



**OBSERVATORIO
DEL HÁBITAT**
Y LA SEGREGACIÓN URBANA

MEMORIA ANUAL 2021

Vicepresidencia Segunda y
Conselleria de Vivienda y
Arquitectura Bioclimática
Generalitat Valenciana

OH OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y LA SEGREGACIÓN URBANA



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN

El presente documento ha sido promovido y elaborado bajo convenio suscrito entre la Vicepresidència Segona y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimàtica y el Instituto Valenciano de la Edificación

El copyright y los derechos morales, de reproducción y de comunicación pertenecen a sus autores o entidades y/o personas a los que hayan sido cedidos o vendidos en cada caso. En el supuesto de que las ilustraciones, fotografías o textos que aparecen en la presente edición sean publicados en otros vehículos, deberán ponerse en contacto con el Instituto Valenciano de la Edificación.

Índice

Introducción	4
1 Comunicación y participación	5
1.2 Difusión en internet	6
2 Análisis y diagnóstico	7
2.1 Documentos de análisis	8
2.2 Herramientas de diagnóstico	10
3 Comisiones técnicas	12
3.1 Comisión de vivienda y juventud	13
3.2 Comisión de migración y vivienda	15

Introducción

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat por la Función Social de la Vivienda en la Comunitat Valenciana prevé en su Disposición Adicional Tercera la creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana con la finalidad de conocer, entre otros aspectos, la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda pública en particular, la distribución territorial de la vivienda y los indicadores que se determinen en las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana de la Generalitat, dependiente de la Conselleria competente en materia de vivienda.

Para su constitución se aprueba el *Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell de creación del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana*.

El 23 de abril de 2021 se publica en el DOGV el DECRETO 51/2021, de 9 de abril, del Consell, de modificación del Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell, de creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana.

Concretamente, se modifican los artículos 3, 4, 5 y 7 del Decreto 9/2019 de creación del Observatorio.

El artículo 3 hace referencia a las principales funciones del ente: facilitar la participación y la coelaboración del conocimiento y la transferencia de información al resto de poderes públicos y la ciudadanía; evaluar los efectos de las políticas de vivienda, ciudad y medio rural; asesorar en la planificación de la acción normativa; analizar y diagnosticar la situación habitacional en la Comunitat Valenciana; velar por el estado y la suficiencia del parque público de viviendas autonómico y municipal; y fomentar la cooperación a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.

El artículo 4 establece la estructura del OHSU y los órganos que lo constituyen, mientras que el artículo 5 habla sobre la composición del Pleno del Observatorio.

Por último, el artículo 7 establece las comisiones que el Pleno del OHSU podrá crear para tratar temas específicos relacionados con sus funciones.

Entre este abanico de funciones, el decreto de creación del OHSu destaca que, como mínimo, el OHSu tendrá que (artículo 3.2):

- Presentar una memoria anual con los estudios y propuestas desarrolladas.
- Elaborar un informe anual de seguimiento de la Ley 2/2017, estimando el grado de cumplimiento e incumplimientos, añadiendo propuestas de mejora y sugerencias sobre su desarrollo normativo.

El presente documento atiende, por tanto, al primero de los requerimientos contemplado en el decreto 9/2019. Para ello, se organiza en lo que sigue las actividades realizadas por el OHSu en el marco de sus funciones a lo largo del año 2021 con la siguiente estructura:

1. Comunicación y participación.
2. Análisis y diagnóstico.

1

**Comunicación y
participación**

1.2 Difusión en internet

CaLab. Plataforma de comunicación sobre vivienda

CaLab surge de la necesidad de establecer un marco de diálogo estable y eficiente entre los diferentes agentes involucrados en la conceptualización, gestión, puesta en práctica y disfrute de las nuevas soluciones de gestión y diseño de la casa. Durante el año 2020 se han estado desarrollando tareas orientadas a impulsar la plataforma, fomentando la transparencia, la participación, los visores y las publicaciones.

A nivel de comunicación se ha potenciado el acceso intuitivo para todos los agentes de la información disponible sobre vivienda en la Comunitat Valenciana. En este sentido CaLab es la principal plataforma de comunicación del OHsu y participa de su línea editorial.

Actividades desarrolladas:

- Página web del Ohsu: mantenimiento de la plataforma y actualización de contenidos.
- Difusión en redes sociales

Transparencia.
Participación.
Visores.
Publicaciones.

Informes

NUEVO CATÁLOGO ANHA 2020

- Informe: Áreas con Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2020 (castellano)
- Presentación DG de Vivienda y Regeneración Urbana (Elena Azcárraga)
- Presentación DG Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana (Pura Peris)
- Vídeo acto de presentación del Catálogo ANHA (10-12-2020)

CASOLHAP

- Catálogo de suelo para vivienda protegida (valenciano | castellano)

VISOR DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS

- Informe: Precios de alquiler de viviendas (valenciano | castellano)

Estudios

- Catálogo de Vivienda Pública y con fines Sociales de la Comunitat Valenciana. Actualización junio 2021 (valenciano | castellano)
- Análisis del precio máximo de venta y alquiler de viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana 2020 (castellano)
- Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana (castellano)
- ENDV.CV 2017-2020. Estudio de las necesidades y demanda de vivienda (valenciano | castellano)

Transparencia.
Participación.
Visores.
Publicaciones.

Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana

**CASOLHAP
Catálogo de Suelo para Vivienda Protegida de la Comunitat Valenciana**

**IEEV.CV
Informe de Evaluación del Edificio de uso residencial de Vivienda**

**VEUS
Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana**

**ARU
Actuaciones de Regeneración Urbana de la Comunitat Valenciana**

**CEE.CV
Certificados de Eficiencia Energética**

Visor de precios del alquiler de viviendas de la Comunitat Valenciana

2 **Análisis y diagnóstico**

2.1 Documentos de análisis

Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana

El catálogo tiene como objetivo presentar los datos disponibles sobre la oferta y demanda actual de vivienda destinada a alquiler social y alquiler asequible, para poder estimar las necesidades del parque público de vivienda en la Comunitat Valenciana, que justifiquen la adquisición de viviendas para su incorporación al parque de la Generalitat. Las conclusiones generales sobre la necesidad de viviendas de alquiler social y alquiler asequible llevan a considerar insuficiente el parque actual de viviendas públicas para poder dar respuesta a las necesidades habitacionales de los hogares cubiertas por la obligación jurídica de la administración que nace con la LFSH. En 2019 se elaboró un primer informe que se actualizó en 2020 y se revisó en 2021, incluyendo otros indicadores que pueden incrementar la necesidad de vivienda en determinados municipios, como son los espacios urbanos sensibles, el alquiler tensionado, la vulnerabilidad por sismo y la peligrosidad de inundación. Además, se proporciona un listado con los municipios con riesgo de despoblamiento.

Recientemente se ha publicado la Orden 2/2021 de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda, contemplado en el capítulo II del título II del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto (DOCV de 29 de abril de 2021).

Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales (actualización junio 2021)

El objetivo del Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales es generar una herramienta de información relativa a la vivienda disponible actualmente en la Comunitat Valenciana destinada a cubrir la demanda de colectivos vulnerables o con recursos limitados o para el alojamiento temporal en situaciones de emergencia, tales como desahucios o catástrofes naturales. Se trata de identificar el número

de viviendas, su estado de conservación y la gestión llevada a cabo por los titulares de los inmuebles, ya sean propiedad de la Generalitat Valenciana, de gestores públicos de vivienda, ayuntamientos o entidades del tercer sector.

Esta herramienta se enmarca en los objetivos establecidos por la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática en el Pla Hàbitat 20.30 para garantizar la función social de la vivienda en la Comunitat Valenciana. Como resultado de este plan participado se han establecido cuatro retos fundamentales entre los que se encuentra el deber de garantizar el derecho a la vivienda. Para ello, es necesario disponer de un parque de viviendas proporcional a las necesidades de las personas y para ello, además de registrar la demanda, es indispensable conocer y censar las viviendas con fines sociales que hay actualmente en la Comunitat Valenciana, tanto las que pertenecen al parque público de la Generalitat, como las que están gestionadas o en propiedad de los entes locales o el tercer sector.

Por todo ello, este catálogo se configura como un instrumento de utilidad para el establecimiento y promoción de las estrategias que faciliten la satisfacción del derecho a una vivienda

Informe sobre los precios de venta y alquiler de la vivienda protegida 2021

Los precios de venta y alquiler de las viviendas protegidas vienen determinados por los sucesivos planes de vivienda y modificaciones del Reglamento de Vivienda de Protección Pública. La coyuntura del mercado inmobiliario y las políticas de vivienda del último decenio han concluido en que la última actualización de los precios máximos de las viviendas protegidas y su distribución geográfica en distintas áreas se realizara con el Decreto 191 de 2013, no habiendo sido actualizadas hasta el día de hoy. Esta situación hace que sea necesario disponer de la información actualizada para revisar los valores de los precios de venta y alquiler para ajustarlos a la realidad y necesidades actuales.

Estudio de las Fichas para la elaboración de Estrategias Locales de Rehabilitación del Entorno Construido 2021

El objeto de este estudio es recoger el análisis y conclusiones sobre las Fichas para la elaboración de Estrategias Locales de Rehabilitación del Entorno Construido recopiladas gracias a la convocatoria 2021 de las ayudas del Pla Conviure, en la que estas fichas formaban parte de la documentación obligatoria a presentar por cada solicitud de ayuda. Estas ayudas van dirigidas a conceder subvenciones a entidades locales para la rehabilitación de edificios y la adecuación del entorno construido en municipios de la Comunitat Valenciana y han sido puestas en marcha en 2021.

