

Propia, por compra, totalmente pagada

44%

Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)

25%

Alquiladas

Cedidas gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...) u otra forma

15%

Propia por herencia o donación

9%

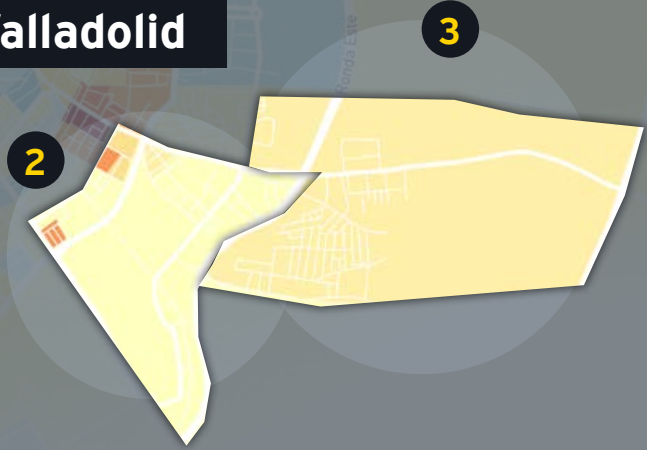
Fuente: INE.

## Renta por barrio

Barrios con las rentas por hogar más bajas

1. Las Viudas
2. Los Pajarillos
3. San Cristóbal
4. La Rondilla
5. Barrio España
6. San Pedro Regalado

Valladolid





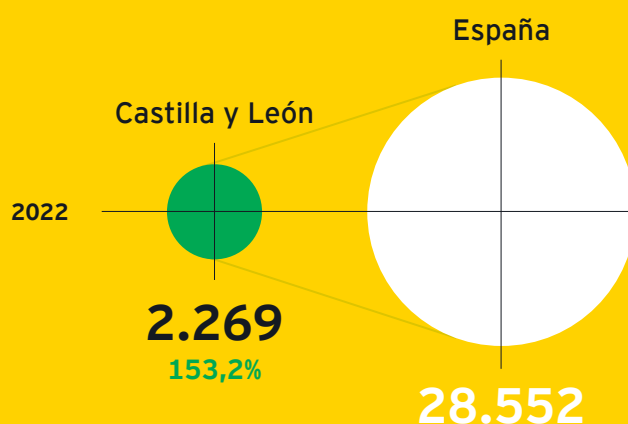
## KPIs zonas más desfavorecidas

	Las Viudas	Los Pajarillos	Las Flores	La Rondilla	Barrio España	San Pedro Regalado
Renta neta anual hogares	30.172	27.321	26.363	26.472	26.472	26.472
Tasa absoluta de paro registrado	13,08%	13,08%	13,08%	13,08%	13,08%	13,08%
Nacionalidad extranjera (%)	6,11%	6,11%	2,83%	5,78%	5,78%	5,78%
Edad Media Población	43,2	44	44,16	46	46	46,19
Alquiler promedio m <sup>2</sup>	7	7	-	7	5	5
Effort rate	23%	23%	0%	23%	26%	26%
Time to rent	41	41	-	92	21	21
Precio promedio m <sup>2</sup>	854	1.025	818	1.443	1.176	1.176
Años para pagar compraventa	2	3	7	4	5	5
Av. Time to sell	73	153	307	90	97	97

Fuente: Fragua y Mapa Household income

## El sinhogarismo en Castilla y León

El número actual de personas sin hogar en Castilla y León es de 2.269, un 153,2% más que en 2012, cuando el número de personas sin hogar era de 896, y un 559,6% más que en 2005, cuando era de 344.



Fuente: INE.



## Medidas y planes para impulsar la vivienda social en España

### Iniciativas público-privadas para atajar el problema de acceso a la vivienda

En respuesta a la creciente necesidad de viviendas asequibles en España, en los últimos cinco años se han tomado medidas para abordar la crisis de la vivienda a través de la aprobación de varios planes y programas. Estas iniciativas están diseñadas para destinar fondos y recursos a la construcción de viviendas sociales, asequibles y energéticamente eficientes.

Con el objetivo de acelerar la construcción de viviendas, muchas de estas iniciativas se han llevado a cabo en colaboración con el sector privado, lo que se denomina iniciativas público-privadas.

La dificultad en adquisición de suelo edificable, junto con el impacto de la subida de los costes de construcción y de financiación, hacen poco viable la promoción de obra nueva a precios asequibles salvo a través de este tipo de colaboraciones.

Hay diferentes tipos de colaboraciones que se están estructurando, dependiendo de cada una de las administraciones locales, como la cesión de suelo sin coste para el promotor en régimen de concesión (entre 50 y 100 años), el cual asume la responsabilidad de construir las viviendas y a explotarlas garantizando un nivel de precios asequible, por debajo del precio de mercado. Al final de la concesión la propiedad de las edificaciones revierte sobre la Administración pública para dar continuidad a su explotación. En ocasiones se acuerda el pago de un canon por el disfrute de estos suelos. También se está optando por la financiación de los costes de construcción por parte de la Administración o por medio de fondos NextGen e incluso avalando a los promotores para la obtención de préstamos promotores a precios muy por debajo de mercado.

# 50.000

El Gobierno Central también está planteando la puesta en alquiler asequible de unas 50.000 viviendas procedentes de Sareb, si bien aún se está estudiando la viabilidad de este plan.

Algunos ejemplos de estas colaboraciones son el Plan Vive de la Comunidad de Madrid (unas 25.000 viviendas nuevas), el Plan Vive de Andalucía (con más de 700M€ de inversión en diferentes modalidades), el 'Plan de Vivienda Asequible' del Ayuntamiento de Madrid (unas 2.000 viviendas nuevas), el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga, Habitage Metropolis en Barcelona (unas 4.500 viviendas), el Plan Adha y Recuperem Llars en la Comunidad Valenciana (con un objetivo de 32.000 viviendas), el Plan 2400 en la Comunidad Valenciana (unas 2.500 viviendas), el Plan de SEPES para crear unas 23.000 viviendas, así como otras iniciativas de ámbito más local pero con un plan ambicioso de creación de vivienda asequible.

El Gobierno Central también está planteando la puesta en alquiler asequible de unas 50.000 viviendas procedentes de Sareb, si bien aún se está estudiando la viabilidad de este plan. La nueva Ley de Vivienda es otra de los planes del Gobierno Central para controlar la escalada de precios del mercado para tratar de garantizar el acceso a la vivienda.

Si bien todas estas actuaciones son necesarias, pues el mercado residencial se encuentra muy tensionado, estas actuaciones no llegan necesariamente a los hogares con más riesgo de exclusión, y mucho menos aún a ser parte de la solución al creciente problema del sinhogarismo.

## ¿Quién puede acceder a una vivienda social?

La vivienda social en España está pensada para estar destinada a ofrecer soluciones habitacionales a personas que se encuentran en situaciones económicas complicadas que les impiden acceder a una vivienda libre. Estas viviendas, por lo tanto, están planteadas para ser destinadas como primera residencia o residencia habitual del solicitante, no pudiendo usarse para otros fines. El plazo de disposición de estas viviendas dependerá de las distintas administraciones públicas, siendo en algunos casos un plazo concreto y definido.

En España, son las comunidades autónomas y los ayuntamientos las administraciones encargadas de establecer los requisitos mínimos para el acceso a la vivienda social o protegida, por lo que estos varían dependiendo de la localización del inmueble. Sin embargo, existen unos puntos comunes en los que la mayoría coinciden y que se detallan a continuación:

1. En el caso de la vivienda social en régimen de compra, los requisitos son: ser mayor de edad y estar inscrito en el registro de demandantes de VPO de la correspondiente comunidad autónoma y, a la vez, no ser propietarios de otra vivienda. No haber sido propietario de otra vivienda de protección oficial en el pasado y utilizar la nueva vivienda como residencia habitual. No podrán acceder a estas ayudas las familias o personas que superen el límite de rentas establecido por cada comunidad autónoma, soliendo encontrarse entre 2,5 y 5,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, el IPREM en 2023 se sitúa entre 7.200 € anuales para 12 pagas, y 8.400 € para 14 pagas), es decir, considerando un IPREM de 7.200 €, consideraríamos 18.000 € y 39.600 € de renta anual respectivamente. Por último, no haber obtenido ayudas en materia de vivienda por parte del Estado en los últimos 10 años. Actualmente, un 76,9% de la población española cumpliría con estos requisitos (tener ingresos medios brutos por debajo de 30.000 €, ver la tabla a continuación).



2. En cuanto al alquiler, para tener acceso a solicitar una ayuda es necesario ser mayor de edad y ser residente de forma permanente en España, además de no tener en propiedad otra vivienda. Exigen también que los ingresos que se reciben sean inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM (junto con los de la unidad familiar), considerando un IPREM de 7.200 € anual para 12 pagas, serían considerados unos ingresos inferiores o iguales a 25.200 € al año. Además, se establecen Grupos de Demanda (Ayuntamiento de Madrid): (a) personas en situación de vulnerabilidad residencial, (b) menores de 35 años, (c) mayores de 65 años, (d) familias monoparentales, (e) familias numerosas, (f) personas con discapacidad, (g) víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual, (h) demanda general y (i) personas en extrema exclusión residencial.

### Tramos de Rendimiento e Imputación (€)

		Liquidaciones (número total)		Distribución
Negativo y Cero		1.433.065		6,62%
(0 - 1.500]		1.540.143		7,12%
(1.500-6.000]		3.558.652		16,45%
(6.000 - 12.000]		2.307.532		10,66%
(12.000 - 21.000]		4.325.339		19,99%
(21.000 - 30.000]		3.472.166		16,05%
(30.000 - 60.000]		4.084.706		18,88%
(60.000 - 150.000]		802.685		3,71%
(150.000 - 601.000]		103.394		0,48%
Más de 601.000		11.113		0,05%
<b>Total</b>		<b>21.638.795</b>		<b>100%</b>

Fuente: AEAT. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: Total 2020.

Actualmente, en términos de ingresos disponibles, en torno al 61% de la población española cumpliría con estos requisitos (tener ingresos medios brutos por debajo de 21.000 €).

Con estas cifras, en un mercado que cada vez demanda más hogares, el cupo (en compra o en alquiler) de vivienda social o protegida, suele ser rápidamente cubierto, y queda lejos de ser una solución para los individuos más vulnerables.

03

# Nuevos enfoques y vías para avanzar



## Housing First y Housing Led: en qué consisten, por qué funcionan y por qué apostar por estas fórmulas

En materia de lucha contra el sinhogarismo, actualmente existen dos modelos diferenciados, *Housing Led* y *Housing First*, donde la vivienda es el centro de la ayuda a la persona en situación de sinhogarismo que ya funcionan y están cosechando un éxito notable. Por ello, merece la pena poner el foco en estas dos modalidades de inclusión, analizar las causas de este éxito y ver cómo se puede avanzar por esta senda. La diferencia principal entre ambos modelos es la temporalidad de la estancia en el programa y en la vivienda proporcionada.

### Modelo Housing Led

El modelo *Housing Led* se centra en personas sin un marco temporal en su trayectoria previa de sinhogarismo y procedentes tanto de la calle como de recursos de atención a personas sin hogar, que pueden o no sumar otros factores de exclusión y que, a priori, precisan apoyos sociales en la vivienda para alcanzar su autonomía y desinstitucionalización en un medio plazo.

