

Hogar, dulce hogar. Una aproximación al fenómeno de la exclusión residencial

Home, sweet home. An approach to the phenomenon of the residential exclusion

JULIO PIEDRA CRISTÓBAL

Universidad de Huelva, Grupo ESEIS, julio.piedra@dstso.uhu.es

RAFAEL ARREDONDO QUIJADA

Universidad de Málaga, rafaelarredondo@uma.es

Recibido: 23/02/2017

Aceptado: 02/10/2017

Resumen: La vivienda no solo cumple una función de acogimiento básico, sino también social. Carecer de vivienda o no tener recursos suficientes para mantenerla coloca a la persona en una situación límite y vulnerable, que le afecta tanto a ella su entorno como al propio entramado social. Este artículo se acerca al fenómeno de la exclusión residencial explicando en primer lugar los factores históricos, sociales y políticos que han marcado el mercado de la vivienda en España y el estallido de la llamada burbuja inmobiliaria. También se ofrece una conceptualización del fenómeno y una aproximación a varios colectivos proclives a la exclusión residencial. El objetivo último es ofrecer una panorámica de esta vertiente de la exclusión y posibles líneas de actuación para prevenirla.

Palabras clave: Exclusión residencial, Personas sin hogar, Colectivos en desventaja residencial, Burbuja inmobiliaria, Desahucios, Vivienda.

Abstract: Housing not only fulfills a function of basic shelter, but also social. Lacking housing or not having sufficient resources to maintain it puts the person in a situation that affects both it and the social network itself. This paper approaches the phenomenon of residential exclusion, explaining first the historical, social and political factors that have marked the housing market in Spain and the outbreak of the so-called real estate bubble. It also offers a conceptualization of the phenomenon and an approach to several groups prone to residential exclusion. The ultimate objective is to offer an overview of this aspect of exclusion and possible lines of action to tackle it.

Key words: Residential Exclusion, Homelessness, Residential disadvantage, Real Estate Bubble, Eviction, house.

1. LA GRAN PARADOJA. VIVIENDA Y EXCLUSIÓN SOCIAL EN ESPAÑA

La vivienda no puede ser entendida exclusivamente como una mercancía (Hernández, 2013; Rolnik, 2009), o como un bien

cuya producción favorece el crecimiento económico. La vivienda es ante todo una necesidad de primer orden que permite el funcionamiento de la organización social y un derecho fundamental de cada persona. Tiene importantes funciones sociales, entre las cuales hay que destacar las siguientes:

- a) Permite reproducir las instituciones familiares que juegan en nuestra sociedad un papel fundamental. Sin vivienda no hay hogar. Entendemos hogar no solo como alojamiento, sino contemplando también diversos planos interrelacionados entre sí: red social, lazos afectivos, seguridad jurídica y emocional, vecindad, empleo, salud e higiene.
- b) Permite que cada persona construya su propia independencia y autonomía. Su propio proyecto de vida (Contreras, 2013). De esta forma se personaliza un espacio material que se constituye en algo íntimo, lo que posibilita el desarrollo de estos aspectos de la vida humana que de otra forma se encontrarían bloqueados.
- c) Es un espacio de consumo, de ocio, de conocimiento a través de los medios de comunicación.
- d) Espacio de socialización de normas y roles sociales, de aprendizaje de roles y estructuras sociales. Es el hogar donde se aprende lo que es la familia... Además, otros muchos conceptos espaciales, temporales, género etc. se aprenden en el contexto privado que conforma la vivienda como espacio del hogar (Pastor, 2013).
- e) Actúa como enlace espacial entre el grupo familiar y el resto de la sociedad, especialmente con las comunidades vecinales y locales (Barranco, Delgado, Merlín y Quintana, 2010). Es un espacio educativo y social básico, en el que se aprende a convivir en sociedad respetando normas sociales comunes.
- f) Es un elemento fundamental para que cualquier persona pueda integrarse en la sociedad, lo cual se debe a las funciones sociales que juega la estructura residencial en la organización social. Es desde este punto de vista desde el que podemos entender los argumentos que hacen que la vivienda (como hecho social de habitar) pueda ser considerada como una necesidad de primer orden a partir de la cual se constituye uno de los derechos constitucionales fundamentales. Una vivienda digna y adecuada es, sin duda, el sustento fundamental (aunque no el único) de la vivencia de hogar a la que toda persona tiene derecho. Así lo reconoce el artículo 47 de la Constitución Española (29 de diciembre de 1978), donde se establece que:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las nor-

mas pertinentes para hacer efectivo este derecho; regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación.