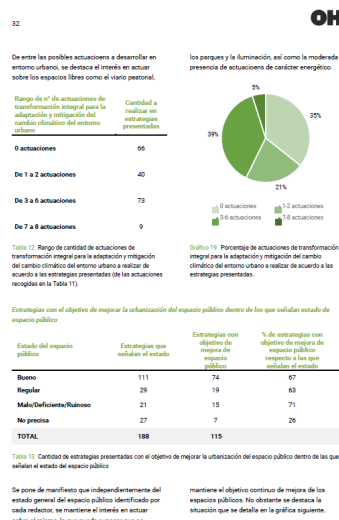
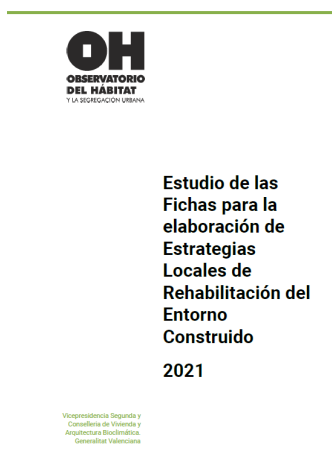
Las Fichas para la elaboración de una Estrategia local de rehabilitación del entorno construido son la herramienta, promovida por la Dirección General de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética, que facilita que los ayuntamientos definan un documento estratégico básico relativo a la mejora de la edificación y el entorno urbano vinculado en un área concreta, el cual desarrolle un análisis, un diagnóstico y la planificación de las acciones más convenientes para dar respuesta a las necesidades detectadas.

El estudio ha permitido extraer una serie de datos generales y datos estadísticos básicos para conocer de forma global el tipo de análisis y diagnóstico realizado por los ayuntamientos participantes en esta convocatoria y el tipo de acciones que plantean.

Así mismo se han extraído una serie de conclusiones e información de interés para mejorar las propias Fichas, de cara a futuras convocatorias de ayudas u otras medidas que requieran la elaboración de este documento estratégico básico por parte de los ayuntamientos.

Entre las conclusiones puede destacarse las siguientes:

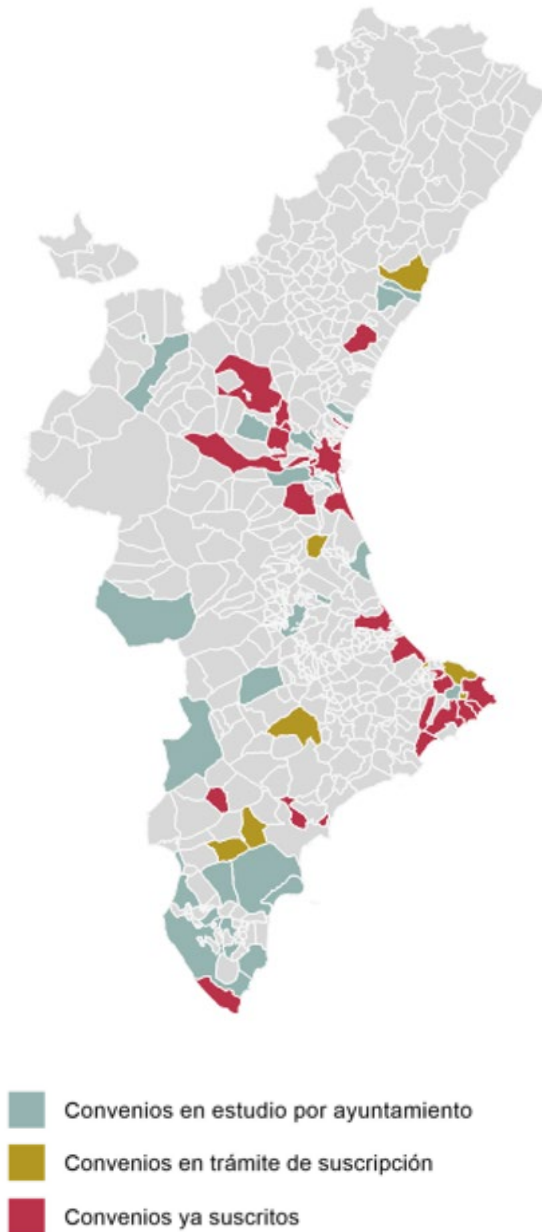
- Interés de los ayuntamientos fundamentalmente de menos de 10.000 habitantes en solicitar este tipo de ayudas
- El principal interés en materia de espacios urbanos es actuar sobre el viario peatonal, los parques y la iluminación o similares, sobre los que las entidades locales realizan de forma habitual actuaciones de mantenimiento o mejora y , en cambio, queda en plano secundario el conjunto de actuaciones relativas a la eficiencia energética de otras instalaciones o equipamientos, los sistemas de drenaje sostenible o la mejora de la movilidad.
- Se hace patente la necesidad de reforzar el apoyo a las entidades locales, sobre todo las de menor capacidad técnica, para desarrollar estrategias de rehabilitación y mejora del espacio urbano, de forma que se les oriente sobre metodologías de análisis y diagnóstico que les permitan identificar de forma precisa las necesidades y conectar esta información con la definición adecuada de las acciones más eficaces para resolver las necesidades.