El término *Housing Led* aparece por primera vez en la Unión Europea en 2010 como propuesta del nuevo enfoque que debían dar los países miembros en sus políticas de atención a las personas en situación de sinhogarismo, marcando así un antes y un después respecto al modo de abordar la erradicación de este fenómeno.

Este modelo ofrece una vivienda compartida de forma temporal a personas que necesitan un apoyo, ya sean personas jóvenes o adultos.

## Modelo Housing First

Por otro lado, el modelo *Housing First* fue desarrollado por primera vez a principios de la década de 1990 por la organización Pathways to Housing y se basa en la intervención social con personas con perfiles más vulnerables, que viven en la calle o que son derivadas de entidades que trabajan con dispositivos de emergencia, proporcionándoles tan pronto como sea posible una vivienda estable, asequible y permanente, así como ofreciéndoles un apoyo social y de salud de forma continuada en el tiempo.

Por lo tanto, el principio fundamental de *Housing First* (vivienda primero, en inglés) es proporcionar a las personas que lo necesiten una vivienda individual y un apoyo a largo plazo. Es decir, se parte de un modelo en el cual se facilita la vivienda a la persona vulnerable, pero también hay un acompañamiento continuo y bien planificado para lograr la plena integración social y la inclusión real a partir de un verdadero proyecto de vida.

### Housing First se define en ocho principios

1. La vivienda es un derecho humano.

1

2. Elección y control de todas las personas usuarias.

2

3. Separación de vivienda y tratamiento.

3

4. Orientado hacia la recuperación de la persona usuaria.

4

5. Compromiso activo sin coerción.

5

6. Reducción del daño.

6

7. Planificación centrada en la persona..

7

8. Apoyo flexible y disponible durante el tiempo necesario.

8



En España, fue la Fundación HOGAR SÍ, la que lo puso en marcha por primera vez en 2014, llevando a cabo un programa piloto denominado Hábitat, que estaba adscrito a las pautas del modelo Housing First. Cabe destacar que, en este caso, la evaluación siempre se consideró un elemento clave del programa, al carecer de experiencias previas en nuestro país.

Siguiendo las pautas que señala el Documento de apoyo sobre la implantación del modelo Housing First, elaborado por la misma fundación en 2015, el programa Hábitat está dirigido exclusivamente a personas que se encuentran en situación de sinhogarismo que, por la complejidad de su proceso de exclusión, suelen quedar fuera de los sistemas tradicionales de atención y que tendrán que seguir una serie de requisitos como los que se enumeran aquí:

- ▶ Ser mayores de 18 años.
- ▶ Encontrarse en el momento actual en situación de sinhogarismo, considerando como tal quienes se encuentren en un espacio público o exterior, o en centros de acogida de emergencias.
- ▶ Contar con una dilatada trayectoria en esta situación, considerando como tal:
  - Que lleven más de un año pernoctando en espacios públicos.
  - Que lleven un mínimo de tres años en la situación actual y/o centros de acogida para personas en situación de sinhogarismo.
  - Que tengan un problema de salud mental, adicciones y/o discapacidad, de forma añadida a su situación de sinhogarismo.

De hecho, las personas usuarias de estas viviendas suelen sufrir trastornos mentales, de adicción o discapacidad, además de contar con un largo plazo de estancia en la calle o en programas de emergencia.

En cuanto a la vinculación con la vivienda, existen diferencias dependiendo del programa y de los acuerdos con las distintas ciudades en las que se están desarrollando. El procedimiento habitual es que, tras el acuerdo con la persona usuaria, la vivienda se proporciona mediante un contrato de cesión de uso sometido a las condiciones establecidas para los arrendamientos por la Ley de Arrendamientos Urbanos. En paralelo, se prestará el servicio de apoyo a la persona, durante todo el tiempo que sea necesario.

Además, se accederá a las viviendas ya sea mediante la bolsa de viviendas en alquiler del ayuntamiento en el que se lleve a cabo el programa o recurriendo al mercado de vivienda en alquiler si lo anterior no fuese posible.

# Personas

En el grupo experimental se evaluaron inicialmente 152 personas de distintas ciudades españolas, de las cuales 114 fueron entrevistadas 18 meses después.

## Programa Hábitat

El programa Hábitat se ha centrado en evaluar de forma continua el modelo en España, siguiendo la metodología empleada en el proyecto *Housing First Europe* (Buch-Geertsema, 2013), intentando superar algunas limitaciones señaladas en sus propias conclusiones.

Para la evaluación del programa se definen dos grupos de individuos en situación de sinhogarismo, el grupo de comparación que se define por su no pertenencia al Programa Hábitat, y el grupo experimental que está compuesto por las personas usuarias del programa. En el grupo experimental se evaluaron inicialmente 152 personas de distintas ciudades españolas, de las cuales 114 fueron entrevistadas 18 meses después (75% de la muestra). Se tuvo dificultad para definir la muestra de personas del grupo de comparación debido a la difícil localización de personas en situación de sinhogarismo o con problemas graves de exclusión social, por la gran movilidad e inestabilidad de estos colectivos. Por esta razón, los estudios longitudinales de este colectivo en España han sido muy escasos y, aunque se realizaron 284 entrevistas a personas del grupo de comparación, finalmente se consiguió entrevistar a un total de 141 personas en los 18 meses después de su entrevista inicial (aproximadamente un 50%).

Para la evaluación de los resultados, se consideraron las siguientes áreas: uso de alcohol y otras sustancias; salud, calidad y condiciones de vida; apoyo social, *empowerment*, integración en la comunidad y conflictos; acceso y uso de recursos; uso de recursos especializados en intervención en problemas relacionados con el uso de sustancias; uso de recursos sociales generales y específicos para personas en situación de sinhogarismo y uso de recursos del sistema legal.





27%

de las personas participantes se refería a la calle como su lugar de residencia habitual.

Los primeros objetivos de la evaluación son, en primer lugar, conocer los efectos del programa sobre diferentes áreas y, en segundo término, conocer en qué medida el programa contribuye a la inclusión de las personas y la mejora en su calidad de vida, así como comparar resultados del programa con los de sus alternativas. De forma paralela, se lleva a cabo una evolución económica, analizando e identificando el impacto económico que tiene el tratamiento y asistencia a las personas en situación de sinhogarismo en España.

Además, se llevan a cabo dos procesos, por una parte, se activa un proceso cualitativo con una fase de exploración. En paralelo, se pone en marcha otro análisis cuantitativo dividido en distintas fases: fase de producción, fase de recopilación de información y una fase de recopilación de integración.

En la evaluación de resultados para los objetivos indicados, el indicador central es la tasa de retención de alojamiento, definida por el porcentaje de personas usuarias del programa *Hábitat* que permanecen en la vivienda y mantienen los apoyos. Con la información disponible sobre las personas usuarias del programa en la evaluación a 18 meses, la tasa de retención de alojamiento sería de 96,06%, un porcentaje muy elevado comparado con otros programas basados también en el modelo Housing First. Con respecto a la evaluación del grupo de comparación, a los 18 meses, el 27% de las personas participantes se refería a la calle como su lugar de residencia habitual, un 23% había estado en un centro de acogida de emergencia o en un albergue, un 12,2% vivían en un lugar inadecuado y menos del 10% había accedido a un alojamiento independiente.



58%

44%

En el caso del grupo de comparación se redujeron la victimización y la discriminación desde un 58% hasta un 44% a los 18 meses.

Por otro lado, se analizaron también los niveles de felicidad y satisfacción global con la vida, las cuales aumentaron significativamente doce meses después de la incorporación de las personas al programa y se mantuvo estable durante el resto de la evaluación. También aumentó el uso de servicios sociales y sanitarios por parte de estas personas.

Mientras que en la situación económica no se aprecian grandes mejorías en el grupo de personas que participaron en programa, sí se observó una reducción estadísticamente significativa en los ingresos procedentes de la mendicidad (desde el 30% antes de entrar en el programa hasta el 7% a los 18 meses). Los niveles de ocio también mejoraron significativamente, con el comienzo de nuevas actividades como pasear, ir de compras, realizar algún hobby y ver la televisión. Por el contrario, no encontraron cambios significativos en actividades de ocio como ir al cine, exposiciones, o participar en actividades de voluntariado, entre otras.

En cuanto a la victimización y discriminación, ambos grupos (comparación y actuación), presentan mejoras considerables, reduciéndose de un porcentaje inicial de 59% durante los 6 meses previos a la evaluación, hasta un 25% a los 12 meses, y una reducción hasta el 20% a los 18 meses. En el caso del grupo de comparación se redujo desde un 58% hasta un 44% a los 18 meses.



En lo relativo a la salud física no se observan mejoras significativas a lo largo de los 18 meses, en cambio en la salud mental se aprecia una mejora con respecto al momento inicial en el grupo de actuación del programa Hábitat.

También se han valorado diferentes aspectos relacionados con la situación administrativa y documental de las personas participantes, concluyendo con un incremento del número de personas con tarjeta sanitaria y empadronadas 18 meses después. Por el contrario, no se encuentran cambios en el resto de los aspectos considerados (documentación en vigor, permiso de residencia y/o trabajo, entre otros).

Por último, en cuanto a la posibilidad de elección respecto a distintos aspectos de su vida vinculados fundamentalmente con el alojamiento, en el grupo de actuación de Hábitat se produce una mejora significativa, pero no ocurre lo mismo en el grupo de comparación.

La conclusión en cuanto a los resultados de la evaluación económica del programa transcurridos 18 meses es que el coste promedio de las personas usuarias del programa Hábitat sigue fijado en torno a los 1.700 € al mes (partiendo de una base de 1.100 € al mes en el momento inicial de las personas seleccionadas para participar en el programa Hábitat, produciéndose un incremento del 47,4%, debido en su mayoría al incremento en coste de la vivienda, que pasa de 219€ a 920€), mientras que los usuarios de otros programas participantes en el grupo de comparación, habrían elevado su coste hasta 1.157 € al mes (partiendo de un coste mensual inicial de atención a la persona en situación de sinhogarismo de 832 €).



## Otros casos representativos

A partir de 2017, Fundación HOGAR SÍ ha generado una alianza con la Asociación Pròvivienda, persiguiendo tres objetivos fundamentales: mostrarse fiel al modelo original, intensificar la separación entre alojamiento y tratamiento (pudiendo incluso separarse en dos entidades distintas quienes se ocupen de cada ámbito de intervención), e incorporar a esta alianza otras organizaciones para el desarrollo del modelo en territorios que se identifiquen otras entidades interesadas en vincularse y seguir la metodología.

