

**LUIS CORTÉS ALCALÁ Y FERNANDO ANTÓN ALONSO**

# La exclusión residencial

**Luis Cortés Alcalá es Doctor en Sociología por la Universidad Complutense de Madrid y profesor en dicha Universidad. Investigador sobre las problemáticas residenciales de las sociedades modernas y sobre su relación con los procesos de exclusión social. Ha participado en la elaboración de distintos Planes de Vivienda y de Intervención sobre las distintas manifestaciones de la exclusión residencial. También tiene publicados diversos libros y artículos en algunas de las revistas más relevantes en estas áreas temáticas. Este mismo año ha formado parte del Grupo de Expertos que ha elaborado el Informe sobre Vivienda y la Comunidad Gitana en el marco del Convenio suscrito entre la FSG y el Ministerio de Vivienda (ver Dossier de este mismo número).**

**Fernando Antón Alonso es Doctorando en Sociología por el Departamento de Sociología II (Ecología Humana y Población) de la UCM. En la actualidad está realizando una investigación sobre los fenómenos del chabolismo horizontal y vertical en el municipio de Madrid y su incidencia en la población gitana, para tratar de profundizar sobre sus causas y consecuencias. Aparte de esta investigación, trabaja sobre la exclusión residencial, habiendo participado en proyectos relacionados con esta temática en el ámbito de la ciudad de Madrid.**

**E**n este breve texto vamos a intentar presentar una reflexión inacabada sobre las razones que pueden estar explicando las dificultades crecientes que algunos colectivos sociales están encontrando para solucionar de manera adecuada sus necesidades de alojamiento. En algunos casos y circunstancias estos obstáculos resultan insuperables desde los propios recursos personales y familiares que pueden gestionar y utilizar estos grupos.

Resulta imprescindible detenerse a reflexionar sobre esta cuestión que consideramos de fondo, permitiéndonos la licencia de tratar de entender los problemas residenciales desde sus componentes estructurales y no solo desde sus elementos más coyunturales o de contexto económico e inmobiliario. En realidad la tesis que mantenemos es que el problema de la vivienda en algunos colectivos es permanente, duradero y reproducible en las nuevas generaciones que tratan de encontrar su propio proyecto vital independiente, lo que les convierte en personas dependientes de los recursos institucionales públicos y privados.

La exclusión residencial es un proceso que conlleva la no resolución de las necesidades de alojamiento en los niveles precisos y adecuados para lograr que la vivienda actúe como un componente estable en el desarrollo de las actividades cotidianas, que refuerzan los procesos de integración y normalización social de cada persona, permitiendo un nivel de vida apropiado y el acceso a los recursos públicos. En este sentido, el alojamiento se convierte en una condición imprescindible para el acceso a los niveles de calidad de vida necesarios para ejercer nuestros derechos sociales funda-

mentales. Es una exigencia ineludible ubicada en la misma raíz de nuestra propia organización social.

Cuando esto no sucede, es decir, en las situaciones en las que el alojamiento como necesidad social básica no está resuelto de manera adecuada, se produce una inversión de los procesos de normalización social que van creando factores de degradación que acaban deteriorando las condiciones de vida de las personas y familias afectadas, repercutiendo en sus propios recursos y en el capital social que pueden llegar a utilizar para desarrollar su vida en condiciones de normalidad, es decir, dentro de los estándares que una sociedad como la nuestra puede llegar a alcanzar en los momentos actuales.

La sociedad española ha evolucionado de manera positiva en las últimas décadas alcanzando niveles de bienestar desconocidos en otros momentos de nuestra historia. Sin embargo, llama poderosamente la atención la persistencia de la cuestión de la vivienda como un problema permanente que no se está pudiendo resolver, a pesar de los ingentes recursos públicos y humanos que se están dedicando. Los problemas residenciales se han extendido a un número mayor de sectores de la sociedad, cronificándose en algunos colectivos que no pueden resolver sus necesidades de alojamiento de manera autónoma. La exclusión residencial se ha convertido en un componente permanente de nuestra realidad social.

La comunidad gitana se encuentra integrada en este contexto de realidad, como lo están la mayoría de los ciudadanos que deben resolver sus necesidades residenciales dentro de esta sociedad.

Aunque a veces se están generando respuestas propias, los procesos se desarrollan y acaban quedando integrados en la dinámica común. La perspectiva temporal permiten valorar como aspecto muy positivo el cambio experimentado por las condiciones residenciales de algunos grupos y familias gitanas, lo que ha contribuido habitualmente de manera favorable a la mejora de sus condiciones de vida y a la convivencia interétnica. Sin embargo, resulta muy preocupante la persistencia de algunos problemas como son: la permanencia de colectivos chabolistas que han aumentado en algunos lugares por la llegada de población gitana procedente de otros lugares del territorio nacional o de otros lugares de Europa (principalmente el Este); la degradación de algunas operaciones residenciales que se están convirtiendo en focos de infravivienda vertical con hábitat muy dañados; la persistencia de conflictos intercomunitarios que en algunos casos están convirtiendo algunas zonas y barrios en auténticos guetos en los que la población gitana se convierte en mayoritaria; el aumento de la densidad habitacional y el hacinamiento que se está produciendo en algunas viviendas al tener que coincidir distintas familias, etc.