2.2 Herramientas de diagnóstico

Mapeado de convenios de tanteo y retracto

Representación georreferenciada de los ayuntamientos que han suscrito con la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática el convenio de cesión de los derechos de tanteo y retracto para la ampliación de sus parques público municipales, los que están en trámite o lo están valorando y los que disponen de la información y lo están valorando.



Visor de Vivienda Pública y con Fines Sociales

En 2020 se ha realizado la georreferenciación del Visor de Vivienda Pública y con Fines Sociales por parte del Instituto Cartográfico de la Comunitat Valenciana, a partir de los datos recopilados en el Catálogo. El objetivo de esta herramienta es facilitar información relativa a la vivienda disponible actualmente en la Comunitat Valenciana destinada a cubrir la demanda de colectivos vulnerables o con recursos limitados o para el alojamiento temporal en situaciones de emergencia, tales como desahucios o catástrofes naturales. Se trata de identificar el número de viviendas, su estado de conservación y la gestión llevada a cabo por los titulares de los inmuebles, ya sean propiedad de la Generalitat Valenciana, de gestores públicos de vivienda, ayuntamientos o entidades del tercer sector.

22

OH

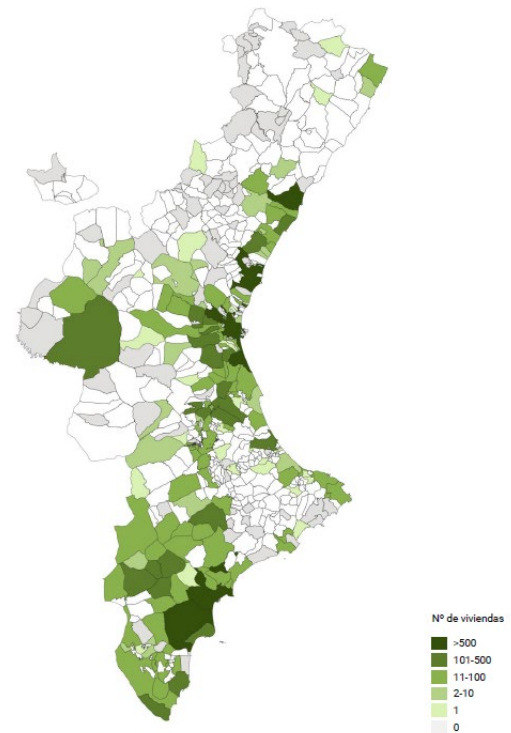


Imagen 2. Distribución de viviendas del parque público autonómico

Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales de la Comunitat Valenciana – Actualización junio 2021

ESTUDIO

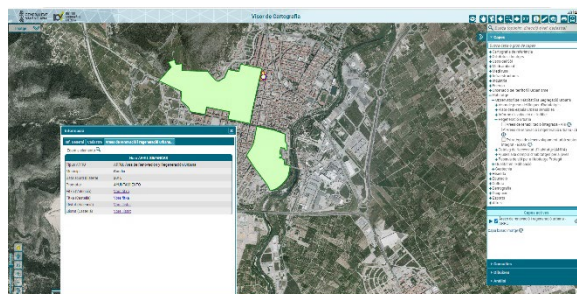
Esta herramienta se enmarca en los objetivos establecidos por la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática en el Pla Hàbitat 20.30 para garantizar la función social de la vivienda en la Comunitat Valenciana. Como resultado de este plan participado se han establecido cuatro retos fundamentales entre los que se encuentra el deber de garantizar el derecho a la vivienda. Para ello, es necesario disponer de un parque de viviendas proporcional a las necesidades de las personas y para ello, además de registrar la demanda, es indispensable conocer y censar las viviendas con fines sociales que hay actualmente en la Comunitat Valenciana, tanto las que pertenecen al parque público de la Generalitat, como las que están gestionadas o en propiedad de los entes locales o el tercer sector.

Por todo ello, este catálogo se configura como un instrumento de utilidad para el establecimiento y promoción de las estrategias que faciliten la satisfacción del derecho a una vivienda

Visor de actuaciones de regeneración de la Comunitat Valenciana (actualización 2021)

Este visor proporciona unas fichas descriptivas de las experiencias desarrolladas en el territorio valenciano en el ámbito de la Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana. En concreto, recopila las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI), las Áreas de Renovación y regeneración Urbana (ARRU) y las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI). Se trata de una herramienta integrada en la Estrategia de Regeneración Urbana de la Comunitat Valenciana.

En 2021 se ha procedido a actualizar el contenido de la capa de ARRUs, recogida en el Visor del ICV, de forma que por un lado se han actualizado las fichas de algunos de los ARRUS analizados en 2018 y por otro se ha incorporado los ARRURs desarrollados en los últimos años. Esta actualización ha permitido catalogar y georreferenciar un total de 37 Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.



3 **Comisiones técnicas**

3.1 Comisión de vivienda y juventud

El 15 de abril de 2021 se constituyó la Comisión de Vivienda y Juventud y se establecieron los objetivos de trabajo de la misma.