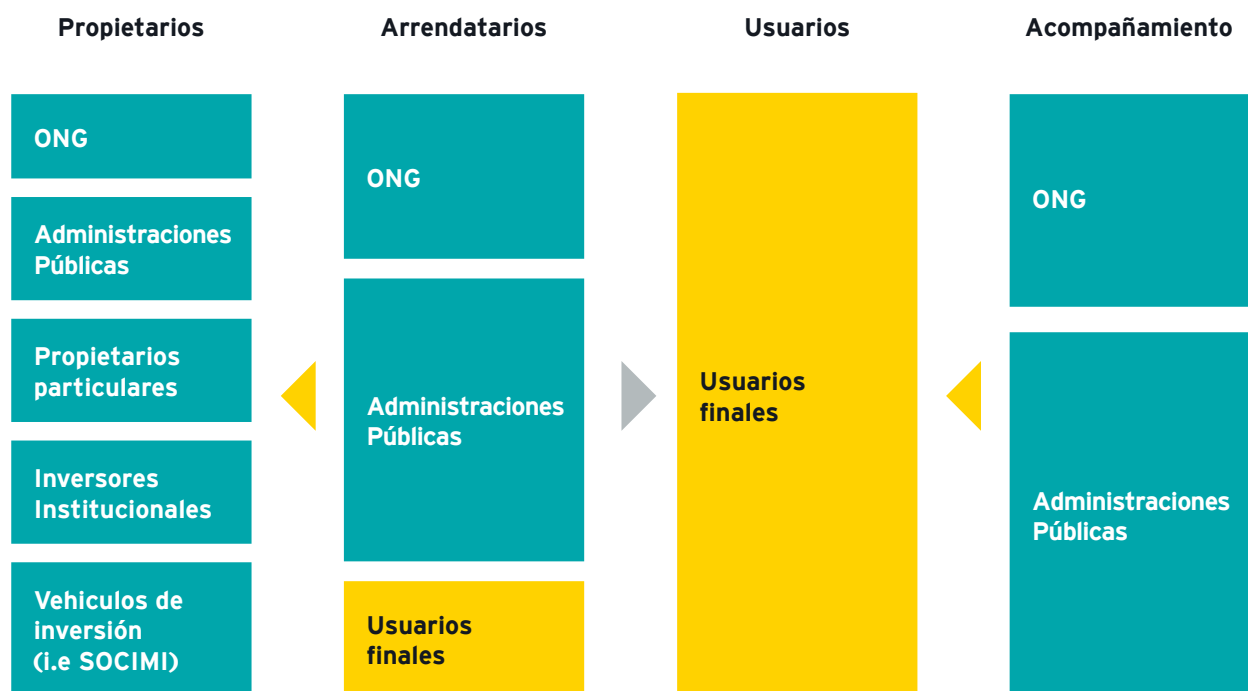
Las principales asociaciones y fundaciones que siguen el modelo en España son las siguientes: Pròvivienda, Hogar SÍ, Aires Asociación, Programa Construyendo Hogar del Ayuntamiento de Madrid, Ayuntamiento de Barcelona junto con la fundación Sant Joan de Déu Serveis Socials y la UTE SUARA Sant Pere Claver i Garbet, e IMAS Mallorca, entre otros.

Podríamos concluir con que la práctica de ambos modelos está ayudando actualmente a personas en situación de sinhogarismo y en riesgo extremo de exclusión social en nuestro país, ya sea de forma temporal o a largo plazo, aportándoles una vivienda y un acompañamiento, que se considera de necesaria importancia durante todo el proceso y el periodo de ayuda.



## Modelo de implantación de solución habitacional

Para implantar la solución Housing First, es necesario que una serie de actores se coordinen para proveer de solución habitacional a estos usuarios finales.



Por una parte, están los **propietarios de los activos**. Estos activos no están siempre identificados ni en posesión de los diferentes propietarios, por lo que un paso importante en todo este proceso es la identificación, adquisición y adecuación de estos activos. Actualmente hay una gran variedad de propietarios:

Administraciones públicas que tienen pisos en propiedad y que los ponen a disposición de los usuarios finales tanto a través de un sistema de tutelaje de la propia AAPP, como a través de un alquiler con ONG que se ocupan de este acompañamiento.

ONG que tienen pisos en propiedad y que utilizan directamente para dar solución alojativa mientras que realizan ellos mismos el acompañamiento.

Propietarios particulares de algunos pisos que alquilan a las ONG, que realizan adicionalmente el acompañamiento.

Vehículos de inversión como la figura de la SOCIMI, a través de la cual canalizan la inversión de pequeños y grandes accionistas, que alquilan sus pisos a las ONG para que esta últimas realcen el acompañamiento.

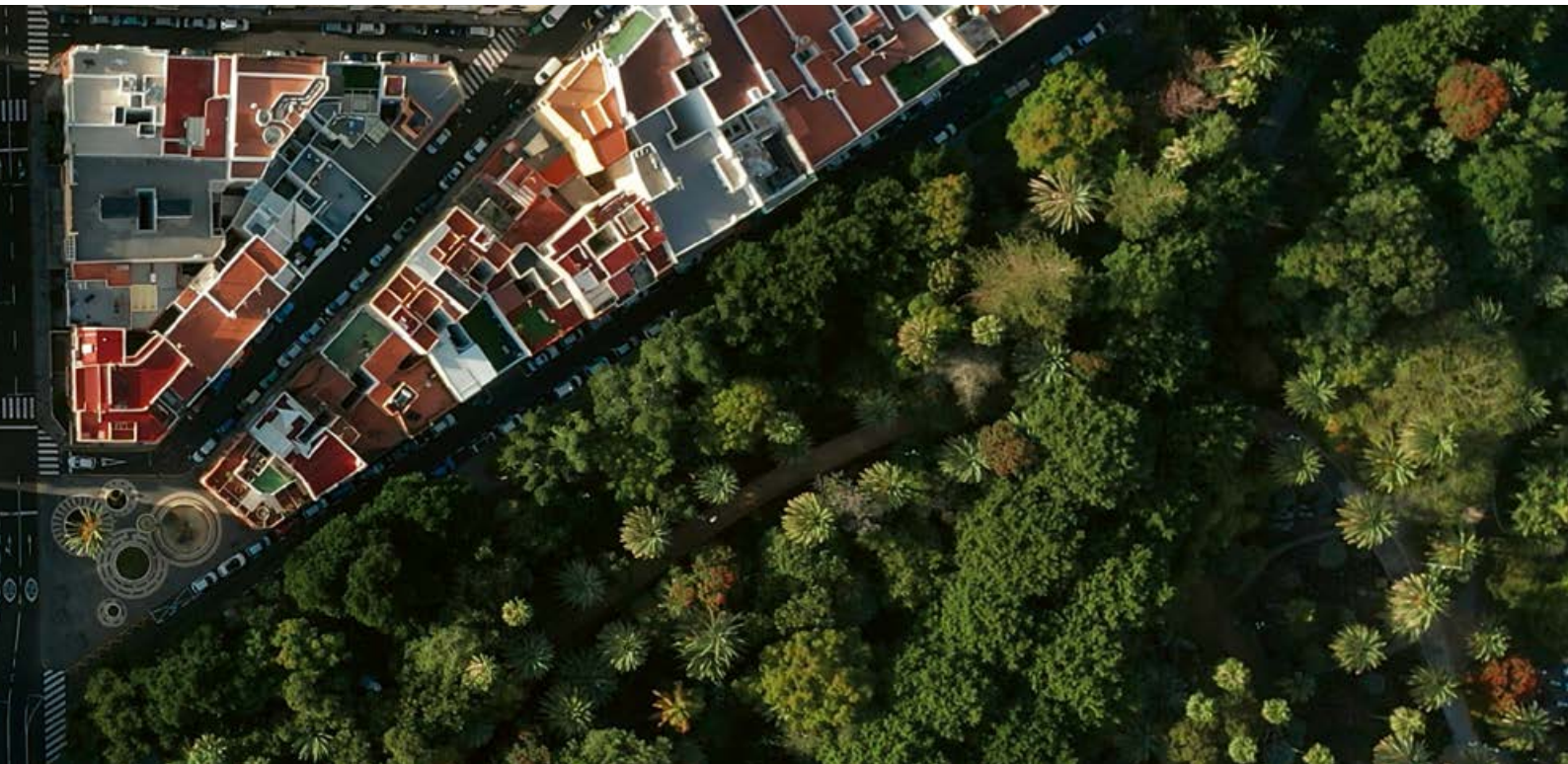




Cabe destacar la figura del inversor institucional, tipología que todavía no está presente en esta solución, si bien hay algunos players con carteras de pisos relevantes que podrían poner a disposición de las ONG o las administraciones públicas para impulsar esta solución, ya sea a través de la explotación directa como de la aportación a otros vehículos de inversión como las SOCIMI a cambio de un porcentaje de participación.

En general, se puede afirmar que los propietarios, se benefician de un alquiler que suele tener una rentabilidad elevada (por la tipología y ubicación de las viviendas), así como una buena cobertura ante impago al responsabilizarse del pago de la renta entidades con un perfil de solvencia más robusto. Adicionalmente, el alto componente de ESG de esta solución facilitaría el acceso a fondos para llevar a cabo las rehabilitaciones, así como un abaratamiento de las condiciones de financiación.

**Los arrendatarios** de estas viviendas no suelen ser directamente los usuarios finales, ya que su solvencia suele ser limitada y, lo que dificulta el acceso al alquiler, si no que suelen adquirir este papel las administraciones públicas o las ONG, haciéndose responsables del pago del alquiler ante los propietarios y subarrendando a muy bajo coste, o incluso cediendo los derechos de uso a estos usuarios finales, a los que acompañarán en todo el proceso de reinserción en la sociedad.

