**Un lugar para vivir con dignidad para todos:   
Que la vivienda sea asequible**

**Informe del Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada al  
78º período de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas**

**Cuestionario**

En el caso de Estados: sírvase compartir este cuestionario con su Oficina Nacional de Estadística y los ministerios competentes para ayudar a completar las secciones estadísticas relativas a la asequibilidad de la vivienda.

Nombre de la entidad, organización o persona solicitante: Fundación HOGARSÍ

**Leyes, políticas y jurisprudencia nacionales relativas a la vivienda asequible**

1. ¿La legislación nacional de su país, incluida la constitucional, la de vivienda o la de protección social, hace referencia a la asequibilidad de la vivienda o proporciona alguna otra garantía para asegurar un nivel de vida mínimo? O en su defecto, ¿existen políticas nacionales que hagan referencia a la asequibilidad de la vivienda o al nivel de vida mínimo? Por favor, facilite referencias y enlaces a las respectivas leyes o disposiciones constitucionales clave, así como a las políticas.

El marco legal español combina la legislación estatal con la regional, con una distribución de competencias para distintos niveles regulatorios o jurisdiccionales. Lo mismo sucede además con las políticas públicas que responden a distintos niveles de organización administrativa, que incluye además las atribuciones de los gobiernos locales. Aun así, la respuesta general debe ser que la legislación así como políticas nacionales no hacen referencia directa a la asequibilidad de la vivienda o proporcionan alguna otra garantía para asegurar un nivel de vida mínimo en torno a la cuestión habitacional.

A nivel estatal y en relación con la vivienda debemos referirnos a la Constitución Española y su artículo 47 que configura el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, sin precisar más sobre su asequibilidad. Otro elemento para retener es que el mandato constitucional abarca mucho más que la vivienda, siendo una de las bases del urbanismo y de la utilización del suelo (junto al artículo 33).

*«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes*

*públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para*

*hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general*

*para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción*

*urbanística de los entes públicos»*.

Al no formar parte de los definidos como "derechos fundamentales" dentro de la Carta Magna, sino entre “los principios rectores de la política social y económica” se establece su

justiciabilidad ante los tribunales, pero según las leyes que desarrollen el derecho (art. 53.3). Por

último, existe un amplio margen del legislador para regular y desregular su contenido a través

de la legislación, dado que no habría un contenido mínimo constitucionalmente establecido. Por otra parte, la Constitución prevé que las competencias en vivienda puedan ser asumidas por las comunidades autónomas (artículo 148.3), atribuyendo al Estado la competencia sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13.a), lo que justifica determinadas actuaciones por parte del Gobierno del Estado en materia de vivienda, principalmente a través de los Planes Estatales de Vivienda, que define las actuaciones que podrán recibir ayudas públicas y establece la aportaciones de recursos estatales a las políticas de vivienda de las Comunidades Autónomas (regiones).

Destacar la reciente aprobación de Ley por el derecho a la vivienda (Aprobada por el Consejo de los Diputados a fecha de 27 de abril de 2023 a falta de la aprobación por el Senado y publicación en el BOE). La posición de HOGARSI, respecto a ley puede ser consultada aquí: <https://hogarsi.org/aprobacion-ley-de-vivienda/>)

1. Sírvase explicar si existe alguna definición o criterio oficial para evaluar si un hogar tiene costos de vivienda por encima del nivel de asequibilidad en su país.

“Vivienda digna, vivienda adecuada, también vivienda asequible, según el Comité del Tratado Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU al cual España España está adherido, ​ es aquella vivienda donde los ciudadanos o las familias pueden vivir con seguridad, paz y dignidad. La vivienda digna es consustancial al llamado derecho a la vivienda recogido en los Derechos Económicos, Sociales y Culturales cuyo cumplimiento es determinante en la igualdad social promovida por algunos grupos. ​

El acceso a la vivienda puede ser en propiedad, ya sea cuando se tienen ahorros para pagar el precio de la vivienda o, si no se tienen suficientes, se firma un contrato de crédito hipotecario con un banco; puede ser en alquiler o, si se está en situación de desempleo, subempleo, precariedad laboral o exclusión social, y dependiendo de los países y territorios y municipios, se puede optar a la vivienda social pública.

En el caso de compra de vivienda o alquiler la Organización de Naciones Unidas (ONU) señala como criterio de asequibilidad para el acceso a la vivienda, ya sea en compra o alquiler, que el máximo de todos los ingresos del hogar destinados al pago del crédito o renta de alquiler mensual sea inferior al 30% de todos los ingresos disponibles mensualmente.”