Encuesta sobre la vivienda

Las preguntas planteadas fueron:

1. Indica tu edad
2. Indica el género
3. Indica tu nacionalidad
4. ¿Estás emancipada residencialmente?
5. ¿Te has planteado alguna vez emanciparte residencialmente?
6. En caso de respuesta afirmativa en la pregunta anterior, ¿te has planteado formas de emancipación diferentes a la manera tradicional? ¿Cuál/es?
7. ¿Qué necesitarías para emanciparte?
8. ¿Motivos para emanciparte residencialmente?
9. ¿Motivos para no emanciparte residencialmente?
10. ¿Dónde vives?
11. Si antes has contestado en "en mi propia casa" indica la modalidad:
12. ¿En qué ciudad o pueblo vives?
13. ¿En cuál de estas situaciones te encuentras?
14. ¿Cuántos trabajos remunerados has tenido?
15. Tipo de contrato:
16. Tipo de jornada:
17. Salario neto mensual
18. Situación económica del hogar familiar: ¿quién aporta más ingresos?
19. ¿De qué ingresos puedes vivir?

Los resultados de la encuesta no son representativos de toda la juventud valenciana, puesto que la única difusión que se ha podido hacer ha sido intermediando Twitter y grupos de trabajo del propio CVJ, dejando una parte de la juventud valenciana a la que no se ha podido llegar. Como conclusión, hay un desviación de la muestra que hace inaprovechables los datos cuantitativos. Una parte de los datos cualitativos sí tendrán una difusión en las redes sociales del CVJ durante la tercera semana de enero 2022.

Encuentro de vivienda y emancipación juvenil

Se pudo hacer un resumen de datos de la realidad actual, pero que responden a una cronificación de la precariedad juvenil desde, prácticamente, final de la crisis de 2008. Y una explicación de la necesidad de dar un vistazo a la actual situación de la juventud autónomamente para comprender el punto en el que nos encontramos y, sobre todo, tener la información necesaria para proponer medidas realistas, valientes y transversales para conseguir un cambio real y estructural.

Uno de los temas centrales tratados fue la imposibilidad de tener una autonomía personal. Esta autonomía personal es factible, mediante el desarrollo de unas competencias y un proyecto vital que incluye el acceso en la vivienda, es decir, emancipación residencial y el acceso al trabajo, emancipación económica.

Dentro de esto, desde el análisis que se hizo de la realidad joven en el territorio valenciano, es importante no solo centrarse en que esta emancipación exista sino también en las condiciones de la misma. Es decir, es evidente que tiene que ser un trabajo digno, con condiciones óptimas, más allá de contratos temporales y parciales, puesto que 9 de cada 10 contratos laborales firmados por la gente joven en el territorio valenciano son temporales, hecho que hace imposible tener estabilidad financiera a largo plazo. Una de las principales causas del aumento de la pobreza entre la juventud es la calidad del trabajo, la cual se presenta como un factor determinante en el nivel de vida de la juventud y el grado de emancipación.

Todas estas condiciones sitúan al colectivo joven como un colectivo muchas vueltas en riesgo, debido a esta cronificación y normalización de las condiciones de vida que, otra vuelta, ponen piedras en el camino de poder ser independientes e iniciar un proyecto vital. Actualmente, más de la mitad de

la población joven parada en la Comunitat Valenciana se encuentra en riesgo de pobreza o exclusión social, el 52,3%, según los datos del último informe del Observatorio de Emancipación Juvenil del Consejo de la Juventud de España en lo referente al segundo semestre de 2020.

En este sentido, el acceso universal a una vivienda digna es un factor de inclusión social y, de manera especial, hay que garantizar recursos residenciales a los colectivos vulnerables, como herramienta de inserción.

La realidad nos demuestra que solo el 17% de la población joven se puede emancipar. O dicho de otro modo, el 83% de las jóvenes en el territorio valenciano no pueden iniciar su proyecto vital. Y, como hemos hablado antes, dentro de esta emancipación, el acceso a la vivienda es una parte fundamental.

Se puso sobre la mesa el marco legal que tenemos en nuestro territorio, la Ley 15/2017 de políticas integrales de juventud, establece a las personas jóvenes, como grupo demográfico con necesidades específicas y reconoce el derecho de acceso a la vivienda. Además, atribuye una corresponsabilidad de las administraciones públicas en las políticas de juventud, expresando que las administraciones públicas se comprometen a promover políticas públicas que favorezcan la emancipación joven y la autonomía personal con itinerarios individualizados, garantizando nuestros derechos. Por lo tanto, se tiene que trabajar para que el acceso a la vivienda no sea un privilegio.

Durante la jornada se hizo referencia a las condiciones que imposibilitan el acceso a la vivienda, como los precios del alquiler, y las condiciones del mismo. Aunque la pandemia ha invertido la tendencia al alza de los precios del alquiler y los datos de 2021 muestran un tímido

descenso del coste del acceso a la vivienda de alquiler, esta reducción no es suficiente y necesita ser estimulada desde las instituciones. Los precios continúan siendo inasumibles para la juventud.

En cuanto al precio de la vivienda se comentó que el salario mediano que perciben las personas valencianas menores de 30 años es de 857 euros, una cifra que representa una bajada de un 2,74% respecto al año anterior y que está por debajo del Salario Mínimo Interprofesional.

