

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. The window is on the left, and the building is on the right. A large red circle is overlaid on the image, framing the scene. The text 'AQUÍ NO HAY QUIEN VIVA' is overlaid on the bottom part of the image.

AQUÍ NO HAY QUIEN VIVA



Save the Children

*Un análisis de las dificultades de las familias
para pagar la vivienda en la Comunitat Valenciana*

ÍNDICE

- 1. Introducción p. 3**

- 2. La Comunitat Valenciana: dimensión de la exclusión residencial p.4**
 - 2.1 Vivienda inadecuada**

 - 2.2 Vivienda insegura**

 - 2.3 Vulnerabilidad económica residencial**

- 3. Marco legal del derecho a la vivienda p.13**

- 4. La respuesta pública a la exclusión residencial p.17**

- 5. Propuestas de políticas públicas p.25**

- 6. Referencias p.27**

1. Introducción

La vivienda, como espacio físico de la crianza, juega un papel esencial en el crecimiento y desarrollo físico, intelectual y emocional de la infancia. Sin embargo, a pesar de esta importancia fundamental, sufragar el coste de la vivienda o asegurar unas condiciones dignas de habitabilidad supone hoy día un quebradero de cabeza para muchas familias tanto en España como en la Comunitat Valenciana, cuando no un factor de empobrecimiento.

En este sentido, la vivienda representa un factor determinante para la exclusión social en España. Lo es en la actualidad y, significativamente, lo ha sido en todas y cada una de las crisis económicas de este siglo.

El auge y desplome de la actividad inmobiliaria en la primera década del siglo XXI hizo insostenible el endeudamiento hipotecario asumido por muchas familias y visibilizó como nunca antes los desahucios como forma más extrema de exclusión residencial, así como su impacto sobre la infancia.

Posteriormente, el estallido de la pandemia y los meses de confinamiento volvieron a poner el foco en la vivienda como factor de riesgo de exclusión. Por un lado, redescubrimos las carencias de una parte significativa del parque de viviendas en nuestro país, con hogares del todo inadecuados para la dignidad de muchas familias y sus hijos e hijas.

Por otro lado, la protección del derecho a la vivienda se identificó como prioridad en un contexto de enorme vulnerabilidad: las políticas públicas de llamado “escudo social” se volcaron en prevenir la exclusión residencial a través de moratorias al pago de alquileres e hipotecas, la prohibición de desahucios ante ciertos supuestos de vulnerabilidad o la garantía de suministro.

En el actual contexto de inflación, el aumento de los alquileres y de las cuotas hipotecarias ante el súbito incremento de tipos de interés, pueden devolver a muchas familias con hijos e hijas a las fases más agudas de exclusión residencial si, más allá de las medidas de contención introducidas -tope de los aumentos anuales alquileres-, no se apuesta por las políticas estructurales necesarias.

Con este anexo al informe Estatal, Save the Children quiere contribuir al conocimiento de la exclusión residencial de la infancia en la Comunitat Valenciana y presentar las propuestas de

política pública para abordar esta situación. Con ello, buscamos ofrecer las herramientas necesarias para que las políticas de vivienda y, específicamente, la oportunidad tangible que representa en la actualidad la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda y su posterior implementación territorial, prioricen las necesidades de la infancia y den respuesta a su especial necesidad de protección.

2. La Comunitat Valenciana: dimensión de la exclusión residencial

El análisis de los datos en la Comunitat Valenciana se ha realizado a partir de diversas fuentes de información. En primera instancia, se ha procurado mantener al máximo la homogeneidad de fuentes de información respecto al análisis estatal, de manera tal que los resultados sean comparables o puedan ser puestos en perspectiva con ese nivel. Posteriormente, teniendo en cuenta las limitaciones existentes en cuanto a acotar la problemática de la exclusión residencial a la población infantil, se ha elaborado un trabajo cualitativo específico para la autonomía. Por último, todo el análisis ha sido complementado con la revisión de documentos e informes publicados por los diferentes organismos territoriales, autonómicos o locales, de las áreas de vivienda y servicios sociales.

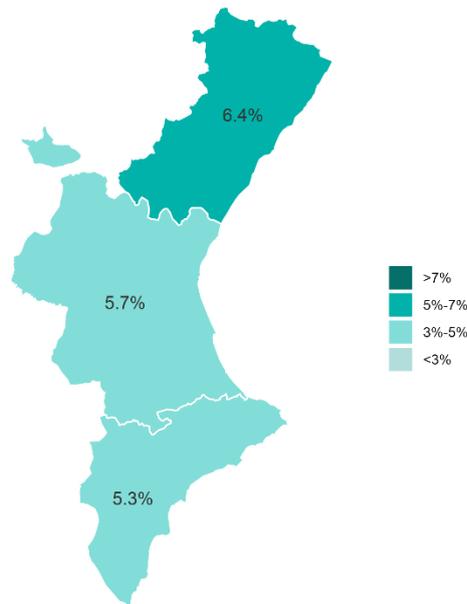
2.1 Vivienda inadecuada

Algunos de los indicadores para corroborar si una vivienda es o no es adecuada es la existencia de ciertas infraestructuras básicas como lo son el disponer de una cocina independiente, la propia construcción de la vivienda, las dotaciones para permitir la higiene y salubridad, el mantenimiento de una temperatura estable en el hogar y también los metros disponibles de la vivienda.

Uno de los elementos básicos de una vivienda que condiciona la calidad de vida y el bienestar de sus ocupantes es la cocina. En la Comunitat Valenciana **un 5,6% de los hogares** con presencia infantil no cuenta con una cocina independiente. Se trata de **la segunda autonomía con peores datos**, solo por detrás de Cataluña. En particular, los hogares de la provincia de Castellón parecen ser los más afectados, ya que la prevalencia de esta problemática allí es más acentuada (6,4%).

Hogares que no disponen de cocina en la Comunitat Valenciana por provincia

Porcentaje de los hogares con niños, niñas y adolescentes en cada provincia, 2020

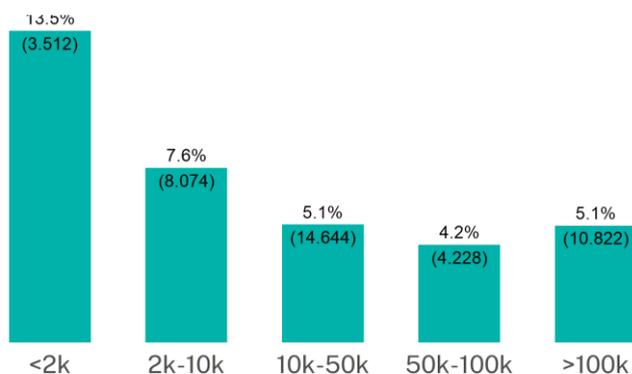


Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Continua de Hogares, 2020.

Si se desagrega por tamaño de municipio, la tendencia que experimenta la Comunitat Valenciana es similar al resto de territorios analizados. Los hogares con presencia infantil que no disponen de este tipo de infraestructura básica se encuentran en mayor medida en los municipios más pequeños, con **menos de 2.000 habitantes**, lo que refleja la prevalencia de este tipo de problemáticas en los entornos rurales o semiurbanos. En este tipo de municipios, **1,35 de cada diez hogares no dispone de cocina independiente**.