El Observatorio de Vivienda Asequible, proyecto desarrollado por Provivienda, socio de Fundación HOGARSÍ en la ejecución de varios proyectos fnanciados a través del Fondos para la Recuperación y Resilencia o Next Generation ha llevado a cabo análisis cuantitativo de cuestiones relacionados con la asequibilidad a partir de fuentes de datos oficiales. Este Observatorio, pretende ser referencia para el correcto seguimiento y valoración de las políticas de vivienda asequible en España: <https://provivienda.org/observatorio/>

De acuerdo a éste, la falta de vivienda asequible en España se explica por varios motivos como el alto precio de la vivienda o el incremento constante del precio del alquiler, que dificultan el acceso a un hogar y su mantenimiento. Otros aspectos a tener en cuenta son el escaso número de viviendas sociales y asequibles en relación con el resto de Europa, así como la asignación de fondos y reparto presupuestario destinado a vivienda.

Tener una vivienda en propiedad es el modelo principal en nuestro país, pero este dato esconde una realidad preocupante: grandes créditos hipotecarios y, en consecuencia, mayor nivel de endeudamiento de las personas.

En los últimos cinco años, la vivienda en alquiler ha subido de media un 41% y un 32% en los últimos diez años

• El 18,8% de las personas trabajadoras en España cobran el salario mínimo. Entre las mujeres trabajadoras el porcentaje es del 25,72% y el 11,12% para los hombres.

• El 37% de la población que vive en una vivienda de alquiler, dedica a los gastos de vivienda más del 40% de sus ingresos. (<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=28182>)

En la recientemente aprobada Ley de Vivienda, destaca la definición por primera vez de las condiciones de asequibilidad en su artículo 3.d.

*«d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.»*

3. Sírvase compartir cualquier decisión judicial importante en su país que se relacione con la cuestión de la vivienda asequible o el disfrute de un nivel de vida mínimo, incluidas sentencias importantes sobre políticas o medidas estatales destinadas a garantizar la asequibilidad de la vivienda. Sírvase proporcionar, si es posible, un breve resumen de la decisión y un enlace a su texto. (p. ej., sentencias de tribunales internacionales, constitucionales, supremos o altos, para medidas de control de alquileres o congelación de alquileres, acceso a subsidios de vivienda, vivienda pública o social, no discriminación e igualdad de acceso a vivienda asequible, etc.)

Sin información al respecto.

**Datos y tendencias sobre la asequibilidad de la vivienda**

1. ¿Se mide periódicamente la asequibilidad de la vivienda en su país, región o ciudad por la oficina nacional de estadística u otras entidades? Sírvanse explicar cómo se mide y rastrea la asequibilidad de la vivienda. ¿Dónde se publican los datos?

Adicionalmente a las fuentes de información sobre asequibilidad de vivienda, destacar que el Instituto Nacional de Estadística publicó en octubre de 2022 una nueva Encuesta a las Personas Sin Hogar, que ofrece e información sobre las condiciones de vida de las personas sin hogar de 18 o más años que han sido usuarias de los centros asistenciales de alojamiento y/o restauración ubicados en municipios de más de 20.000 habitantes. Dicho informe fijaba la cifra estimada de 37.000 personas usuarias de dichos centros o servicios.

En el mismo se recogen datos relacionados con la asequibilidad en tanto origen causal del sinhogarismo entre dichos usuarios y situación respecto a la vivienda previa a dicha situación. Aquí acceso a los mismos: <https://www.ine.es/prensa/epsh_2022.pdf>

Destacar, que el sinhogarismo es un problema estructural basado fundamentalmente en las dificultades de acceso a la vivienda. Así lo demuestran los datos del Instituto Nacional de Estadística más recientes (Encuesta a personas sin hogar de 2022), que indican que más del 40% de las personas sin hogar manifiesta haber llegado a esta situación por un desahucio, por no haber podido pagar su alojamiento, por la finalización del contrato de alquiler o porque su vivienda estaba en ruinas.

1. ¿Ha aumentado o disminuido la asequibilidad de la vivienda en su país en los últimos 10 años? ¿En qué regiones o ciudades ha cambiado la asequibilidad de la vivienda y para quién?