En relación con esto, se consideró la recomendación del Banco de España que establece que el pago del alquiler debería suponer como máximo un 30% del salario. Sin embargo, una persona joven asalariada tiene que destinar el 71,9% de su sueldo a este gasto en el territorio valenciano si se emancipa en solitario y un 37,6% si comparte piso.

En conclusión, el acceso a la vivienda es uno de los grandes problemas que enfrentamos la juventud. Necesitamos políticas contundentes, a largo plazo y que ataquen de manera directa los problemas estructurales que dan forma a nuestra precariedad. Las ayudas a la adquisición de vivienda en municipios pequeños es una práctica interesante para contribuir a la emancipación de las personas jóvenes de zonas rurales, aun así hay que seguir trabajando para mantener las ayudas en el alquiler, impulsar los precios jóvenes en los suministros (agua, luz, gas, etc.) y crear ayudas a la emancipación para joven.

El encuentro generó un espacio para compartir proyectos e iniciativas exitosas en materia de vivienda que podemos trasladar a nuestro territorio y aplicar en la medida que lo necesitamos. Estas herramientas puestas sobre la mesa por las diferentes personas interlocutoras son una ayuda para impulsar el camino hacia la emancipación de la juventud.

3.2 Comisión de migración y vivienda

Representación

Tienen representación en la Comisión técnica de Migración y Vivienda del OSHU: la Subdirecció General de Vivenda i Regeneració Urbana; la Direcció General D'igualtat en La Diversitat i el servei de Coordinació de les Unitats D'Igualtat de la Vicepresidència i Conselleria D'igualtat I Polítiques Inclusives; la Direcció General D'urbanisme; l'Entitat valenciana d'habitatge i sòl (EVHA); el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE); la Subdirecció De Geomàtica (ICV) de l'Institut Cartogràfic Valencià; la Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios de Valencia (APROVA); el Colegio Oficial de Agentes de La Propiedad Inmobiliaria de Valencia; la Unió de Consumidors de la Comunitat Valenciana; la Federació Valenciana de Municipis i Províncies; la Universitat de València; València Acull; la Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR PV); el Servicio Jesuita a Migrantes (SJM); la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS); la Fundación CEPAIM y la Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana (CONCOVAL).

Reuniones

Se han realizado dos reuniones en 2021. Durante el mes de marzo se constituyó oficialmente la Comisión y durante el mes de junio se presentó la propuesta de trabajo y se hizo una primera sesión de trabajo.

1) 16 de marzo de 2021

La sesión giró en torno a único punto: la constitución de la Comisión de Migración y Vivienda. Se aprovechó también para hacer una presentación formal de todas las personas que se incorporaron en representación de instituciones y organizaciones, así como para hacer una valoración en general sobre el propósito de la Comisión.

2) 30 de junio de 2021

En esta sesión se realizó la presentación de la propuesta del "Estudio – diagnóstico sobre la exclusión residencial de colectivos vulnerables: población migrante y racializada en el ámbito de la

Comunitat Valenciana" que se ha comenzado a llevar a cabo en 2021.

Tras la presentación se llevó a cabo un taller participativo para realizar una primera aproximación al mapeo de agentes clave en relación con la materia del estudio.

Estudio – diagnóstico sobre la exclusión residencial de colectivos vulnerables: población migrante y racializada en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Se ha comenzado el trabajo sobre dicho estudio-diagnóstico: *Problemáticas relacionadas con el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana de colectivos vulnerables: población migrante y racializada*, coordinado por València Acull.

Este estudio se ha planteado como un instrumento dirigido a generar conocimiento acerca de la realidad actual del acceso a la vivienda por parte de la población migrante, una realidad bastante desconocida en nuestra Comunitat debido a la ausencia de investigaciones recientes que la hayan abordado de manera rigurosa y completa. En esta coyuntura, y ante las posibilidades que abre este proceso de colaboración, se pretende recopilar la información existente, hasta ahora fragmentada y en muchos casos desconocida, para, a través de las experiencias de los actores centrales en este campo, detectar las principales dificultades y obstáculos en lo que refiere a la garantía del derecho a la vivienda en la población migrante, un colectivo que, como es bien sabido, habitualmente se encuentra sujeto a una especial condición de vulnerabilidad asociada a procesos de estigmatización, precarización, discriminación y racismo.

Durante el segundo semestre del 2021 se ha realizado la investigación cualitativa en relación al mismo. Para el trabajo de investigación se ha partido del primer mapeo de la Comisión de Vivienda y Migración, y se ha ido ajustando en función del diseño de la investigación.

Posteriormente se realizaron cuestionarios de aproximación que se enviaron al conjunto de oficinas

que integran la RED PANGAEA en la Comunitat Valenciana. Participaron las oficinas PANGAEA de Algemesí, Alicante, Castelló de Rugat, Eslda, La Vall d'Alba, La Vall d'uijó, La Vila Joiosa, Liria, Mislata, Novelda, Nules, Oropesa del Mar, Oropesa, Paterna, Torrevieja, Polinyà de Xuquer, Requena, Santa Pola, Torrebaja, Utiel, Villena, Xàtiva, la Mancomunitat del Baix Maestrat, la Mancomunitat de Municipis de la Safor, la Mancomunitat de la Ribera Alta y la Mancomunidad La Vega.