Hogares que no disponen de cocina en la Comunitat Valenciana por tamaño de municipio

Porcentaje de los hogares con niños, niñas y adolescentes en cada provincia, 2020



Fuente: elaboración propia en base a Encuesta de Continua de Hogares, 2020.

Los datos de EINSFOESSA también permiten cuantificar el porcentaje de hogares españoles que viven en viviendas con graves deficiencias en su construcción. En España, un 1,8% del total de viviendas no cuenta con **las condiciones físicas mínimas para vivir adecuadamente** y, en el caso de la Comunitat Valenciana, este porcentaje aumenta hasta el **2,3% del total de hogares**, dando cuenta de una peor situación relativa.

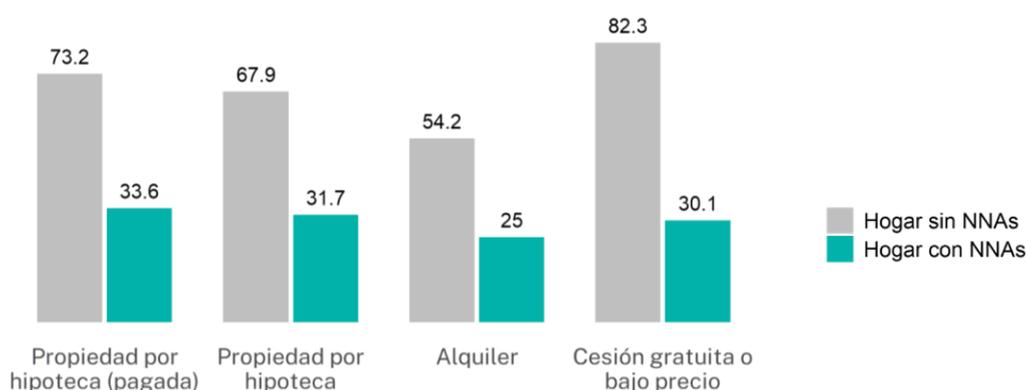
Sobre la salubridad de las viviendas de la región y el entorno en el que se localizan, **un 5,8% de los hogares no reúne las condiciones mínimas para garantizar la salubridad de la vivienda**, situándose como la quinta comunidad con peores cifras al respecto. Esto es relevante ya que la calidad del barrio también es un condicionante para el correcto desarrollo de la vida de niños, niñas y adolescentes. El hecho de residir en un contexto caracterizado por un elevado grado de deterioro de la infraestructura y el espacio público incide directamente en el bienestar y la salud de las personas que allí habitan. En este sentido, **el 1,1% de los hogares de Comunitat Valenciana se encuentran ubicados en entornos degradados**.

En cuanto a la capacidad de los hogares para mantener una temperatura adecuada en sus viviendas, la Comunitat Valenciana presenta una situación relativamente mejor a la del resto de las zonas mediterráneas donde esta problemática es más acusada. De todos modos, **el 15% de hogares con niños, niñas y adolescentes experimentan una situación de pobreza energética**. Muy por detrás de la media en la UE-27 donde este porcentaje se reduce hasta el 6,6% del total de hogares.

El hacinamiento no parece ser una de las problemáticas más relevantes de la Comunitat Valenciana. Si bien un 2,7% del total de hogares de la comunidad se encuentran en situación de hacinamiento, este porcentaje se encuentra por detrás de la media española (4,8%) y del porcentaje que experimentan las ciudades autónomas de Ceuta (17,1%) y Melilla (15,7%), pero también de otras comunidades autónomas como Cataluña (8,5%) o Madrid (6,2%). Por otro lado, si analizamos la disponibilidad de espacio, se observan importantes brechas entre los hogares con y sin presencia de menores en el hogar. De hecho, los hogares sin presencia infantil de la región cuentan con más espacio disponible que otras comunidades analizadas para Save the Children para todo tipo de tenencias. Sin embargo, cuando existen menores en el hogar, los datos ya se asemejan mucho más al resto de territorios.

Espacio disponible en la vivienda en la Comunitat Valenciana

Media de m² disponibles en la vivienda según presencia infantil y tipo de tenencia, 2020



Fuente: elaboración propia en base a Encuesta Continua de Hogares, 2020.

Por último, los datos sobre infravivienda, chabolismo y asentamientos de la Comunitat Valenciana también parecen relativamente favorables respecto a la media nacional y otras regiones españolas. Concretamente, es una de las regiones con las menores tasas de hogares en situación de infravivienda (0,1%). De acuerdo con la información suministrada por los técnicos de vivienda y servicios sociales, los asentamientos suelen ubicarse en zonas de extrarradio de las ciudades, en espacios cercanos a l’Horta – una de las comarcas históricas de la provincia de Valencia y en espacios fabriles abandonados, por lo que son situaciones que se encuentran identificadas en lugares que presentan unas características específicas.

2.2 Vivienda insegura

La inseguridad con respecto a la vivienda es otra de las dimensiones importantes de la exclusión residencial. En este punto se analiza la situación que experimentan los hogares valencianos con respecto a dos cuestiones: la tenencia precaria de una vivienda y la incidencia a nivel territorial de los desahucios.

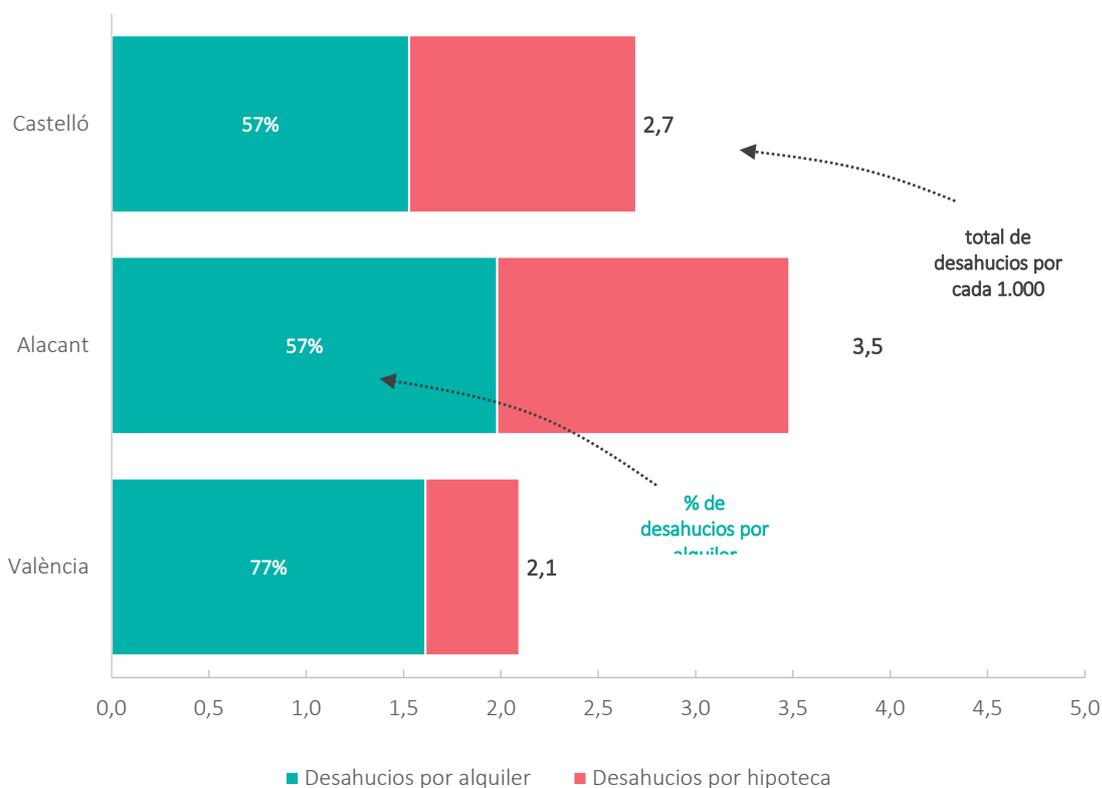
Si bien es complejo ofrecer una estimación precisa de la cantidad de familias con niños, niñas y adolescentes a cargo se encuentran en situación de **tenencia de vivienda precaria** de acuerdo con los datos de EINSFOESSA 2021, esta problemática alcanza a **un 2,8% de los hogares, con y sin menores a cargo**. Este valor está por debajo de la media española que se sitúa en el 4,8% y significativamente lejos de la prevalencia que experimentan Madrid (6,6%) y Cataluña (5,8%).