El derecho a la vivienda y el reconocimiento de ésta como bien de primera necesidad se recoge por primera vez en 1948, en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Audefroy, 1994). Más de medio siglo después, la vivienda sigue siendo un problema en muchos lugares y para muchas personas, y no únicamente por una cuestión de acceso al mercado inmobiliario, sino por las condiciones de habitabilidad, adaptabilidad o por las situaciones sociales que subyacen en determinados espacios urbanos de las ciudades (Juan Toset, 2010).

Para comprender la magnitud del problema, es necesario hacer un poco de historia sobre la evolución de la vivienda en España y su relación con las coyunturas económicas y sociales. Entre 1987 y 2004 el coste medio de las viviendas en términos reales había crecido entre trece veces y media más que los salarios. Donde, el metro cuadrado de la vivienda libre pasaría de los 693 euros en 1995 a los 2.086 en el año 2007 (Ministerio de Fomento, 2017), con un incremento que superaría el trescientos por cien. España había experimentado desde 1998, un crecimiento sostenido del precio de la vivienda a unas tasas muy superiores al índice de precios al consumo, y simultáneamente se habían conseguido cifras de construcción nunca vistas hasta entonces (Bartlett, 2006). Las causas de este boom inmobiliario fueron las siguientes: una política de bajos tipos de interés, la incorporación al euro, las adquisiciones efectuadas por ciudadanos de otros estados de la Unión Europea, la recepción de la inmigración extracomunitaria, los cambios en la composición familiar, refugio de la inversión en el sector inmobiliario, así como la falta de suelo edificable, la especulación, el exceso de crédito o la recalificación de suelos (Bartlett, 2006).

Estos elementos explican el incremento de los precios de la vivienda, que también se produjo, si bien con otras variables, en otros estados de la Unión Europea, y de su entorno. Así en el año 2005, casi tres cuartas partes del total de las inversiones en Marruecos se concentraban en el sector inmobiliario y, hasta octubre de 2005 los créditos hipotecarios otorgados por los bancos llegaron al máximo histórico de 4.677 millones de euros (Bartlett, 2006). Esta combinación de factores ha dado lugar a la llamada burbuja inmobiliaria.¹ Su comienzo puede datarse en 1998, manifestándose principalmente en una elevación sostenida de los precios superior al 10% anual y llegan-

1 Se denomina burbuja a la situación que se produce cuando "el precio de unos activos, casas, terrenos acciones continúa subiendo por mayor tiempo de lo que la situación económica del momento parece justificar" (De Sebastián, 2007, p.8). Es fruto de la especulación de los que compran a pesar de que los precios estén altos, porque esperan que suban más. Este término hace referencia a que es una situación frágil y que en algún momento puede explotar (como de hecho así ha ocurrido) provocando una bajada de precios que ha dejado frustrados a los especuladores.

do en algunos años hasta cerca del 30% anual, según pone de manifiesto los informes elaborados por el portal inmobiliario español, de manera que la vivienda en España ha estado sobreevaluada entre un 30 y un 35% (Bartlett, 2006).

Durante todo este tiempo el precio de la vivienda se ha convertido en un eje básico de desigualdad social al actuar primero como filtro entre los que pueden o no comprar y después, entre estos últimos, de acuerdo con sus niveles de ingresos. El endeudamiento de estas familias es un factor de riesgo permanente que aumenta en la medida que el esfuerzo económico es mayor. Sobre todo a partir de la subida de los intereses bancarios. El endeudamiento hipotecario de las familias para comprar una vivienda superó los 526.310 millones de euros en el mes de julio de 2008, lo que suponía un 23% más que el año anterior. La cuantía general del endeudamiento de las familias era equivalente al 78.3% del PIB, según el Banco de España. La diferencia entre el incremento de la riqueza familiar y los precios ha sido tan desorbitada que la posibilidad de compra se ha hecho completamente dependiente de la financiación. Esta paradoja que aparentemente puede ser positiva ha acabado transformándose en una trampa: todo depende de la evolución de una variable que no controlan las propias familias, los tipos de interés, cuya alza ha sido constante.

El resultado de la explosión de la burbuja fue una brusca caída de la demanda y también una caída de los precios a medio plazo, que se lleva produciendo desde finales de 2007 y que está provocada por la incapacidad del mercado para absorber la enorme oferta de vivienda construida y vacía disponible. Este cambio de ciclo inmobiliario tuvo lugar por factores internos y externos: por un lado, la falta de liquidez del sistema financiero, causada por la crisis de las hipotecas subprime (hipotecas de alto riesgo) en Estados Unidos en septiembre de 2008, y por otro, debido al deterioro interno de la economía española, la falta de financiación y el agotamiento del modelo de crecimiento (basado en la construcción), al reducirse los retornos de la inversión (provocando la salida del mercado de los especuladores) y contenerse el crédito.

Otra consecuencia fundamental del estallido de la burbuja es que ha elevado el parque de viviendas a 25 millones, donde varios millones se encuentran vacías por ser secundarias o por ser pisos nuevos sin vender. En 2006 la participación de inversión de vivienda del PIB era del 12%, hoy representa menos del 6,9% y se han destruido 1,5 millones de puestos de trabajo directos relacionados con la edificación residencial. Seis años después del estallido de la burbuja, la crisis económica ha provocado una media de un 25% de desempleo y que muchas familias, al no poder hacer frente a los pagos de la hipoteca o el alquiler, hayan perdido su casa. Según el Banco

de España, unas 40 mil familias perdieron su vivienda principal en 2013. Según estima el Instituto Nacional de Estadística en el último Censo de Población y Vivienda realizado en 2011, en España hay casi tres millones y medio de casas vacías. Así se materializa la gran paradoja de la vivienda en España: mientras hay gente desahuciada que no tienen una alternativa de alojamiento asequible, las viviendas vacías se cuentan por millones (Vicente, Rubio y Martínez, 2013).

En otros países europeos existen desde hace tiempo normativas que penalizan las casas vacías, pero en España solo recientemente algunas leyes de vivienda autonómicas contemplan esa posibilidad. Por ejemplo, el Decreto-Ley 3/2015 de 15 de diciembre de la comunidad de Aragón propone la creación del Registro de Viviendas Desocupadas. O la Ley 14/2015, de 21 de julio de la comunidad de Cataluña donde aborda un impuesto para las viviendas vacías. A pesar de que el precio de la vivienda en España intensificó la caída en el tercer trimestre de 2011, tal y como se esperaba, acumulando un descenso del 17,7% (24,1% en términos reales) desde que alcanzara un máximo, nos encontramos con valores que todavía conlleva su importante esfuerzo para las familias (un total del 36,1% de sus ingresos).

El gobierno central ha aprobado una serie de medidas en los últimos años en relación con los desalojos hipotecarios. A raíz de dos sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea según las cuales había incompatibilidades con la Directiva 93/13 de la UE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y con el artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE (sobre el derecho a la tutela judicial efectiva y a un juez imparcial), la Ley 1/2013 permitió que las familias alegaran la existencia de una cláusula abusiva que constituyera el fundamento de la ejecución del contrato, y el Real Decreto-ley 11/2014 ofreció tanto a acreedores como a deudores la oportunidad de recurrir contra la decisión adoptada por el juez sobre este asunto.

El gobierno ha aprobado también medidas destinadas a suspender el desalojo de familias consideradas pertenecientes a "colectivos especialmente vulnerables" (Real Decreto-ley 27/2012, modificado por la Ley 1/2013 y el Real Decreto-ley 1/2015), y además ha creado un Código de Buenas Prácticas de adhesión voluntaria para los bancos (Real Decreto-ley 6/2012, modificado por la Ley 1/2013 y el Real Decreto-ley 1/2015), en función del cual pueden ofrecer una carencia en la amortización del capital, una reducción del tipo de interés y la ampliación del plazo del contrato, una condonación de la deuda o la dación en pago, es decir, saldar la deuda mediante la entrega de la propiedad. Pero hay que pensar que no garantizan un recurso efectivo a las personas que pueden ver conculcado su derecho a la vivienda como consecuencia de un

desalojo hipotecario. El proceso judicial no garantiza una evaluación independiente de la proporcionalidad del desalojo de viviendas habituales ni respeta la igualdad de oportunidades, y las medidas del gobierno no se han adoptado en consulta con las personas afectadas y las organizaciones de la sociedad civil.

Pero no basta solo con buenas intenciones. Como indica López (2014) apenas existen proyectos institucionales que atiendan las necesidades de gran parte de la sociedad española en materia de vivienda, uno de los principales problemas que ya existían en nuestro país antes de la llegada de la crisis en el año 2007. Las consecuencias de la burbuja inmobiliaria que acabamos de analizar, deberían corregirse con una correcta política de suelo que evite la retención que se ha producido en los procesos de urbanización e impida las prácticas especulativas que han tenido importantes repercusiones sobre el coste final de la vivienda.

El derecho a la vivienda es un derecho humano básico de los ciudadanos que vincula a los Estados en diferentes ámbitos jurídicos. En este sentido garantizar el derecho a la vivienda adecuada a la ciudadanía, con especial énfasis a sus grupos más vulnerables, debería ser una prioridad para los poderes públicos en base a las exigencias jurídicas que comporta la configuración jurídica del derecho a la vivienda como un derecho básico del ser humano. Las obligaciones internacionales dimanadas del derecho a la vivienda vinculan al Estado y a los poderes públicos desde un doble título, el internacional y el interno. (Vicente, Rubio y Martínez, 2013, p. 45).

2. LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

2.1. Investigación residencial: principales enfoques de análisis

Los orígenes de la vivienda y la residencia como tema de investigación en España se remontan a los años 60 del siglo XX. Siguiendo a Hernández (2013), los principales abordajes en torno a este tema pueden resumirse en:

a) Análisis ecológico de la vivienda. Se incluyen diversas corrientes de la ecología humana. Desde ellas se destaca, por un lado, la visión de los procesos naturales de la ciudad, y por otro, se incluirían los estudios de la economía de la vivienda (Escuela de Chicago), donde el objeto de análisis es la vivienda, sus características y su localización. Esta perspectiva también es propuesta por Cortés.

- b) La vivienda como indicador de la diferencia de clases. En esta perspectiva, propuesta solamente por Leal (1979), se incluirían aquellos enfoques que vinculan la tipología de viviendas con la pertenencia a una clase social o a una fracción de clase determinada, y que fue desarrollada por los británicos. No solo se tienen en cuenta las características de la vivienda, sino también las formas de apropiación.
- c) Análisis culturalista de la vivienda. Desde la antropología se considera la vivienda como una consecuencia de las variables culturales de los grupos sociales que las habitan. Esta corriente es propuesta también por Cortés (1995), aunque como enfoque temático, en él se pueden distinguir dos líneas: la antropológica, donde priman la influencia de los factores culturales en las formas y estructuras residenciales; y la semiótica, en la que las formas de los espacios residenciales son entendidos como un lenguaje.
- d) El reformismo social y la vivienda (espacio y relaciones sociales). Según Leal (1997), en esta perspectiva la conexión entre forma espacial y relaciones sociales ha sido objeto de análisis por arquitectos y urbanistas. Ejemplos de ello son los urbanistas del reformismo social, con la idea de la ciudad jardín, que buscaban un marco para la ciudad diferente, defendiendo la creación de un marco de vida más relajado para el proletariado.
- e) La vivienda como necesidad social. Muy vinculado con el enfoque culturalista, se basa en las necesidades como fundamento para determinar las características de la vivienda, en particular del estudio del alojamiento en relación con las necesidades de la familia. Se distinguen dos enfoques: por un lado, el estudio del lugar que ocupa el alojamiento en la vida de los hombres; y por otro, el estudio del comportamiento de los hombres en el alojamiento. También Cortés (2004) considera esta corriente, si bien la denomina enfoque temático.
- f) Enfoque político. La conciencia de que la sociedad debe proporcionar el acceso a una vivienda en condiciones económicas aceptables lleva a convertir la vivienda en un objeto político, de movilizaciones sociales y de reivindicaciones. Cortés (1995), propone esta corriente, aunque bajo la categoría de enfoque temático, en el que incluiría además los estudios que realizan análisis de las políticas de vivienda, comparando su evolución, o bien, los que analizan la política social y Estado del Bienestar y su relación con la problemática de la vivienda.

g) La producción de viviendas. La explicación de la crisis de la vivienda social no podría llevarse a cabo sin el análisis de sus sistemas de producción. La misma intervención del Estado (fomentando o promoviendo viviendas para trabajadores) no se comprende si no se tiene en cuenta como un elemento más del sistema productivo. Para Leal (1997), éste es el enfoque de gran éxito en sociólogos, centrándose desde hace tiempo en esa visión. No obstante, no será tenido en cuenta por Cortés, cuyos contenidos los ubicaría en gran medida en una corriente neoclásica.

2.2. Concepto de exclusión residencial

Existe una situación de exclusión residencial cuando:

... las condiciones que articulan la construcción social de las necesidades de alojamiento no se cumplen de forma adecuada. Su falta implicaría la existencia de un proceso de deterioro de las condiciones de alojamiento de las personas afectadas que quedarían en una situación de inferioridad estructural, y, por tanto, de deterioro e incumplimiento de sus derechos residenciales. (Cortés, 2004, p. 41).

Así, la exclusión residencial se produce cuando no se cumplen unos requisitos mínimos desde distintos aspectos relacionados con la vivienda, como el acceso a ella, la adecuación a los ocupantes, la estabilidad o la habitabilidad.