También se realizaron entrevistas en profundidad a actores clave de diferentes instituciones públicas y entidades privadas: a la Directora general de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, al director de la Agencia PANGAEA de València, a responsables de la Oficina por el derecho a la vivienda de València y de la Oficina Municipal de Vivienda de Castellón, el Servicio de Migración, Refugio Igualdad de Trato o a la Alcaldía de Eslda. Así como a representantes de movimientos sociales como la PAH València y Orriols En Bloc (Entrebarris) y a profesores e investigadores de la Universitat de València o responsables de inmobiliarias.

Se han realizado dos grupos focales con personas migrantes y un grupo focal específico de ONG con experiencia en su trabajo con los grupos más vulnerables entre las personas migrantes y que constituyen el colectivo que habitualmente se acerca a las entidades en busca de apoyo, tales como CEPAIM (de Alzira y de València), CEAR PV, MPDL; Psicólogos sin Fronteras, o el Servicio Jesuita de Migraciones (SJM).

Por último, se ha dado la posibilidad de participar a los miembros de la Comisión, además de en el taller de la primera sesión, a través de cuestionarios de contraste.

Conclusiones preliminares informe cualitativo.

El acceso a la vivienda entraña verdaderas dificultades para la población migrante. Partimos entonces de la realidad actual donde el acceso a la vivienda para la población en general es complicado, en buena medida, debido a el hecho de que la vivienda es un derecho que se regula como un bien de mercado, y que además es un mercado no

regulado y con fuertes intereses por parte de otros mercados, como el financiero o el turístico.

Como hemos podido comprobar a lo largo del informe, el acceso a la vivienda (tanto en propiedad como en alquiler), habitualmente va acompañado de la gestión de toda una serie de procesos administrativos que son para las personas migrantes o bien inviables, en caso de que la persona se encuentre en una situación administrativa irregular, o bien muy complicados, debido a sus condiciones socioeconómicas. Además, hemos podido detectar como hay otros obstáculos a sortear por parte de las personas migrantes, que de partida las sitúan en especial desigualdad con respecto a las personas autóctonas y que tienen que ver con los requisitos para el alquiler y para la compra, pero muy especialmente para el alquiler, que refuerzan y articulan la posibilidad de que se produzca el denominado racismo inmobiliario.

Así mismo, se ha detectado como las personas migrantes, aun sorteando los obstáculos para acceder al mercado inmobiliario, acaban residiendo en viviendas precarias o en malas condiciones de habitabilidad y salubridad, siendo conscientes todos los agentes implicados en el proceso de esta circunstancia, asumiéndola como irremediable y resignándose ante tal realidad. En los peores casos, situaciones en las que no hayan podido participar del juego del mercado inmobiliario, se ven abocadas a la ocupación con todas las dificultades asociadas a la misma o pasan a encontrarse en situación de calle. Con todo ello, las oportunidades de tener una casa que constituya un verdadero hogar se ven reducidas. En definitiva, estas situaciones derivan en un estrés añadido para las personas migrantes, lo que tiene un impacto directo sobre su bienestar emocional y su salud mental. De la investigación deducimos que las dificultades de acceso a la vivienda están imbricadas en un proceso complejo en el cual se encuentran las personas migrantes, especialmente aquellas que se encuentran en situación administrativa irregular, una suerte de espiral infinita en la que la burocracia y los problemas de regulación de su status legal, derivan a su vez en la aceptación de trabajos precarios, en la economía sumergida, etc. Por tanto, en la aceptación de una situación que constriñe o anula los derechos de las personas migrantes a acceder a una vivienda a través de los circuitos del

mercado inmobiliario convencional, y que, en consecuencia, en algunas ocasiones se deriva en situaciones de habitacionalismo u ocupación. De este modo, el acceso a ejercer el derecho sobre un bien básico como es la vivienda, que se erige como un pilar fundamental en el desarrollo vital de las personas, se torna una tarea absolutamente complicada. Así, hemos visto algunos de los impactos psicosociales generados cuando el derecho a la vivienda es vulnerado.

En todo el entramado burocrático que entraña el acceso a la vivienda, se ha visto a lo largo de la investigación, cómo el trámite del empadronamiento está generando especiales dificultades, en muchos municipios, entre ellos el de València, a las personas migrantes. Siendo conscientes de las problemáticas asociadas a la tramitación de empadronamiento por parte de las personas migrantes, las organizaciones y entidades sociales desde que se han ido centralizando y digitalizando las gestiones de cita previa vienen trabajando interviniendo como mediadoras en el proceso. Así, el padrón en lugar de ser un trámite administrativo cuyo objetivo es la del registro de las personas residentes en un determinado municipio, se convierte en una suerte de mecanismo de control social que opera bajo el paraguas del racismo institucional. Por ello, se hace necesario replantear las prácticas administrativas y controlar la posible discrecionalidad de la administración en la aplicación de la ley, así como facilitar el empadronamiento a toda la población, no solo por los motivos antes expuestos, sino porque al no permitir el registro de toda la población residente se produce un desfase entre el registro del padrón y el de la población que realmente reside en los municipios que a su vez se deriva en que no se puedan planificar políticas públicas acordes a la población.