Tal como se ha indicado en el informe estatal, una de las posibles consecuencias de la inseguridad en la tenencia de la vivienda son los desahucios. A nivel español se registran importantes diferencias que, entre las provincias de la Comunitat Valenciana, también se pueden identificar. En primer lugar, **en las tres provincias el mayor número de desahucios se registra en viviendas que se encuentran en régimen de alquiler**, aunque este porcentaje varía desde un 54% (Alacant) hasta un 75% (València) en contraposición a los derivados de ejecuciones hipotecarias.

En segundo lugar, **la incidencia territorial que experimentan las provincias está por encima de la media española y destaca negativamente en Castelló y Alacant, donde se producen un total de 3 y 3,8 desahucios por cada 1.000 viviendas**, respectivamente. De hecho, Alacant es la cuarta provincia con peores datos, solo por detrás de Girona, Guadalajara y Murcia. En València, el número de desahucios se reduce a 2,3 por cada 1.000 viviendas, pero no deja de ser una cifra considerable.

Incidencia territorial de los desahucios por alquiler y por hipoteca en C. Valenciana

Número de lanzamientos según el tipo de impago por cada 1.000 hogares por provincia, 2022



Fuente: elaboración propia en base a CGPJ, 2022.

El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana elabora de forma asidua estudios sobre las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos que se producen en la región. Sobre la tendencia que vienen experimentando, se menciona que las ejecuciones hipotecarias han descendido de forma considerable desde 2010, periodo en el que se registraron los picos más altos de este tipo de procedimientos gracias a las diferentes moratorias que desde 2012 llevan estableciéndose normativamente para su suspensión por periodos de tiempo que se han ido renovando. En contraposición a las iniciativas legislativas de moratoria para las ejecuciones hipotecarias, las normas que afectan a los desahucios por impago de alquiler no han evolucionado en una línea similar, como evidencia los datos que reflejan la tendencia al alza de este tipo de procedimientos entre 2013 y 2019.

Por último, tanto os técnicos en vivienda y servicios sociales de diferentes ayuntamientos como de la propia comunidad han manifestado su preocupación por la **tendencia creciente de fenómenos como el sinhogarismo, la tenencia de una vivienda en condiciones precarias y las dificultades que se experimentan al tratar de acceder a una vivienda digna en régimen de alquiler**. En cuanto al fenómeno de sinhogarismo, sin embargo, el segundo censo de personas sin hogar de València realizado a fines de 2021 indicó que la cantidad de personas en esta situación se había reducido un 9,3% alcanzando las 754 personas. Asimismo, este censo no ha identificado menores de edad en esta situación, al menos en la ciudad de València¹.

2.3 Vulnerabilidad económica residencial

La vulnerabilidad económica, además de ser una problemática en sí misma, puede derivar en niveles más severos de exclusión residencial con el sinhogarismo, una vivienda inadecuada o insegura.

La relación entre la evolución de los precios de alquiler y los ingresos disponibles es un factor crucial a la hora de explicar los elevados niveles de **sobrecarga residencial de las familias**, especialmente para aquellas en los deciles con ingresos más bajos, donde gran parte de la renta disponible se destina al pago del alquiler.

El índice de precios del alquiler (IPVA) para las provincias valencianas muestra la **evolución de los precios para las viviendas en alquiler**. Con sus diferencias internas, todas ellas experimentaron un descenso en los precios hasta el año 2015, debido a los efectos rezagados de la crisis. A partir de entonces, los precios han seguido una tendencia al alza de forma sostenida hasta alcanzar incrementos de entorno a un 10% en tan solo 5 años. En este sentido, **los mayores incrementos se experimentaron en València, donde el alquiler ascendió en un 13,2% entre 2015 y 2020**. De esta forma, la Comunitat Valenciana se sitúa como una de las autonomías donde la subida de los alquileres ha sido más severa.

En el caso concreto de la ciudad de València el precio medio de los alquileres en el último trimestre de 2022 se situaba en los 1.200 euros, un 9,9% más que el año anterior. De acuerdo con la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València, esta evolución se explica por una caída en la oferta de pisos disponibles, a lo que debería añadirse un crecimiento sostenido de la demanda desde la salida de la crisis de la COVID-19.²

¹ Ver Nota de Prensa del Ayuntamiento de València ([link](#))

² Ver Informe del 4º Trimestre del Sector Inmobiliario de la la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València ([link](#))

Evolución del precio de alquiler en la Comunitat Valenciana por provincia

Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA). Base 2015

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

Fuente: elaboración propia en base a datos del INE, 2020.

Al no disponer de microdatos sobre las rentas y alquileres de los hogares, no es posible medir con rigurosidad la tasa de sobrecarga en la vivienda a nivel ciudad. Sin embargo, es posible aproximar este indicador a través de la renta media de los hogares y el alquiler medio que abonan en cada distrito.³ Si observamos este indicador aproximado de la sobrecarga residencial por distritos en la ciudad de València y Alicante, se observa que el precio del alquiler supera el 15% de la renta media en todos ellos

En el caso de la capital autonómica, los **distritos peor parados son los que se encuentran cercanos a la costa -como Algirós, Quatre Carreres, Camins al Grau y Poblats Marítims- y l'Olivereta donde casi el 18% de los hogares experimentan una situación de sobrecarga residencial**. Es importante señalar que no se trata de los distritos con los precios más elevados de la ciudad, sino que, precisamente en estas zonas, se combina precios relativamente elevados e ingresos medios (Algirós y Camins al Grai) y medios-bajos (Poblats Marítims, Quatre Carreres y l'Olivereta), tomando como referencia los últimos indicadores de renta publicados por el INE.

³ Si bien pueden existir diversas casuísticas, es posible que este indicador subestime los niveles de sobrecarga en la vivienda. Esto se debería a que entre los ingresos medios de los hogares de un distrito se contabilizan los de los propietarios (con y sin hipotecas), quienes presumiblemente tienen ingresos mayores.

3. Marco legal el derecho a la vivienda

De acuerdo con lo establecido en el artículo 148.1.3.^a de la Constitución Española, “*las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en [materias como] la ordenación del territorio, urbanismo, y vivienda*”. En el caso de la Comunitat Valenciana, el apartado 1.9.^a del artículo 49 de su Estatuto de Autonomía establece también la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda.

La legislación valenciana es, junto con la catalana y la vasca, una de las más desarrolladas de todo el estado español en cuanto a la protección del derecho a la vivienda. Ello incluye la declaración como servicio de interés general de la actividad de provisión habitacional, en el que el sector público valenciano ha venido desarrollando un papel muy relevante. Más concretamente, el marco legal autonómico del derecho a la vivienda de la Comunitat Valenciana se sustenta principalmente en las dos leyes que se describen a continuación:

Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Esta es la norma fundamental reguladora del derecho a la vivienda en la Comunitat Valenciana, y su objeto es “*hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, la protección para los adquirentes y usuarios, las medidas de fomento y de inclusión social, el régimen sancionador, y las actuaciones administrativas en materia de vivienda*”. Esta ley regula tanto las características definitorias del derecho a la vivienda digna, como el acceso a la vivienda, así como también las normas de uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda; las competencias en materia de fomento público y prestación directa de la vivienda; o el régimen sancionador.

Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda.

De acuerdo con lo expuesto en el preámbulo, esta ley pretende “*reconocer el derecho subjetivo al acceso a una vivienda digna y asequible*”, aproximando el derecho a la vivienda a otros pilares básicos del Estado del Bienestar, como son la sanidad, la educación, el sistema público de pensiones o los servicios sociales. A continuación, se describen los principales aspectos regulados por esta norma y que, en algunos casos, han supuesto una novedad en la legislación en materia de vivienda, tanto autonómica como estatal:

1. Derecho a la vivienda

Reconocimiento del derecho subjetivo a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada de todas las personas con un mínimo de un año de residencia en la Comunitat Valenciana. Las administraciones deben dar prioridad a las demandas de las unidades de convivencia con hijos dependientes, menores a su cargo, o víctimas de desahucio, entre otras condiciones.

2. Servicio de interés general

Consideración de la actividad dirigida a posibilitar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada como un servicio de interés general.

3. Función social de la vivienda

Ejercicio del derecho de propiedad de una vivienda de acuerdo con su función social, con las consecuencias correspondientes ante su incumplimiento.

4. Acción pública

Facultad de todas las personas de ejercer la acción pública en materia de vivienda, con la facultad de exigir ante los órganos administrativos el cumplimiento de la normativa.

5. Distribución de competencias entre instituciones públicas

Coordinación de competencias entre los municipios y demás entidades de derecho público y la Generalitat y los servicios sociales, principalmente en materia de servicios de mediación y de fomento y soporte financiero.

6. Registros de oferta de vivienda y de demandantes con fines sociales

Establecimiento de un registro de oferta de viviendas de protección pública destinadas a fines sociales, que incluye la oferta de promotores, públicos o privados, de viviendas de protección pública y las que se destinen a fines sociales a través de redes de mediación, quienes están obligados a inscribir dichas viviendas en el registro.

7. Medidas de protección de las personas inmersas en procedimientos de ejecución hipotecaria

Entre otras medidas, derecho de los deudores hipotecarios de viviendas de contratar un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento de la vivienda, bajo determinadas circunstancias.

8. Viviendas deshabitadas

Creación del registro de viviendas deshabitadas para controlar y seguir las viviendas de este tipo para futuras actuaciones públicas, y declaración de viviendas deshabitadas mediante resolución administrativa respecto de propietarios grandes tenedores.

9. Grandes tenedores

Consideración de “grandes tenedores” a las personas físicas o jurídicas que destinen su actividad a la construcción, promoción, intermediación o financiación de la construcción o de la compra de vivienda, y que dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades.

10. Mediación social

Oferta de los servicios de mediación social en materia de vivienda, pobreza energética y derechos de los ciudadanos en grave situación de necesidad como consecuencia de una ejecución hipotecaria, un proceso de arrendamiento urbano, o como consecuencia de haber perdido su vivienda.

No obstante, cabe destacar que la aprobación de esta norma provocó un importante revuelo jurídico, ya que el Estado presentó recurso de inconstitucionalidad contra la misma. Uno de los artículos más discutidos fue el relativo a la expropiación forzosa del usufructo temporal en situaciones de interés social (artículo 13). Este artículo establecía la posibilidad de la administración pública de declarar la utilidad pública y necesidad de ocupación para la

expropiación forzosa del usufructo de la vivienda objeto de desahucio por ejecución hipotecaria de personas en especiales circunstancias de emergencia social (por un máximo de tres años). No obstante, en su sentencia 80/2018, de 5 de julio, el Tribunal Constitucional estimó parcialmente el recurso de inconstitucionalidad presentado por el ejecutivo español y, en consecuencia, declaró la inconstitucionalidad y nulidad de determinados artículos, como es el caso de los relativos a la potestad de la Generalitat para incoar procedimiento de expropiación del usufructo temporal de la vivienda, o la posibilidad de ejercer la acción pública en vía jurisdiccional (manteniéndola exclusivamente en vía administrativa).

Además de estas normas básicas que regulan todo tipo de relaciones contractuales y de tipologías de vivienda, existen también en la Comunitat Valenciana normas específicas en materia de viviendas de protección pública, de movilización de viviendas vacías y deshabitadas, o de rehabilitación de edificios y viviendas.

En cuanto a las **leyes presupuestarias**, de acuerdo con los datos publicados por la Generalitat Valenciana, el grado de ejecución de los objetivos establecidos en la ley presupuestaria del año 2020 fue superior al 100% en todos los programas presupuestarios de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura⁴. Actualmente, la Conselleria competente para impulsar e implementar las políticas de vivienda (Vivienda y Arquitectura Bioclimática) ha conseguido una asignación “récord” en los presupuestos para el año 2023, de más de 402 millones de euros, cifra que representa un aumento del 12,5% respecto a las cuentas del 2022 (que ya eran un 9,1% superiores a los del año anterior). El objetivo de estos presupuestos es, por un lado, el desarrollo de políticas que permitan dar respuesta a la emergencia habitacional existente, como la colaboración público-privada para la construcción de viviendas para alquiler social, o la puesta a disposición de ayudas al alquiler en general. Una de las medidas estrella de los nuevos presupuestos es la ayuda al alquiler “automática” de la que podrán ser beneficiarias todas aquellas personas que lleven un mínimo de seis meses a la espera de que se les asigne una vivienda pública. Por otro lado, a través de los nuevos presupuestos autonómicos se pretende mejorar el parque habitacional a través de ayudas para la regeneración y rehabilitación de las viviendas.

De las descripciones anteriores se desprende que el marco legal del derecho a la vivienda de la Comunitat Valenciana se ajusta con cierta eficiencia y celeridad a las necesidades y demandas de la sociedad, siendo una de las Comunidades Autónomas de referencia en cuanto a la protección social del derecho a la vivienda, junto con Catalunya y Euskadi.

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

4. La respuesta pública a la exclusión residencial

Diagnóstico, planificación e información de vivienda

Una de las principales herramientas desarrolladas por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática es el **Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana (OHSU)**. Es un órgano colegiado que tiene el objetivo de conocer la situación, en base a datos tanto cuantitativos como cualitativos, de la vivienda en general y de la vivienda con protección oficial en particular. A tal efecto, se encarga de elaborar herramientas, visores, estudios e informes para poder analizar el entorno y la realidad social y económica en el sector de la vivienda. Entre sus visores, incluye información acerca de las principales áreas con necesidad de vivienda en la región o también sobre la oferta de vivienda pública. Acerca de sus publicaciones principales, dos de ellas ofrecen un estudio diagnóstico sobre la exclusión residencial de colectivos vulnerables⁵ y acerca de la evolución de las necesidades y demanda de vivienda en su territorio⁶.

La Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA), la entidad pública empresarial que se encarga de desarrollar las políticas de vivienda y de la administración de un parque público de más de 13.000 viviendas también elabora una **memoria anual de actividades** en la que recopila todas sus acciones en materia de promoción, rehabilitación y gestión de vivienda en el territorio valenciano, lo que permite obtener una fotografía anual de la actividad pública desarrollada en materia de vivienda, y, principalmente, de construcción y ampliación del parque público.

A nivel de planificación, la comunidad no contó hasta 2022 con un **plan estratégico a largo plazo en materia de vivienda**. El Pla Hàbitat 20·30 es la respuesta de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática a este vacío político. En él, se elabora la estrategia a largo plazo de la política de vivienda de la Comunitat Valenciana en el cual se ofrece una respuesta operativa a los desafíos habitacionales que surgen en el territorio. Este plan se organiza alrededor de 4 ejes estratégicos que aglutinan un total de 132 acciones.

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

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

Oferta de vivienda social

Proceso de acceso a la vivienda social

El proceso de adjudicación y registro para poder acceder a una vivienda de protección social queda definido en el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas. El primer paso es inscribirse en el Registro de demanda de vivienda y quedará formalizada siempre y cuando se cumpla con una serie de **requisitos**:

- a) **Tener necesidad** de vivienda, tal como quedan definidas por el artículo 13 y que incluyen situaciones de vivienda inadecuada o insegura, entre otras.
- b) Tener una **capacidad económica** que no supere 4,5 veces el IPREM. Este límite se podrá ver aumentado en situaciones excepcionales como se indica en el artículo 14 y que incluye situaciones de miembros con discapacidad o personas dependientes.
- c) **Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.**

Los criterios de baremación para la adjudicación de las viviendas de protección social incluyen diferentes dimensiones:

- i. La **capacidad económica** de la unidad de convivencia.
 - 20 puntos a las unidades de convivencia cuya capacidad económica esté comprendida entre 0 y 1 IPREM.
 - 16 puntos a las unidades de convivencia cuya capacidad económica esté comprendida entre 1,01 y 2 IPREM.
 - 10 puntos a las unidades de convivencia cuya capacidad económica esté comprendida entre 2,01 y 2,5 IPREM.
- ii. El **número de integrantes de la unidad** en relación con el número de habitaciones de la vivienda.
 - Viviendas de 3 o 4 dormitorios: 8 puntos a las unidades de convivencia formadas por 6 o más integrantes; 7 puntos a las formadas por 5 integrantes; 6 puntos a las formadas por 4 integrantes; y 5 puntos a las formadas por 3 integrantes.

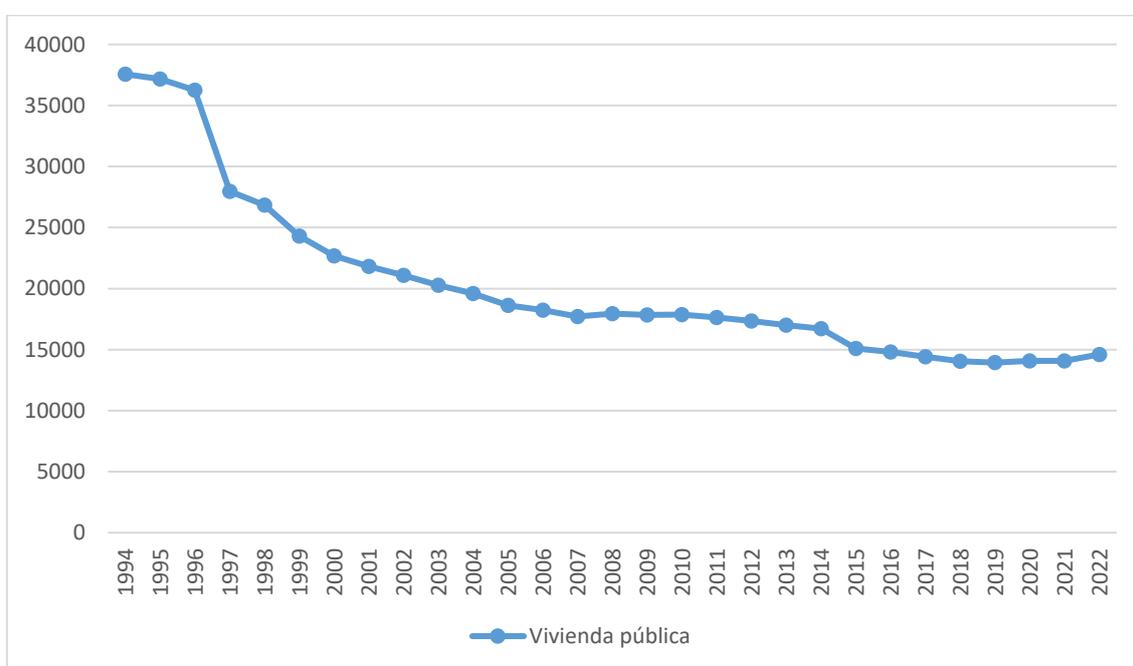
- Viviendas de 2 dormitorios: 4 puntos a las unidades de convivencia formadas por 3 integrantes; 2 puntos a las formadas por 2 integrantes; y 1 punto a las unipersonales.
 - Viviendas de 1 dormitorio: 2 puntos a las unidades de convivencia formadas por 2 integrantes, y 1 punto a las unidades de convivencia unipersonales.
- iii. La **localización de la vivienda** otorgando 5 puntos a las unidades que hayan solicitado vivienda en:
- En el municipio de escolarización de las personas menores de edad a cargo.
 - En el municipio donde alguna de las personas integrantes realice una actividad laboral o profesional.
 - En un municipio declarado en riesgo de despoblamiento.
- iv. Las **situaciones de especial vulnerabilidad** que afecten a la unidad de convivencia. Son múltiples situaciones las que se incluyen en este apartado y aparecen definidas en el artículo 46. Entre ellas, destaca la presencia de menores de edad a cargo como un factor de especial vulnerabilidad y también los núcleos de familias monoparentales o monomarentales.

Como en otras comunidades analizadas, existe un conflicto entre las necesidades de acceso a vivienda y la oferta pública existente. Las autoridades consultadas concuerdan en que las listas de espera para poder acceder a una vivienda de precio asequible son demasiado elevadas. No se conocen informes acerca de la composición de las personas que se encuentran en el parque público ni en la lista de espera, pero en gran parte de ellas los núcleos de convivencia incluyen a menores a cargo y la mayoría de las solicitudes son para viviendas de dos o menos habitaciones, de lo que se infiere que son familias pequeñas de 3 miembros o menos, según remiten algunas de las fuentes consultadas.

Estado del parque de vivienda social

La Comunitat Valenciana cuenta con 15,5 mil unidades de vivienda social, situándose, así como la sexta autonomía con mayor cantidad, en términos absolutos, de vivienda protegida. Según el diagnóstico del Plan de vivienda 2030 de la Comunitat Valenciana el parque público de la **Entitat Valenciana d'habitatge i sòl (EVha) asciende a 12.513 unidades**, es decir, casi el 80% del total de unidades de la Comunidad. Asimismo, si se añaden las viviendas con fines sociales gestionadas por el tercer sector se calcula que el stock total de viviendas con finalidad social alcanza las 16 mil unidades. Con todo, si se compara esta cifra con la totalidad del parque de vivienda, la Comunitat Valenciana pasa a ser una de las autonomías con peor magnitud relativa de vivienda social en España. **Su parque de vivienda protegida representa menos del 1% sobre el total de viviendas principales.**

Viviendas sociales de la Generalitat

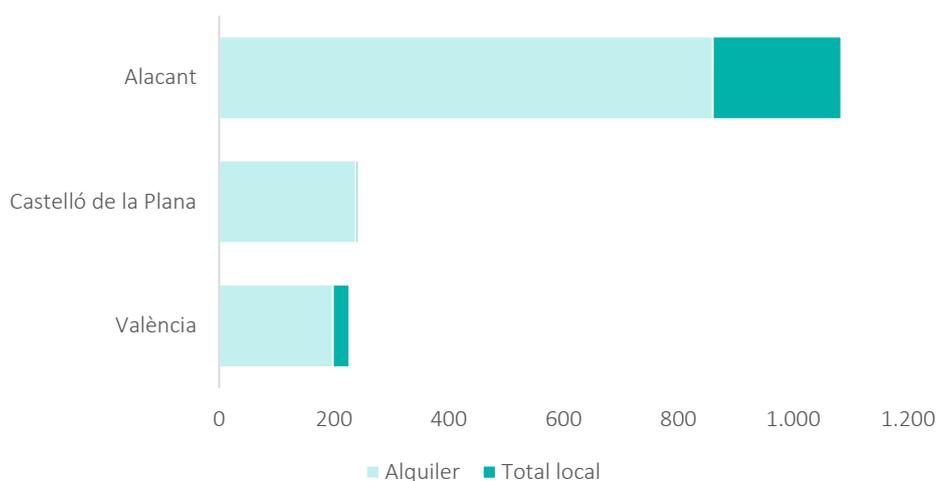


Fuente: elaboración propia en base a datos de la Conselleria de Vivienda recogidos en el diario Levante el 6 de noviembre de 2022.

Con respecto a la distribución del **parque público local** entre las diferentes autonomías se observa que la mayor cantidad de oferta de este tipo se encuentra **en Alacant, donde el stock público asciende a más de 1.000 unidades en total**. Esta cifra es mucho mayor que la que ostentan Castelló de la Plana y València, donde el stock público ronda las 240 unidades. La mayoría del stock público local se encuentra en régimen de arrendamiento.

Parque público local de cada provincia en la Comunitat Valenciana

Stock público local por provincia y stock en alquiler

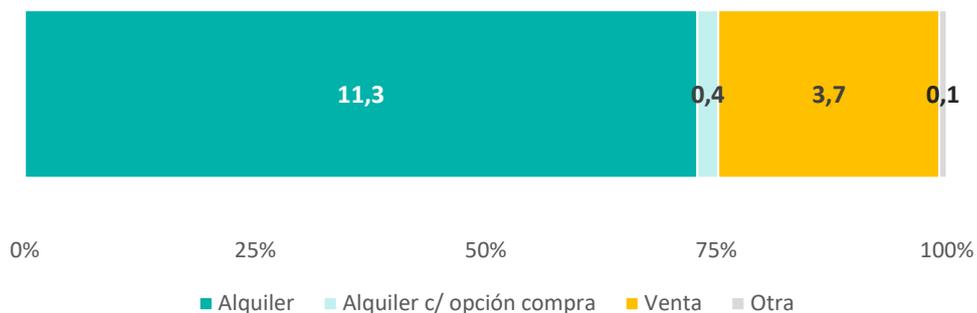


Fuente: elaboración propia en base a Observatorio de Vivienda y Suelo, 2020

Es importante también distinguir el tipo de tenencia de la vivienda social. En la Comunitat Valenciana **la vivienda social en régimen de alquiler representa cerca del 73% del total de viviendas del parque público**. La vivienda destinada a la venta es la siguiente de mayor preponderancia, pero su magnitud relativa es mucho menor y, únicamente 3,7 de cada 1.000 viviendas públicas está destinada a su venta. De todos modos, ostenta uno de los porcentajes más elevados de todas las comunidades analizadas y la mayoría de estas opciones de venta se encuentran dentro del parque público local.

Parque público de la Comunitat Valenciana según tipo de tenencia

Miles de unidades

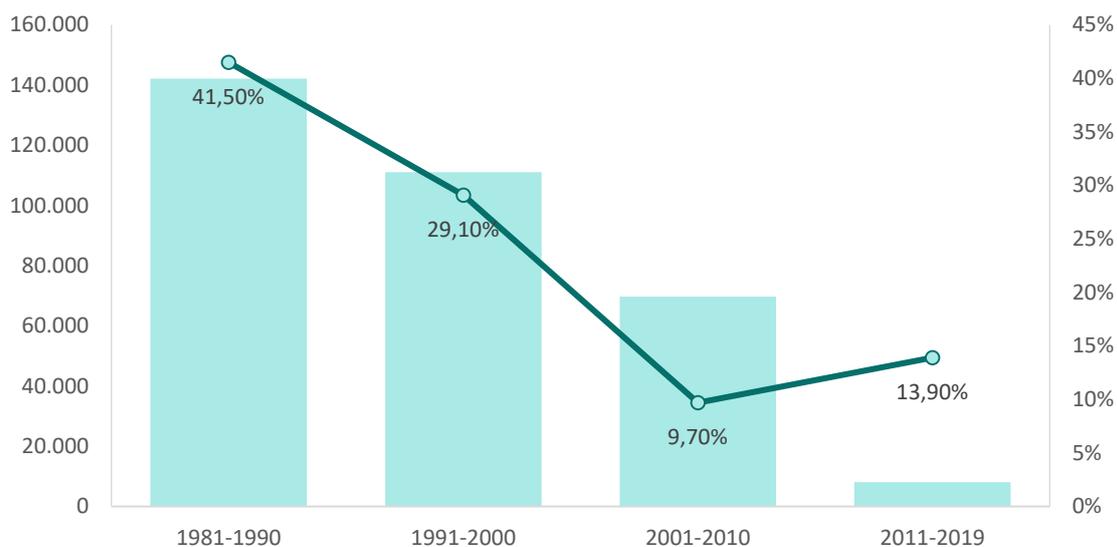


Fuente: elaboración propia en base a Observatorio de Vivienda y Suelo, 2020.