En cualquier caso, y con cierta independencia de la situación concreta del alojamiento de cada familia gitana, lo que llama poderosamente la atención es la persistencia del problema del alojamiento en algunos grupos de esta comunidad, y la incapacidad que muestran estos mismos sectores para resolverlos sin la intervención pública. Esta dependencia puede ser una de las explicaciones por las que se está generando una cultura de la vivienda que atribuye a la Administración la obligación de actuar como benefactor permanente, lo que está impidiendo en la mayoría de estos casos la organización de procesos propios de autonomía residencial que pudiesen conllevar la normalización en el cumplimiento de los requisitos que el modelo de provisión está imponiendo al resto de ciudadanos que viven en esta sociedad. En realidad, esta forma cultural sobre el alojamiento es compartida por otros sectores sociales, y deriva del propio valor que se asigna al vivir en comunidad con el otro, al intento de mantener señas idiosincrásicas frente a una Administración "no propia" y, posiblemente, al propio concepto cultural de lo que se entiende por alojamiento y al cómo se conciben las condiciones mínimas que debe cumplir para permitir el desarrollo integrado del núcleo familiar y de la comunidad de pertenencia<sup>1</sup>.

Pero aún teniendo en cuenta la existencia de un concepto cultural del alojamiento específico dentro del colectivo gitano, se debería avanzar en la necesidad de entender su diversidad dentro de un conjunto homogéneo. Nos referimos al hecho de que entre la población gitana existe heterogeneidad. Variaciones en los comportamientos, en las opiniones y en las actitudes, y también, en la relación con el alojamiento. Por ello, es preciso remarcar que estamos ante un colectivo complejo que no tiene sólo una cara.

No obstante, pensamos que se debería hacer el esfuerzo por comprender las razones estructurales del problema de la vivienda, y desde este marco, entender las problemáticas específicas de cada colectivo. La cuestión no es sencilla pues impone un ejercicio de reflexión sobre la realidad que implica pensar que otra situación es posible, y que las cosas no son así porque no pueden ser de otra

manera. Estos presupuestos deben aplicarse tanto al análisis de los factores estructurales comunes, como a los específicos que presenta cada comunidad. En ambos casos los principios rectores de la reflexión deberían ser la exigencia de resolver de manera adecuada las necesidades de alojamiento de cada persona, y la pretensión de construir un marco de autonomía propio no dependiente, que contribuya de manera positiva a que el alojamiento se convierta en uno de los principales anclajes de normalización e integración de cada persona, familia y colectivo en la sociedad española.

## **La importancia del alojamiento en la sociedad actual**

Difícilmente se puede valorar la situación actual del problema de la vivienda en nuestro país, sin hacer referencia de manera detallada y explícita al papel que juega en nuestras vidas y en nuestra sociedad. Una idea previa importante es que no se debe confundir los conceptos de vivienda y alojamiento, aunque ambos estén estrechamente relacionados.

Con el concepto de vivienda se hace referencia a un soporte físico-construido sobre el que se asienta un grupo familiar o una unidad de convivencia (individual-colectiva), que a través del proceso de habitarlo consiguen su transformación en hogar, que es un espacio vivido con continuidad en el que se logra un sentimiento de pertenencia e identidad que constituye una parte esencial del sustento de nuestra privacidad. En realidad, la vivienda en sí solo hace referencia al aspecto físico de nuestro alojamiento, aunque puede tener otras funciones distintas que para nosotros son menos esenciales aunque no por ello menos importantes para definir el modelo de alojamiento que utiliza una sociedad como la nuestra. El caso más claro lo podemos encontrar con las viviendas secundarias, es decir, lugares que solo se utilizan en determinados momentos del año y que suelen coincidir con periodos vacacionales o de descanso, aunque el aumento de la población jubilada ha hecho que estas viviendas tengan mayor presencia y que a veces el hogar de una persona esté repartido entre dos viviendas diferentes que se utilizan de manera indistinta a lo largo de un año. Otro ejemplo sería el de las viviendas ocupadas o vacías, que a pesar de que objetivamente puedan convertirse en hogares no lo hacen porque no se encuentran habitadas.

**- La sociedad española ha evolucionado de manera positiva en las últimas décadas alcanzando niveles de bienestar desconocidos en otros momentos de nuestra historia. Sin embargo, llama poderosamente la atención la persistencia de la cuestión de la vivienda como un problema permanente que no se está pudiendo resolver**

<sup>1</sup> Como señalaba Jacques Pezeu-Massabuau en su estupendo libro *La vivienda como espacio social* traducido al español en el año 1988 "...la casa también impone al hombre las reglas de la vida colectiva al insertarlo profundamente en la comunidad rural, urbana o nacional a la cual pertenece".

Cuando se pretende calificar la situación del alojamiento de una persona se intenta considerar la acción de habitar, es decir, el proceso de ocupación de un espacio estable (normalmente una vivienda en nuestra sociedad) que conlleva la realización de las actividades básicas que conforman nuestra privacidad lo que permite la construcción de nuestro hogar. Este proceso se puede realizar en condiciones distintas, y no todas son las más adecuadas. En algunos casos el problema se encuentra en las condiciones físicas del espacio, en otros en las condiciones de uso, aunque los problemas pueden ser muy distintos. Lo fundamental en cualquier caso es darse cuenta de la necesidad de considerar el problema de la vivienda desde la perspectiva básica de la acción de habitar, es decir, desde la posibilidad de asentar nuestro hogar en un espacio apropiado, y en unas condiciones de uso y disposición que lo permitan.

Por tanto, es esencial comprender la problemática residencial desde la óptica del habitar la vivienda, que en nuestra sociedad constituye el espacio básico para soportar esta acción social. Esta perspectiva permite avanzar en una línea de interpretación más completa del proceso de alojamiento de cada persona, al integrarlo como una actividad fundamental que constituye un elemento estructural elemental de nuestra organización social. Por ello, y solo desde esta posición, se puede entender cuando se dice que la vivienda-alojamiento es un factor esencial en el proceso de integración social de cada persona, y esto es de igual manera ampliable a los grupos sociales y a las unidades convivenciales básicas, entre las que se encuentra la familia.