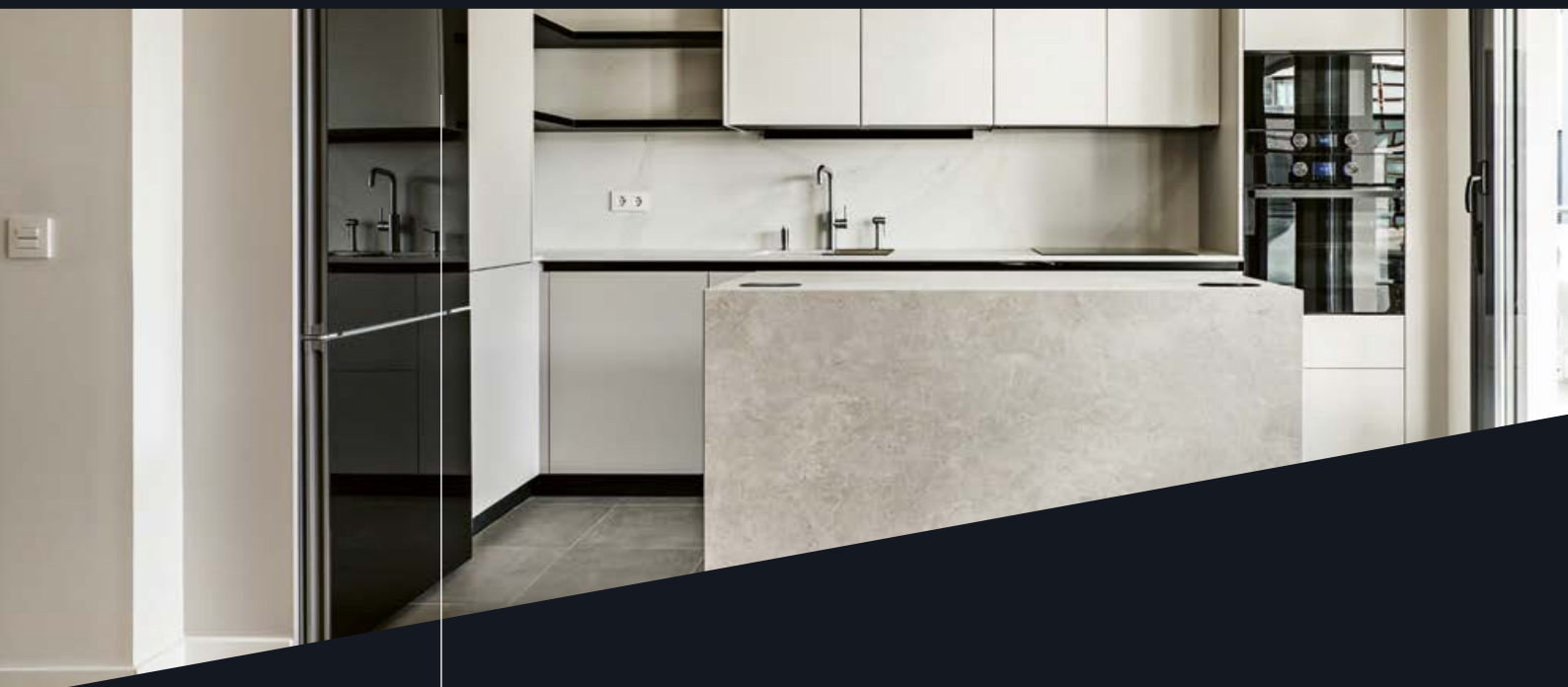


## ¿Cuánto costaría acabar con el sinhogarismo en España?

De manera teórica hemos tratado de cuantificar cuál sería el importe necesario para hacer frente al reto del sinhogarismo en España a partir de las soluciones analizadas hasta ahora. Se trata de un ejercicio generalista que requeriría un análisis cuantitativo más profundo para cada una de las regiones, pero nos sirve como una primera aproximación para entender el marco de referencia y orden de magnitud que estamos abordando.

### A Volumen de inversión necesario a nivel activos:

- ▶ Considerando que en España hay actualmente 28.500 personas en situación de sinhogarismo, y considerando una ocupación media cercana a las tres personas por vivienda, tendríamos necesidad de 10.000 viviendas.
- ▶ Considerando un precio medio de vivienda de unos 100.000€ (teniendo en cuenta el precio medio de vivienda en España y unos 60m<sup>2</sup> de superficie), a lo que habría que sumar unos 20.000€ para adecuar la vivienda, llegamos a un coste medio de 120.000€ por vivienda y, por tanto, a un volumen de inversión total de 1.200M€
- ▶ Asumiendo una financiación de entre el 50% y el 60%, llegamos a una necesidad de capital de entre 480M€ y 600M€.
- ▶ Es importante remarcar que el origen de estos fondos no tiene por qué ser 100% por aportación dineraria, sino que puede llegar también a través de subvenciones y aportaciones de activos por parte de diferentes propietarios o administraciones.



## B Volumen de fondos anuales necesarios:

Una vez cuantificado el volumen de inversión necesario para generar el producto habitacional necesario, nos encontramos ante la necesidad de hacer frente al coste anual del pago del alquiler y al coste del acompañamiento.

- ▶ Alquiler: considerando una renta media de entre 600€ y 800€ mensuales, a lo que habría que sumar una media de 200€ mensuales en concepto de gastos, IBI y mantenimiento, nos encontramos ante una necesidad anual de entre 96M€ y 120M€ anuales. Este alquiler supone una rentabilidad para el propietario, neta de gastos, de entre el 6% y el 8% inicial, sin contar el efecto de la financiación en los retornos.
- ▶ Acompañamiento: según ratios utilizados por algunos expertos en Housing First, y considerando una necesidad asistencial media, asumimos una necesidad de dos empleados por cada 20 usuarios, por lo que, para dar asistencia al total de las personas en situación de sinhogarismo, se necesitarían 1.425 empleados cualificados. Asumiendo un coste total salarial medio de 39.000€ (28.000€ de salario medio en España en 2022 más costes laborales), el coste anual en acompañamiento ascendería a cerca de 55M€ anuales.
- ▶ La financiación de este coste podría ser aportada por diferentes fuentes: donaciones de particulares, donaciones de empresas, voluntariado, subvenciones, empleados de las administraciones públicas, partidas presupuestarias de las administraciones públicas, aportación mínima de los usuarios, etc.



Según el INE, en España hay cerca de 3,4 millones de viviendas vacías, por lo que el stock necesario existe, a falta de rehabilitar y poner a disposición de este sistema.

Bajo el prisma del inversor, aparte de ser una inversión rentable y con un alto componente de ESG, hay determinados actores del mercado que podrían aprovechar esta solución para dar salida a parte del stock que tienen en balance y que actualmente tiene difícil salida en el mercado. No solo hablamos de los grandes fondos con carteras de miles de activos, sino de particulares con viviendas sin uso y con gran dificultad para ponerlas en el mercado de alquiler debido a los precios o al alto riesgo, por lo que la aportación no dineraria a este tipo de vehículos podría ser una salida rentable y con capacidad para aportar valor tanto social como financiero.

A modern multi-story apartment building with a courtyard and a bicycle parked in the foreground. The building features a mix of light-colored horizontal siding and dark grey panels. Windows are framed in blue, and some balconies have glass railings. The courtyard area has green grass, a paved walkway, and a wooden fence. A bicycle is parked on the grass in the foreground. The top left corner of the page is a solid yellow color with a large black number '04'.

# 04

## ¿Qué podemos hacer?

Conclusiones y recomendaciones para abordar el problema de la vivienda



Con el fin de participar y enriquecer el debate sobre la vivienda social y el sinhogarismo, hemos hablado con distintos expertos y profesionales del Tercer Sector y del ámbito inmobiliario para conocer de primera mano dónde estamos y, sobre todo, qué podemos hacer como sociedad para solucionar un problema creciente que debe ser solucionado con urgencia.

Esta serie de conversaciones y testimonios nos han permitido tener un conocimiento más preciso sobre la escasez de vivienda y su impacto en la población más vulnerable pero, sobre todo, nos ha aportado una serie de propuestas, ideas y nuevas perspectivas para impulsar un debate imprescindible que tiene que mover a la acción.

## ■ ■ ■ ¿Por qué persiste el sinhogarismo en la España de hoy?

Las causas de que haya personas durmiendo en la calle son diversas, complejas y muy relacionadas con la pobreza, la exclusión y la falta de oportunidades. Además, se trata de un fenómeno poliédrico donde cada caso tiene un origen específico y es difícil establecer patrones. No obstante, desde una perspectiva general, se considera que el principal motivo de la persistencia e incluso crecimiento del sinhogarismo es la desigualdad en términos de acceso a la vivienda.

Tal y como señala **Mar Guzmán, de AIREs**, “el acceso y mantenimiento de una vivienda se ha convertido en un problema no sólo para personas que están sin hogar, también para personas en situación de inclusión social y laboral, pero con un nivel de precarización que no pueden asumir los precios de un mercado de vivienda especulativo desbocado. A raíz de la crisis de 2008 empezamos a ver claramente perfiles que tradicionalmente no habíamos visto en calle o en los recursos de las redes de atención a personas sin hogar”.

En esta línea, **Raúl Izquierdo, de Asociación Realidades** señala como las principales causas, “la precariedad laboral con jornadas parciales y salarios netos por debajo de 1.000€, y contrataciones temporales; las dificultades de acceso a vivienda segura debido al creciente precio del alquiler, los requisitos para acceder a estos y la escasez del parque de vivienda pública; la inseguridad jurídica de prestaciones sociales por los cambios normativos y bloqueo de acceso a sus solicitudes en las Administraciones Públicas.

En el caso de algunos colectivos concretos como los jóvenes que viven hasta los 18 años en instituciones de acogida, las razones por las que pueden caer en el abismo del sinhogarismo tienen que ver por la falta de alternativas al llegar a la mayoría de edad o, tal y como señala **Marta Cuesta, de la Fundación Soñar Despierto**, “por la salida del sistema de protección y salto al abismo al cumplir los 18 años”, es decir, por la falta de proyectos de transición a la vida adulta en un contexto de ausencia de núcleo familiar estable, desempleo y alto precio de los alquileres.


En general, las causas tienen que ver con una combinación de falta de recursos y oportunidades, pero también de una política de vivienda adecuada que permita contar con un parque lo suficientemente amplio, diverso y adaptado a las necesidades sociológicas de las España actual.

## Ideas y propuestas para abordar el problema de la escasez vivienda y del sinhogarismo

No hay soluciones fáciles, lineales o rápidas, pero los expertos en la materia apuntan una serie de elementos que ya se han revelado eficaces para abordar los problemas de vivienda y sinhogarismo, tanto en España como en los países de nuestro entorno en los que existe una situación similar.

Para los expertos, las soluciones que pivotan sobre la propia vivienda, no sobre otros problemas “anteriores”, tienen que centrarse en la personalización. En este sentido, **Mar Guzmán, de AIRES**, sostiene que “desde hace dos décadas venimos demostrando que las soluciones centradas en las personas y en viviendas con apoyos personalizados son mucho más efectivas para generar oportunidades reales que el tradicional modelo en escalera (predominante hoy en día), que plantea soluciones a través de centros colectivos y sólo consigue gestionar bolsas de personas en situaciones de exclusión”.

En esta línea, **Laura Munin, de CEAR**, indica que las grandes líneas de actuación para atajar los problemas de vivienda “parten de la elaboración de políticas públicas garantes y de la creación de un parque inmobiliario social que posibilite la vivienda digna y estable para la ciudadanía”. También **Raúl Izquierdo** se inclina por el aumento de alquileres accesibles y con derechos, así como una mayor oferta de vivienda pública, que es preciso complementar con programas de atención a personas sin hogar basados en viviendas, “en contraposición con el sistema de centros colectivos”. Además, Izquierdo añade la necesidad de eliminar trabas burocráticas por parte de la Administración, así como de mejorar las líneas de prevención desde las áreas públicas de Servicios Sociales.



Si nos centramos todavía más en los aspectos de “carácter inmobiliario”, los expertos del sector insisten en que las mejores soluciones son aquellas que pueden personalizarse. Tal y como señala **Mar Guzmán**, “todas las personas que están sin hogar tienen una y sólo una cosa en común: no tienen un lugar de vida estable al que puedan acceder y que puedan mantener con los ingresos que tienen, si los tienen. El resto de las cosas que atraviesan a cada persona sin hogar es único y la vivencia personal (...). A cada persona le atraviesan dificultades y opresiones diferentes. Las soluciones que mejor funcionan se ha demostrado que son las que más pueden personalizarse. Soluciones que cuentan con vivienda como entorno de vida estable y con apoyos personalizados a la realidad, necesidades y capacidades de cada persona son las que mejor resultados están dando y las que generan oportunidades reales de reconstruir un proyecto de vida”.

También **Javier García Ugarte, de Mundo Justo**, apunta la necesidad de aportar soluciones que aporten una vivienda, pero también un hogar, indicando que “de cualquier problema se sale, pero el sinhogarismo y la sociedad en general arrastran a la soledad y la mejor manera de paliar la soledad es contar con una vivienda en la que se pueda crear un hogar”.