En cuanto a la evolución y tendencias, **la cantidad de vivienda protegida producida en la Comunitat Valenciana se ha reducido de forma considerable desde la década de 1981-1990**, un patrón similar al observado en el resto del territorio español. Fue entonces cuando la producción superó las 140.000 unidades, volumen que representaba un poco más del 40% del total de viviendas producidas en todo el territorio.

Desde ese momento, el volumen de producción de vivienda protegida ha ido disminuyendo hasta situarse por debajo de las 20.000 unidades finalizadas entre 2011 y 2019, las cuales representaban únicamente el 14% sobre el total de viviendas finalizadas, un porcentaje algo superior al experimentado en la década anterior, aunque todavía lejos del de la década de los ochenta.

Unidades finalizadas y porcentaje sobre el total de viviendas terminadas



Fuente: elaboración propia en base a Observatorio de Vivienda y Suelo, 2020.

La Comunitat Valenciana destaca como la cuarta autonomía con un mayor gasto en vivienda en 2019, con un gasto total que asciende a 190 millones de euros. El 87% de este gasto corresponde al gobierno autonómico, mientras que la cantidad restante es financiada por las Administraciones locales

El desembolso del gobierno autonómico ha ido fluctuando entre los 50 y los 170 millones de euros aproximadamente. El gasto máximo se alcanzó en 2015, con 172,2 millones de euros y el gasto más bajo se produjo en 2013, cuando se invirtieron alrededor de 52,5 millones de euros. Desde 2016 se viene experimentando un crecimiento sostenido de la inversión pública en vivienda del gobierno autonómico y, en 2019, se alcanzó el segundo máximo histórico, cuando la inversión ascendió a 165 millones de euros.

Inversión en vivienda en la Comunitat Valenciana

Millones de euros constantes (base 2019)



Fuente: elaboración propia en base a Observatorio de Vivienda y Suelo, 2020.

Sin embargo, si se relaciona esta inversión en vivienda con la población del territorio, **el gasto por habitante es menor a la media española (48,9 euros)**. En 2019, este gasto ascendió a 38 euros aproximadamente, de los cuales 33 euros procedían del gobierno autonómico. Igual que antes, la evolución de la inversión per cápita de la comunidad muestra su punto máximo en 2015, cuando se destinaron 34,60 euros por habitante y su punto mínimo en 2013 con 10,20 euros por persona. Para el año 2012 no se cuenta con datos de inversión.

Euros per cápita constantes (base 2019)



Fuente: elaboración propia en base a Observatorio de Vivienda y Suelo, 2020.

Innovación y buenas prácticas en las ayudas de acceso a la vivienda.

Además de las ayudas al alquiler de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, a las que las familias con niños y niñas pueden acceder de manera prioritaria, la Generalitat trabaja en el fomento de nuevos modelos de acceso a la vivienda, tal como han comentado las autoridades consultadas. Un ejemplo de ello es el impulso a la colaboración público-cooperativa del proyecto Plan Base Viva, de la Generalitat junto con la Federación de Cooperativas de Vivienda de la Comunidad Valenciana (FECOVI). Este programa tiene como objetivo facilitar el acceso a viviendas adaptadas a las necesidades de las personas principalmente mayores, aunque también jóvenes que buscan su primera vivienda. Se pretende dotar así de las infraestructuras sociales necesarias para cubrir y atender sus necesidades y, paralelamente, generar empleo estable y de calidad en la prestación de los servicios asistenciales que sean desarrollados. De esta forma, el gobierno autonómico pretende apoyar e incentivar el desarrollo de las nuevas figuras del “cohousing”.

Otra apuesta de la autonomía se materializa a través del Plan 2.400 de 2021-2026, un ejemplo de colaboración público-privada que, en este caso, una de las fórmulas que utiliza es el derecho de superficie por el cual se saca a concurso público la facultad de construcción sobre suelo

público y también el derecho a apropiarse de lo construido durante un periodo de tiempo. Dentro del plan se contempla el concurso de solares públicos en derecho de superficie a promotoras inmobiliarias durante 75 años, prorrogables a 90 años. Lo positivo de esta apuesta es que se consigue aumentar la oferta de alquiler asequible y al ser temporal, es una inversión que finalmente acaba volviendo a manos públicas. Con todo, como se ha mencionado en el informe estatal, esta iniciativa no ha suscitado el interés del sector privado.

5. Propuestas de políticas públicas

Los desafíos en materia de vivienda en la Comunitat Valenciana parecen centrarse en la **mejora de ciertas infraestructuras básicas de la vivienda y en la reducción de las situaciones de inseguridad derivadas de los desahucios**. En este sentido, la autonomía debe plantear una estrategia prioritaria para atajar aquellos problemas más graves a nivel comparativo con el resto de los territorios que son la falta de cocina independiente, las deficiencias en la construcción de edificios y viviendas, las malas condiciones de salubridad y la elevada prevalencia de desahucios que experimentan, sobre todo, Castelló de la Plana y Alacant.

El estado de las viviendas requiere **mayores medidas de apoyo por parte de las administraciones públicas para mejorar la calidad del parque de viviendas** con el que cuentan. En los últimos años, la actuación de la **Generalitat se ha enfocado en las unidades de su titularidad** implementando diferentes programas como el Plan de Dignificación de la Vivienda Social, gracias al cual se invirtieron más de 10 millones de euros en tareas de conservación, mantenimiento y reparación del parque público de viviendas; el Plan Plurianual de Rehabilitación y Ampliación del Parque Público de Vivienda (2018-2020) a través del cual el gobierno se comprometía a rehabilitar y adaptar a las necesidades actuales a más de 3.000 viviendas del parque público; o el Plan Conviure, con subvenciones destinadas a entidades locales para la rehabilitación de edificios y la adecuación del entorno construido. Con todo, **las viviendas fuera del parque público protegido no cuentan con tanto apoyo financiero para proceder a su rehabilitación**. En este sentido destaca el Plan RENHATA para subvencionar reformas de mejora en la vivienda habitual de los cuartos húmedos (cocinas, baños y aseos principalmente), así como aquellas modificaciones para adaptar la vivienda a personas con algún tipo de discapacidad.

Las administraciones locales valencianas deben seguir profundizando en líneas de ayuda para la reforma y rehabilitación de viviendas del parque general. Un 5,6% de los hogares con presencia infantil no cuenta con una infraestructura adecuada de cocina y, si se analiza por tipo de municipio, los entornos rurales ofrecen datos más alarmantes de prevalencia de este tipo de

problemáticas. Para ello, por un lado, **habría que aumentar la dotación presupuestaria del Plan RENHATA** que, en 2022, se situó en los 9 millones de euros, con el objetivo de que más hogares puedan optar a este tipo de ayudas económicas. Por otro lado, **deben crearse mecanismos o líneas propias de ayuda para la renovación y rehabilitación de viviendas en entornos rurales**. Muchas veces, las personas de estos hogares no optan a las ayudas disponibles por mero desconocimiento de las mismas, por lo que es tarea de las entidades locales tratar de diagnosticar la situación de sus habitantes y elaborar una actuación en la línea de las necesidades identificadas.

Asimismo, **los planes y programas de ayudas tienen que cubrir más dimensiones de la vivienda, no únicamente aquellas orientadas a espacios húmedos**, sino también para la corrección de deficiencias estructurales del propio edificio en el que se encuentren las viviendas, de aislamiento y de adaptación a las nuevas realidades energéticas de ahorro y apuesta por una mayor sostenibilidad. Como se ha identificado, más de un 8% de los hogares no cuenta con las dotaciones adecuadas de salubridad y un 15% de los hogares con presencia infantil se encuentran en situación de pobreza de energética.

En línea con lo anterior, hay que **reducir la carga financiera** que experimentan los hogares y, especialmente los hogares con presencia infantil, **a la hora de hacer frente a las rehabilitaciones necesarias de la vivienda**. Por ejemplo, desde las administraciones públicas se podría establecer una combinación de subvenciones y financiación que cubran una parte considerable de los gastos de rehabilitación que impliquen mejoras energéticas de los edificios residenciales. De esta forma, se conseguiría reducir el porcentaje de hogares que experimentan problemáticas relativas a la pobreza energética. También, las entidades locales deben garantizar que las viviendas cuenten con sistemas de ventilación, abastecimiento de agua potable y sistemas de eliminación de desechos, dotaciones esenciales para mantener una adecuada salubridad de los hogares y que muchas viviendas no tienen todavía garantizados.

De acuerdo con la percepción del personal técnico de vivienda y servicios sociales consultados, en los últimos años vienen experimentándose tendencias al alza del sintechismo, Como se ha visto, en el municipio de València se han realizado tareas de diagnóstico y análisis para conocer e identificar a los afectados por este tipo de situación de infravivienda a través de censos bianuales.

En este sentido, es necesario **avanzar en ampliar la cobertura de este tipo de diagnósticos en todo el territorio de la Comunidad**. Esto permitiría, por un lado, identificar las necesidades y posibles causas de esa situación, y, por otro lado, ofrecer soluciones mediante la provisión de viviendas adecuadas y elaborar estrategias de prevención para evitar que las personas se queden sin hogar.

Por último, **una de las problemáticas más importantes en la Comunitat Valenciana son los desahucios**. Al igual que otras de las autonomías analizadas, uno de los principales problemas identificados por los técnicos consultados ha sido la **falta de comunicación entre el sistema judicial y los servicios sociales** en cuanto a los desahucios. En este sentido, podría plantearse la creación de un **sistema de colaboración similar al establecido en el Euskadi** con la Resolución 33/2019, la cual establece un acuerdo entre el Consejo General del Poder Judicial y la Asociación de Municipios Vascos (EUDEL) para detectar situaciones de vulnerabilidad en casos de desalojo de viviendas familiares y adoptar medidas sociales. Asimismo, podría tomarse como referencia la guía de buenas prácticas para este tipo de situaciones, elaborada por el Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada de Catalunya. Aunque se basa en la realidad catalana, esta guía incluye aspectos tales como la comunicación y el intercambio de información entre los servicios sociales y judiciales, lo cual puede ser de utilidad para adaptar los protocolos de actuación.

En última instancia, en caso de que se produzcan este tipo de circunstancias, es crucial que desde la administración se pueda **ofrecer una solución habitacional para colectivos vulnerables**. El parque de vivienda pública con el que cuenta la región es insuficiente, ya que representa menos del 1% sobre el total de viviendas, por lo que la acción del gobierno autonómico debería de ir en la línea de aumentar el peso relativo de la vivienda de protección social con respecto al total del parque existente. Si bien es cierto que la inversión en políticas de vivienda lleva en aumento desde 2016 y que se han implementado diversas estrategias con este objetivo -desde planes de rehabilitación, captación de viviendas mediante cesión, hasta fórmulas de colaboración público-privadas-, **el gasto per cápita en esta dimensión sigue siendo inferior a la media española**, por lo que a pesar de que esta tendencia al alza se entiende como positiva no llega a ser suficiente y todavía puede experimentar cierto margen de mejora.

6. Referencias

Personas entrevistadas

- Sra. Aràdia Ruiz Blanco. Oficina del Dret a la vivienda del Ayuntamiento de Valencia
- Sra. Isa Lozano. Concejala del Área de de Bienestar y Derechos Sociales del Ayuntamiento de Valencia
- Sr. Mario Jordá. subdirector de la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) de la Comunitat Valenciana

Informes consultados

- Análisis del precio máximo de venta y alquiler de viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana. Noviembre 2020. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana.
- Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. Noviembre 2020. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana.
- Catálogo de Suelo para Vivienda Protegida de la Comunitat Valenciana. Enero 2019. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana.
- Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana. Junio 2021. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana.
- Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana. Enero 2020. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

- Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. Julio2020. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana.
- Estudi complet del Cens Vivienda Precaria. Anàlisi dels resultats 2015. REGIDORIA D'INSERCIÓ SOCIOLABORAL SECCIÓ PROGRAMES D'INSERCIÓ SOCIAL I LABORAL. Ajuntament de València.
- Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana. ENDV 2017-2020. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana.
- Informe Personas Sin Hogar en la Ciudad de Valencia (2020). Departamento de Trabajo Social y Servicios Sociales de la Universidad de Valencia. Ajuntament de València.
- Informe sobre el grau d'execució indicadors Pressupost 2020. Generalitat Valenciana. Conselleria d'Economia i Model Econòmic (2021).
- Informe sobre los precios de venta y alquiler de la vivienda protegida. Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana. 2021. Observatorio del Hábitat y la segregación urbana. Disponible en <https://calab.es/observatorio-del-habitat/>.
- MEMÒRIA ANUAL D'ACTIVITATS 2019. Entitat Valenciana d'Habitatge i Sol (EVha). Generalitat Valenciana.
- Pla d'Intervenció social al parc públic d'habitatge de la Generalitat. Comunitats veïnals del parc public, EVha.
- Pla Hàbitat 2030. Plan Estratégico de Vivienda y Arquitectura de la Comunitat Valenciana. . Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Generalitat Valenciana. Este documento está disponible para su descarga en: www.five.es/descargas/calab/PH2030_cas.pdf. Octubre 2020.
- Visor de precios del alquiler de viviendas de la Comunitat Valenciana. Vicepresidencia Segunda.