La importancia del alojamiento estriba en su papel como anclaje social, sobre el que se sustenta una parte esencial de la cotidianidad de cada individuo, y de sus posibilidades de acceso al conjunto de servicios y bienes públicos que la sociedad tiene organizado para lograr los niveles básicos de bienestar. Esta estructura es primordial para el propio funcionamiento de la sociedad, pues permite su organización, y algo esencial, la inserción de cada persona en sus respectivos nichos de actividades.

***- La importancia del alojamiento estriba en su papel como anclaje social, sobre el que se sustenta una parte esencial de la cotidianidad de cada individuo, y de sus posibilidades de acceso al conjunto de servicios y bienes públicos que la sociedad tiene organizado para lograr los niveles básicos de bienestar***

Ahora bien, cada sociedad establece su estructura residencial en relación con el resto de componentes de su organización social, buscando que exista un equilibrio que permita su propio funcionamiento y, evidentemente, en función de sus propios recursos y capacidades técnicas y humanas. Desde esta realidad se definen los estándares mínimos y necesarios que deben cumplir los alojamientos para ser habitados. Evidentemente estos mínimos solo pueden ser valorados en este proceso, cumpliendo los requisitos necesarios para el desarrollo de sus funciones sociales esenciales.

### **El sistema de provisión residencial**

Si se admite que el alojamiento tiene un papel central en la organización social, y que constituye por tanto un requisito imprescindible para vivir en nuestra sociedad de manera integrada y normalizada, su sistema de provisión residencial se constituye en un elemento esencial y básico para garantizar que este proceso de inserción se desarrolle de maneras coherente y adecuada.

Cada sociedad organiza sistemas distintos para dotar de alojamiento a sus ciudadanos. El sistema de provisión residencial, no solo de viviendas, estaría constituido por el conjunto de alternativas disponibles en la sociedad para conseguir un lugar en el que residir, cumpliendo los estándares mínimos que se van estableciendo en su propio desarrollo. La función esencial de este sistema, desde la lógica de la propia sociedad, sería el de permitir que toda persona que necesite un alojamiento lo pueda tener.

Los sistemas de provisión evolucionan y se transforman, siendo necesario e imprescindible analizarlos siempre desde una perspectiva histórica y comparativa, porque si no se acaba pensando que lo que existe ahora es lo único que existió y lo que es peor, lo único posible.

En los momentos actuales existen dos modelos fundamentales de provisión residencial: el basado en el mercado residencial y el que se define por los sistemas de protección pública de viviendas. El primero presenta dos grandes alternativas: el mercado de viviendas nuevas y el mercado de viviendas usadas. El acceso a estas viviendas puede hacerse en propiedad o en alquiler, aunque como veremos con más detalle, el modelo dominante en este sistema es la propiedad.

Los sistemas de protección pública se caracterizan por estar organizados de manera mayoritaria sobre la edificación de nuevas viviendas protegidas, que son viviendas que teóricamente tienen precios tasados más asequibles y a las que solo pueden acceder determinados sectores sociales que tienen escasos recursos (baremos) económicos en el momento en el que se desarrolla su promoción. Aunque existen distintas modalidades de protección, dentro de las mismas se deberían destacar aquellas que van dirigidas a los grupos menos solventes o con problemas importantes de alojamiento. Este segmento de protección está regulado para ser utilizado como instrumento de apoyo a las actuaciones públicas y privadas que se realizan con algunos grupos desfavorecidos. El acceso a estos sistemas se está haciendo de manera mayoritaria en régimen de propiedad, o en alquiler que en muchos casos acaba terminando en propiedad.

Actualmente el mercado se ha convertido en el mecanismo dominante con muchísima diferencia, mientras que el sistema público tiene un papel minoritario y subordinado. Por hacerse una idea aproximada, y estimando el peso del alquiler, se realizaron en el año

pasado un número cercano a 1.000.000 de transacciones inmobiliarias<sup>2</sup> (controladas), de las cuales el 39% fueron con viviendas libres de nueva construcción, el 57% con viviendas libres pero ya construidas (mercado de viviendas usadas), y el resto, es decir el 4% correspondieron al "mercado de viviendas protegidas". Esta proporción es inferior a la que representa la producción de viviendas protegidas en este mismo año, en el que se iniciaron algo más de 664.000 viviendas de las cuales 95.000, es decir el 14%, tuvieron algún tipo de protección. Es interesante también destacar que solo el 19% de estas viviendas se ofertaron en alquiler, el resto lo fueron en propiedad o en régimen de autoprotección.

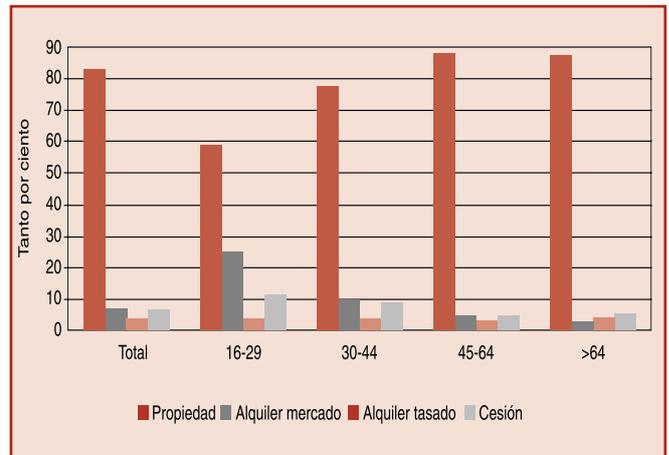
En el período comprendido entre el año 2000 y el año 2006 se terminaron en España la friolera cifra de 3.394.330 que supusieron un incremento del 83% respecto a las que se terminaron entre el año 1991 y 1999. De las viviendas terminadas que solo se corresponden con el mercado de viviendas libres, solo el 9,8% eran viviendas protegidas, mientras que estas viviendas representaron el 23% en el periodo 1991-1999<sup>3</sup>.

La conclusión más importante de estos datos es que el modelo de provisión residencial ha reforzado su especialización en el mercado, reduciendo sus proporciones en el subsistema de las viviendas protegidas, y lo que todavía es más importante, reduciendo su capacidad de modelar el sistema de provisión que ha quedado prácticamente en su totalidad en manos del mercado de la vivienda, ya sea en viviendas nuevas o viviendas usadas. Este proceso de especialización se ha configurado en un contexto marcado por un incremento exagerado de la producción de viviendas. Incrementos, por otra parte, solo igualados en los periodos históricos en los que se estaba configurando la estructura urbana de nuestro país.

Las consecuencias de este proceso son muy relevantes, generándose una situación de auténtico monopolio, que conlleva la imposición de unas reglas de funcionamiento basadas en su lógica casi de manera exclusiva. Es importantísimo tener en cuenta esta transición que se viene produciendo desde hace algunos años, y que tiene en el urbanismo uno de sus campos de sustentación más importantes. La imposición de este modelo ha transformado algunas cuestiones esenciales que pasamos a enumerar con brevedad:

1.- Ha hecho que la propiedad sea el sistema mayoritario y según transcurre el tiempo se convierte casi en un régimen de tenencia único, a pesar de que la situación social en todos los sentidos aconseja un reforzamiento estructural del sistema de alquiler y de la intervención pública directa en este ámbito de uso de las viviendas. Los últimos datos que manejamos han calculado una tasa de hogares viviendo en alquiler de solo el 10,4%, mientras que los hogares que residen en viviendas que han comprado o están comprando representan el 83,2%. La distribución por edad es muy interesante porque nos permite identificar el monopolio de este sistema incluso en etapas que en otros momentos estaban definidas por el alquiler. La tasa de propiedad de los jóvenes (16-29 años) era de casi el 60%. También es importante señalar el papel tan reducido de los alquileres tasados, que solo representan el 3,4% del total de los hogares españoles.

**Gráfico 1. Régimen de tenencia de los hogares según edad de la persona de referencia. Año 2004**



Fuente: INE, Encuesta de condiciones de vida del año 2005.

Es evidente que la propiedad se ha convertido en el sistema mayoritario, lo que ha producido un nuevo sistema de estructuración de la renta familiar, reforzando el papel del patrimonio inmobiliario y de su transmisión intergeneracional, y está contribuyendo a generar un nuevo modelo de diferenciación social que no se limita a la renta u otras variables auxiliares, sino que se fundamenta en lo que cada hogar tiene y en su capacidad para revalorizarlo.

De esta manera, se ha conseguido algo fundamental para el propio sistema residencial que es la incorporación de un número cada vez mayor de agentes individuales que están definiendo el propio sistema a través de la imposición de su lógica de beneficio, que en la mayoría de los casos sigue los mismos criterios que los del propio sector de agentes inmobiliarios. Esta extensión participativa del modelo está siendo esencial para el reforzamiento de la cultura residencial basada en la propiedad que el propio régimen franquista organizó a finales de los años cincuenta del siglo pasado.

2.- Se ha reducido de manera drástica el peso relativo del alquiler, aunque los nuevos fenómenos sociales que nos están afectando ha hecho que aumentase la demanda de este tipo de viviendas. La información<sup>4</sup> más reciente que tenemos sobre el alquiler procede de la Encuesta que ha realizado el Ministerio de Vivienda. Sus estimaciones son muy parecidas a las que realiza el INE al calcular un parque de vivienda en alquiler actualmente en torno a casi 1.800.000 viviendas, que representan un porcentaje próximo al 11% de las viviendas principales que el propio Ministerio ha estimado para el año 2006. De estos hogares alquilados, solo el 10,8% lleva menos de un año, lo que viene a significar un número aproximado de 194.000 hogares que entran en este mercado. Hay sin embargo casi un 60% que llevan más de 5 años alquilados en esa vivienda.

El importe medio de los alquileres es de 5,36 euros el metro cuadrado, lo que viene a significar para una vivienda de 90 m<sup>2</sup> un pre-

2 Fuente: Ministerio de la Vivienda.

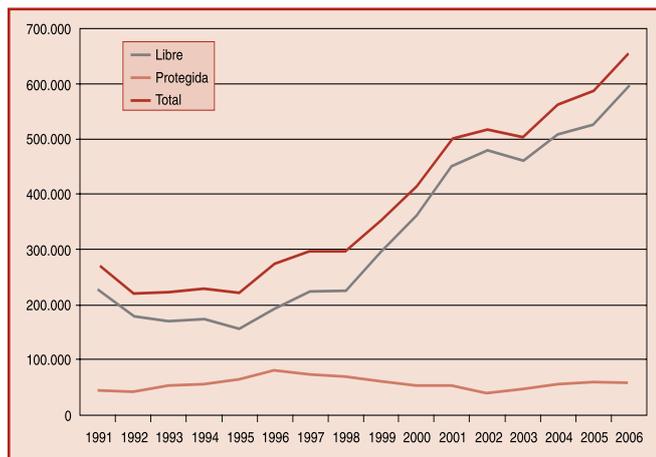
3 Fuente: Ministerio de la Vivienda.

4 La Encuesta sobre la vivienda en alquiler de los hogares en España 2006 que ha realizado el Ministerio de Vivienda proporciona alguna información relevante al respecto.

cio mensual de 482,4 euros. Este precio varía notablemente y por ejemplo asciende hasta 7,20 euros en el caso de los alquileres de menos de 1 año, lo que supone un precio mensual de 648 euros, que en un año se traduce en el pago de algo más de 7.700 euros.

3.- Otro rasgo muy característico del modelo que se ha impuesto es su creciente dependencia de la lógica productivista del sector inmobiliario. Ya se ha destacado en otros apartados el crecimiento de la producción de viviendas que se ha producido en España desde el año 2000.

**Gráfico 2. Evolución de la producción de viviendas anuales (1991-2006)**



Fuente: Ministerio de Vivienda

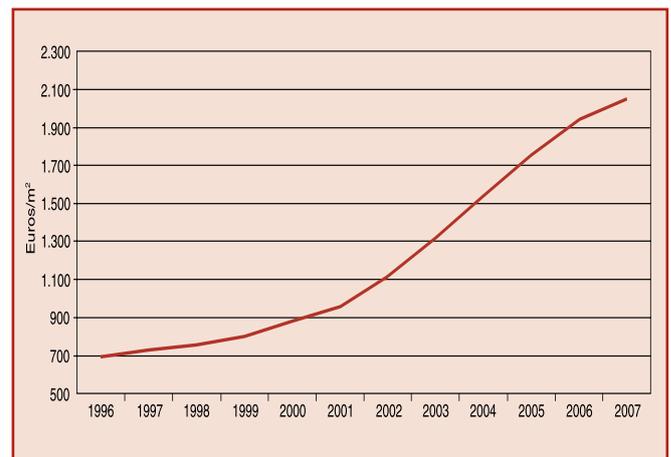
Sin embargo, este crecimiento no ha ido a parar exclusivamente a hogares o personas que necesitasen una vivienda. Una parte muy importante de estas viviendas se han producido en lugares donde la demanda fundamental se estructura en torno a viviendas secundarias o turísticas. Las estimaciones del propio Ministerio cifraban en algo más de 7.500.000 las viviendas que no tenían un uso de principales (hogares), que venían a representar algo más del 31% de todo el parque residencial. Una parte importante de este patrimonio ha sido comprado como inversión, reforzando de esta manera los aspectos especulativos de la vivienda que se han hecho habituales en el comportamiento de algunas capas sociales solventes<sup>5</sup>.

**- El crecimiento de precios de las viviendas en venta en el período 2000-2007 ha sido de un 134%, lo que ha hecho que una vivienda de 90m<sup>2</sup> pasase de costar 79.182 euros en el año 2000, a 184.905 euros en el segundo trimestre del año 2007**

Además el modelo productivista se ha reforzado con un incremento muy notable de la producción de viviendas libres, evolución que no ha podido seguir la producción de viviendas protegidas. Si se hubieran mantenido las proporciones de vivienda protegidas de los años noventa (23%), se deberían haber edificado entre el año 2000 y el año 2006 la friolera suma de 780.695 viviendas de este tipo, aunque la realidad ha sido muy distinta pues solo se han edificado 368.620, por lo que el déficit de este tipo puede estimarse en un número aproximado de 412.075 viviendas. Como es obvio, estas viviendas se han producido porque han ocupado parte de nuestras ciudades y de nuestro suelo, pero no lo han hecho en régimen protegido sino como viviendas libres, lo que ha contribuido de manera notable, entre otras muchas cosas, al incremento abusivo de los precios de la vivienda que ha experimentado nuestro país en los últimos años.

Efectivamente, el crecimiento de precios de las viviendas en venta en el período 2000-2007 ha sido de un 134%, lo que ha hecho que una vivienda de 90m<sup>2</sup> pasase de costar 79.182 euros en el año 2000, a 184.905 euros en el segundo trimestre del año 2007.

**Gráfico 3. Evolución de los precios de las viviendas en España (1996-2007)**



Fuente: Ministerio de la Vivienda

Esta subida de precios ha supuesto en términos absolutos que en poco más de 6 años la misma vivienda valiese más de 105.000 euros, lo que traducido en pesetas equivaldría a un sobre-coste de 17.000.000 millones. El problema fundamental es que este incremento no se explica por razones objetivas de aumento del valor de la vivienda o de la renta de los hogares. En realidad todo se debe a un aumento de los beneficios inmobiliarios que nacen esencialmente del sobrevalor que pueden poner los propietarios del suelo, sin que apenas hayan tenido ningún riesgo o hayan tenido que incrementar su valor a través de una inversión de mejora que sea capaz de añadir un nuevo valor. La especulación urbanística se ha adueñado del sector haciendo que una parte muy importante de los españoles se tengan que empeñar muy por encima de lo que sería deseable para sus econo-

<sup>5</sup> La inversión inmobiliaria en nuestro país se extiende no solo a las clases altas, también tiene una presencia importante en las clases medias y en las clases trabajadoras. Una parte de esta inversión procede de la propia transmisión inmobiliaria intergeneracional, aunque también hay una parte nada despreciable que procede del propio ahorro acumulado.

mías, pero también, de lo que puede ser justificable teniendo en cuenta el incremento de la riqueza del propio país. Para ser más claros, la vivienda en ningún caso debería subir por encima del crecimiento de nuestro PIB, y todavía sería más deseable, que no lo hiciera por encima de la propia renta familiar. El PIB a precios de mercado se incrementó en el periodo 2000-2006 en un 23,7%, mientras que la Renta Disponible Neta<sup>6</sup> lo hizo en un 49%.

Se mire por donde se mire no hay causas racionales que justifiquen estas subidas tan impresionantes de precios, y solo pueden ser explicadas por lógicas internas del sector o por estrategias económicas y de beneficios de algunos sectores de la sociedad española. Hay personas que han obtenido beneficios especulativos poco razonables, que se están soportando en unos precios absolutamente abusivos que están ocasionando efectos muy perniciosos en las economías familiares y en sus condiciones de vida.

### La exclusión residencial

Las problemáticas residenciales deben concebirse desde la lógica del habitar, es decir, desde el proceso de ocupación de las viviendas para convertirlas en hogares que nos anclen de manera efectiva a nuestra sociedad, permitiéndonos cumplir con nuestras funciones sociales que se van definiendo en cada periodo vital.

La persistencia de estas problemáticas solo puede entenderse desde la imposibilidad estructural que tienen algunos sectores sociales para adaptarse al modelo de provisión de vivienda. En muchos casos esta dificultad es permanente, teniendo que recurrir a otras opciones y estrategias.

El mercado, tanto en propiedad como en alquiler impone requisitos económicos que se expresan a través de lo que consideran solvencia económica y estabilidad de situación para asegurar los pagos necesarios a las entidades financieras. Este es el primer obstáculo, y lo es, porque ya no se trata solo de pagar una cantidad razonable que siempre debe estar en función de la renta familiar, sino de pagar el sobre-beneficio que el sector en todas sus manifestaciones tiene planteados. Desgraciadamente a veces son las propias Administraciones las que actúan como valedoras y legitimadoras del modelo, que no es universal ni racional, sino que es impuesto por una lógica que trae enormes perjuicios a nuestra sociedad a corto y a largo plazo.

El precio medio de una vivienda actualmente en una situación prototipo nos llevaría a tener que pagar durante al menos treinta años una media de 702 euros mensuales, o lo que es lo mismo, 8.424 euros al año. Esta misma vivienda en alquiler podría salir a 648 euros mensuales, lo que significa unos pagos anuales de 7.776 euros. Ahora bien, si tenemos en cuenta que los ingresos medios de los hogares en este mismo periodo es de 22.418 euros, la compra de vivienda por sí misma está absorbiendo casi el 38% de los ingresos del hogar en el caso de la compra, o el 34% en el caso del alquiler.

Sin embargo, no basta con tener estos ingresos, sino que se tienen que poder demostrar que se tienen garantizados a lo largo del tiempo

que dura la hipoteca. Hay que tener en cuenta que estamos hablando de un supuesto de treinta años, que evidentemente está pensado para sectores de población juvenil solventes que pueden contar con periodos de tiempo tan largos<sup>7</sup>.

El cumplimiento estricto de la condición económica que impone el modelo residencial dominante excluye a sectores que no pueden cumplir estos requisitos porque no tienen solvencia económica suficiente, o si la tienen, no la pueden garantizar a lo largo del tiempo porque no poseen economías normalizadas. Este es el primer eslabón del proceso de exclusión del modelo residencial que da lugar a que algunas personas y colectivos sufran la primera manifestación de lo que podemos entender como exclusión residencial, es decir, un proceso de expulsión estructural del modelo de provisión de viviendas. Resulta difícil cuantificar los sectores de población afectados por este primer tipo de exclusión, pero existen muchos indicios de que su volumen ha crecido en los últimos años, y además, no se tratan solo de sectores extremos en la estructura social y económica, cuya exclusión es patente porque coinciden en ellos situaciones previas de exclusión social o de marginación, sino que cada vez son más numerosos los grupos que se ven obligados a utilizar estrategias de aplazamiento de la emancipación, o a mantener situaciones de alojamiento extremas y excluyentes como se verá más adelante.

La estructura de ingresos de los hogares españoles debería cuadrar con una oferta suficiente de viviendas, que en ningún caso superase unos niveles razonables de esfuerzo económico (20-40%). Casi el 50% de los hogares tendría una renta media por debajo de los 19.000 euros anuales. Si calculamos como razonable que el esfuerzo de este segmento no puede sobrepasar lo razonable, deberíamos encontrar en torno a un 15% de la oferta de viviendas en compra sobre un precio de 74.800 euros, un 16,9% en torno a 43.000 euros, y un 18,3%, sobre 28.400 euros. Si en vez de propiedad se calcula la oferta razonable en alquiler, la estructura de precios estaría entre los 118 euros mensuales para el nivel mínimo de renta de hogares, de 180 euros para el segundo nivel, y 311 euros para el nivel más solvente de los considerados en este ejemplo.

Cualquier parecido entre lo razonable y la realidad es pura ficción, y la conclusión más clara es que en estos momentos no existe este tipo de oferta, puesto que incluso los submercados de precios más baratos están sobrepasando con creces estos niveles. Se ha generado una escalada que se ha extendido como mancha de aceite a todos los lugares, y apenas quedan ofertas razonables.

Cuando la exclusión residencial económica se hace estructural, se desencadenan distintos mecanismos y estrategias por parte de las personas afectadas y de las Administraciones para tratar de paliar, en la medida de lo posible, los efectos del problema. La intervención pública en materia de vivienda ya no se define con objetivos reguladores del mercado, es completamente incapaz de ello, y posiblemente la razón fundamental se encuentra en la política urbanística de una parte muy considerable de los municipios españoles. Por

6 El Salario Mínimo Interprofesional se incrementó entre el año 2000 y el año 2006 en un 27,3%.

7 Desde el sector financiero se empieza a argumentar que hay que cambiar nuestra costumbre de dar en herencia a nuestros hijos una vivienda pagada. Las herencias inmobiliarias a partir de ahora se van a transmitir con cargas hipotecarias. Los créditos a cincuenta años esconden la realidad del precio abusivo que tienen las viviendas, y del negocio financiero.

ello, la política de vivienda se está definiendo desde perspectivas que asumen como inevitable el modelo, tratando de apoyar e incidir en las dificultades que tienen sobre todo algunos sectores sociales, que mantienen, no obstante, niveles de solvencia suficientes para entrar en los baremos y hacer frente a las ayudas públicas. El resto, sobre todo las situaciones que se definen estructuralmente por su insolvencia, van entrando progresivamente en los programas estrictos de política de vivienda social a través de la promoción pública de vivienda, habitualmente en régimen de alquiler, aunque es cada vez mayor el número de actuaciones soportada en la compra de viviendas de segunda mano que pasan a formar parte del patrimonio público. En realidad todas estas actuaciones son importantes, pero no dejan de ser parches que acaban siendo absorbidos por el propio modelo como necesidad para su propia estabilidad.

Otras de las consecuencias más importantes de la exclusión residencial de carácter económico, es la incapacidad que crea en muchos grupos sociales para mejorar su situación residencial, permitiendo su adaptación a los nuevos requisitos vitales que van surgiendo en el desarrollo de nuestra vidas. Las manifestaciones más extremas de estas problemáticas son lo que denominamos como chabolismo horizontal e infravivienda vertical. Es decir, hay un número importante de hogares que viven en situaciones de alojamiento muy deficientes, y en algunos casos, muy extremas por su gravedad y riesgo.

El chabolismo horizontal es un fenómeno muy complejo sobre el que se lleva actuando de manera muy intensa, pero que no se logra erradicar de manera definitiva, al menos en algunas ciudades españolas. Además, lo específico de este fenómeno es el que se acumulan los factores de degradación en el alojamiento, es la presencia mayoritaria de la población gitana. Aunque el esfuerzo ha sido y es enorme, no se logra acabar con esta lacra, e incluso en algunos lugares se está produciendo su aumento por la llegada a nuestro país de algunos colectivos gitanos de países del Este de Europa. Junto con el protagonismo de la población gitana, ya sea española o procedente de otros países del Este de Europa, es preciso mencionar también lo que se ha denominado "nuevo chabolismo", en parte protagonizado por estos inmigrantes gitanos del Este, pero también por otros inmigrantes procedentes de otros países periféricos, sobre todo africanos, y que son muy numerosos sobre todo en el sur y este del país. La reproducción de este fenómeno aparece como una consecuencia, entre otras cosas, de la exclusión estructural de carácter económico que padecen algunos segmentos, aunque en estas situaciones también se debería hablar de una exclusión de carácter étnico que hace aumentar las dificultades de encontrar una vivienda en el mercado residencial normalizado por las reticencias de los propietarios. La exclusión social se asocia de manera directa con la imposibilidad de cumplimiento de los requisitos de accesibilidad económica que se marcan en el mercado de la vivienda.

La infravivienda vertical es una de las manifestaciones más graves con las que se nos muestran las situaciones de exclusión estructural que sufren algunos colectivos. Se concreta en viviendas habitadas que no reúnen las condiciones necesarias para que sean ocupadas, aunque en ellas residen numerosas personas. Los problemas que presentan estas viviendas son en algunos casos muy graves por sus consecuencias sobre la situación vital y la salud de sus habitantes (deficiencias constructivas, humedades, accesibilidad física). También sue-

len tener un déficit importante en sus instalaciones básicas (electricidad, calefacción, agua corriente, servicios de saneamiento) que puede expresarse por su carencia o por encontrarse en muy mal estado, impidiendo que su utilización sea la que necesitan las personas y hogares que viven en ellas. Estos problemas se reproducen habitualmente en el propio edificio y en los entornos más inmediatos que suelen experimentar procesos de degradación que repercuten en los servicios e instalaciones públicos.

La exclusión de carácter estructural inmoviliza en estas viviendas y edificios a sus habitantes, que no pueden encontrar otras alternativas viables desde sus propios recursos. El proceso de degradación de estos espacios se desarrolla progresivamente, produciéndose en algunos casos cambios en las poblaciones residentes tradicionales, y la entrada de otros colectivos que tampoco pueden hacer frente a los procesos de degradación del entorno, que necesitan una intervención integrada desde la exclusión estructural económica que caracteriza la situación social de estos grupos.

Aunque la relación entre exclusión social y exclusión residencial es bastante clara en el chabolismo horizontal, no lo es en el caso de la infravivienda vertical, pues a veces sus manifestaciones son muy incipientes y se concentran en barrios tradicionales (periféricos/centrales) en los que todavía perviven sus poblaciones de toda la vida. No obstante, y en algunos casos, estas poblaciones están siendo sustituidas por inmigrantes extranjeros que llegan a estos barrios de manera masiva, convirtiéndose esta ocupación en un gran negocio, porque desgraciadamente esta fuerte demanda acaba inflando de manera artificial este submercado de viviendas, aunque los problemas estructurales que mantienen las viviendas y edificios siguen estando ahí.