Además de los datos aportados por el **Observatorio de Vivienda Asequible**, proyecto desarrollado por Provivienda y financiado por el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030. <https://provivienda.org/observatorio/>. Véase, Documento de Trabajo sobre exclusión residencial en España elaborado para el Informe VIII FOESSA sobre “Dinámicas de exclusión social en España” (<https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2019/05/3.3.pdf>) en el que se a través de un análisis cuantitativo, se hace referencia a grupos de población con especiales dificultades en el acceso y mantenimiento de la vivienda como son las personas mayores, de origen extranjero y jóvenes entre otros.

Captura de pantalla de computadora

Descripción generada automáticamente

La asequibilidad de la vivienda ha disminuido de 2013 a 2023. Esta tendencia se aprecia en la vivienda de compra y de alquiler a precio de mercado, así como en la de precio regulado. Además, el aumento de la inasequibilidad se manifiesta tanto en valores absolutos del precio de la vivienda de todos tipos, como en relación con los ingresos de la población. La tendencia es generalizada para todas las regiones, en ámbitos urbanos y rurales, así como en municipios pequeños, medianos y de gran tamaño. Ahora bien, las mayores tensiones se han dado en las regiones metropolitanas, en la costa y en las grandes ciudades; es decir, donde se concentra más población y donde existe mayor rentabilidad y dinámicas especulativas y de financiarización de la vivienda y del suelo.

Además, el sobresfuerzo para acceder o mantener una vivienda ha afectado en mayor medida a los y las inquilinas, a la población con menos recursos (migrantes, mujeres, familias monoparentales y jóvenes), pero la problemática de la inasequibilidad es generalizada y afecta

a amplias capas de la población.

1. ¿Es posible que determinados grupos o personas, como las personas sin hogar, personas que viven en asentamientos informales, los estudiantes, los solicitantes de asilo o los refugiados, queden potencialmente excluidos de la recopilación de datos sobre la asequibilidad de la vivienda?

En primer lugar, la periodicidad de los datos. La encuesta de Personas Sin Hogar del INE se realiza cada 10 años lo que hace muy difícil hacer un seguimiento la evolución del fenómeno y tener un conocimiento actualizado que permita ajustar las políticas públicas. En segundo lugar, cuando hablamos de los recuentos realizados en el ámbito de los distintos municipios nos encontramos con que se hacen con periodicidades, fechas y metodologías dispares por lo que los resultados solo tienen validez a nivel local no pudiéndose agregar estos resultados para hacer seguimientos a nivel estatal o regional (A Excepción de en el País Vasco donde estos recuentos sí se coordinan y tienen una metodología común9) En tercer lugar, existe un enorme déficit de datos sobre todo lo que tiene que ver con el mercado inmobiliario y la extensión o localización del parque de vivienda especialmente en vivienda asequible.

**Causas y consecuencias de la inasequibilidad de la vivienda**

1. ¿Cuáles son las principales razones por las que la vivienda es inasequible para ciertas personas o grupos en su país? Facilítese también, si es posible, enlaces a estudios (científicos) que hayan analizado tales razones.

De acuerdo con el Observatorio de la Vivienda Asequible, la falta de vivienda asequible en España se explica por varios motivos como el alto precio de la vivienda o el incremento constante del precio del alquiler, que dificultan el acceso a un hogar y su mantenimiento. Otros aspectos a tener en cuenta son el escaso número de viviendas sociales y asequibles en relación con el resto de Europa, así como la asignación de fondos y reparto presupuestario destinado a vivienda.

1. ¿Qué porcentaje de la tierra es propiedad o está controlada por el Estado u otras entidades públicas, en comparación con las entidades privadas (con o sin ánimo de lucro)? 10. Por favor, explique si existen políticas o leyes que intenten controlar el precio de la tierra, prevenir la especulación del suelo, incluyendo su oferta y financiación.

Sin información al respecto.

1. ¿Cuántos hogares han sido desalojados en los últimos diez años por no haber pagado sus gastos de vivienda? Sírvase proporcionar, de ser posible, más información sobre el perfil socioeconómico de los hogares afectados.

Oorganismos como el Instituto Nacional de Estadística y el Banco de España tan sólo ofrecen datos sobre ejecuciones hipotecarias, la fuente de datos del Consejo General del Poder Judicial es la más relevante, por ser la única específica sobre desahucios.

1. ¿Cuántas personas, hogares o grupos se han quedado sin hogar en los últimos diez años por no poder permitirse una vivienda? Desglose las características socioeconómicas de estas personas.