Para materializar los derechos sociales y las garantías institucionales que se le deben proporcionar a la ciudadanía en materia de vivienda y de dignificación de las condiciones de vida de quienes residen en espacios urbanos deteriorados o degradados, hemos creído oportuno trasladar a este texto las recomendaciones que el 7 de febrero de 2008 realizó el Relator Especial de Naciones Unidas, Kothari, presentando un informe cuyo objetivo general era examinar la situación de la implantación del derecho a una vivienda adecuada y otros derechos conexos en España. Mediante consultas y estudios, el Relator identificó catorce elementos, basados en obligaciones emanadas de los tratados internacionales y su interpretación por los órganos especializados (Kothari, 2008, p. 6):

1. Seguridad de la pertenencia.
2. Bienes y servicios públicos.
3. Bienes y servicios ambientales (incluidos el agua y el terreno)
4. Asequibilidad (incluido el acceso a la financiación)
5. Habitabilidad

6. Accesibilidad física.
7. Adecuación cultural.
8. Garantía frente a la expoliación.
9. Información, capacidad y creación de capacidad.
10. Ubicación.
11. Participación y posibilidad de expresión.
12. Reasentamiento.
13. Medio ambiente seguro.
14. Seguridad física y privacidad.

2.3. Niveles de exclusión

Podemos verlos reflejados en la Tabla 1

2.4. Medición de la exclusión residencial

Además de la clasificación ETHOS que acabamos de ver, existen indicadores para medir la exclusión residencial. Raya (citada en García Luque, 2013), examina un amplio conjunto de indicadores para la medición de la exclusión social, proponiendo la utilización de un sistema de indicadores como herramienta para el diagnóstico y la intervención social. En esta propuesta se consideran tres situaciones de exclusión residencial: grave, cuando no se tiene acceso a la vivienda; moderada, cuando hay precariedad en las condiciones de habitabilidad de la vivienda y, por último, leve si se sufre privación de alguno o varios equipamientos básicos por motivos económicos.

Cortés (1995) establece algunas de las condiciones mínimas que debe reunir una vivienda, al tiempo que considera la exclusión residencial como la manifestación de cuatro tipos de limitaciones básicas en el uso de la vivienda (Cortés, 2004, p. 42):

1. Accesibilidad: referida a las posibilidades de disponer de una vivienda en función de los ingresos del hogar.
2. Estabilidad: en el uso de la vivienda que permita sus beneficios integradores desde el punto de vista social.
3. Adecuación: entre las condiciones de la vivienda y las necesidades de sus moradores que son cambiantes en función de su ciclo vital.
4. Habitabilidad: unos requisitos mínimos de calidad en la edificación y los servicios proporcionados por la vivienda y el entorno en el que se ubica.

3. COLECTIVOS EN DESVENTAJA RESIDENCIAL

Un colectivo históricamente afectado por la exclusión residencial es el de etnia gitana. Dada su dispersión, su pobla-

TABLA 1.- NIVELES DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

EXCLUSIÓN ABSOLUTA	<i>Sin techo (roofless)</i>	- Vivir en un espacio público (sin domicilio) / Pernoctar en un albergue, forzado a pasar las horas diurnas en un espacio público.
	<i>Sin vivienda (houseless)</i>	- Hacer uso de centros de servicios o refugios (hostales para sin techo, albergues para mujeres, etc.) / Vivir en alojamientos temporales: pagados por la municipalidad, alojamientos interinos (esperando asesoramiento), unidades de vivienda de transición (a corto plazo), etc. - Vivir en alojamientos temporales reservados a inmigrantes (solicitantes de asilo, repatriados, etc.) / Vivir en instituciones: prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales que han de dejar en un tiempo definido sin tener adonde ir... - Vivir en alojamientos de apoyo (sin contrato legal de alquiler). / Vivir en una estructura temporal o barraca. - Vivir en un camping/caravana. / Vivir en una vivienda no apropiada o masificada según la legislación estatal.
EXCLUSIÓN ECONÓMICA DE ACCESO A VIVIENDA DIGNA		- Jóvenes que no pueden alcanzar su emancipación. - Personas con falta de recursos para poder mejorar las viviendas. - Viviendas que tengan unas condiciones mínimas de habitabilidad.
PRECARIEDAD ECONÓMICA	<i>Vivienda insegura</i>	- Haber recibido notificación legal de abandono de la vivienda. / Vivir temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria. - Vivir bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja. / Vivir en una vivienda sin título legal (subarriendo). - Personas con alto nivel de inseguridad en el pago de sus viviendas en alquiler o propiedad, debido a sus ingresos económicos (pensionistas inmigrantes, rentas mínimas...).
	<i>Vivienda inadecuada</i>	Conjunto de situaciones en la que la vivienda actúa negativamente sobre la capacidad de integración de las personas que viven en ella. Las más habituales son viviendas habitadas por personas mayores con problemas de movilidad o de otro tipo que requiere un tipo de hábitat ajustado a sus necesidades físicas.
	<i>Hacinamiento</i>	Viviendas habitadas por más personas de las debidas compartiendo dormitorios y espacios comunes hasta niveles en los que resulta difícil vivir respetando las funciones sociales que la vivienda debe desarrollar en la sociedad (3 o más personas adultas por habitación utilizada como dormitorio; o menos de 15m ² de superficie por persona).

Fuente: Clasificación ETHOS, adaptada de Cabrera y Rubio (2008, p.53).

ción total en España es muy difícil de cuantificar. Los últimos informes la cifran entre 725.000 y 750.000 personas (Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, 2017). Por comunidades autónomas, en Andalucía residiría alrededor del 43%, seguida de Madrid (9%), Cataluña (8%), Valencia (8%), Castilla-La Mancha (5%), Murcia (5%), etc. el 12% de familias gitanas habita en infraviviendas (barracones, chabolas, cuevas); siendo un 4% quienes lo hacen en chabolas. El 70% de viviendas habitadas por la población gitana se hallan en Andalucía, Comunidad Valenciana, Madrid y Cataluña. El 83% de los hogares se sitúan en barrios con más de 15 años de antigüedad, evidenciando la sedentarización mayoritaria de la población gitana y la alta concentración de familias gitanas en determinadas zonas y barriadas. El 27% de las viviendas presentan características de precariedad (sirva de ejemplo que el 4% de los hogares carece de agua corriente). Destacar, por otro lado, que en muchos hogares convive más de un núcleo familiar, con una media de 4.9 personas por vivienda, cifra que se mantiene desde 1991.

El estudio señala la dificultad en el acceso a la vivienda con fórmulas de protección adecuadas a las condiciones de las familias más vulnerables (Caselles, 2013). Otros informes destacan que la vivienda todavía es inadecuada para la integración social. A pesar de que el chabolismo ya residual (2.8% de hogares frente al 13% hace 30 años) y la mejora de equipamientos básicos (afecta al 8.5%, mientras que a finales de los 70 afectaba más del 50%), la actualidad no es satisfactoria: el 29% de las viviendas presenta hacinamiento excesivo; el 45% tiene problemas estructurales (humedad, goteras, podredumbre). Sólo un tercio de los de hogares gitanos dispone de una vivienda adecuada (Fundación Secretariado Gitano, 2008). Las manifestaciones más importantes de la exclusión residencial gitana son el chabolismo horizontal, la infravivienda vertical, el hacinamiento, y la inadecuación de uso de muchos edificios y viviendas. Para los investigadores, estos problemas tienen su origen en la ausencia de alternativas reales que dejan sin otras posibilidades viables a las personas y hogares que los sufren. El modelo residencial

se constituye en el principal inconveniente (en muchos casos insalvable) para que las personas afectadas puedan hacerlas frente de la manera más eficaz (Cortés y Antón, 2007).

Muchas son las personas inmigrantes que llegaron a España para buscar trabajo y que, tras el estallido de la crisis, viven ahora en la calle, subsistiendo con el apoyo de los recursos de apoyo social. Varios estudios han mostrado que llegan a superar a los españoles en los albergues o servicios para personas sin hogar (Cabrera y Rubio, 2008; Sánchez, 2009, 2012). Se ha señalado que cualquier modelo de integración que intente actuar sobre las condiciones de alojamiento, debe tener en cuenta una serie de factores que inciden directamente y que diferenciarían el modelo para españoles del previsto para inmigrantes laborales. En primer lugar, las consecuencias de la situación residencial actual, es decir, se deben considerar los problemas que se están produciendo (difícil acceso, hacinamiento, segregación, discriminación...) y sus efectos en los procesos de integración. También debe contemplarse la diversidad de necesidades según la nacionalidad, el estatus jurídico, la red social y familiar, el tiempo en España o etapa de inserción en la que se encuentren. Por último, se insiste en que el modelo residencial para el colectivo inmigrante debe tener en cuenta sus condiciones laborales, las cuales llevan implícitas en muchos casos, situaciones inestables y de gran movilidad geográfica. Este hecho reclama una política residencial que fomente la flexibilidad en los alojamientos disponibles (oferta suficiente y diversa, precios asequibles...). (Hernández y López, 2013).

Finalmente, las personas mayores son un grupo de población especialmente sensible a la exclusión residencial. En este caso, el riesgo estriba en las barreras que convierten una vivienda en inadecuada para sus moradores. Una vivienda accesible será aquella en la que

... se realice la condición de la accesibilidad universal, de modo que los entornos, objetos o servicios presentes en ella sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. (Martínez y Lozano, 2013, p. 238).

La vivienda debe ser adaptada y adaptable a los cambios de las personas a lo largo de su vida; un elemento que posibilite la realización de las aspiraciones de las personas y de las familias y evite la pasividad. La vivienda debe llegar a ser una casa amiga capaz de cuidar a las personas que la habitan, sin controlarlas. Debe ser accesible y asequible. Técnicamente es posible actuar sobre las viviendas existentes para convertirlas en viviendas accesibles. Una buena previsión y planificación de rehabilitación y reformas de vivienda es necesaria para

evitar revisiones y actuaciones posteriores sobre lo ya rehabilitado y reformado. Facilitar iniciativas para la promoción de construcción de viviendas accesibles para personas mayores que promuevan el máximo de calidad de vida en un envejecimiento activo resulta fundamental, incluyendo tanto el entorno como el mobiliario urbano (IMSERSO, 2011).

4. CONCLUSIONES

Se ha señalado con acierto que "... la importancia del alojamiento estriba en su papel como anclaje social..." (Cortés y Antón, 2007, p. 64). Por tanto, la vivienda no solo cumple una función de acogimiento básico, sino también social. Carecer de vivienda o no tener recursos suficientes para mantenerla coloca a la persona en una situación límite que le afecta tanto a ella como al propio entramado social.

¿Cómo abordar este problema? Dada su complejidad, no es posible hacerlo desde una única perspectiva. De acuerdo con Brändle y García (2013), sería aconsejable incidir en tres vertientes:

- a) Prevención de situaciones de exclusión social y sinhogarismo a través de políticas públicas generales, pero también específicas. Programas como el de la Fundación RAIS, que ofrece viviendas en Madrid a personas con un perfil complejo de sinhogarismo de larga duración combinado con adicciones o problemas de salud mental, han demostrado ser eficaces para romper el círculo de la exclusión (Silió, 2015).
- b) Alternativas residenciales suficientes para cubrir de manera óptima las diversas necesidades de las personas sin hogar (un colectivo heterogéneo por naturaleza) y que tengan en consideración las circunstancias y el momento vital de cada individuo. Son muchos los casos de exclusión residencial absoluta en nuestras calles: vidas descompuestas que necesitarán mucho apoyo antes de llegar ni siquiera a pensar en la autonomía. Como se ha señalado para el caso del País Vasco, "Tal vez en el futuro sí, pero en este momento lo que podemos hacer es trabajar para que detengan su caída, reducir daños, garantizar la supervivencia..., sin pedirles nada más" (Ruiz y Beteta, 2016, p.34).
- c) Políticas de vivienda dirigidas a la población más vulnerable y no solo a sectores de población con capacidad económica para acceder a ella por sí mismos.

La vivienda se nos aparece, así, como una pieza clave de cualquier proyecto vital individual y familiar. Es uno de los

factores más importantes de cohesión y estabilidad social. Como profesionales del Trabajo Social, las intervenciones ante la exclusión residencial pasan por comprender su carácter de realidad múltiple y poliédrica.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Audefroy, J. (1994). Eviction trends worldwide and the role of local authorities the right to housing. *Environment and Urbanization*, 6(1), 8-24
- Banco de España. Recuperado el 11 de febrero de 2017 de <http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/sindi.html>
- Bartlett, E. R. (2006). *El derecho de acceso a la vivienda*. Barcelona: Cristianisme i Justicia.
- Barranco, C., Delgado, M. C., Merlín, C. y Quintana, R. (2010). Trabajo Social en vivienda: investigación sobre calidad de vida percibida. *Portularia Vol. X(2)*, 101-112.
- Brändle, G. y García, O. (2013). Análisis y medición de la exclusión residencial. En Hernández, M. (Coordinador). *Vivienda y exclusión residencial*, 139-170. Murcia: Universidad de Murcia.
- Cabrera, P. J. y Rubio, M. J. (2008). Las personas sin hogar, hoy. *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración*, 75, 51-74.
- Caselles, J.F. (2013). Vivienda y pueblo gitano. En Hernández, M. (Coordinador). *Vivienda y exclusión residencial*, 269-288. Murcia: Universidad de Murcia.
- Contreras, E. (2013). El desahucio de viviendas y su incidencia sobre el sujeto. Una perspectiva antropológica. ETNIA-E, 5. Recuperado el 11 de febrero de 2017 de http://www.uam.es/otros/fmee/etniae/etniae_n5_abr2013.pdf
- Cortés, L. y Antón, F. (2007). La exclusión residencial. *Gitanos: Pensamiento y Cultura*, 40-41, 62-69.
- Cortés, L. (2004). Indagaciones sobre la exclusión residencial. *Arxius de Sociologia*, 10, 39-55.
- Cortés, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Editorial Fundamentos.
- De Sebastián, L. (2007). *Breve antología de términos económicos*. Barcelona: Cristianisme i Justicia.
- España. Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012. *Boletín Oficial del Estado*, de 15 de agosto de 2015, núm. 195, pp. 74437-74445 (Consultado el 11 de febrero de 2017). Disponible en <http://boe.es/boe/dias/2015/08/15/pdfs/BOE-A-2015-9206.pdf>
- España. Decreto-Ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda. *Boletín Oficial de Aragón*, de 18 de diciembre de 2015, núm. 243, pp. 36897-36906 (Consultado el 11 de febrero de 2017). Disponible en <http://www.boe.es/cca/boa/2015/243/d36897-36906.pdf>
- Fundación Secretariado Gitano (2008). *Mapa sobre Vivienda y Comunidad Gitana en España, 2007. Información a nivel autonómico y provincial*. Madrid: FSG/Ministerio de la Vivienda.
- García, O. (2013). Cómo medir la exclusión residencial. En Gentile, A. (Coordinador). *Actas del IV Congreso de la Red Española de Política Social (REPS). Las políticas sociales entre crisis y post-crisis" celebrado el 6 y 7 de junio en la Universidad de Alcalá (1273-1286)*. Alcalá de Henares: Universidad de Alcalá de Henares.
- Hernández, M. (2013). Exclusión residencial. En Hernández, M. (Coordinador). *Vivienda y exclusión residencial*, 109-139. Murcia: Universidad de Murcia.
- Hernández, M. y López, D.P. (2013). Condición inmigrante y exclusión residencial. En Hernández, M. (Coordinador). *Vivienda y exclusión residencial*, 289-317. Murcia: Universidad de Murcia.
- IMSERO (2011). *Jornadas sobre desarrollo rural, hábitat y vivienda de las personas mayores*. Madrid: IMSERSO.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo de Población y Vivienda 2011. Edificios y viviendas. Recuperado el 9 de julio de 2017 de <http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>
- Juan Toset, E.M^º (2010). Aportaciones del Trabajo Social al análisis de la dimensión territorial en los procesos de exclusión. Una aproximación al ejercicio profesional en el ámbito residencial. *Cuadernos de Trabajo Social*, 23, 125-144.
- Koothari, M. (2008). Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Naciones Unidas.
- Leal, J. (1979). Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 8, 89-102.
- Leal, J. (1997). Sociología del espacio: el orden espacial de las relaciones sociales. *Política y Sociedad*, 25, 21-36.
- López, P. (2014). *La vivienda como bien de interés general*. Madrid: Fundación Primero de Mayo.
- Martínez, J.B. y Lozano, J. B. (2013). Vivienda y personas mayores. En Hernández, M. (Coordinador). *Vivienda y exclusión residencial (223-242)*. Murcia: Universidad de Murcia, Servicio de Publicaciones.
- Ministerio de Fomento. Valor tasado de la vivienda. Recuperado el 11 de febrero de 2017 de <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>
- Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. Estrategia Nacional para la Inclusión Social de la Población Gi-

- tana en España 2012-2020. Recuperado el 9 de julio de 2017 de <http://www.lamoncloa.gob.es/espana/eh15/politicassocial/Documents/ENI%20POBLACI%C3%93n%20GITANA%20%282012-2020%29.pdf>
- Pastor, E. (2013). Metodologías y ámbitos del Trabajo Social comunitario para impulsar cambios sociales sostenibles y autónomos en el complejo universo relacional en España en el siglo XXI. *Emancipação* 13(1), 143-158
- Rolnik, R. (2009). Informe de la Relatora Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado sobre el derecho no discriminación a este respecto. Naciones Unidas.
- Ruiz, P. y Beteta, P. (2016). Reflexión sobre la baja exigencia: una aproximación al trabajo con personas en exclusión residencial grave. *Zerbitzuan: Gizartezerbitzuetarakoaldizkaria*, 61, 33-52.
- Sánchez, M^a R. H. (2009). Inmigración y sinhogarismo. *Temas para el debate*, 174, 31-34
- Sánchez, M^a R. H. (2012). En los límites de la exclusión social. Inmigración y sinhogarismo en España. *Papers*, 97(4), 829-847.
- Silió, E. (2015, enero, 16). Un techo para conseguir salir de la exclusión. *El País*. [En línea]. Disponible en: http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/01/16/madrid/1421448243_313933.html [Consultado: 16/01/2017]
- Vicente, T., Rubio, E. y Martínez, J. (2013). El derecho a la vivienda. En Hernández, M. (Coordinador). *Vivienda y exclusión residencial* (23-52). Murcia: Universidad de Murcia.