Ya para acabar este apartado, se debería hablar de tres manifestaciones importantes de los problemas asociados a la exclusión residencial. En primer lugar habría que hacer referencia a las situaciones de hacinamiento que están padeciendo algunas poblaciones como consecuencia de la falta de recursos para cambiar de alojamiento. La problemática del hacinamiento tiene graves consecuencias sobre las personas que viven en esta situación, porque no pueden construir su hogar de manera adecuada, y sobre los edificios y barrios en los que se concentran estas situaciones. El hacinamiento

**- El cumplimiento estricto de la condición económica que impone el modelo residencial dominante excluye a sectores que no pueden cumplir estos requisitos porque no tienen solvencia económica suficiente, o si la tienen, no la pueden garantizar a lo largo del tiempo porque no poseen economías normalizadas**

namiento implica una sobrecarga de los servicios comunitarios, que hace aumentar la tensión vecinal actuando en muchos casos como factor desestructurador de las propias comunidades vecinales. Esta intensidad de usos trastoca la capacidad de atención de los recursos públicos disponibles que con las mismas personas y espacios tienen que atender un mayor número de usuarios. El hacinamiento es en la mayoría de los casos una situación obligada por la carencia de recursos suficientes, y tanto la comunidad gitana como los inmigrantes extranjeros serían los dos grupos que con mayor gravedad padecerían sus consecuencias.

En segundo lugar, se debería comprender los problemas crecientes de accesibilidad física que tienen algunas personas y colectivos en edificios sin condiciones para su utilización en situaciones de problemas de movilidad o dificultades de acceso. Aunque esta problemática es bastante diversa, en algunos casos coincide con la infravivienda, produciéndose una concatenación de dificultades crecientes que hace muy difícil la vida a las personas que tienen estas dificultades. En muchas ocasiones, los problemas de acceso no se pueden resolver por insolvencia económica, aunque también es cierto que a veces las propias comunidades se convierten en el principal obstáculo.

Por último, habría que considerar un conjunto muy variado de situaciones en las que el alojamiento no se encuentra solucionado de manera adecuada, por lo que se tiene que acceder a recursos públicos y privados de urgencia que intentan impedir que se extienda el fenómeno de las personas sin hogar.

## Conclusiones

La exclusión residencial es un fenómeno permanente e intenso en la sociedad española actual. Se caracteriza por agrupar situaciones sociales muy variadas en las que el alojamiento, tal como ha sido entendido en este texto, no se encuentra resuelto de manera adecuada. Para estas personas y hogares el alojamiento puede convertirse en un factor de desequilibrio e inestabilidad social que dificulte su integración social.

Existen razones estructurales que explican la persistencia de este fenómeno, y su extensión a nuevos colectivos y grupos sociales en

***- Las condiciones de acceso a la vivienda que ha impuesto el sistema residencial han hecho aumentar de manera considerable las dificultades de la población para resolver sus necesidades de alojamiento, aumentando la vulnerabilidad de sectores y grupos sociales que en otros momentos estaban perfectamente integrados***

los últimos años. El modelo residencial dominante en nuestra sociedad se fundamenta en el mercado, que ha aumentado su capacidad de configurar el papel que el alojamiento está jugando en la organización de nuestra sociedad. La lógica del sistema residencial hace prevalecer los valores de rentabilidad económica frente a los valores de uso del alojamiento, que se centrarían en el reconocimiento de su capacidad para generar bienestar y estabilidad, favoreciendo de manera equilibrada la inserción de cada individuo en la propia sociedad. Una de las consecuencias más importantes es la instalación de la propiedad como una alternativa casi exclusiva, reduciéndose el alquiler hasta un papel completamente anecdótico, aunque la realidad actual española esté aconsejando su reforzamiento.

Las condiciones de acceso a la vivienda que ha impuesto el sistema residencial han hecho aumentar de manera considerable las dificultades de la población para resolver sus necesidades de alojamiento, aumentando la vulnerabilidad de sectores y grupos sociales que en otros momentos estaban perfectamente integrados. También ha reforzado y aumentado la exclusión estructural que padecen algunos colectivos y grupos sociales, haciéndola permanente y de muy difícil modificación.

Las dificultades crecientes de acceso a la vivienda no han podido ser resueltas por la intervención pública, que progresivamente ha abandonado los objetivos de intervención sobre el modelo de provisión para regularlo desde los principios constitucionales que reclaman el derecho a la vivienda, limitándose a actuaciones puntuales dirigidas a algunos colectivos solventes, y a grupos sin capacidad económica que suelen estar afectados por situaciones de exclusión social. En cualquier caso, la intervención sobre estos grupos no logra resolver el problema de fondo.

La exclusión residencial se manifiesta a través de distintos fenómenos que conforman la realidad de nuestras ciudades. Los más importantes son los que se corresponden con el chabolismo horizontal, la infravivienda vertical, el hacinamiento, y la inadecuación de uso que experimentan muchos edificios y viviendas. Estas problemáticas se producen por la ausencia de alternativas reales que dejan sin alternativas viables a las personas y hogares que los sufren. El modelo residencial se constituye en el principal inconveniente, y en muchos casos insalvable, para que las personas afectadas puedan hacerlas frente de la manera más eficaz.

La comunidad gitana, no ajena a esta realidad residencial, tiene que afrontar las dificultades de la exclusión residencial económica, añadiendo además en muchas ocasiones los problemas derivados de las diferencias culturales y de las relaciones interétnicas. Las familias e individuos gitanos ven incrementados sus problemas de vivienda y las dificultades para solucionarlos porque también actúan factores específicos propios derivados de la discriminación étnica que sufren en esta sociedad. Por ello, su representación en todas las manifestaciones de la exclusión residencial es mucho mayor que la que presentan otros grupos similares. El componente étnico ha de integrarse en la explicación de su exclusión residencial. De cualquier manera, consideramos necesario no olvidar que esta situación debe contextualizarse, pues no se puede comprender al margen del sistema residencial. Las ideas aquí expuestas intentan aportar un pequeño granito en esta dirección. ■