Según la última encuesta sobre personas sin hogar publicada en octubre de 2022 por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la cifra de personas en situación de sinhogarismo que son atendidos en centros asistenciales –tanto albergues como comedores sociales– asciende a 28.552 personas.

Sin embargo, esta encuesta sólo tiene en cuenta a las personas usuarias de los centros del sistema de atención y no considera a las personas que viven de forma permanente en la calle, por lo que según diversos cálculos habría unas 37.000 personas sin hogar. Teniendo en cuenta esto, un 45% de las personas en esta situación quedarían desde un inicio fuera del sistema de alojamiento, considerando que actualmente, según datos de la Encuesta de Centros para Personas sin Hogar del año 2020 (INE), se ofrecen 20.613 plazas de alojamiento a estas personas.

De hecho, respecto al alojamiento, la encuesta revela que, como mínimo, hay 7.277 personas que duermen en la calle o en alojamientos de fortuna. Esto es un 14,38% más que hace 10 años. De estas personas, 6.257 duermen en la calle o en alojamientos de fortuna todas las noches (el resto lo hace de forma más o menos esporádica).

Para información más detallada se comparte en adjunto, un Informe de Análisis de datos de la Encuesta a Personas sin hogar realizada por HOGAR SÍ.

1. Por favor, describa cómo la inasequibilidad de la vivienda afecta a la capacidad de los individuos y las familias para disfrutar de sus otros derechos humanos, incluidos los derechos al trabajo, la salud, la educación y el acceso a la seguridad personal en todas sus dimensiones.

Respecto al empleo, en España, el 26,8% de las personas en situación de sinhogarismo afirman que la pérdida de empleo fue una de las razones desencadenante de su situación de sinhogarismo. Y sin vivienda, la posibilidad de reincorporarse al mercado laboral se reduce drásticamente: a pesar de que el 63% está buscando empleo, solo el 5,4% de las personas sin hogar tiene algún tipo de trabajo. Así pues, se les está negando el derecho a trabajar.

Las personas en situación de sinhogarismo se encuentran con dificultades añadidas para buscar empleo, al no tener acceso a elementos considerados cotidianos como una ducha, una lavadora o un armario. En una vivienda además de estos objetos, se genera el espacio para desarrollar metodologías de empleo personalizados e intervención integral para el desarrollo de la plena autonomía mediante itinerarios para la inclusión adaptados a las personas.

Apostar por la transformación de los programas de empleo y las metodologías de acompañamiento para la inserción laboral de las personas en situación de sinhogarismo y otros colectivos en situación de exclusión, debe ser una prioridad. Para ello HOGAR SÍ con fondos del Ministerio de Inclusión procedentes del mercanismo de los Next Generation trabajamos en un proyecto de innovación para testar la metodología de empleo personalizado con personas en situación de sinhogarismo. Pueden consultar más información en el siguiente enalce <https://hogarsi.org/itinerarios>

En cuanto a la salud, en España, consideramos que el sinhogarismo es una vulneración del derecho a la protección de la salud. Las personas sin hogar sufren más enfermedades graves o crónicas que la población general y, por su propia situación residencial, no tienen espacios para la recuperación o cuidados apropiados. Al no tener vivienda, ven limitado su acceso a la atención de salud primaria y, por lo general, reciben atención de emergencia cuando su situación se vuelve irremediable.

Diversos estudios revelan que las personas sin hogar tienen una esperanza media de vida de unos 30 años menos respecto al resto de la población porque sus condiciones de vida sin un hogar generan enfermedades o cronifican las ya existentes.

Recuperarse de una convalecencia en la calle no es posible. Tener una vivienda otorga la posibilidad de tener espacios de salud y cuidado donde las personas puedan recuperar la salud física y psíquica. Por ello en HOGAR SÍ disponemos de un programa denominado viviendas para la recuperación de la salud, un recurso socio residencial pionero que ofrece un espacio en vivienda a las personas en situación de sinhogarismo para recuperarse de convalecencias médicas, abordar enfermedades crónicas y afrontar procesos de final de vida. Se puede consultar más información en el siguiente enlace <https://hogarsi.org/derecho-salud/>

Desde HOGAR SÍ defendemos que los programas basados en vivienda como Housing First sí son efectivos resolviendo el problema. De acuerdo con una evaluación realizada de nuestro programa Hábitat de Housing First, dirigido a personas con un sinhogarismo muy cronificado y necesidades muy complejas, el 96% de las personas que entran en nuestro programa continúan en él a los 18 meses, mostrando mejores resultados en muy distintas áreas con respecto al sistema tradicional.

**Leyes, políticas, programas y prácticas para garantizar que la vivienda sea asequible para todos sin discriminación**

1. Sírvase compartir un panorama general de las leyes, políticas, programas y prácticas adoptados en su país/región/ciudad para garantizar que la vivienda sea asequible para todos sin discriminación alguna; sírvase proporcionar enlaces a los textos oficiales pertinentes. (p. ej., vivienda accesible, subsidios de costes sociales y energéticos, hipotecas preferenciales, planes de apoyo a la construcción, provisión de viviendas sociales y públicas, de terrenos con servicios para la autoconstrucción, contención de alquileres y medidas de control de alquileres, fiscalidad, medidas para reducir la vacancia de viviendas, iniciativas multilaterales de los Estados, los gobiernos locales, la industria de la construcción, los proveedores de viviendas, los sindicatos de inquilinos, etc).

Respecto a la Ley por el Derecho a la Vivienda, la primera ley de vivienda en España, donde se establece un marco de trabajo general y homogéneo que recoge cuestiones clave para generar una política de vivienda asequible que pueda prevenir y solucionar la discriminación y la desigualdad, véase el análisis y posición de HOGARSÍ en este link las aportaciones al proyecto de ley (<https://hogarsi.org/valoracion-proyecto-ley-derecho-vivienda/>) así como la valoración respecto al texto aprobado (<https://hogarsi.org/aprobacion-ley-de-vivienda/>)

Respecto al Plan Estatal de Acceso a la Vivienda es el marco a través del cual se instrumentan las políticas de vivienda a nivel estatal. Este se complementa con el marco establecido por cada comunidad autónoma, así como las medidas e iniciativas que llevan a cabo los municipios. Véase un mapa más completo de las principales políticas públicas con un efecto en el sinhogarismo consultar el siguiente mapa: https://hogarsi.org/politicas-publicas-solucion-al-sinhogarismo-2022/

La nueva Estrategia Nacional de Personas sin hogar 2023-2030, la posición de HOGARSÍ puede ser consultada en los siguientes enlaces (<https://hogarsi.org/wp-content/uploads/2022/12/Positionpaper-estrategia.sinhogarismo-HOGARSI.pdf>) u (<https://solucionesalsinhogarismo.org/wp-content/uploads/2023/03/Recomendaciones-para-el-diseno-de-la-Estrategia-Nacional-de-Personas-sin-hogar-2023-2030_AAPP.pdf>)

1. Sírvase compartir una evaluación del éxito, las limitaciones o los posibles fracasos de las políticas y leyes mencionadas en su país/región/ciudad, incluidos los estudios o informes de evaluación independientes relacionados con ellas. ¿Quién se ha beneficiado de ellos, quién no? ¿Qué ha funcionado bien, qué - menos? ¿Qué lecciones se pueden aprender? ¿Qué podría ser potencialmente replicable en otros países/regiones/ciudades?

Resulta preocupante la situación de las personas migrantes sin situación regular administrativa o en proceso de regularización, del acceso a prestaciones de ayuda en vivienda, quedando excluidos además de los requisitos de acceso para optar a una vivienda a precio regulado (pública o privada), así como de las viviendas de emergencia.

Sirva de nuevo como referencia los documentos de posición sobre la ley de vivienda y otras medidas recogidas en el punto anterior.

**Instrucciones de envió**

**Fecha límite: 15 de Mayo de 2023**

**Correo electrónico**: Envíe este cuestionario a: [hrc-sr-housing@un.org](mailto:hrc-sr-housing@un.org); [ohchr-registry@un.org](mailto:ohchr-registry@un.org)

**Línea de asunto:** Contribución SR vivienda – informe sobre la asequibilidad de la vivienda

**Formatos de archivo aceptados:** Word (los documentos anexos pueden ser enviados en PDF)

**Idiomas aceptados:** inglés, francés y español

Por favor, incluya referencias a informes, artículos académicos, documentos de políticas, textos legislativos y, sentencias, información estadística con hipervínculos o adjúntelos a su presentación (por favor, respete el límite de tamaño total de archivo de 20 MB por correo electrónico para asegurarse de que se puede recibir).

**Publicación**: Las comunicaciones de los Estados y las autoridades serán publicadas. Para otras partes interesadas, se publicarán las presentaciones, excepto cuando se solicite expresamente de forma confidencial.

**Presentación prevista** del informe del Relator Especial a la Asamblea General: octubre de 2023.