En este sentido, también **Laura Munin** apuesta por procesos de inclusión que pivoten claramente sobre la vivienda, tanto por lo que “supone a nivel psicosocial para el individuo, como por el acceso a la red de apoyos, recursos y derechos que genera”. Por ello, Munin insiste en la necesidad de crear y aumentar continuamente un parque de viviendas sociales que “garantice un espacio seguro y digno”. Igualmente, Javier García Ugarte, de Mundo Justo, incide en la necesidad de “plantear soluciones que no residan solo en albergues con horarios limitados de 20.00 a 7.00 horas; en un lugar solo para dormir”.

En todo caso, la práctica totalidad de los expertos consultados destacan la eficacia de las soluciones Housing First y Housing Led como herramientas de integración plena de las personas sin hogar. La experiencia demuestra que no basta con “tener un techo”, es preciso tener un hogar, es decir, un espacio digno y, en la medida de lo posible, un espacio propio donde construir redes, preservar la seguridad y, en definitiva, construir un proyecto de vida. Para ello se necesita contar con una vivienda, pero también con un acompañamiento individualizado y bien estructurado por parte de profesionales especializados en servicios sociales.

Sobre este tema, **Marta Cuesta, de Soñar Despierto**, señala que, en el caso de menores tutelados que alcanzan la vida adulta y no tienen una alternativa clara, es preciso aportar recursos para aquellos que no cuentan con un sistema de protección o en situación de vulnerabilidad; apostar por la empleabilidad y la transición a la vida adulta y fomentar la vivienda compartida. De hecho, según **Cuesta**, estos apoyos deberían estar liderados por la Administración Pública y mejorar la coordinación entre los distintos organismos de titularidad pública y las entidades sin ánimo de lucro que trabajan con estos colectivos.

También **Raúl Izquierdo** apuesta claramente por opciones Housing Led y Housing First que combinan la posibilidad de contar con una vivienda en programas de acogida temporal con intervención social profesional. De hecho, según **Izquierdo**, sería recomendable que estos tipos de programas “pudieran desarrollarse con vivienda pública y que éstas pudieran pasar a ser titularidad de arriendo de las personas alojadas con el fin de alcanzar una verdadera inserción y evitar la vuelta atrás de las personas que han realizado sus procesos socioeducativos con éxito”.

Además, y según **Raúl Izquierdo**, sería recomendable la inversión a través de fondos públicos y donaciones privadas con el fin de financiar a los profesionales que gestionan los proyectos. En todo caso, es necesario “dotar de mayor seguridad económica a los proyectos de vivienda de entidades, que se gestionan con subvenciones públicas y privadas y que sufren la inestabilidad de estas fuentes de financiación, que ponen en riesgo la continuidad de los equipos profesionales y el mantenimiento de los gastos de las viviendas”. Por ello, Izquierdo señala que es necesario contar con “vías de financiación pública con especificidad hacia programas de intervención social basados en vivienda y una mayor desgravación fiscal a las donaciones privadas dirigidas a programas que permiten el acceso a vivienda”.

En esta línea, y como señala **Jorge Martínez, de Tengo Hogar**, las soluciones Housing Led y Housing First son válidas y están dando resultado, “pero si solo se aplican estas herramientas, el efecto será limitado. El problema es más amplio y tiene más que ver con la generación de riqueza, la renta per cápita, el incremento del número de viviendas y los incentivos al alquiler”.





## Entrevista a Pedro Cabrera

Experto en exclusión social y recientemente jubilado como catedrático de Sociología de la Universidad Pontificia de Comillas\*

### *En un país como el nuestro, acabar con el sinhogarismo es posible*

Pedro Cabrera lleva décadas dedicado al estudio, análisis y búsqueda de soluciones para hacer frente al problema del sinhogarismo. En su dilatada trayectoria como académico y participante en proyectos sociales, este experto recientemente jubilado como catedrático de la Universidad Pontificia de Comillas ha conocido de primera mano las dificultades para afrontar un fenómeno complejo, persistente y que afecta de manera dramática a un número creciente de ciudadanos. Hablamos con un referente en sinhogarismo que nos aporta varias claves para entender este fenómeno pero, sobre todo, nos aporta una importante dosis de optimismo porque está convencido de que es posible acabar o, al menos, reducir en gran medida, el problema de las personas sin hogar en nuestro país.

Nos cuenta Pedro Cabrera que el primer obstáculo para abordar el problema del sinhogarismo es la dificultad para **definir y acotar** el propio término. Hoy, seguimos sin tener del todo claro de qué hablamos cuando hablamos de “personas sin hogar”, a quién se considera una persona “sin techo” o “sin casa”, algo que puede parecer secundario pero que es clave para conocer el alcance del problema y actuar con eficacia. Después de muchos años de debate e intercambio de ideas, Cabrera indica que por fin se ha conseguido configurar un marco teórico coherente y compartido entre los distintos países europeos para denominar a las personas sin hogar y, dentro de este grupo, a las personas que en países desarrollados como el nuestro “viven literalmente en la calle, a la intemperie” o a “otros grupos menos excluidos pero que también viven en precario en materia de alojamiento”.



Ligada a esta falta de definición cabe destacar también la falta de **métricas, estudios y estándares** consensuados que nos permitan buscar soluciones a partir de un buen diagnóstico. En los últimos años también hemos logrado cierto consenso a nivel europeo, pero seguimos sin tener clara la naturaleza y la magnitud del problema y, sobre todo, seguimos sin contar con información real y actualizada sobre la realidad del sinhogarismo, lo que dificulta en gran medida la toma de decisiones y una adecuada asignación de recursos.

En este sentido, Pedro Cabrera señala: *“para empezar, no tenemos buenos datos, ni tampoco evaluación de buenas prácticas (...). Con las metodologías que utilizamos actualmente en España, no se capta toda la población y desde luego no se captan los flecos, es decir, las personas que no se sienten concernidas o no se consideran a sí mismas como parte del colectivo sin hogar”*.


El sinhogarismo es un fenómeno complejo cuyas causas tienen que ver con factores como la pobreza, el desarraigo, la falta de oportunidades o la salud, pero no cabe duda de que la vivienda, mejor dicho, las políticas de vivienda tienen mucho que ver con la magnitud de este problema. En el caso de España, Cabrera considera que tradicionalmente no ha existido una **política de vivienda real** equiparable a la de otros países de nuestro entorno. Desde hace décadas, en nuestro país se optó por la propiedad de la vivienda y no se activó un verdadero plan de vivienda social o la construcción de un parque de vivienda de carácter público para dar respuesta a las necesidades tanto de la población vulnerable como de las clases medias.

De hecho, Pedro Cabrera recuerda que *“los servicios sociales no tienen prácticamente parque de vivienda pública, no hay vivienda social disponible que puedan utilizar. No hay un parque de vivienda pública y lo que se construyó en los años 80 y 90 se incorporó como vivienda en propiedad para la clase media de modo que hoy día no hay vivienda pública. Si vas a los servicios sociales con un problema de vivienda, ellos no tienen a dónde echar mano”*.

Además de no contar con una verdadera política de vivienda social, cabe señalar que seguimos padeciendo la **fragmentación** entre las distintas administraciones públicas y las distintas comunidades autónomas, algo que lo complica todo en términos de soluciones eficaces, escalables y homologables en todo el territorio nacional. El hecho de que haya fallos de coordinación y comunicación, así como la ausencia de una verdadera estrategia nacional de vivienda social o de lucha contra el sinhogarismo hace que todo sea más complicado, pero el profesor Cabrera considera que también avanzamos y se está trabajando a fondo en algunos ámbitos o territorios, como es el caso de Andalucía, cuya reciente estrategia para luchar contra el sinhogarismo va en la dirección correcta.

Pero si hay un fallo de comunicación que realmente ralentiza la solución a este problema es la falta de conexión o de **relación constructiva entre las administraciones responsables de vivienda y las de servicios sociales**. Todavía hoy, vemos que se trata de dos mundos que no dialogan entre sí, que no trabajan juntos y que no avanzan de manera coordinada. Pedro Cabrera considera que sería muy positivo si hubiese una relación fluida y bidireccional entre ambos mundos que pase por considerar la vivienda, o la falta de vivienda, un problema social que requiere especial atención y la aplicación urgente de soluciones inteligentes que tengan en cuenta las necesidades sociales, no solo las normas que dicta el mercado.

En esta línea, Cabrera indica: *“el Ministerio de la Vivienda, cuando ha existido, no ha conectado con el ministerio que se encargaba de la provisión de prestaciones sociales, se entendía que son cosas distintas (...) La vivienda no ha sido un instrumento de la política social. Tendría que haber una parte del parque de vivienda social o dotarnos de herramientas para movilizar la vivienda vacía existente y ponerla a disposición de los tramos inferiores de renta, así como contar con alojamientos de urgencia para actuar preventivamente y evitar así otros problemas”*.



Para el profesor Cabrera, la vivienda social, entendida ésta como herramienta de equilibrio social para grandes capas de la población o para hacer frente a situaciones más extremas como el sinhogarismo, requieren la colaboración y el trabajo de todos los agentes sociales. Por una parte, es clave que la Administración apoye con recursos y normas pero, sobre todo, tenga **un papel catalizador** que permita activar el cambio y llevar a cabo políticas públicas realmente eficaces. Así, Pedro Cabrera sostiene que *“debería haber proyectos de políticas públicas a largo plazo, que trascienda la coyuntura política, con objetivos que se puedan evaluar y medir”*.

Por otro lado, es necesario reforzar el apoyo que ya están prestando las **ONG y varias entidades del Tercer Sector** que, con escasos recursos y a pesar de un escenario complejo, están consiguiendo grandes logros. Pero también sería necesario avanzar en materia de coordinación entre todos los agentes implicados y en la involucración de la sociedad civil, tanto ciudadanos que quieran colaborar como empresas dispuestas a hacer inversión responsable o a dedicar recursos en el marco de sus iniciativas de Responsabilidad Social Corporativa. *“Sin tener que renunciar a sus elementos estructurales, sin dejar de ser rentable y generar beneficios, una empresa puede colaborar activamente. Se pueden crear vehículos confiables, seguros y con vocación de generar resultados medibles”*, señala Pedro Cabrera.

“

Sin tener que renunciar a sus elementos estructurales, sin dejar de ser rentable y generar beneficios, una empresa puede colaborar activamente.

Para hacer frente a los problemas de política social y sinhogarismo se necesitan recursos, pero también voluntad y capacidad de colaboración entre todos los agentes. La medición real de las variables clave, el estudio del problema a partir de conceptos y datos compartidos, la eliminación de trabas burocráticas o la creación de **vehículos eficaces para canalizar el trabajo y las aportaciones de ciudadanos y empresas** son medidas útiles que ya están dando resultados en otros países y que es preciso potenciar también en España.

Entre las soluciones que funcionan en los países de nuestro entorno y empiezan a despuntar con éxito también aquí están las englobadas bajo el paraguas **Housing first, Housing led**, o vivienda con apoyos. Se trata de poner primero la casa, léase hogar, y, a continuación, el resto de las medidas de integración. Se trata de construir un proyecto de vida a partir de un espacio digno en donde vivir con autonomía y apoyo social y, a partir de aquí, ir avanzando y consolidando el proceso de integración social.