Con todo, desde las diferentes administraciones públicas, se han tratado de promover iniciativas con medidas muchas veces cortoplacistas que no acaban de subsanar las situaciones de desamparo vinculadas a la vivienda. Una vez más las personas migrantes se encuentran en el camino de la espiral infinita, nuevamente la violencia administrativa, la violencia digital cada vez mayor con la creciente tecnologización de los procesos administrativos, la brecha digital y la burocratización que articula el

racismo institucional deja en situación de desamparo a las personas migrantes en el acceso y mantenimiento de la vivienda, excluyéndolas de cualquier oportunidad de acceder a ayudas o subsidios, por ejemplo para el pago del alquiler o similares.

Por ello, se recomienda a la luz de los resultados obtenidos en la investigación, simplificar los procesos administrativos, el acceso a las ayudas en general y a las ayudas al alquiler en particular. Por ejemplo, permitiendo la entrega física de la documentación de solicitud de las ayudas, o bien, con servicios de formación, mediación y/o de acompañamiento desde la propia Administración, además de la puesta a disposición de equipos informáticos públicos, para facilitar el acceso a los procesos administrativos. Además, convendría una coordinación mayor entre las diferentes administraciones públicas, que facilitasen los trámites administrativos sin que sea responsabilidad de las personas usuarias el conocimiento de todo el circuito jurídico-administrativo para llegar a su objetivo habitacional.

Por otra parte, en relación a la presión sobre la vivienda en todo el territorio de la Comunitat Valenciana hemos visto que el reparto es desigual. Como se ha podido constatar, en los lugares donde hay un mejor acceso a la vivienda, los precios son más asequibles y las viviendas se encuentran en mejores condiciones, evitando el fenómeno del habitacionalismo o la ocupación pero paradójicamente es en estos lugares, en donde las posibilidades laborales se ven mermadas, lo que al final produce una expulsión de la población migrada hacia poblaciones en donde el acceso a la vivienda presenta mayores dificultades y en donde esta se encuentra en peores condiciones. Por ello, una de las estrategias efectivas para mejorar el acceso y mantenimiento de la vivienda pasaría por la regulación de los precios en el mercado inmobiliario. Además, se constata una percepción general de que hay un recrudecimiento del racismo inmobiliario, puesto que además de articularse a través de mecanismos más exigentes (avales, nóminas, seguros), en el discurso de las personas arrendadoras y de las inmobiliarias ha habido una radicalización, expresando de manera abierta y contundente actitudes y comportamientos racistas.

Para ello, se recomendaría normativas mucho más restrictivas y firmes contra la discriminación y a favor de la igualdad de trato.

Así mismo, teniendo en cuenta la investigación desde una perspectiva de género, hemos detectado como una vez más las mujeres y los niños y niñas se ven atravesadas especialmente en el proceso de acceso a la vivienda. Si bien a priori pudiese parecer que las mujeres sufren menos discriminación en el acceso y mantenimiento de la vivienda y sufren menos racismo inmobiliario, esto no siempre es así, ya que hemos visto como los estereotipos raciales operan en beneficio de mujeres de determinado origen étnico o racial, mientras que en el caso de otras su procedencia étnica o racial opera como un verdadero impedimento a la hora de acceder a una vivienda. Además, el hecho de que estas mujeres asuman responsabilidades familiares complica más su situación en el mercado inmobiliario, al ser percibidos los hijos y las hijas por parte de las personas arrendadoras de viviendas o habitaciones como una amenaza, bajo el supuesto de que ante un posible impago por parte de la madre del pago de la renta, esta se verá protegida jurídicamente por el hecho de tener personas menores a cargo, mientras que la persona arrendadora seguirá sin percibir los ingresos de la renta del alquiler.

En este sentido, sería muy interesante en futuras investigaciones indagar en los impactos del habitacionalismo tanto en viviendas de alquiler como en viviendas ocupadas. Con especial atención a la violencia que sufren las mujeres y las niñas y los niños.

En definitiva, consideramos importante adoptar una perspectiva holística sobre el derecho a la vivienda, que tenga en cuenta todos los factores asociados a su acceso y los impactos que a nivel material, social y emocional genera la carencia de una vivienda adecuada y segura sobre las personas, de ahí la importancia de subrayar el concepto de vivienda digna y los condicionantes que ha de tener una vivienda para que pueda ser considerada como tal, como podrían ser el acceso a servicios de primera necesidad fundamentales como son los suministros de luz, gas y agua. Y desde esta perspectiva poder generar políticas públicas a corto,

medio y largo plazo que tengan un impacto positivo en el acceso a la vivienda de las personas migrantes.



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica



IVE

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN