A photograph of a man and a young child looking out a window at a tall apartment building. The man is on the left, wearing a dark jacket, and the child is on the right, wearing a red hoodie. They are both looking out the window. The window is framed by a large red circle. The background is a tall apartment building with many windows.

AQUÍ NO HAY QUIEN VIVA



Save the Children

*Una anàlisi de les dificultats de les famílies
per a pagar l'habitatge en la Comunitat Valenciana*

ÍNDEX

- 1. Introducció p. 3**

- 2. La Comunitat Valenciana: dimensió d'exclusió residencial p.4**
 - 2.1 Habitatge inadequat**

 - 2.2 Habitatge insegur**

 - 2.3 Vulnerabilitat econòmica residencial**

- 3. Marc legal del dret a l'habitatge p. 13**

- 4. La resposta pública a l'exclusió residencial p. 17**

- 5. Propostes de polítiques públiques p. 25**

- 6. Referències p. 27**

1. Introducció

L'habitatge, com a espai físic de la criança, juga un paper essencial en el creixement i el desenvolupament físic, intel·lectual i emocional de la infantesa. No obstant això, malgrat esta importància fonamental, sufragar el cost de l'habitatge o assegurar unes condicions dignes d'habitabilitat suposa hui dia un maldecap per a moltes famílies, tant a Espanya com a la Comunitat Valenciana, quan no un factor d'empobriment.

En este sentit, l'habitatge representa un factor determinant per a l'exclusió social a Espanya. Ho és en l'actualitat i, significativament, ho ha sigut en totes i cadascuna de les crisis econòmiques d'este segle.

L'auge i la caiguda de l'activitat immobiliària a la primera dècada del segle XXI va fer insostenible l'endeutament hipotecari assumit per moltes famílies i va visibilitzar, com mai, els desnonaments com a forma més extrema d'exclusió residencial, així com el seu impacte sobre la infància.

Posteriorment, l'esclat de la pandèmia i els mesos de confinament van tornar a assenyalar l'habitatge com a factor de risc d'exclusió. D'una banda, vam redescobrir les mancances d'una part significativa del parc d'habitatges al nostre país, amb llars del tot inadequades per a la dignitat de moltes famílies i els seus fills i filles.

D'altra banda, la protecció del dret a l'habitatge es va identificar com a prioritat en un context d'enorme vulnerabilitat: les polítiques públiques d'«escut social» es van lliurar a previndre l'exclusió residencial mitjançant moratòries al pagament de lloguers i hipoteques, la prohibició de desnonaments davant certs supòsits de vulnerabilitat o la garantia de subministrament.

En l'actual context d'inflació, l'augment dels lloguers i de les quotes hipotecàries davant l'increment sobtat del tipus d'interés poden fer tornar moltes famílies amb fills i filles a les fases més agudes d'exclusió residencial si, més enllà de les mesures de contenció introduïdes —límit dels augments anuals dels lloguers—, no s'aposta per les polítiques estructurals necessàries.

Amb este annex a l'informe estatal, Save the Children vol donar a conèixer l'exclusió residencial de la infància a la Comunitat Valenciana i presentar les propostes de política pública per a abordar esta situació. Amb això, busquem oferir les ferramentes necessàries perquè les

polítiques d'habitatge i, específicament, l'oportunitat tangible que representa en l'actualitat la nova Llei del Dret a l'Habitatge i la seua posterior implementació territorial prioritzen les necessitats de la infància i donen resposta a la seua necessitat especial de protecció.

2. La Comunitat Valenciana: dimensió de l'exclusió residencial

L'anàlisi de les dades a la Comunitat Valenciana s'ha fet a partir de diverses fonts d'informació. En primera instància, s'ha procurat mantindre al màxim l'homogeneïtat de fonts d'informació respecte a l'anàlisi estatal, de manera que els resultats siguen comparables o es puguen posar en perspectiva amb eixe nivell. Posteriorment, tenint en compte les limitacions existents a l'hora de delimitar la problemàtica de l'exclusió residencial a la població infantil, s'ha elaborat un treball qualitatiu específic per a l'autonomia. Finalment, tota l'anàlisi s'ha complementat amb la revisió de documents i informes publicats pels diferents organismes territorials, autonòmics o locals de les àrees d'habitatge i serveis socials.

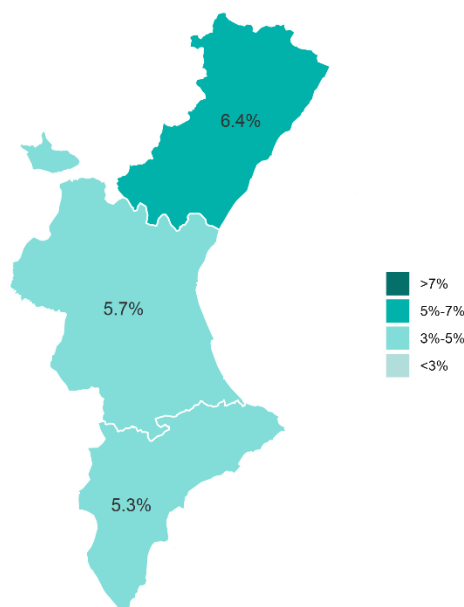
2.1 Habitatge inadequat

Un dels indicadors per a corroborar si un habitatge és adequat o no és l'existència de certes infraestructures bàsiques, com ara una cuina independent, la mateixa construcció de l'habitatge, les dotacions per a permetre la higiene i la salubritat, el manteniment d'una temperatura estable en la llar i també els metres disponibles de l'habitatge.

Un dels elements bàsics d'un habitatge que condiciona la qualitat de vida i el benestar dels seus ocupants és la cuina. A la Comunitat Valenciana, **un 5,6 % de les llars** amb presència infantil no disposen de cuina independent. Es tracta de la **segona autonomia amb pitjors dades**, només per darrere de Catalunya. En particular, sembla que les llars de la província de Castelló són les més afectades, ja que allà la prevalença d'esta problemàtica és més accentuada (6,4 %).

Llars que no disposen de cuina a la Comunitat Valenciana per província

Percentatge de les llars amb infants i adolescents a cada província, 2020

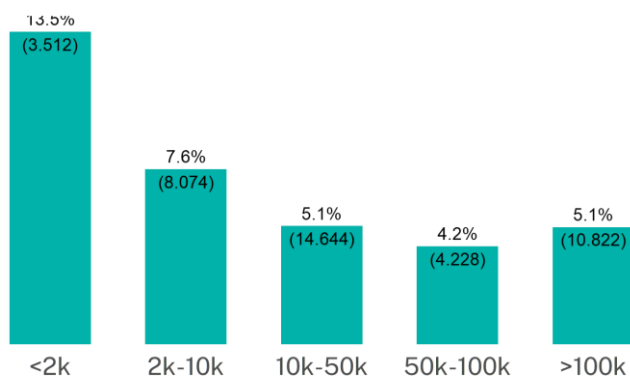


Font: elaboració pròpia partint de l'Enquesta contínua de llars, 2020.

Si es desagrega segons la mida del municipi, la tendència que experimenta la Comunitat Valenciana és similar a la resta de territoris analitzats. Les llars amb presència infantil que no disposen d'este tipus d'infraestructura bàsica es troben, en major mesura, als municipis més xicotets, amb **menys de 2.000 habitants**, la qual cosa reflecteix la prevalença d'este tipus de problemàtiques als entorns rurals o semiurbans. En estos municipis, **1,35 de cada 10 llars no disposa de cuina independent**.

Llars que no disposen de cuina a la Comunitat Valenciana per mida de municipi

Percentatge de les llars amb infants i adolescents a cada província, 2020



Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta contínua de llars, 2020.

Les dades d'EINSFOESSA també permeten quantificar el percentatge de llars espanyoles que viuen en habitatges amb deficiències greus en la seua construcció. A Espanya, un 1,8 % del total d'habitatges no disposa de **les condicions físiques mínimes per a viure adequadament** i, en el cas de la Comunitat Valenciana, este percentatge augmenta fins al **2,3 % del total de llars**, la qual cosa ret compte d'una pitjor situació relativa.

Quant a la salubritat dels habitatges de la regió i l'entorn en què es localitzen, **un 5,8 % de les llars no reuneixen les condicions mínimes per a garantir la salubritat de l'habitatge**, la qual cosa situa la Comunitat com la cinquena amb pitjors xifres sobre este tema. Això és rellevant, ja que la qualitat del barri també és un condicionant per al correcte desenvolupament de la vida d'infants i adolescents. El fet de residir en un context caracteritzat per un elevat grau de deterioració de la infraestructura i l'espai públic incidix directament en el benestar i la salut de les persones que hi habiten. En este sentit, **l'1,1 % de les llars de la Comunitat Valenciana estan situades en entorns degradats**.

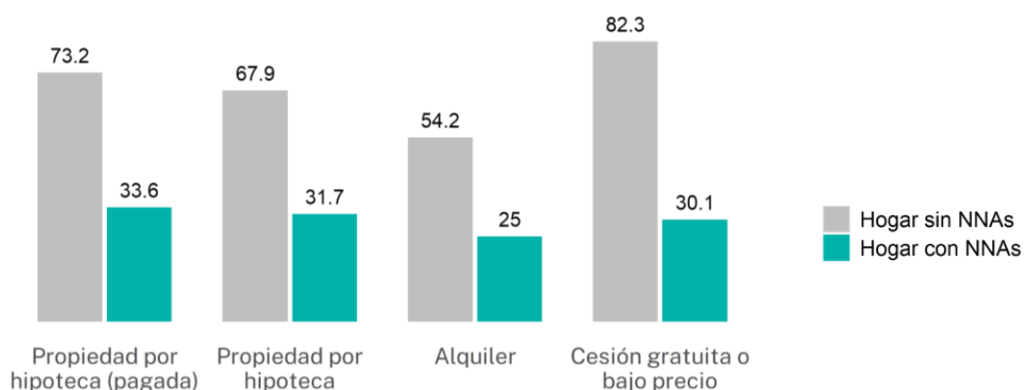
Quant a la capacitat de les llars per a mantindre una temperatura adequada a l'habitatge, la Comunitat Valenciana presenta una situació relativament millor a la de la resta de les zones mediterrànies, on esta problemàtica és més acusada. De totes maneres, **el 15 % de llars amb infants i adolescents experimenten una situació de pobresa energètica**, molt per darrere de la mitjana a la UE-27, on el percentatge es redueix fins al 6,6 % del total de llars.

La sobreocupació no sembla ser una de les problemàtiques més rellevants de la Comunitat Valenciana. Si bé un 2,7% del total de llars de la comunitat es troben en situació de

sobreocupació, este percentatge es troba per darrere de la mitjana espanyola (4,8 %) i del percentatge que experimenten les ciutats autònomes de Ceuta (17,1 %) i Melilla (15,7 %), però també d'altres comunitats autònomes com Catalunya (8,5 %) o Madrid (6,2 %). D'altra banda, si analitzem la disponibilitat d'espai, s'observen bretxes considerables entre les llars amb i sense presència de menors. De fet, les llars sense presència infantil de la regió tenen més espai disponible que altres comunitats analitzades per a Save the Children per a tot tipus de tinençes. No obstant això, quan hi ha menors a la llar, les dades ja s'assemblen molt més a la resta de territoris.

Espai disponible a l'habitatge a la Comunitat Valenciana

Mitjana de m² disponibles a l'habitatge segons presència infantil i tipus de tinença, 2020



Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta contínua de llars, 2020.

Finalment, les dades sobre infrahabitatge, barraquisme i assentaments de la Comunitat Valenciana també semblen relativament favorables respecte a la mitjana nacional i altres regions espanyoles. Concretament, és una de les regions amb les taxes més baixes de llars en situació d'infrahabitatge (0,1%). D'acord amb la informació subministrada pels tècnics d'habitatge i serveis socials, els assentaments se solen situar en zones d'extraradi de les ciutats, en espais pròxims a L'Horta —una de les comarques històriques de la província de València— i en espais fabrils abandonats, per la qual cosa són situacions que es troben identificades en llocs que presenten unes característiques específiques.

2.2 Habitatge insegur

La inseguretad respecte a l'habitatge és una altra de les dimensions importants de l'exclusió residencial. En este punt s'analitza la situació que experimenten les llars valencianes respecte a dos qüestions: la tinença precària d'un habitatge i la incidència a escala territorial dels desnonaments.

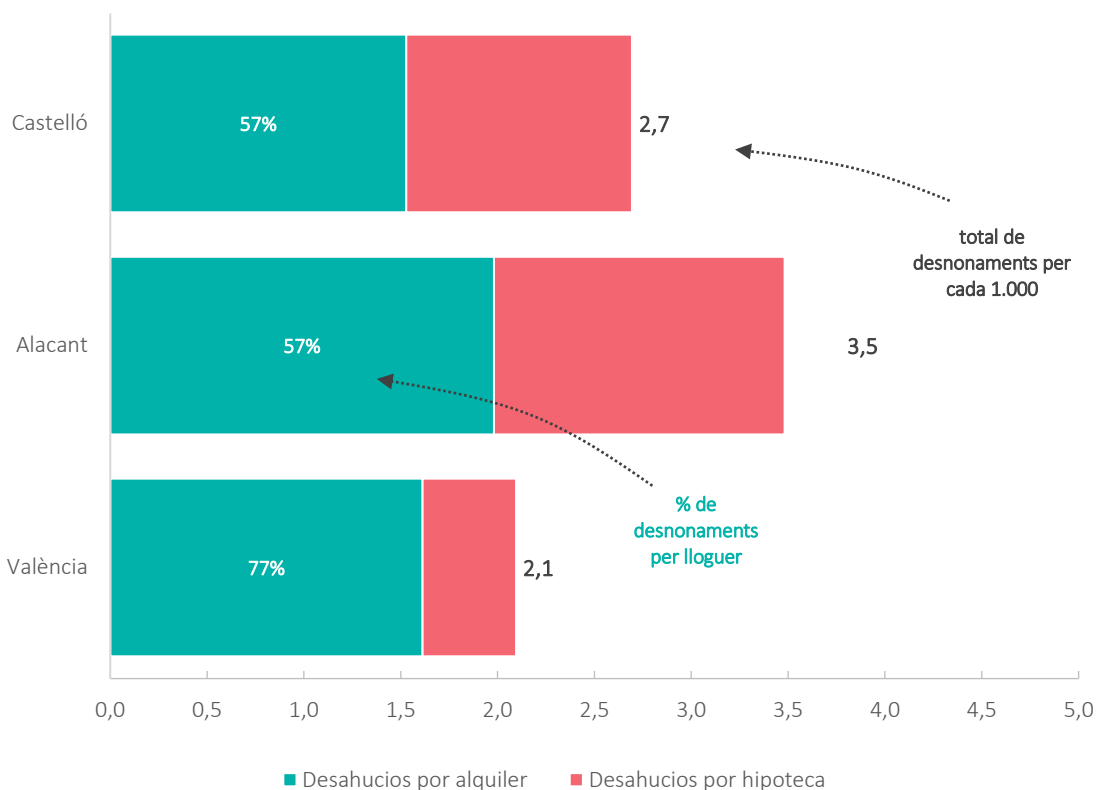
Si bé és complex oferir una estimació precisa de la quantitat de famílies amb infants i adolescents a càrrec que es troben en situació de **tinença d'habitatge precari**, d'acord amb les dades d'EINSFOESSA 2021, esta problemàtica arriba a **un 2,8 % de les llars, amb i sense menors a càrrec**. Este valor està per davall de la mitjana espanyola, que se situa en el 4,8 % i significativament lluny de la prevalença que experimenten Madrid (6,6 %) i Catalunya (5,8 %).

Tal com s'ha indicat en l'informe estatal, una de les possibles conseqüències de la inseguretad en la tinença de l'habitatge són els desnonaments. En l'àmbit espanyol, es registren diferències significatives que, entre les províncies de la Comunitat Valenciana, també es poden identificar. En primer lloc, **a les tres províncies el nombre més alt de desnonaments es registra en habitatges que es troben en règim de lloguer**, encara que este percentatge varia d'un 54 % (Alacant) a un 75 % (València), en contraposició als derivats d'execucions hipotecàries.

En segon lloc, **la incidència territorial que experimenten les províncies està per damunt de la mitjana espanyola i destaca negativament a Castelló i Alacant, on es produeixen un total de 3 i 3,8 desnonaments per cada 1.000 habitatges**, respectivament. De fet, Alacant és la quarta província amb pitjors dades, només per darrere de Girona, Guadalajara i Múrcia. A València, el nombre de desnonaments es redueix a 2,3 per cada 1.000 habitatges, però no deixa de ser una xifra considerable.

Incidència territorial dels desnonaments per lloguer i per hipoteca a la C. Valenciana

Nombre de llançaments segons el tipus d'impagament per cada 1.000 llars per província, 2022



Font: elaboració pròpia a partir de CGPJ, 2022.

L'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana elabora assíduament estudis sobre les execucions hipotecàries i els llançaments que es produeixen a la regió. Sobre la tendència que experimenten, s'esmenta que les execucions hipotecàries han descendit de manera considerable des del 2010, període en què es van registrar els pics més alts d'este tipus de procediments gràcies a les diferents moratòries que s'estan establint normativament des del 2012 per a la seua suspensió per períodes de temps que s'han anat renovant. En contraposició a les iniciatives legislatives de moratòria per a les execucions hipotecàries, les normes que afecten els desnonaments per impagament de lloguer no han evolucionat en una línia similar, tal com evidencien les dades que reflecteixen la tendència a l'alça d'este tipus de procediments entre 2013 i 2019.

Finalment, tant els tècnics en habitatge i serveis socials de diferents ajuntaments com els de la mateixa comunitat han manifestat la seua preocupació per la **tendència creixent de fenòmens com el sensellarisme, la tinença d'un habitatge en condicions precàries i les dificultats que s'experimenten en tractar d'accedir a un habitatge digne en règim de lloguer**. No obstant això, quant al fenomen del sensellarisme, el segon cens de persones sense llar de València realitzat a la darrereria del 2021 va indicar que la quantitat de persones en esta situació s'havia reduït un 9,3% fins a arribar a les 754 persones. Així mateix, este cens no ha identificat menors d'edat en esta situació, almenys a la ciutat de València.¹

2.3 Vulnerabilitat econòmica residencial

La vulnerabilitat econòmica, a més de ser un problema en si mateix, pot derivar en nivells més severos d'exclusió residencial amb el sensellarisme, un habitatge inadequat o insegur.

La relació entre l'evolució dels preus de lloguer i els ingressos disponibles és un factor crucial a l'hora d'explicar els elevats nivells de **sobrecàrrega residencial de les famílies**, especialment per a aquelles en els decils amb ingressos més baixos, en què gran part de la renda disponible es destina al pagament del lloguer.

L'índex de preus del lloguer (IPVA) per a les províncies valencianes mostra l'evolució **dels preus per als habitatges en lloguer**. Amb les seues diferències internes, totes les províncies van experimentar un descens en els preus fins a l'any 2015, atesos els efectes ressagats de la crisi. A partir de llavors, els preus han seguit una tendència a l'alça de manera sostinguda fins que s'han aconseguit increments de prop d'un 10% en tan sols cinc anys. En este sentit, **els increments més alts es van experimentar a València, on el lloguer va ascendir en un 13,2% entre el 2015 i el 2020**. D'esta manera, la Comunitat Valenciana se situa com una de les autonomies on la pujada dels lloguers ha sigut més severa.

En el cas concret de la ciutat de València, el preu mitjà dels lloguers el darrer trimestre del 2022 se situava en els 1.200 euros, un 9,9% més que l'any anterior. D'acord amb la Càtedra Observatori de l'Habitatge de la Universitat Politècnica de València, esta evolució s'explica per una caiguda en l'oferta de pisos disponibles, a la qual caldria afegir un creixement sostingut de la demanda des de l'eixida de la crisi de la COVID-19.²

¹ Vegeu la nota de premsa de l'Ajuntament de València ([enllac](#)).

² Vegeu l'Informe del 4t trimestre del sector immobiliari de la Càtedra Observatori de l'Habitatge de la Universitat Politècnica de València ([enllac](#)).

Evolució del preu de lloguer a la Comunitat Valenciana per província

Índex de preus de l'habitatge de lloguer (IPVA). Base 2015

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alacant	103,6	102,0	99,9	99,6	100,0	101,8	103,4	105,7	109,0	109,8
Castelló	109,5	106,4	102,5	100,6	100,0	101,1	102,4	104,6	107,9	109,5
València	106,8	104,4	101,2	99,8	100,0	101,7	103,6	106,4	111,1	113,2

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, 2020.

Com que no es disposa de microdades sobre les rendes i els lloguers de les llars, no és possible mesurar amb rigor la taxa de sobrecàrrega en l'habitatge en l'àmbit municipal. No obstant això, és possible aproximar este indicador a través de la renda mitjana de les llars i el lloguer mitjà que abonem en cada districte.³ Si observem este indicador aproximat de la sobrecàrrega residencial per districtes a la ciutat de València i Alacant, veiem que el preu del lloguer supera el 15 % de la renda mitjana en tots els districtes.

En el cas de la capital autonòmica, els **districtes més malparats són els que es troben prop de la costa –com Algirós, Quatre Carreres, Camins al Grau i Poblat Marítims– i l'Olivereta, on gairebé el 18 % de les llars experimenten una situació de sobrecàrrega residencial**. Cal assenyalar que no es tracta dels districtes amb els preus més elevats de la ciutat, sinó que, precisament en estes zones, es combinen preus relativament elevats i ingressos mitjans (Algirós i Camins al Grau) i mitjans-baixos (Poblat Marítims, Quatre Carreres i l'Olivereta), prenent com a referència els últims indicadors de renda publicats per l'INE.

³ Si bé hi pot haver diverses casuístiques, és possible que este indicador subestime els nivells de sobrecàrrega en l'habitatge. Això seria perquè entre els ingressos mitjans de les llars d'un districte es comptabilitzen els dels propietaris (amb i sense hipoteques), que presumiblement tenen ingressos més alts.

Sobrecàrrega residencial mitjana per districtes en les capitals provincials de la Comunitat Valenciana

Percentatge del preu del lloguer mitjà sobre la renda mitjana per districte, 2019



Font: elaboració pròpia a partir de les dades del Sistema Estatal Índex Lloguer d'habitatge i l'Atlas de distribució de renda de les Ilars, 2020.

D'acord amb els tècnics d'habitatge i serveis socials consultats, l'elevada sobrecàrrega financera està relacionada amb les elevades taxes de desnonaments. Esta relació encaixa amb les pautes observades a l'apartat anterior sobre habitatge insegur i incidència de desnonaments, on la Comunitat Valenciana destaca com una de les comunitats amb taxes de desnonaments per impagament de lloguer.

3. Marc legal del dret a l'habitatge

D'acord amb el que estableix l'article 148.1.3a de la Constitució Espanyola, «les comunitats autònomes poden assumir competències en [matèries com] l'ordenació del territori, urbanisme i habitatge». En el cas de la Comunitat Valenciana, l'apartat 1.9a de l'article 49 del seu Estatut d'Autonomia estableix també la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'habitatge.

La legislació valenciana és, juntament amb la catalana i la basca, una de les més desenvolupades de tot l'Estat espanyol quant a la protecció del dret a l'habitatge. Això inclou la declaració com a servei d'interès general de l'activitat de provisió residencial, en què el sector públic valencià ha estat exercint un paper molt rellevant. Més concretament, el marc legal autonòmic del dret a l'habitatge de la Comunitat Valenciana se sustenta principalment en les dos lleis que es descriuen a continuació:

Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana.

Esta és la norma fonamental reguladora del dret a l'habitatge a la Comunitat Valenciana, i el seu objecte és «fer efectiu el dret constitucional al gaudi d'un habitatge digne i adequat, la protecció per als adquirents i usuaris, les mesures de foment i d'inclusió social, el règim sancionador i les actuacions administratives en matèria d'habitatge». Esta Llei regula tant les característiques definitòries del dret a l'habitatge digne, com l'accés a l'habitatge, i també les normes d'ús, conservació, manteniment i adaptació de l'habitatge; les competències en matèria de foment públic i prestació directa de l'habitatge o el règim sancionador.

Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Funció Social de l'Habitatge.

D'acord amb el que s'ha exposat en el preàmbul, esta Llei pretén «reconéixer el dret subjectiu a l'accés a un habitatge digne i assequible», aproximant el dret a l'habitatge a altres pilars bàsics de l'estat del benestar, com ara la sanitat, l'educació, el sistema públic de pensions o els serveis socials. A continuació, es descriuen els principals aspectes regulats per esta norma i que, en alguns casos, han suposat una novetat en la legislació en matèria d'habitatge, tant autonòmica com estatal:

1. Dret a l'habitatge

Reconeixement del dret subjectiu a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat de totes les persones amb un mínim d'un any de residència a la Comunitat Valenciana. Les administracions han de donar prioritat a les demandes de les unitats de convivència amb fills dependents, menors a càrrec o víctimes de desnonament, entre altres condicions.

2. Servei d'interés general

Consideració de l'activitat dirigida a possibilitar el dret a un habitatge assequible, digne i adequat com un servei d'interés general.

3. Funció social de l'habitatge

Exercici del dret de propietat d'un habitatge d'acord amb la seua funció social, amb les conseqüències corresponents davant el seu incompliment.

4. Acció pública

Facultat de totes les persones d'exercir l'acció pública en matèria d'habitatge, amb la facultat d'exigir davant els òrgans administratius el compliment de la normativa.

5. Distribució de competències entre institucions públiques

Coordinació de competències entre els municipis i altres entitats de dret públic i la Generalitat i els serveis socials, principalment en matèria de serveis de mediació i foment i suport financer.

6. Registres d'oferta d'habitatge i de demandants amb finalitats socials

Establiment d'un registre d'oferta d'habitatges de protecció pública destinats a finalitats socials, que inclou l'oferta de promotors, públics o privats, d'habitatges de protecció pública i els que es destinen a finalitats socials a través de xarxes de mediació, els quals estan obligats a inscriure estos habitatges en el registre.

7. Mesures de protecció de les persones immerses en procediments d'execució hipotecària

Entre altres mesures, dret dels deutors hipotecaris d'habitatges de contractar un arrendament amb opció de compra que evite el llançament de l'habitatge, davall determinades circumstàncies.

8. Habitatges deshabitats

Creació del registre d'habitatges deshabitats per a controlar i seguir els habitatges d'este tipus per a futures actuacions públiques i declaració d'habitatges deshabitats mitjançant resolució administrativa respecte de propietaris grans tenidors.

9. Grans tenidors

Consideració de «grans tenidors» a les persones físiques o jurídiques que destinen la seua activitat a la construcció, la promoció, la intermediació o el finançament de la construcció o la compra d'habitatge i que disposen de més de deu habitatges en règim de propietat, lloguer, usdefruit o altres modalitats.

10. Mediació social

Oferta dels serveis de mediació social en matèria d'habitatge, pobresa energètica i drets dels ciutadans en greu situació de necessitat a conseqüència d'una execució hipotecària, un procés d'arrendament urbà o a conseqüència d'haver perdut l'habitatge.

No obstant això, cal destacar que l'aprovació d'esta norma va provocar un renou jurídic considerable, ja que l'Estat hi va presentar un recurs d'inconstitucionalitat en contra. Un dels articles més discutits va ser el relatiu a l'expropiació forçosa de l'usdefruit temporal en situacions d'interés social (article 13). Este article establia la possibilitat de l'Administració pública de declarar la utilitat pública i la necessitat d'ocupació per a l'expropiació forçosa de l'usdefruit de l'habitatge objecte de desnonament per execució hipotecària de persones en

circumstàncies especials d'emergència social (per un màxim de tres anys). No obstant això, en la seua sentència 80/2018, de 5 de juliol, el Tribunal Constitucional va estimar parcialment el recurs d'inconstitucionalitat presentat per l'executiu espanyol i, en conseqüència, va declarar la inconstitucionalitat i nul·litat de determinats articles, com és el cas dels relatius a la potestat de la Generalitat per a incoar un procediment d'expropiació de l'usdefruit temporal de l'habitatge, o la possibilitat d'exercir l'acció pública en via jurisdiccional (mantenint-la exclusivament en via administrativa).

A més d'estes normes bàsiques que regulen tot tipus de relacions contractuals i tipologies d'habitatge, a la Comunitat Valenciana també hi ha normes específiques en matèria d'habitatges de protecció pública, de mobilització d'habitatges buits i deshabitats o de rehabilitació d'edificis i habitatges.

Quant a les **lleis pressupostàries**, d'acord amb les dades publicades per la Generalitat Valenciana, el grau d'execució dels objectius establits en la llei pressupostària de l'any 2020 va ser superior al 100 % en tots els programes pressupostaris de la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura.⁴ Actualment, la conselleria competent per a impulsar i implementar les polítiques d'habitatge (Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica) ha aconseguit una assignació «rècord» en els pressupostos per a l'any 2023, de més de 402 milions d'euros, xifra que representa un augment del 12,5 % respecte als comptes del 2022 (que ja eren un 9,1 % superiors als de l'any anterior). L'objectiu d'estos pressupostos és, d'una banda, el desenvolupament de polítiques que permeten donar resposta a l'emergència residencial existent, com la col·laboració publicoprivada per a la construcció d'habitatges per a lloguer social, o la posada a la disposició d'ajudes al lloguer en general. Una de les mesures estrella dels nous pressupostos és l'ajuda «automàtica» al lloguer, de la qual poden ser beneficiàries totes aquelles persones que hagen estat esperant que se'ls assigne un habitatge públic durant un mínim de sis mesos. D'altra banda, mitjançant els nous pressupostos autonòmics es pretén millorar el parc residencial a través d'ajudes per a la regeneració i la rehabilitació dels habitatges.

De les descripcions anteriors, es desprén que el marc legal del dret a l'habitatge de la Comunitat Valenciana s'ajusta amb certa eficiència i celeritat a les necessitats i demandes de la societat, i és una de les comunitats autònomes de referència quant a la protecció social del dret a l'habitatge, juntament amb Catalunya i Euskadi.

⁴ Generalitat Valenciana. Conselleria d'Economia i Model Econòmic (2021). *Informe sobre el grau d'execució indicadors Pressupost 2020*. Obtingut de: https://hisenda.gva.es/auto/presupuestos/2022/TOV/Informes_val.html. P. 127.

4. La resposta pública a l'exclusió residencial

Diagnòstic, planificació i informació d'habitatge

Una de les principals eines desenvolupades per la Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica és l'**Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana (OHSU)**. És un òrgan col·legiat que té l'objectiu de conèixer la situació, sobre la base de dades tant quantitatives com qualitatives, de l'habitatge en general i de l'habitatge amb protecció oficial en particular. A este efecte, s'encarrega d'elaborar ferramentes, visors, estudis i informes per a poder analitzar l'entorn i la realitat social i econòmica en el sector de l'habitatge. Entre els seus visors, inclou informació sobre les principals àrees amb necessitat d'habitatge a la regió o també sobre l'oferta d'habitatge públic. Sobre les seues publicacions principals, dos d'elles oferixen un estudi diagnòstic sobre l'exclusió residencial de col·lectius vulnerables⁵ i sobre l'evolució de les necessitats i la demanda d'habitatge en el seu territori.⁶

L'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), l'entitat pública empresarial que s'encarrega de desenvolupar les polítiques d'habitatge i de l'administració d'un parc públic de més de 13.000 vivendes, també elabora una **memòria anual d'activitats** en la qual recopila totes les seues accions en matèria de promoció, rehabilitació i gestió d'habitatge al territori valencià, la qual cosa permet obtindre una fotografia anual de l'activitat pública desenvolupada en matèria d'habitatge i, principalment, de construcció i ampliació del parc públic.

Quant a planificació, fins al 2022 la Comunitat no va disposar d'un **pla estratègic a llarg termini en matèria d'habitatge**. El Pla Hàbitat 20·30 és la resposta de la Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica a este buit polític. S'hi elabora l'estratègia a llarg termini de la política d'habitatge de la Comunitat Valenciana, en què s'ofereix una resposta operativa als desafiaments residencials que sorgeixen al territori. Este Pla s'organitza al voltant de quatre eixos estratègics que aglutinen un total de 132 accions.

⁵ http://www.five.es/descargas/calab/Estudio_migracion.pdf

⁶ http://www.five.es/descargas/calab/OHsu-informe_ENDV_cas.pdf

Oferta d'habitatge social

Procés d'accés a l'habitatge social

El procés d'adjudicació i registre per a poder accedir a un habitatge de protecció social queda definit en el Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del registre d'habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges. El primer pas és inscriure's en el Registre de Demanda d'Habitatge i quedarà formalitzada sempre que es complisquen una sèrie de **requisits**:

- a) **Tindre necessitat** d'habitatge, tal com defineix l'article 13, que inclou situacions d'habitatge inadequat o insegur, entre d'altres.
- b) Tindre una **capacitat econòmica** que no supere 4,5 vegades l'IPREM. Este límit es pot veure augmentat en situacions excepcionals, com indica l'article 14 i que inclou situacions de membres amb discapacitat o persones dependents.
- c) **Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent.**

Els criteris de baremació per a l'adjudicació dels habitatges de protecció social inclouen diferents dimensions:

- i. La **capacitat econòmica** de la unitat de convivència.
 - 20 punts a les unitats de convivència amb una capacitat econòmica compresa entre 0 i 1 IPREM.
 - 16 punts a les unitats de convivència amb una capacitat econòmica compresa entre 1,01 i 2 IPREM.
 - 10 punts a les unitats de convivència amb una capacitat econòmica compresa entre 2,01 i 2,5 IPREM.
- ii. El **nombre d'integrants de la unitat** en relació amb el nombre d'habitacions de l'habitatge.
 - Habitatges de 3 o 4 dormitoris: 8 punts a les unitats de convivència formades per sis o més integrants; 7 punts a les formades per cinc integrants; 6 punts a les formades per quatre integrants; i 5 punts a les formades per tres integrants.

- Habitatges de 2 dormitoris: 4 punts a les unitats de convivència formades per tres integrants; 2 punts a les formades per dos integrants; i 1 punt a les unipersonals.
 - Habitatges d'1 dormitori: 2 punts a les unitats de convivència formades per dos integrants, i 1 punt a les unitats de convivència unipersonals.
- iii. La **localització de l'habitatge** atorgant 5 punts a les unitats que hagen sol·licitat habitatge:
- al municipi d'escolarització de les persones menors d'edat a càrrec;
 - al municipi on alguna de les persones integrants exercisca una activitat laboral o professional; o
 - a un municipi declarat en risc de despoblament.
- iv. Les **situacions d'especial vulnerabilitat** que afecten la unitat de convivència. Són múltiples situacions les que s'inclouen en este apartat i apareixen definides en l'article 46. S'hi destaca la presència de menors d'edat a càrrec com un factor d'especial vulnerabilitat i també els nuclis de famílies monoparentals o monomarentals.

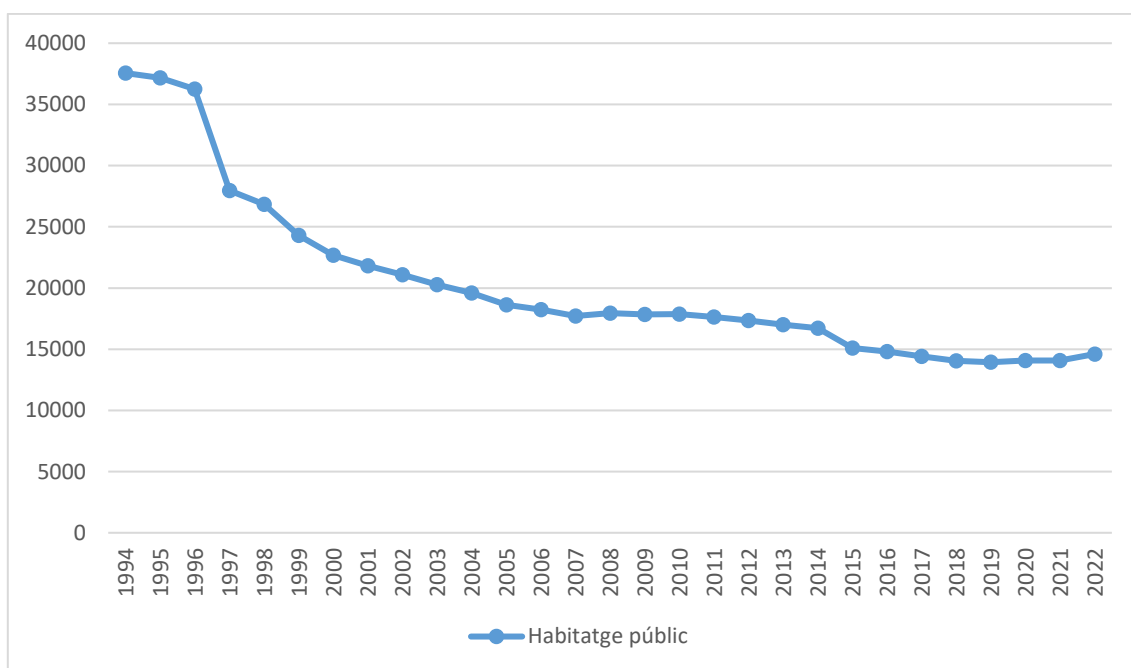
Com en altres comunitats analitzades, hi ha un conflicte entre les necessitats d'accés a habitatge i l'oferta pública existent. Les autoritats consultades estan d'acord que les llistes d'espera per a poder accedir a un habitatge de preu assequible són massa elevades. No es coneixen informes sobre la composició de les persones que es troben al parc públic ni en llista d'espera, però en gran part d'estes els nuclis de convivència inclouen menors a càrrec, i la majoria de les sol·licituds són per a habitatges de dos o menys habitacions, de la qual cosa s'inferix que són famílies xicotetes de tres membres o menys, segons remeten algunes de les fonts consultades.

Estat del parc d'habitatge social

La Comunitat Valenciana disposa de 15,5 mil unitats d'habitatge social, de manera que se situa com la sisena autonomia amb més quantitat, en termes absoluts, d'habitatge protegit. Segons el diagnòstic del Pla d'habitatge 2030 de la Comunitat Valenciana, el parc públic de l'**Entitat**

Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha) ascendeix a 12.513 unitats, és a dir, quasi el 80 % del total d'unitats de la Comunitat. Així mateix, si s'hi afigen els habitatges amb finalitats socials gestionats pel tercer sector, es calcula que l'estoc total d'habitatges amb finalitats socials arriba a les 16 mil unitats. Amb tot, si es compara esta xifra amb la totalitat del parc d'habitatges, la Comunitat Valenciana passa a ser una de les autonomies amb pitjor magnitud relativa d'habitatge social a Espanya. **El seu parc d'habitatge protegit representa menys de l'1 % sobre el total d'habitatges principals.**

Habitatges socials de la Generalitat

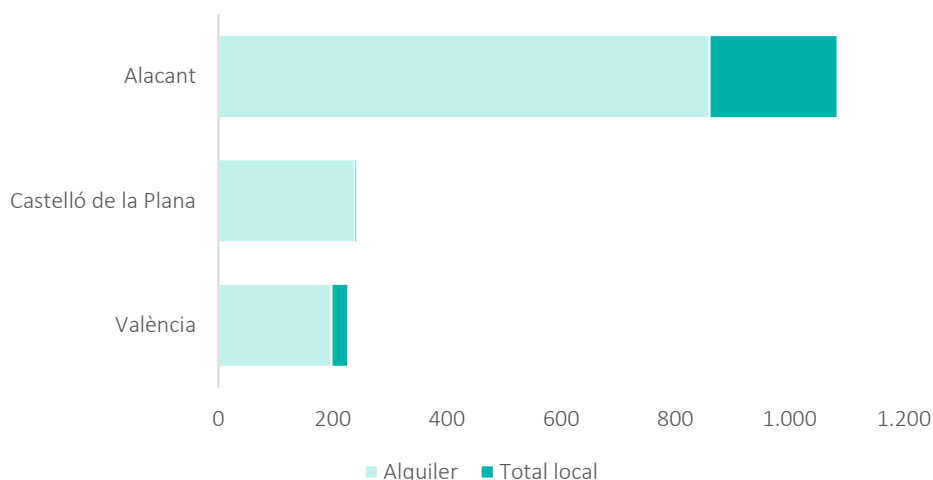


Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Conselleria d'Habitatge recollides en el diari *Levante* el 6 de novembre de 2022.

Respecte a la distribució del **parc públic local** entre les diferents autonomies, s'observa que la major quantitat d'oferta d'este tipus es troba a **Alacant, on l'estoc públic ascendeix a més de 1.000 unitats en total**. Esta xifra és molt més alta que la que ostenten Castelló de la Plana i València, on l'estoc públic ronda les 240 unitats. La majoria de l'estoc públic local es troba en règim d'arrendament.

Parc públic local de cada província a la Comunitat Valenciana

Estoc públic local per província i estoc en lloguer

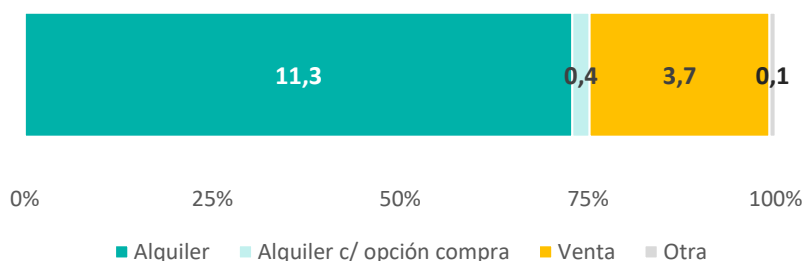


Font: elaboració pròpia partint de l'Observatori d'Habitatge i Sòl, 2020

També és important distingir el tipus de tinença de l'habitatge social. A la Comunitat Valenciana, **l'habitatge social en règim de lloguer representa prop del 73 % del total d'habitatges del parc públic**. L'habitatge destinat a la venda és el següent de més preponderància, però la seua magnitud relativa és molt menor, i únicament 3,7 de cada 1.000 habitatges públics estan destinats a la venda. De totes maneres, ostenta un dels percentatges més elevats de totes les comunitats analitzades i la majoria d'estes opcions de venda es troben dins del parc públic local.

Parc públic de la Comunitat Valenciana segons el tipus de tinença

Milers d'unitats

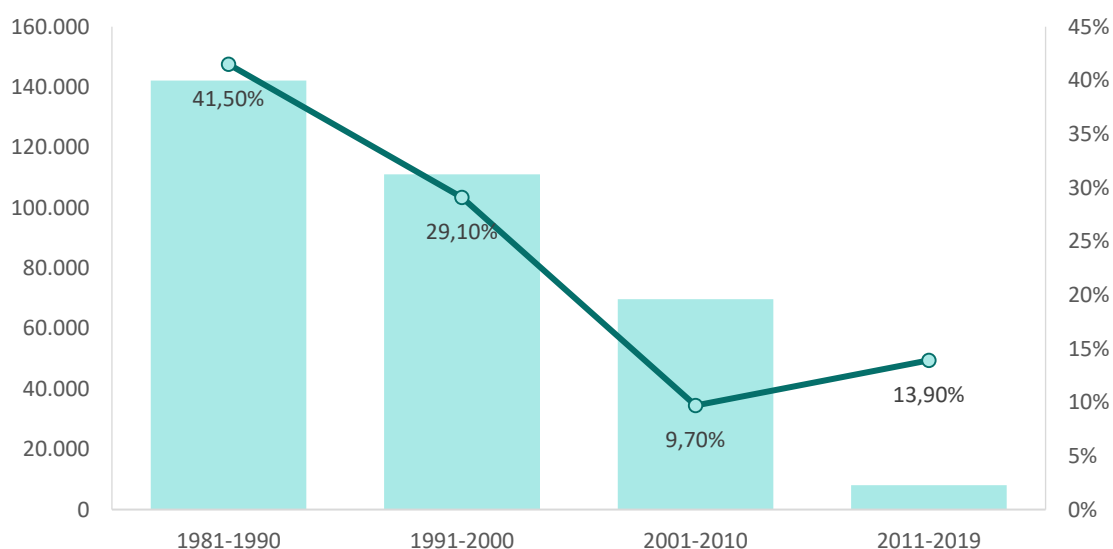


Font: elaboració pròpia partint de l'Observatori d'Habitatge i Sòl, 2020.

Quant a l'evolució i les tendències, **la quantitat d'habitatge protegit produït a la Comunitat Valenciana s'ha reduït de manera considerable des de la dècada del 1981-1990**, un patró similar a l'observat a la resta del territori espanyol. Va ser llavors quan la producció va superar les 140.000 unitats, volum que representava un poc més del 40 % del total d'habitatges produïts arreu del territori. Des d'eixe moment, el volum de producció d'habitatge protegit ha anat disminuint, fins que s'ha situat per davall de les 20.000 unitats finalitzades entre el 2011 i el 2019, les quals representaven únicament el 14 % sobre el total d'habitatges finalitzats, un percentatge un poc superior a l'experimentat la dècada anterior, si bé encara lluny del de la dècada dels huitanta.

Habitatge protegit finalitzat a la Comunitat Valenciana

Unitats finalitzades i percentatge sobre el total d'habitatges acabats



Font: elaboració pròpia partint de l'Observatori d'Habitatge i Sòl, 2020.

La Comunitat Valenciana destaca com la quarta autonomia amb més despesa en habitatge el 2019, amb una despesa total que ascendeix als 190 milions d'euros. El 87 % d'esta despesa correspon al govern autonòmic, mentre que la quantitat restant és finançada per les administracions locals.

El desemborsament del govern autonòmic ha anat fluctuant entre els 50 i els 170 milions d'euros aproximadament. La despesa màxima es va assolir el 2015, amb 172,2 milions d'euros, i la despesa més baixa es va produir el 2013, quan es van invertir prop de 52,5 milions d'euros. Des del 2016 s'experimenta un creixement sostingut de la inversió pública en habitatge del

govern autonòmic i, el 2019, es va assolir el segon màxim històric, quan la inversió va ascendir a 165 milions d'euros.

Inversió en habitatge a la Comunitat Valenciana

Milions d'euros constants (base 2019)



Font: elaboració pròpia partint de l'Observatori d'Habitatge i Sòl, 2020.

No obstant això, si es relaciona esta inversió en habitatge amb la població del territori, **la despesa per habitant és menor a la mitjana espanyola (48,9 euros)**. El 2019, esta despesa va ascendir a 38 euros aproximadament, dels quals 33 euros procedien del govern autonòmic. Com abans, l'evolució de la inversió per càpita de la Comunitat mostra el seu punt màxim el 2015, quan es van destinar 34,60 euros per habitant, i el seu punt mínim el 2013, amb 10,20 euros per persona. Per a l'any 2012 no es disposa de dades d'inversió.

Inversió en habitatge a la Comunitat Valenciana

Euros per càpita constants (base 2019)



Font: elaboració pròpia partint de l'Observatori d'Habitatge i Sòl, 2020.

Innovació i bones pràctiques en les ajudes d'accés a l'habitatge

A més de les ajudes al lloguer de la Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, a les quals les famílies amb infants poden accedir de manera prioritària, la Generalitat treballa en el foment de nous models d'accés a l'habitatge, tal com han comentat les autoritats consultades. N'és un exemple l'impuls a la col·laboració publicocooperativa del projecte Pla Base Viva de la Generalitat, juntament amb la Federació de Cooperatives d'Habitatge de la Comunitat Valenciana (FECOVI). Este programa té com a objectiu facilitar l'accés a habitatges adaptats a les necessitats de les persones principalment majors, encara que també de joves que busquen el primer habitatge. Es pretén dotar així de les infraestructures socials necessàries per a cobrir i atendre les seues necessitats i, paral·lelament, generar ocupació estable i de qualitat en la prestació dels serveis assistencials que siguen desenvolupats. D'esta manera, el govern autonòmic pretén secundar i incentivar el desenvolupament de les noves figures del cohabitatge.

Una altra aposta de l'autonomia es materialitza a través del Pla 2.400 de 2021-2026, un exemple de col·laboració publicoprivada que, en este cas, una de les fórmules que utilitza és el dret de superfície, pel qual es trau a concurs públic la facultat de construcció sobre sòl públic, i també el dret a apropiar-se del construït durant un període de temps. Dins del Pla es preveu el concurs

de solars públics en dret de superfície a promotores immobiliàries durant 75 anys, prorrogables a 90 anys. La part positiva d'esta aposta és que s'aconsegueix augmentar l'oferta de lloguer assequible i, com que és temporal, és una inversió que finalment acaba tornant a mans públiques. Amb tot, com s'ha esmentat a l'informe estatal, esta iniciativa no ha suscitat l'interés del sector privat.

5. Propostes de polítiques públiques

Els reptes en matèria d'habitatge a la Comunitat Valenciana sembla que se centren en la **millora de certes infraestructures bàsiques de l'habitatge i en la reducció de les situacions d'inseguretat derivades dels desnonaments**. En este sentit, l'autonomia ha de plantejar una estratègia prioritària per a atallar aquells problemes més greus en comparació de la resta dels territoris, com la falta de cuina independent, les deficiències en la construcció d'edificis i habitatges, les males condicions de salubritat i l'elevada prevalença de desnonaments que experimenten, sobretot, Castelló de la Plana i Alacant.

L'estat dels habitatges requereix **més mesures de suport per part de les administracions públiques per a millorar la qualitat del parc d'habitatges** de què disposen. Els últims anys, l'actuació de la Generalitat s'ha centrat en les unitats de la seua titularitat implementant diferents programes, com el Pla de Dignificació de l'Habitatge Social, gràcies al qual es van invertir més de 10 milions d'euros en tasques de conservació, manteniment i reparació del parc públic d'habitatges; el Pla Plurianual de Rehabilitació i Ampliació del Parc Públic d'Habitatge (2018-2020), a través del qual el Govern es comprometia a rehabilitar i adaptar a les necessitats actuals més de 3.000 habitatges del parc públic; o el Pla Conviure, amb subvencions destinades a entitats locals per a la rehabilitació d'edificis i l'adequació de l'entorn construït. Amb tot, **els habitatges fora del parc públic protegit no tenen tant de suport financer per a procedir a la seua rehabilitació**. En este sentit destaca el Pla Renhata, per a subvencionar reformes de millora en l'habitatge habitual de les habitacions humides (cuines, banys i lavabos, principalment), així com aquelles modificacions per a adaptar l'habitatge per a persones amb algun tipus de discapacitat.

Les administracions locals valencianes han de continuar aprofundint en línies d'ajuda per a la reforma i la rehabilitació d'habitatges del parc general. El 5,6 % de les llars amb presència infantil no disposen d'una infraestructura adequada de cuina i, si s'analitza per tipus de municipi,

els entorns rurals ofereixen dades més alarmants de prevalença d'este tipus de problemes. Per a això, d'una banda, **caldría augmentar la dotació pressupostària del Pla Renhata**, que el 2022 es va situar en els 9 milions d'euros, amb l'objectiu que més llars puguen optar a este tipus d'ajudes econòmiques. D'altra banda, **cal crear mecanismes o línies pròpies d'ajuda per a la renovació i la rehabilitació d'habitatges en entorns rurals**. Sovint, les persones d'estes llars no opten a les ajudes disponibles perquè no en tenen coneixement, de manera que les entitats locals han d'intentar diagnosticar la situació dels seus habitants i elaborar una actuació en la línia de les necessitats identificades.

Així mateix, **els plans i els programes d'ajudes han de cobrir més dimensions de l'habitatge, no únicament les orientades a espais humits**, sinó també per a la correcció de deficiències estructurals del mateix edifici on es troben els habitatges, d'aïllament i adaptació a les noves realitats energètiques d'estalvi i aposta per una sostenibilitat més alta. Com s'ha identificat, més d'un 8 % de les llars no tenen les dotacions adequades de salubritat i un 15 % de les llars amb presència infantil es troben en situació de pobresa energètica.

En línia amb això, **cal reduir la càrrega financera** que experimenten les llars i, especialment, les llars amb presència infantil, **a l'hora de fer front a les rehabilitacions necessàries de l'habitatge**. Per exemple, des de les administracions públiques es podria establir una combinació de subvencions i finançament que cobriren una part considerable de les despeses de rehabilitació que impliquen les millores energètiques dels edificis residencials. D'esta manera, s'aconseguiria reduir el percentatge de llars que experimenten problemes relatius a la pobresa energètica. Així mateix, les entitats locals han de garantir que els habitatges disposen de sistemes de ventilació, proveïment d'aigua potable i sistemes d'eliminació de deixalles, dotacions essencials per a mantindre una salubritat adequada de les llars i que molts habitatges encara no tenen garantides.

D'acord amb la percepció del personal tècnic d'habitatge i serveis socials consultats, els últims anys s'han experimentat tendències a l'alça del sensellarisme. Com s'ha vist, al municipi de València s'han fet tasques de diagnòstic i anàlisi per a conèixer i identificar els afectats per este tipus de situació d'infrahabitatge a través de censos bianuals.

En este sentit, **cal avançar per a ampliar la cobertura d'este tipus de diagnòstics arreu del territori de la Comunitat**. Això permetria, d'una banda, identificar les necessitats i les possibles causes d'eixa situació i, d'altra banda, oferir solucions mitjançant la provisió d'habitatges adequats i elaborar estratègies de prevenció per a evitar que les persones es queden sense llar.

Finalment, **un dels problemes més importants a la Comunitat Valenciana són els desnonaments**. De la mateixa manera que en altres de les autonomies analitzades, un dels

principals problemes identificats pels tècnics consultats ha sigut la **falta de comunicació entre el sistema judicial i els serveis socials** quant als desnonaments. En este sentit, es podria plantejar la creació d'un **sistema de col·laboració similar a l'establert a Euskadi** amb la Resolució 33/2019, la qual estableix un acord entre el Consell General del Poder Judicial i l'Associació de Municipis Bascos (EUDEL) per a detectar situacions de vulnerabilitat en casos de desallotjament d'habitatges familiars i adoptar mesures socials. Així mateix, es podria prendre com a referència la guia de bones pràctiques per a este tipus de situacions, elaborada pel Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada de Catalunya. Encara que es basa en la realitat catalana, esta guia inclou aspectes com la comunicació i l'intercanvi d'informació entre els serveis socials i judicials, la qual cosa pot ser d'utilitat per a adaptar els protocols d'actuació.

En última instància, en cas que es produïsquen este tipus de circumstàncies, és crucial que des de l'Administració es pugui **oferir una solució residencial per a col·lectius vulnerables**. El parc d'habitatge públic de què disposa la regió és insuficient, ja que representa menys de l'1 % sobre el total d'habitatges, per la qual cosa l'acció del govern autonòmic hauria de mirar d'augmentar el pes relatiu de l'habitatge de protecció social respecte al total del parc existent. Si bé és cert que la inversió en polítiques d'habitatge està augmentant des del 2016 i que s'han implementat diverses estratègies amb este objectiu —des de plans de rehabilitació i captació d'habitatges mitjançant cessió, fins a fórmules de col·laboració publicoprivades—, **la despesa per càpita en esta dimensió continua sent inferior a la mitjana espanyola**, per la qual cosa, malgrat que esta tendència a l'alça s'entén com a positiva, no arriba a ser suficient i encara pot experimentar cert marge de millora.

6. Referències

Persones entrevistades

- Sra. Aràdia Ruiz Blanco. Oficina del Dret a l'Habitatge de l'Ajuntament de València
- Sra. Isa Lozano. Regidora de l'Àrea de Benestar i Drets Socials de l'Ajuntament de València
- Sr. Mario Jordá. Subdirector de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) de la Comunitat Valenciana

Informes consultats

- *Análisis del precio máximo de venta y alquiler de viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana*. Novembre 2020. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana.
- *Àrees de Necessitat d'Habitatge a la Comunitat Valenciana*. Novembre 2020. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana.
- *Catàleg d'àrees de necessitat d'habitatge a la Comunitat Valenciana*. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana.
- *Catálogo de Suelo para Vivienda Protegida de la Comunitat Valenciana*. Gener 2019. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana.
- *Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana*. Juny 2021. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana.
- Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana. Gener 2020. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana.

- Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. Juliol 2020. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana.
- Estudi complet del Cens d'Habitatge Precari. Anàlisi dels resultats 2015. Regidoria d'Inserció Sociolaboral, Secció Programes d'Inserció Social i Laboral. Ajuntament de València.
- *Estudi de les necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana*. ENDV 2017-2020. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana.
- Informe *Personas sin hogar en la ciudad de Valencia* (2020). Departament de Treball Social i Serveis Socials de la Universitat de València. Ajuntament de València.
- *Informe sobre el grau d'execució indicadors. Pressupost 2020*. Generalitat Valenciana. Conselleria d'Economia i Model Econòmic (2021).
- *Informe sobre els preus de venda i lloguer de l'habitatge protegit*. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Generalitat Valenciana. 2021. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. Disponible a <https://calab.es/observatorio-del-habitat/>.
- *Memòria anual d'activitats 2019*. Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha). Generalitat Valenciana.
- Pla d'intervenció social al parc públic d'habitatge de la Generalitat. Comunitats Veïnals del Parc Públic (EVha).
- Pla Hàbitat 20-30. Pla Estratègic d'Habitatge i Arquitectura de la Comunitat Valenciana. Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Octubre 2020. Este document està disponible per a baixar a: www.five.es/descargas/calab/PH2030_cas.pdf.
- Visor de preus del lloguer d'habitatges de la Comunitat Valenciana. Vicepresidència Segona.