Todo apunta a que se avanza más deprisa y con más solidez si un ciudadano cuenta desde el principio con un espacio para vivir de manera autónoma en donde pueda construir un proyecto de vida propio y sin "tutelas", solo con los apoyos necesarios. Pernoctar o "estar alojado" en una institución es, sin duda, una solución útil pero transitoria. La mayor parte de estas instituciones están haciendo una gran labor, pero vivir en un espacio comunitario y sin "soberanía plena", hace muy difícil crear un verdadero hogar. *"Cuando uno tiene en el bolsillo las llaves de su casa, todo cambia. Hay un salto cualitativo muy fuerte que habilita desde el punto de vista psicológico para que la persona se sienta mucho más dueña de su destino"*, señala Pedro Cabrera.

“

Cuando uno tiene en el bolsillo las llaves de su casa, todo cambia.

En todo caso, el profesor Cabrera nos anima a ser optimistas porque está convencido de que hay soluciones: “en un país como este, **el problema de sinhogarismo para la población más desamparada es relativamente fácil de resolver desde el punto de vista inmobiliario**”. De hecho, hay recursos disponibles y hay mecanismos para activarlos. También hay viviendas disponibles y ciudadanos dispuestos a aportar tiempo y recursos. Solo falta voluntad política de las administraciones y un esfuerzo en materia de coordinación que permita impulsar todo el potencial de nuestra sociedad civil para solucionar, de una vez por todas, el problema de la vivienda para los que no tienen acceso a un hogar.



\* **Pedro Cabrera** es doctor en Sociología por la Universidad Autónoma de Madrid y ha sido director de la Escuela Universitaria de Trabajo Social de la Universidad Pontificia Comillas, institución en la que recientemente se ha jubilado como catedrático de sociología. Cabrera ha sido durante años profesor de Estructura Social, Exclusión Social, y Técnicas de Investigación, publicando trabajos sobre estratificación social, cambio social, nuevas tecnologías, e investigación social. Especialista en temas de pobreza, exclusión y marginación social, ha realizado varios estudios en torno a la situación de las personas sin hogar, y publicado libros y artículos sobre el mismo tema, y en general sobre grupos y colectivos excluidos.



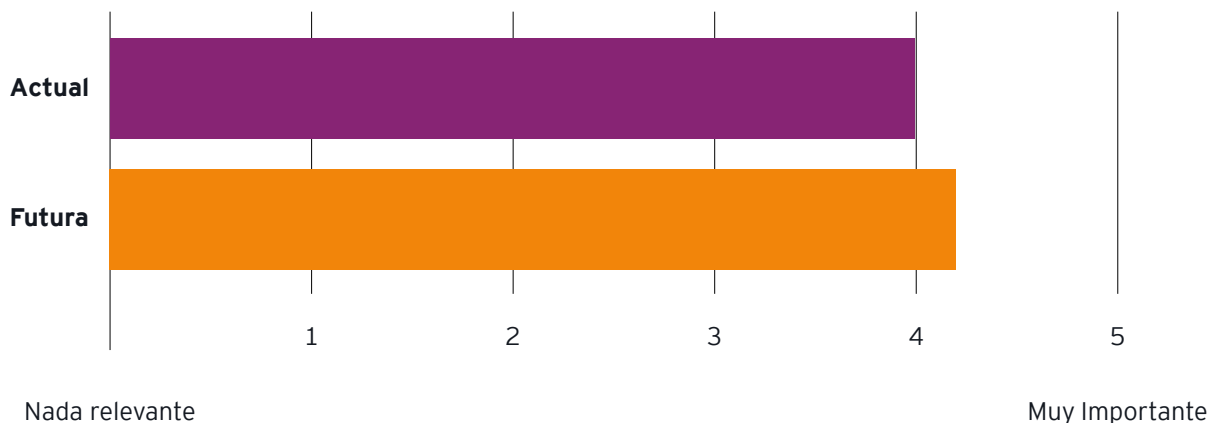
## ¿Cuál es la lectura por parte del inversor inmobiliario?

Hemos realizado una encuesta en ciego entre algunos de los actores más relevantes del sector inmobiliario, para obtener su visión sobre sus preocupaciones y sobre el tipo de iniciativas a llevar a cabo para intentar dar solución al creciente problema de la vivienda en España, y en concreto del sinhogarismo.

La gran mayoría de los encuestados da una gran importancia a su estrategia en materia de ESG (Environmental, Social and Governance, por sus siglas en inglés), y espera que se incremente en los próximos años. A pesar de esto, menos de la mitad de los encuestados tienen en marcha alguna iniciativa en relación con la vivienda social o asequible.

### ¿Qué relevancia tiene la estrategia ESG en la gestión de su inversión? –Promedio de las respuestas–

En una escala de 1 a 5 (siendo 5 "Muy importante")



Fuente: Elaboración propia a partir de sondeo con expertos sector Real Estate.

La mayoría de los inversores enfocan su estrategia ESG en la dimensión medioambiental, mientras que tienden a no impulsar la dimensión social por el desconocimiento o falta de oportunidades en el mercado. El creciente interés de los grandes fondos institucionales y financiadores por satisfacer las necesidades de ESG de sus principales accionistas, es la principal motivación para la implantación de estas iniciativas.



La mayoría de los inversores enfocan su estrategia ESG en la dimensión medioambiental, mientras que tienden a no impulsar la dimensión social por el desconocimiento o falta de oportunidades en el mercado. El creciente interés de los grandes fondos institucionales y financiadores por satisfacer las necesidades de ESG de sus principales accionistas, es la principal motivación para la implantación de estas iniciativas.

Dentro de los inversores encuestados, podemos diferenciar un grupo de grandes tenedores de carteras inmobiliarias que cuentan en su balance con numerosas viviendas para su venta. A pesar de que ninguno tiene ninguna iniciativa social a este respecto, todos ellos estarían dispuestos a colaborar con el Tercer Sector para ser parte de la solución al problema del acceso a la vivienda, y en concreto del sinhogarismo, e incluso, podrían ofrecer condiciones ventajosas por el hecho de que dichas viviendas fueran destinadas a un fin social. Sin embargo, ninguno de ellos estaría dispuesto a invertir de la mano de otro inversor, y sus estrategias serían, o bien formar una cartera en gestión con esta finalidad, o bien facilitar la venta de este tipo de producto a otros inversores o vehículos especializados ya sea como venta de una cartera o ventas individualizadas.

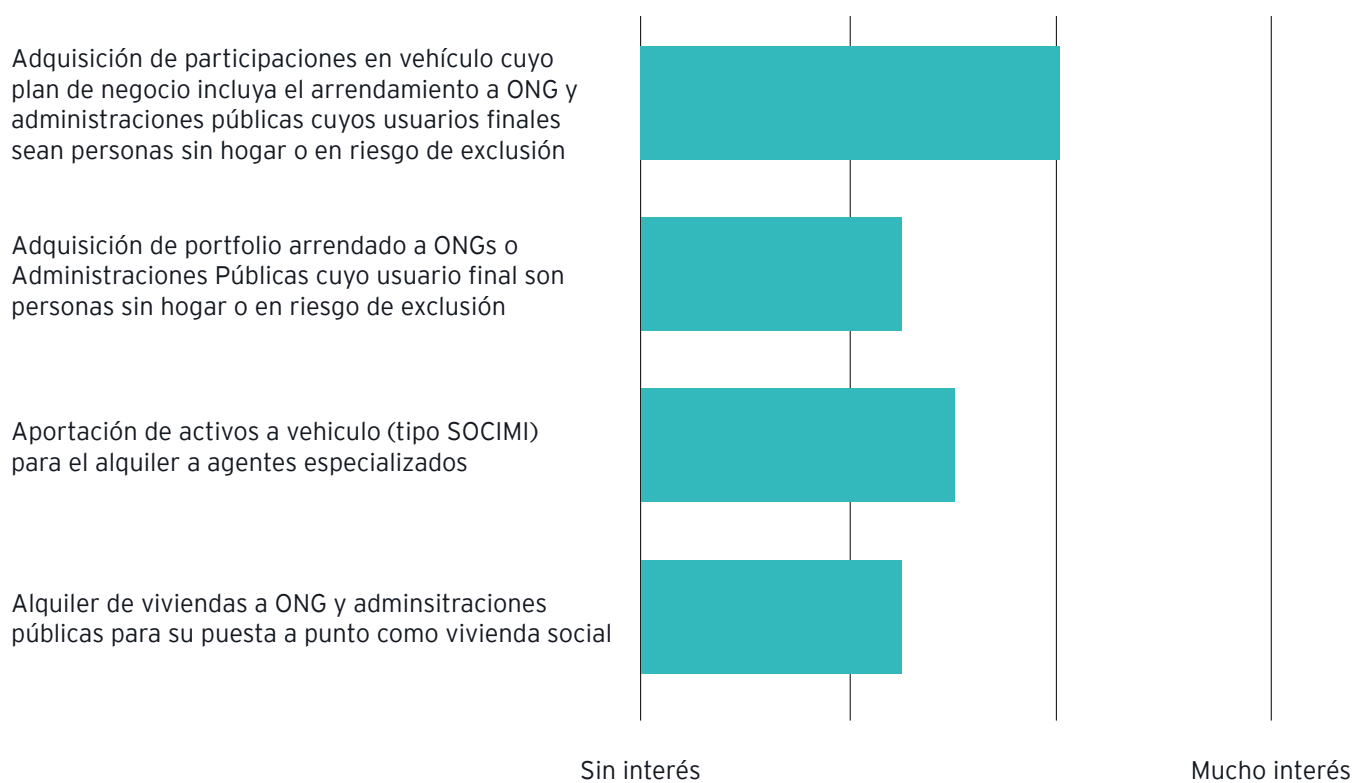
Por otra parte, el **resto de los inversores** encuestados, a pesar de tener carteras relevantes de activos residenciales no tienen una estrategia definida en materia de vivienda social, con la excepción de algún inversor ultra especializado que se encuentra en fase de consolidación de una relevante cartera de vivienda asequible a través de colaboración público-privada. Sin embargo, y a pesar del foco en este tipo de producto, no incluye una estrategia concreta que pueda dar solución al sinhogarismo de la mano del Administraciones Públicas u ONG. Este grupo de inversores podrían calificarse como "compradores", a diferencia de los grandes tenedores de carteras que tendrían la consideración de "vendedores". El 100% de este grupo de inversores, que además dan una mayor relevancia a su estrategia ESG, estarían dispuestos a explorar este tipo de colaboraciones para incrementar el stock de vivienda social disponible.

Dentro de las potenciales estrategias propuestas, el mayor interés reside en la participación en vehículos especializados, si bien, la falta de vehículos de inversión comparables que permitan evaluar el comportamiento de la inversión hace complicado que puedan lanzarse a este tipo de iniciativas como pioneros.



## ¿Qué relevancia tiene la estrategia ESG en la gestión de su inversión?

En una escala de 1 "sin interés" a 3 "mucho interés".



Fuente: Elaboración propia a partir de sondeo con expertos sector Real Estate.

A diferencia de los grandes tenedores, menos de la mitad de estos inversores podría ofrecer condiciones especiales por el hecho de ser un producto con un componente social, más allá de las potenciales implicaciones de reducción de costes de financiación en caso de poder ser considerada como una financiación ESG.

Como conclusión, **la gran barrera para el inversor inmobiliario convencional es la falta de vehículos comparables que les ayuden a soportar ante sus comités un plan de negocio de este tipo, así como la falta de incentivos por parte de las administraciones públicas** que pudieran mejorar los retornos esperados, fomentando la creación de este tipo de vehículos, como podrían ser incentivos fiscales o la concesión de garantías para el pago de la renta.

Es necesario que las administraciones públicas impulsen la participación del sector privado como parte de la solución, facilitando los trámites burocráticos, incentivando fiscalmente los vehículos con este fin, avalando el cumplimiento de los contratos de alquiler que soportan los planes de negocio, subvencionando parte de la inversión necesaria para reacondicionar los activos y en definitiva, acotando el riesgo de la implantación de estos vehículos.



## Buenas prácticas en la lucha contra el sinhogarismo

# TECHÔ

¿Es posible crear una SOCIMI  
residencial para ayudar a la  
población más vulnerable a  
encontrar un hogar?

Inspirada por la labor de Javier García Ugarte en la asociación Mundo Justo, Blanca Hernández, fundadora de techô, solo podía pensar en una cosa: *¿cómo se podría conseguir más viviendas para esta y otras entidades con el fin de que personas en situación de sinhogarismo puedan salir de una exclusión social tan severa?*

“

Sin un hogar,  
no hay proyecto  
vital posible.

### Mundo Justo, el hogar de todos

En 1999, un pequeño grupo de voluntarios liderados por Javier García Ugarte puso en marcha la asociación Mundo Justo con el fin de luchar contra la pobreza y la exclusión social. Durante estos años, la asociación ha puesto en marcha pisos de acogida y programas ambulatorios para personas sin hogar y desprotegidas, lo que ha permitido apoyar, acompañar y asistir a un buen número de ciudadanos que han encontrado en Mundo Justo una verdadera familia. Gracias al compromiso de socios, voluntarios y equipo de la asociación, Mundo Justo ofrece acompañamiento y asistencia a las necesidades básicas y psicosociales de personas vulnerables.

Más información: <https://mundojusto.org/>

Lo primero que hizo fue sumergirse en el mundo de sinhogarismo de la mano de la entidad Aires. Escuchando historias de primera mano aprendió que el sinhogarismo debe entenderse desde una forma amplia. El sinhogarismo son las personas que pasan la noche al raso, pero también aquellos institucionalizados que no disponen de vivienda o los que se encuentran en viviendas inseguras o inadecuadas: refugiados, ex tutelados, mujeres víctimas de violencia de género, personas viviendo en asentamientos son algunos de ejemplos.

Ella y su equipo descubrieron que el hogar es siempre el primer paso en la construcción de una vida y que, además, con un acompañamiento especializado los resultados de integración social y económica se multiplican.

Sin embargo, la mayor complicación estaba en la falta de viviendas. Como hemos visto en el informe, el stock de vivienda social es limitado y convencer a propietarios privados resulta una tarea compleja.

Convencidos de que la inversión privada puede encontrar soluciones sostenibles a problemas sociales, el reto de techô pasaba para encontrar una solución empresarial que diese una respuesta rentable, estable y comprometida al problema del sinhogarismo.

Asesorados por Freshfields y Azora, decidieron que la constitución de una SOCIMI era el mejor vehículo para aunar a inversores y desarrollar un modelo de negocio plenamente sostenible. Un vehículo riguroso, profesional, que, además, aporta transparencia y trazabilidad, con la rentabilidad suficiente para poder ser sostenible y crecer. Fue así como nació techô, una SOCIMI residencial con vocación de apoyar a las entidades sociales que necesitan viviendas para conseguir la recuperación de los colectivos más vulnerables de nuestra sociedad.

Techô es inversión de impacto. **Su inversor prioriza la rentabilidad social a la económica porque sabe que está apoyando un proyecto viable en sí mismo y con un impacto social tangible:** atajar el problema del sinhogarismo en nuestro país.

La estrategia de inversión de techô es diversificada. Siguiendo el modelo "recycle 2 rent", en lugar de invertir en construcción de vivienda nueva, se compran pisos para posteriormente facilitarlos en condiciones muy favorables a las entidades sociales con las que trabajan. Viviendas de barrios castigados, que a menudo se encuentran vacías, y a las que dan una nueva vida, mejorando sus instalaciones, haciéndolas más eficientes energéticamente, evitando actividades ilícitas y atrayendo personas a esos distritos para apoyar su regeneración.

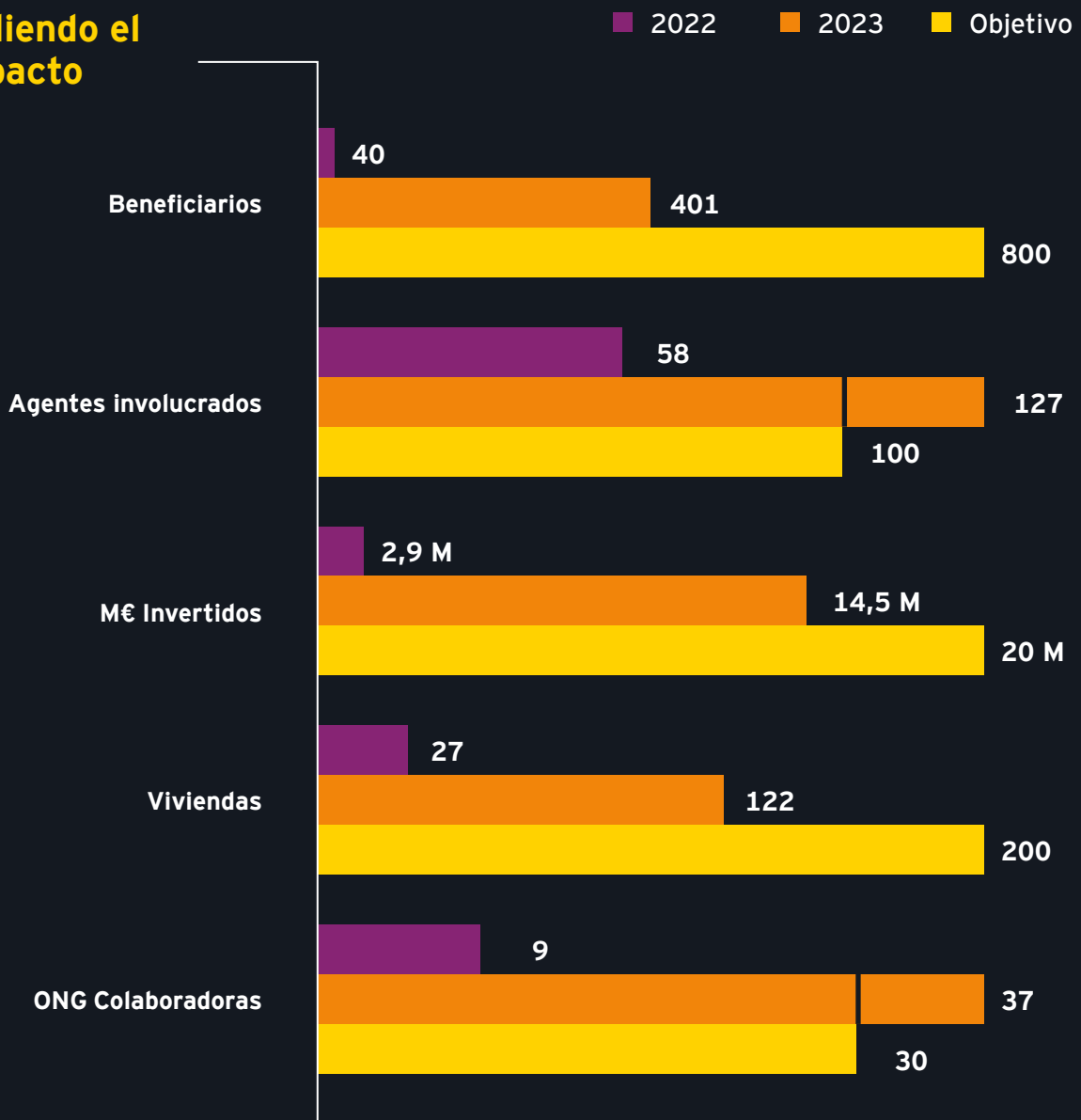


Fuente: Recycle 2 rent es un concepto originado por By Venezia.

Todos los pisos de techô son gestionados por entidades sociales profesionales en el ámbito residencial. Esto quiere decir que todos los usuarios tienen un seguimiento constante, adecuado a sus necesidades, con un itinerario y plan de recuperación que en muchos casos consigue la vida independiente de sus usuarios.

Lo que apenas hace dos años era una pregunta que atormentaba a Blanca, hoy es un proyecto viable con más de 120 pisos disponibles gestionados por 35 entidades sociales con impacto directo en distintos colectivos en situación de desventaja, 16M€ de inversión y, lo que es más importante, más de 300 beneficiarios que, por fin, han dado su primer paso para la construcción de una nueva vida. Por fin, tienen un sitio al que llamar hogar.

## Midiendo el impacto



Proyecto "Un techô para soñar"

## **Fundación Soñar Despierto**

Marta Cuesta Garí, directora general de Fundación Soñar Despierto

### **¿Cuál es el principal objetivo del proyecto?**

---

Evitar la situación de calle de jóvenes extutelados; promover un voluntariado que les permita sentirse útiles y fomentar la responsabilidad y convivencia entre ellos, conociendo a jóvenes que se encuentran en su misma situación.

### **¿Cuál es el colectivo al que va dirigida la solución y por qué motivo se encontraba en situación de sinhogarismo?**

---

El colectivo es el de jóvenes extutelados. Se trata de jóvenes que, tras alcanzar la mayoría de edad y haber salido del sistema de protección, se encuentran sin recurso habitacional y se enfrentan a una situación de calle ante la que no encuentran solución por carecer de capacidad económica para afrontar un alquiler o avales que les faciliten el acceso a la vivienda.

### **¿En qué consiste la solución y cómo se desarrolla?**

---

La solución consiste en una colaboración entre EY (como financiador), Socimi techô (como proveedor de la vivienda) y Fundación Soñar Despierto (como arrendatario y responsable de la selección y trato con los jóvenes). La Fundación Soñar Despierto alquila una vivienda (propiedad de Techô) en el barrio de San Cristóbal, en el distrito de Villaverde de Madrid, donde EY está presente con "Talento de Barrio", un proyecto de impacto social integral y enfoque multidisciplinar con vocación de larga duración, de la mano de Fundación Montemadrid. "Un techô para Soñar" nació con una vivienda para que tres jóvenes ex tutelados beneficiarios de la Fundación Soñar Despierto que se enfrentaban a una situación muy complicada de sinhogarismo pudieran tener un hogar y terminar sus estudios.

Por su escalabilidad e impacto, en apenas unos meses el proyecto ha crecido con la reciente adquisición de un edificio de dos pisos en Villaverde, ampliando el número de beneficiarios a seis.

A cambio de su permanencia en el piso, los jóvenes dedican unas horas a la semana de voluntariado al proyecto de EY en Casa San Cristóbal.

### **¿Cuáles son los resultados y en qué situación se encuentra actualmente el proyecto?**

---

El proyecto está en curso y los resultados están siendo excelentes. Por ahora se trata de un proyecto piloto, pero está funcionando a la perfección. Gracias al modelo, los jóvenes pueden centrarse en sus estudios, que debe ser su prioridad en este momento, al tiempo que se convierten en vecinos de barrio y referentes para los más pequeños.

Proyecto "Creación de grupos convivenciales"

## **Asociación Realidades**

Raúl Izquierdo, director de Alojamientos, Acompañamiento Social y Atención Psicológica

### **¿Cuál es el principal objetivo del proyecto?**

---

Creación de grupos convivenciales entre personas con perfiles afines para la vida en un alquiler compartido. Se trata de acompañarlos en el acceso a vivienda de alquiler asequible de los grupos convivenciales, en sus procesos de adaptación a la vivienda y en su convivencia.

### **¿Cuál es el colectivo al que va dirigida la solución y por qué motivo se encontraba en situación de sinhogarismo?**

---

Personas sin hogar que han superado procesos de mejora socioeducativa en programas de alojamiento temporal y que no pueden encontrar soluciones habitacionales seguras a su salida de dichos programas. Los perfiles de estas personas son heterogéneos, sin marcar una limitación en las causas que los llevan al sinhogarismo. Se pide como requisitos estar en situaciones personales estables y contar con unos ingresos económicos mínimos que les permitan desarrollar un proyecto de convivencia con otras personas de manera autónoma.

### **¿En qué consiste la solución y cómo se desarrolla?**

---

Se desarrolla una primera fase de formación y motivación a través de la participación en un taller de búsqueda de vivienda y presentación de la metodología de grupos convivenciales y aspectos para el éxito de un proyecto convivencial. Con los grupos convivenciales que se forman se inicia el proceso de búsqueda de alquiler compartido, preparando todas las cuestiones que deben cumplir el grupo para el acceso a alquileres de mercado, bolsas de alquiler social o acceso a vivienda pública. Cuando se logra el acceso a un alquiler se acompaña en todas las cuestiones de gestión del alquiler, suministros de la vivienda y acuerdos de convivencia entre las personas que forman el grupo. A partir de aquí, se realiza un acompañamiento al proceso de convivencia y gestión de la vivienda, respetando la autonomía personal y potenciando su crecimiento.

### **¿Cuáles son los resultados y en qué situación se encuentra actualmente el proyecto?**

---

Las fases de formación en talleres han sido muy bien valoradas por parte de las personas participantes por la motivación de contar con una nueva oportunidad para superar su exclusión residencial y el rechazo vivido por parte del mercado de vivienda cuando se enfrentan a este de manera individual. También valoran muy positivamente la formación en habilidades sociales y la información sobre alquileres y bolsas de alquiler social, así como de programas de vivienda pública. Dos grupos convivenciales están ya viviendo en común en una vivienda asequible, estable y segura.



## ¿Qué hacer aquí y ahora?

Como indicado a lo largo de este informe, el sinhogarismo tiene causas, motivos y raíces muy complejas que tienen que ver con la desigualdad, la falta de oportunidades y los problemas de marginalidad social. Pero también es cierto que el sinhogarismo y su crecimiento están muy relacionados con el problema de la vivienda que sufre España desde hace décadas, un problema endémico que se traduce en escasez, precios prohibitivos para muchos ciudadanos y ausencia de un verdadero parque de vivienda pública.

Aportamos a continuación una serie de ideas, propuestas y medidas recogidas a partir de los datos y los testimonios aportados por expertos del Tercer Sector y del mundo inmobiliarios. Con esta batería de planteamientos queremos hacer una llamada a la acción y agitar el debate sobre la vivienda social y el sinhogarismo, algo necesario para avanzar por la senda adecuada y, sobre todo, para abordar desde el consenso un problema social que es preciso solventar con urgencia en un Estado social y democrático de derecho como el nuestro.

### Propuestas para impulsar la vivienda social

- 1** **Desarrollo de políticas activas, realistas y urgentes** para ampliar el parque de vivienda social y la disponibilidad de vivienda a precios asequibles, especialmente para colectivos vulnerables o bajos ingresos.
- 2** **Modificación del marco legislativo y fiscal** que permita la construcción de vivienda social con más agilidad y a precios razonables, especialmente en zonas tensionadas o con problemas relevantes.
- 3** Aprobación con nueva normativa y ordenanzas municipales de la **participación de empresas del sector inmobiliario** en proyecto sostenibles desde el punto de vista social y financiero.
- 4** Incorporación de **fórmulas ágiles y seguras desde el punto de vista jurídico para atraer inversores** dispuestos a apostar por vivienda asequible para colectivos con bajos ingresos, pero capaces de generar valor.
- 5** **Utilización eficiente de suelo público** para la construcción de nueva vivienda social de titularidad pública con gestión eficiente y centrada en colectivos en riesgo de exclusión.
- 6** **Reconversión de oficinas en viviendas.** Solo en Madrid y Barcelona se podrían reconvertir 2,5 millones de metros cuadrados para construir 28.000 viviendas, algo que reduciría la escasez de oferta y abarataría los precios, tanto en venta como en alquiler.
- 7** Facilitar la **reconversión de suelo de uso terciario** (oficinas y comercial) situado en ubicaciones secundarias en zonas de vivienda asequible gestionadas por terceros. Este cambio se impulsaría mediante colaboración público-privada y es posible acometerlo ya que, en muchos casos, este suelo no tiene valor como terciario, pero sí como “residencial gestionado”.







## Propuestas para acabar con el sinhogarismo

- 1** Activación de una verdadera **estrategia nacional** sobre sinhogarismo que integre a todos los agentes públicos y privados y que fomente la participación tanto de la Administración como de la sociedad civil, ya sea a través del Tercer Sector o de las empresas.
- 2** Impulso general y decidido de programas **Housing First** y **Housing Led** con foco en la aportación de vivienda, pero con apoyo social personalizado por parte de profesionales de servicios sociales y seguimiento continuo.
- 3** Lanzamiento y ejecución de proyectos con aportación de **recursos por parte de inversores y empresas del sector inmobiliario**. Aportación de fondos, recursos o bienes inmuebles susceptibles de utilizar en programas de apoyo social a personas sin hogar.
- 4** Articulación de fórmulas ágiles para apoyar y financiar proyectos de ayuda a personas sin hogar por parte de la **sociedad civil**: aportación directa de ciudadanos, participación de empresas en el marco de sus acciones de Responsabilidad Social Corporativa o involucración de Fundaciones y ONG.
- 5** **Actuación rápida y preferente en zonas urbanas tensionadas** en materia de vivienda social en donde viven colectivos con mayor riesgo de exclusión y de caer en el sinhogarismo.
- 6** **Estructuración de incentivos al sector inmobiliario** para mejorar la rentabilidad de estos proyectos y por tanto incrementar la demanda por este tipo de vehículos.



# Metodología y fuentes

## Metodología

Análisis elaborado a partir de fuentes propias y secundarias sobre mercado residencial, vivienda social y sinhogarismo.

Para la elaboración del capítulo cuatro se han hecho una serie de entrevistas por escrito a representantes de organizaciones del Tercer Sector que están trabajando en el campo de la lucha contra el sinhogarismo. En concreto, hemos contado con la opinión y apoyo con información y datos de las siguientes instituciones:

- AIRES
- Fundación Tengo Hogar
- Cear
- Fundación A la Par
- Fundación Têcho
- Fundación Soñar Despierto
- Asociación Realidades para la integración social
- Mundo justo

## Fuentes

### Fuentes consultadas capítulo 1

- Homelessness - Employment, Social Affairs & Inclusion - European Commission (europa.eu). <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1061&langId=en>
- European Platform on Combatting Homelessness - Employment, Social Affairs & Inclusion - European Commission (europa.eu). <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1550&langId=en&preview=cHJldkVtcGxQb3J0YWwhMjAxMjAyMTVwcmV2aWV3>
- 20210619\_bb - Lisbon Declaration on the European Platform on Combatting HomelessnessFINAL.pdf.
- The European Pillar of Social Rights in 20 principles (europa.eu). <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1606&langId=en>
- Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 - Personas sin Hogar (mdsocialesa2030.gob.es). <https://www.mdsocialesa2030.gob.es/derechos-sociales/servicios-sociales/personas-sin-hogar.htm>
- <https://www.lavanguardia.com/vida/20221221/8654529/gobierno-comunidades-comprometen-estrategia-nadie-tenga-dormir-calle-2030.html>

- [FEANSA. Home \(feantsa.org\). https://www.feantsa.org/en](https://www.feantsa.org/en)
- [Homelessness on the European agenda: European Parliament and the European Commission discuss homelessness and Housing First during first European Parliament plenary session of the year \(feantsa.org\). https://www.feantsa.org/en/news/2020/01/17/homelessness-on-the-european-agenda-european-parliament-and-the-european-commission-discuss-homelessness-and-housing-first-during-first-european-parliament-plenary-session-of-the-year?bcParent=27](https://www.feantsa.org/en/news/2020/01/17/homelessness-on-the-european-agenda-european-parliament-and-the-european-commission-discuss-homelessness-and-housing-first-during-first-european-parliament-plenary-session-of-the-year?bcParent=27)
- [Conoce el modelo de atención Housing First - AIRE \(airesasociacion.org\). https://airesasociacion.org/housing-first/](https://airesasociacion.org/housing-first/)

### Fuentes consultadas Capítulo 2

- <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/general/nueva-ley-de-vivienda/>
- <https://www.lainformacion.com/vivienda-inmobiliario/plan-vive-vivienda-asequible-espana-promotoras-covid-suelo/2836769/#:~:text=Las%20promotoras%20Culmia%20y%20Aedas,Plan%20Vive'%20de%20la%20capital.>
- [https://elpais.com/economia/2015/09/30/actualidad/1443608661\\_034019.html](https://elpais.com/economia/2015/09/30/actualidad/1443608661_034019.html)
- <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12234152/04/23/la-ley-de-vivienda-trae-bonificaciones-fiscales-de-hasta-el-90-por-bajar-precios-de-alquiler.html>
- <https://www.idealista.com/news/euribor/anual/historico/>

### Fuentes consultadas Capítulo 3

- <https://hogarsi.org/housing-first/>
- <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Vivienda-urbanismo-y-obras/Programa-Construyendo-Hogar-Housing-First-/?vgnnextoid=ff041fc6adc00610VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=593e31d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- <https://fundacionsmp.org/proyecto-housing-first-madrid/>
- <https://www.provivienda.org/visita-vivienda-municipal-housing-first-madrid/>



El papel y los procesos utilizados en la producción de este informe cuentan con las certificaciones de la Cadena de Custodia FSC® y PEFC™, que garantizan que los productos certificados proceden de bosques gestionados de forma responsable, de acuerdo a criterios de sostenibilidad. Constituye la etapa posterior a la certificación de los bosques y es un procedimiento necesario para poder asegurar el uso de materias primas legales y sostenibles.



## EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

### Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en [ey.com](https://ey.com).  
© 2023 Ernst & Young S.L. Todos los derechos reservados.

[ey.com](https://ey.com)

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.