



La ocupación ilegal: realidad social, urbana y económica...un problema que necesita solución

Institut Cerdà

4 de mayo 2017

Objetivos y metodología

Comprensión de la situación

Principales magnitudes y tipologías de ocupación

Efectos de la ocupación ilegal

Posición de los distintos agentes

Conclusiones



Analizar los efectos y el alcance que el fenómeno de la ocupación tiene sobre las personas y las ciudades





Entidades
locales





Comunidades
Autónomas



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Agencia de
Vivienda Social de la
Comunidad de Madrid

Propietarios

sogeviso

avscatalunya

BBVA

Cuerpos de
Seguridad del
Estado



Estamento
judicial





**Asociaciones,
plataformas y
entidades del
tercer sector**

FUNDACIÓ
HÀBITAT 3



 **SER.GI**
Fundació Servei Gironí
de Pedagogia Social

Otras entidades

COAM 
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

 **DEFENSOR
DEL PUEBLO**



- Información sensible.
- Disponibilidad de la información.
- Confidencialidad de datos y referencias.
- Falta de uniformidad en los criterios.
- ...en algunos casos, negativa a querer hablar del tema



1. Comprensi3n de la situaci3n





→ Tan sólo en Cataluña, las **necesidades de vivienda social** se estiman en 230.000 unidades.

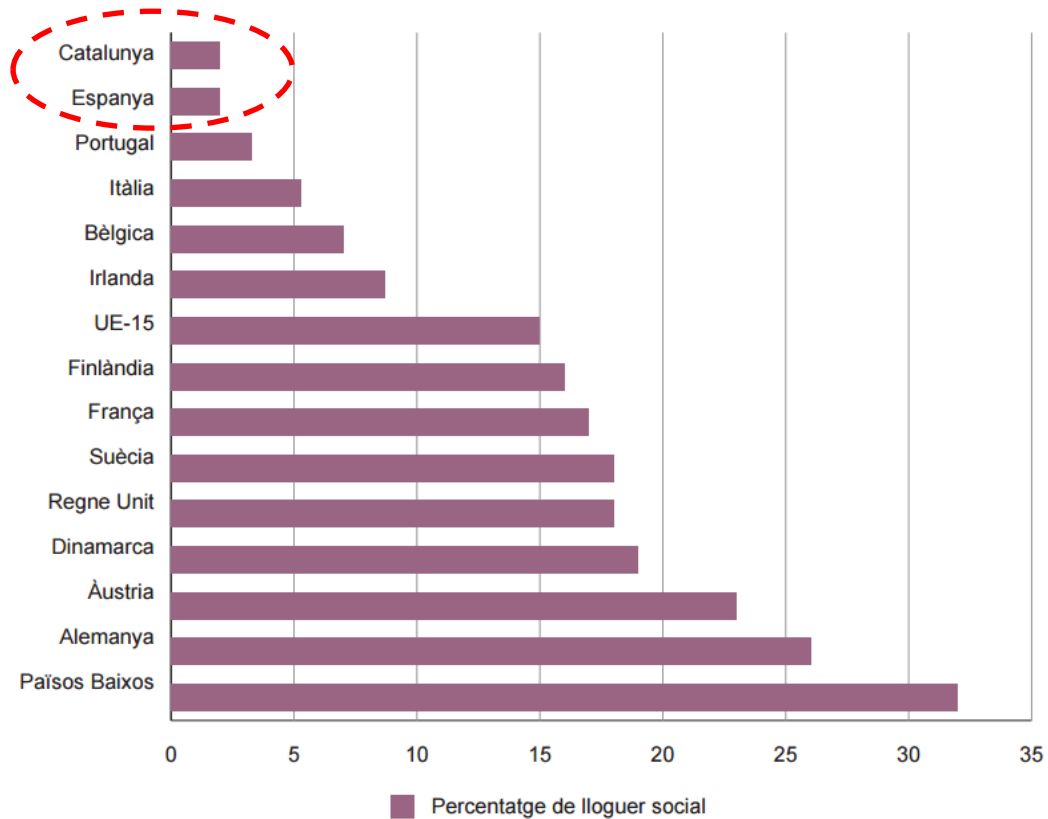
Método A. Necesidades detectadas	
Necesidades detectadas	Hogares
Lanzamientos y ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual	50.000
Registro de solicitantes de vivienda protegida (Agencia de la Vivienda de Cataluña)	69.000
Demanda oculta (estimación)	10.000
Mal alojamiento (Análisis de la exclusión social en Cataluña, 2009)	37.000
Familias en riesgo de exclusión (PNH 2007-2016)	65.000
Total A	231.000

Método B. Estándares europeos	
Estándares	Hogares
Parque de alquiler social a alcanzar (15% del parque total)	440.000
Parque de alquiler público y social actual	-95.000
Parque de alquiler privado actual con rentas asequibles	-115.000
Total disponible	-210.000
Total B	230.000

Adaptació dels resultats del Dossier de la Taula del Tercer Sector "L'habitatge de lloguer social a Catalunya, una assignatura pendent" (2014), amb dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (2017)



→ La administración pública no ha producido suficiente **vivienda social** de alquiler



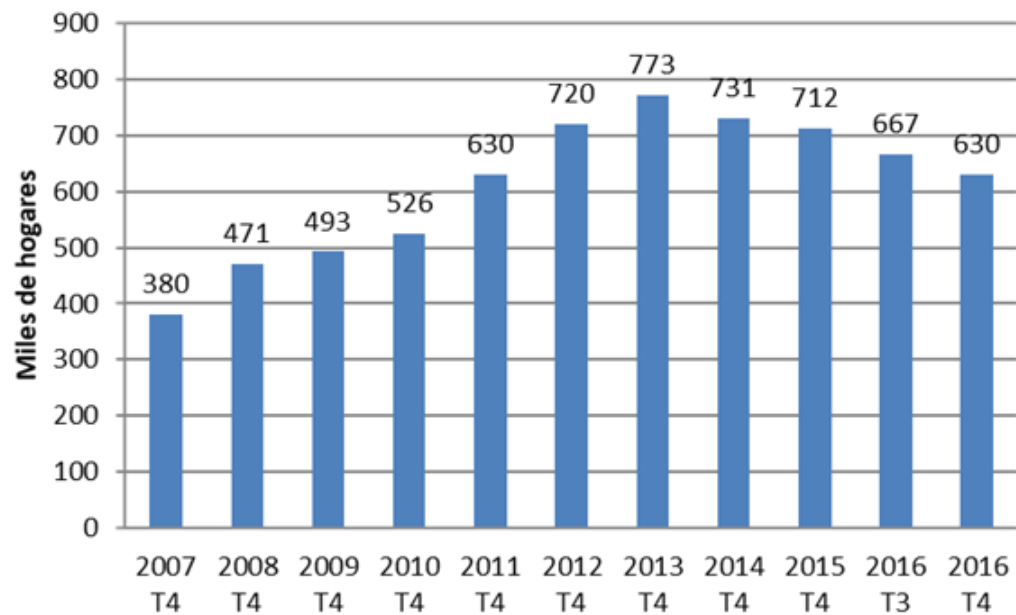
Font: "Statistiques du logement dans l'Union Européenne". Edition 2010.

Extraído de: *L'accés a l'habitatge. Els preus, el gran repte de la política d'habitatge del segle XXI.* Trilla, C., 2016



➔ Los hogares sin ningún tipo de ingresos se han incrementado un 66% desde el 2007.

Evolución del número de hogares sin ningún tipo de ingresos en España

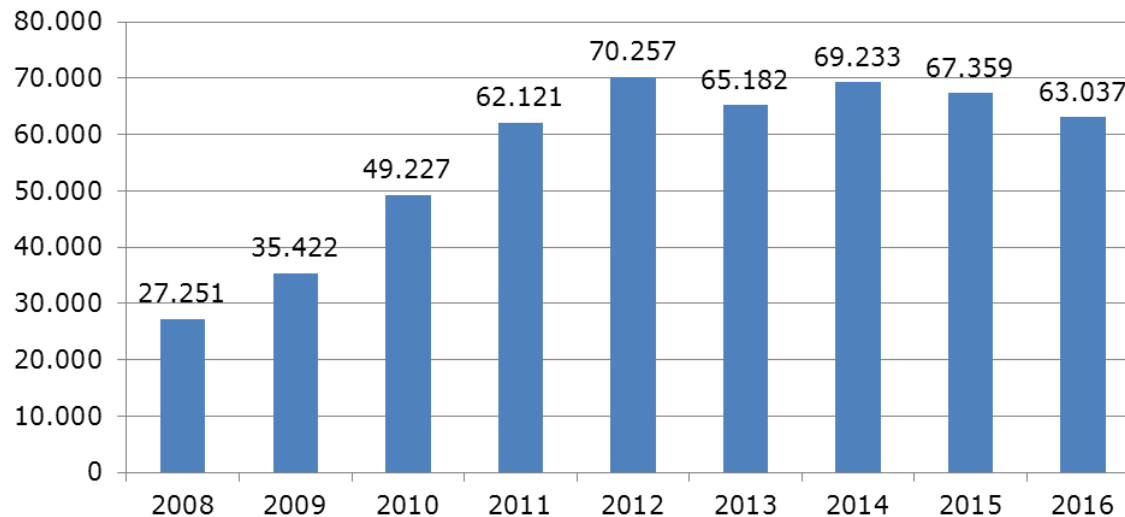


Fuente: Instituto Nacional de Estadística, 2016.



→ El número de lanzamientos se ha multiplicado por 2,25 desde 2008.

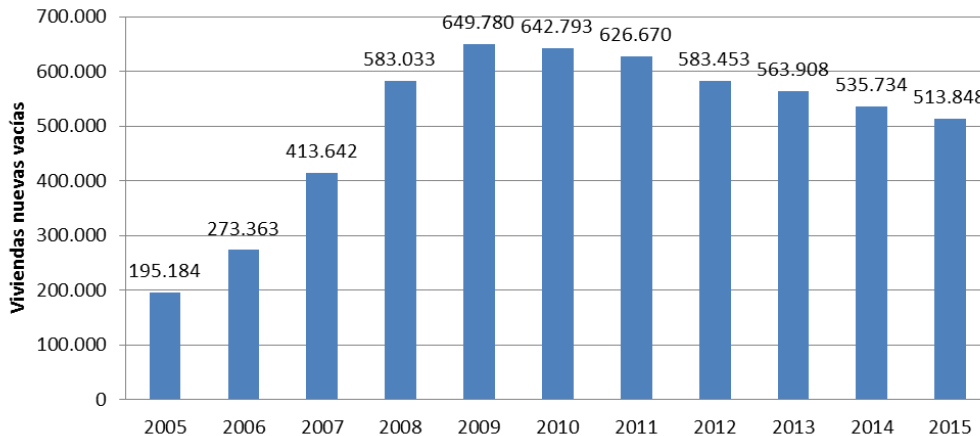
Evolución de los lanzamientos de inmuebles por orden judicial



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, 2017



→ El fenómeno de la ocupación se ha visto facilitado por la existencia de un **parque de viviendas vacías**.



El ajuste económico se ha venido realizando...mucho más lejos queda el ajuste social



- stock de vivienda nueva vacía → **-12%**
- número de hogares sin ningún tipo de ingresos → **+ 51 %**
- número de lanzamientos de inmuebles por orden judicial → **X 2,47**



→ *“Si bien la legislación vigente, permite acudir a la vía legal...**no comporta ni puede comportar una solución general** que trascienda más allá de los supuestos claramente delictivos”*

*Es por todo ello que conviene articular los mecanismos legales que permitan **la garantía y la imperturbabilidad de la propiedad privada de las personas físicas**, a la vez que permitan reforzar el **parque de viviendas de alquiler social** existente, para que pueda estar plenamente disponible al servicio de las necesidades urgentes de las **personas y familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad en materia de vivienda.***



BOLETÍN OFICIAL
DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XII LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

30 de enero de 2017

Núm. 78-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000061 Proposición de Ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por la que se regula un procedimiento específico para garantizar la posesión de viviendas titularidad de propietarios personas físicas y para asegurar a las entidades sociales y a las administraciones públicas la disponibilidad de las viviendas en su haber destinadas a alquiler social.

Presentada por el Grupo Parlamentario Mixto.

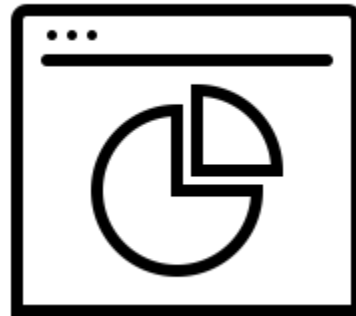
La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

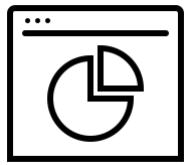


→ La gestión del fenómeno de la ocupación es compleja y es necesaria la involucración de **TODOS LOS GRUPOS DE INTERÉS.**



2. Principales magnitudes y tipologías de ocupación





- ➔ Se estima que existen más de **87.500 familias ocupando viviendas en España...**
- ➔ **...cifra equivalente a 262.500 personas, población similar a la de La Coruña.**

➔ **Algunas cifras**

21%

viviendas vacías procedentes de ejecuciones hipotecarias en Cataluña

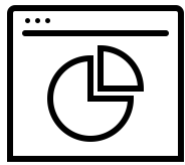
6%

viviendas vacías de Terrassa

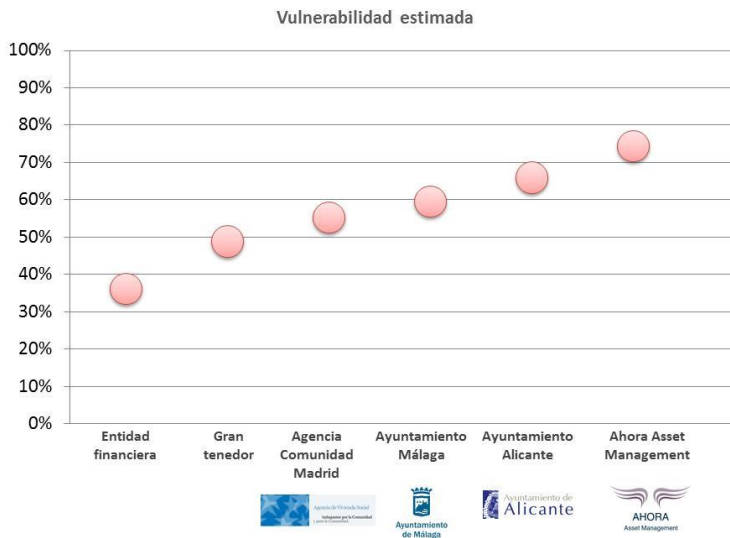
46%

viviendas vacías de los barrios de Ciutat Meridiana, Trinitat Vella i Besòs i Maresme de Barcelona

- ➔ Las ocupaciones suponen la **inmovilización de entre el 5 y el 20% de los activos de vivienda pública** así como de otros tenedores



- ➔ La ocupación ilegal ha **trascendido a las personas en riesgo de pobreza y exclusión social y proliferan otros colectivos**
- ➔ **entre un 10 y un 35% de las ocupaciones pueden calificarse de conflictivas**



Ocupaciones conflictivas



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

➔ 10%-15%



**Agencia de
Vivienda Social de la
Comunidad de Madrid**

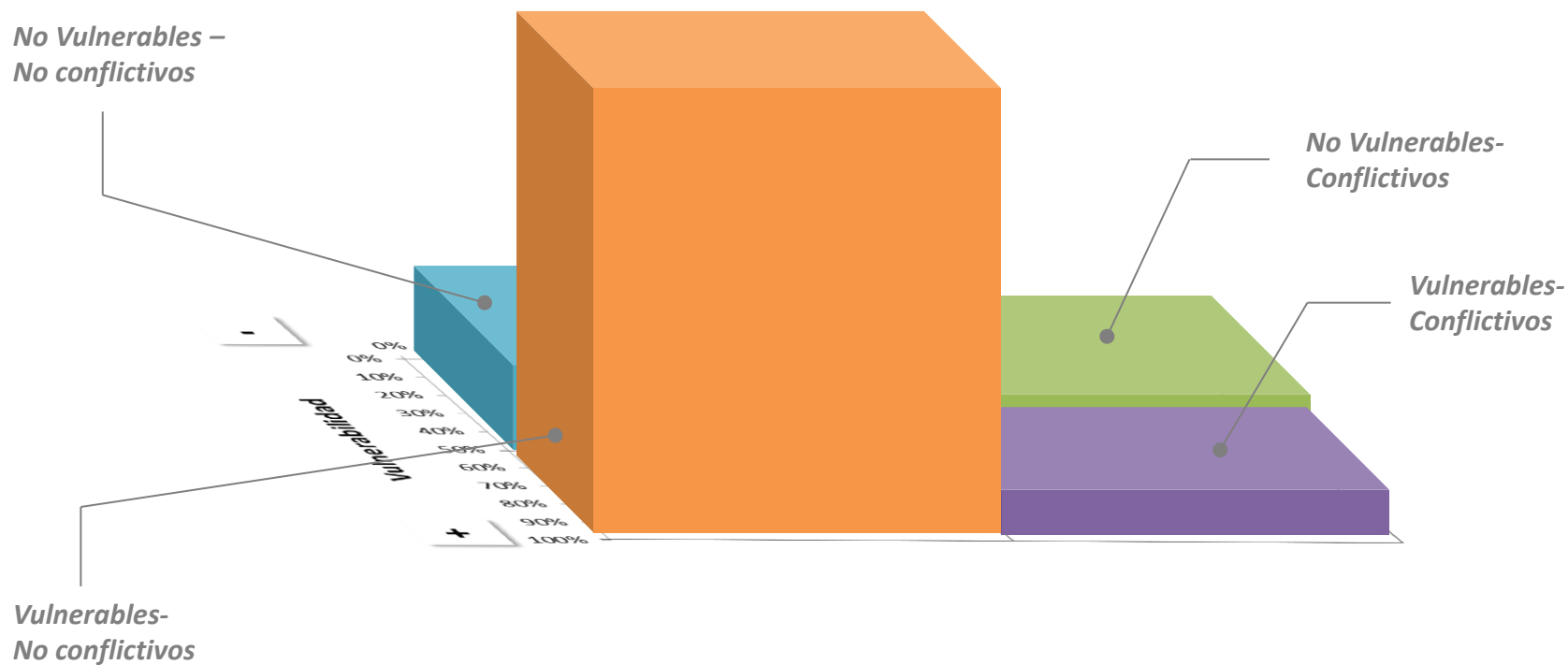
➔ 13%

Varios Ayuntamientos

➔ 20-35 %



➔ La ocupación ilegal ha **trascendido a las personas en riesgo de pobreza y exclusión social y proliferan otros colectivos**

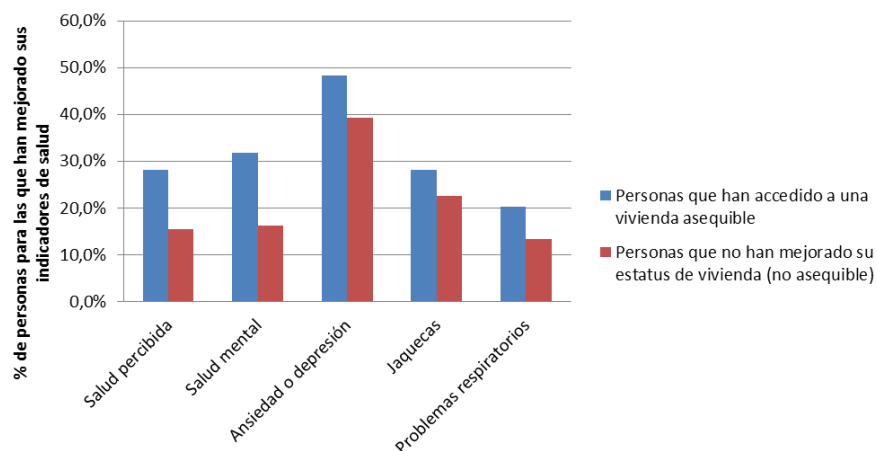


3. Efectos de la ocupación ilegal





→ La falta de estabilidad y seguridad en la vivienda son fuente de situaciones de **estrés y ansiedad**.



Fuente: Salut i habitatge en població vulnerable. Mostra de persones ateses pe Càritas Diocesiana de Barcelona. Proyecto Sophie.

→ *“...ocupar és una via inestable, molt precària i que comporta conseqüències legals. Les famílies que ocupen tenen moltes dificultats per accedir als subministraments bàsics. S’enfronten a processos judicials que poden acabar amb multes quantioses i antecedents penals. I, evidentment, s’enfronten a un desnonament imminent i a un futur més que incert” PAH*



→ **Dificultad de acceso a servicios públicos, ante la falta de título habilitante.**

→ **Incremento del riesgo de exclusión social**



→ **Estigmatización de las personas ocupantes.**





→ Aparición de **mafias** de la vivienda.

9 de cada 10 municipios entrevistados relacionan un incremento de la ocupación ilegal con la proliferación de mafias.

En la mayoría de casos se trata de grupos poco organizados, dedicados a la apertura de puertas.

Se vende piso okupado por 1.000 euros

Bandas organizadas revientan viviendas vacías que venden o alquilan ilegalmente
La renta incluye agua, luz y gas gratuitos

EL PAÍS 

fenómeno en expansión

La ocupación mafiosa de pisos se generaliza en Catalunya

Bandas organizadas revenden viviendas a las que han accedido con una patada en la puerta

LA VANGUARDIA

La Policía Nacional detiene a un hombre que forzaba casas para los desalojados de Sa Penya

PERIÓDICO IBIZA

→ “Com a PAH, intentem **dissuadir les famílies** que estan disposades, per desesperació, a pagar una quantitat de diners que no tenen per comprar la clau d’un pis”

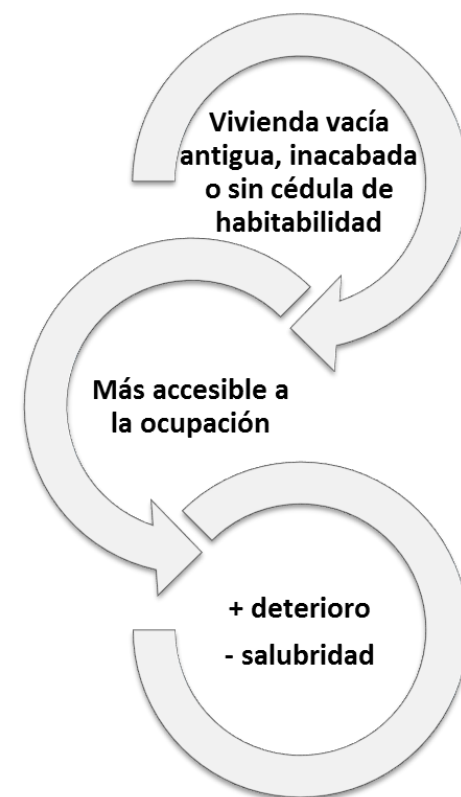


➔ **Bajas condiciones de habitabilidad** (manipulación de instalaciones de gas y electricidad y genera un riesgo para el conjunto de los vecinos).

Entre el 40 y 60% de viviendas ocupadas realizan conexiones fraudulentas .



➔ **...los vecinos que residen legalmente tienen que hacer frente al pago** de los gastos totales (incluidos los ocasionados por los enganches ilegales de los ocupantes).





→ Si bien actualmente de carácter **minoritario**, las **OCUPACIONES CONFLICTIVAS** generan impactos en su entorno inmediato.

→ Incremento de la inseguridad por amenazas y delitos.

→ Incremento de las molestias por ruido.

→ Deterioro del estado del entorno urbano y de su mobiliario.

→ Incremento de actividad económica ilegal.

→ Impacto sobre los comercios y negocios del entorno.

→ Expulsión de los vecinos originarios.



- ➔ TODOS los municipios entrevistados indican un impacto económico negativo cuando aparecen ocupantes de carácter problemático (entre 3.500 €/vivienda y 30.000 €/vivienda).
- ➔ La ocupación supone **costes adicionales** para las **administraciones públicas**
 - ➔ *Gestión de la vivienda pública: vigilancia, reparación, etc.*
 - ➔ *Servicios públicos locales: mediadores, policía, limpieza, etc.*

5 M€ en 2 años

1,4 M€ en 4 años

1 M€ en 1 año





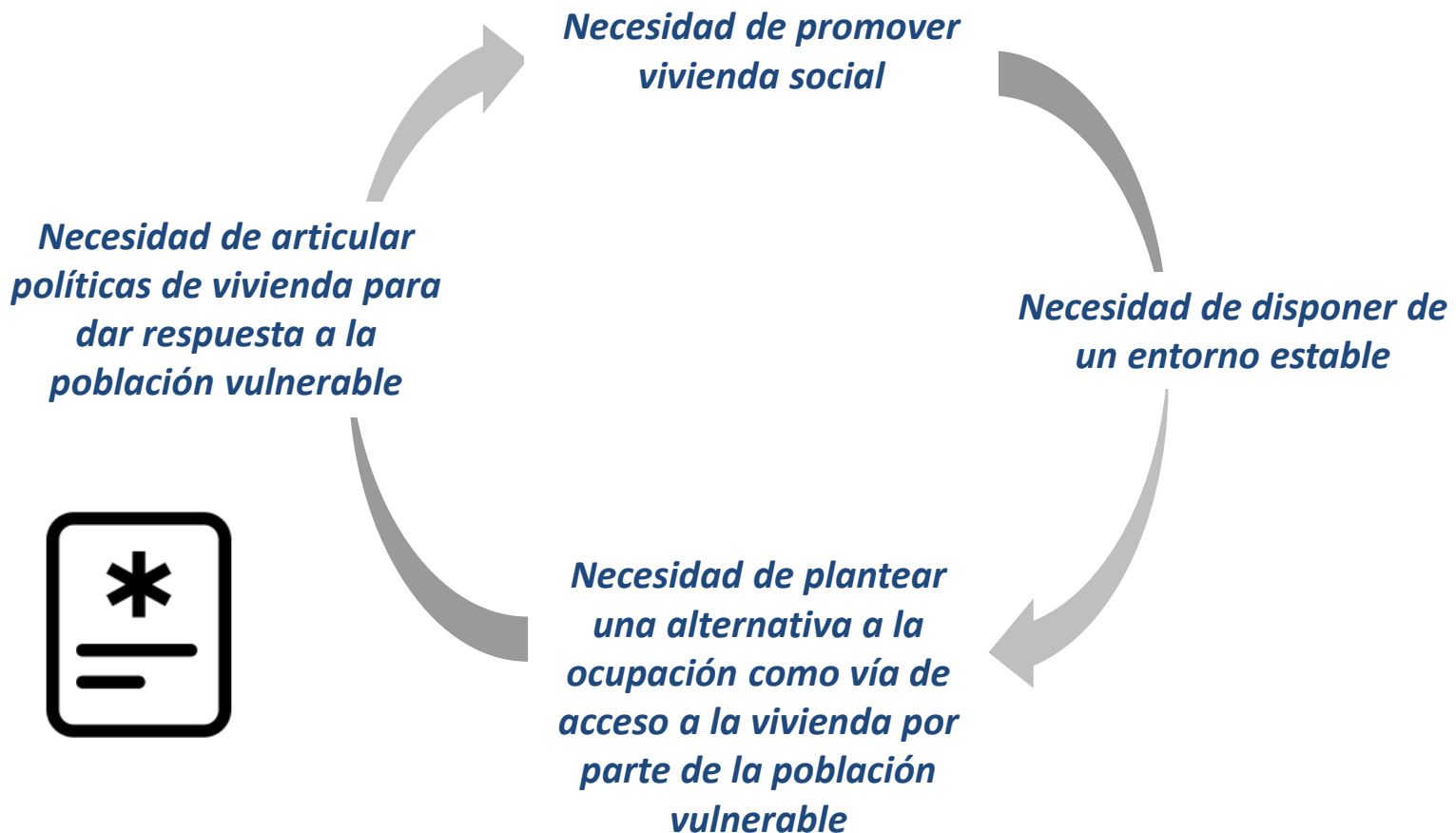
➔ **Pérdida de valor** del inmueble estimada entre un 40% y un 60%.

	↓		↓
Asturias	-65,1%	Canarias	-41,9%
Euskadi	-53,2%	Galicia	-41,8%
Baleares	-52,2%	Castilla La Mancha	-41,3%
Comunidad Valenciana	-50,7%	Murcia	-41,2%
Castilla y León	-48,2%	Cataluña	-39,3%
Cantabria	-46,7%	Extremadura	-36,3%
Andalucía	-44,7%	Comunidad de Madrid	-35,3%
La Rioja	-44,4%	Navarra	-28,1%
Aragón	-42,1%		

[idealista/news](https://www.idealista.com/news)



→ *El desarrollo de políticas en materia de vivienda en estas zonas se basa en un círculo que es necesario reforzar.*





→ Agravio comparativo para el resto de personas vulnerables.

Precisamente, ayer, la alcaldesa de Madrid indicó que "más de 400 viviendas puestas por bancos" a disposición del Ayuntamiento "se han okupado", situación que "preocupa" al equipo de Gobierno. "Hay muchas personas que estaban en lista de espera y no pueden tener esa vivienda porque se han okupado", ha dicho Carmena durante un encuentro vecinal celebrado ayer por la tarde en la Junta Municipal de Hortaleza.



*Lo contrario sería tanto como permitir a la interesada el uso de un doble y simultáneo juego para acceder a una vivienda social: de una parte la política de hechos consumados (la patada en la puerta) y de otra el uso del procedimiento ordinario (el que han seguido los demás solicitantes de vivienda), sentando un pésimo precedente y con el consiguiente **agravio comparativo hacia los demás solicitantes de vivienda.***



Defensor del Pueblo Andaluz.



→ Deterioro de la **convivencia en las comunidades de vecinos**, especialmente, cuando aparecen ocupantes de carácter problemático

→ *Falta de implicación en la gestión de la comunidad*

→ *Impagos y morosidad en las comunidades de vecinos*

→ *Falta de corresponsabilidad en el mantenimiento y la limpieza de los espacios comunes*

“Esta institución ha visto incrementado el número de quejas recibidas de los ciudadanos respecto a los problemas que ocasionan a los vecinos las ocupaciones ilegales de los inmuebles”

Informe Defensor del Pueblo 2015

Consideración de los impactos sobre la Comunidad en e

Esta institución ha visto incrementado el número de quejas recibidas de los ciudadanos respecto a los problemas que ocasionan a los vecinos las ocupaciones ilegales de los inmuebles. En general, los inmuebles son de

Los vecinos que habitan legítimamente en sus domicilios se encuentran con problemas de diversa índole: convivencia vecinal originada por los ocupantes ilegales, problemas de insalubridad por acumulación de basura y deterioro de elementos comunes por actos de vandalismo, molestias por ruido en los domicilios, y perjuicios económicos pues en los inmuebles que disponen de contadores generales para los suministros de agua y electricidad, los vecinos que residen legalmente tienen que hacer frente al pago de los gastos totales (incluidos los ocasionados por los enganches ilegales de los ocupantes) para que las compañías suministradoras no corten el servicio



- ➔ La concentración de ocupación ilegal de carácter conflictivo actúa como catalizador de **fenómenos de ocupación y sucesión**.
- ➔ Estos fenómenos, pueden ser en algunos casos, precursores de fenómenos de gentrificación.

Degradación física y de la convivencia del barrio

Población que posee medios económicos suficientes abandona el barrio

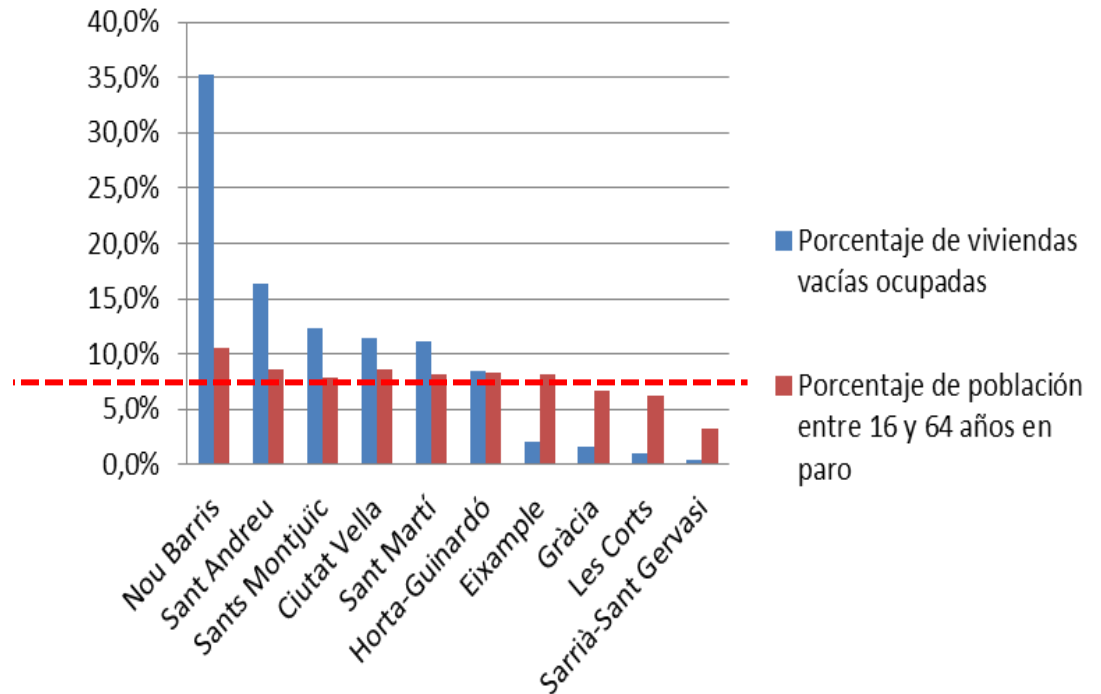
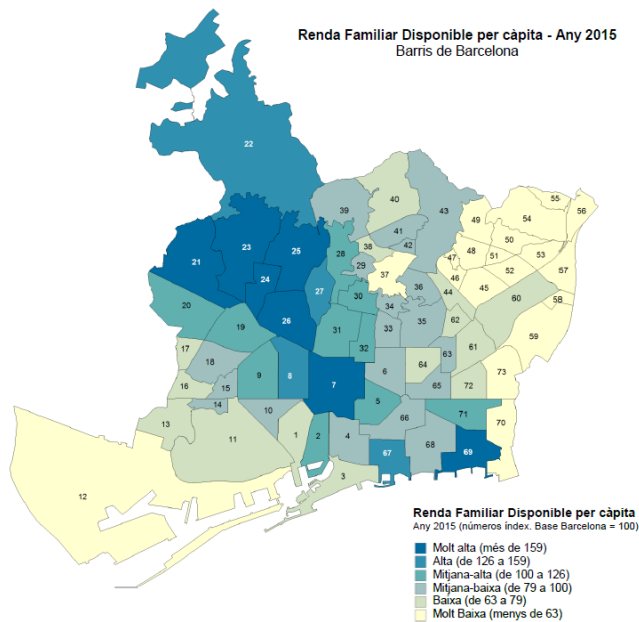
El lugar de esta población que se marcha es ocupado por población desfavorecida

Aceleración de la segregación social sobre estas zonas





➔ ...no todo lo explican las variables económicas...sino que hay muchas otras variables que pueden incidir: sociales, culturales, de cohesión, físicas, estructurales, etc.





➔ Municipios en los que se han realizado inversiones en el marco de la **Ley de Barrios de Catalunya** y porcentaje de ocupación ilegal.

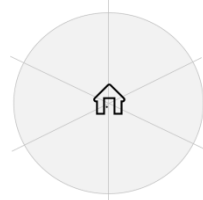
Municipio	Barrio	Porcentaje de viviendas vacías ocupadas ilegalmente	Subvención recibida en el marco de la Ley de Barrios (€)
Olesa de Montserrat	Nucli Antic		4.184.313
Barcelona	Trinitat Vella		8.721.493
Barcelona	Torre Baró - Ciutat Meridiana		9.021.000
Sabadell	Parc Fluvial del Riu Ripoll		8.960.438
Santa Coloma de Gramenet	Barri Centrals		7.512.967
Canovelles	Barriada Nova		1.521.939
Gavà	Sector Serra de les Farreres		7.786.019
Vilanova i la Geltrú	Nucli Antic		7.234.210
Mollet del Vallès	Barri de la Plana Lledó		1.432.359
Terrassa	Ca n'Anglada		8.521.988
L'Hospitalet de Llobregat	La Florida- Pubilla Casas		8.908.750



➔ Municipios en los que se han realizado inversiones en el marco de la **Ley de Barrios de Catalunya** y porcentaje de ocupación ilegal.

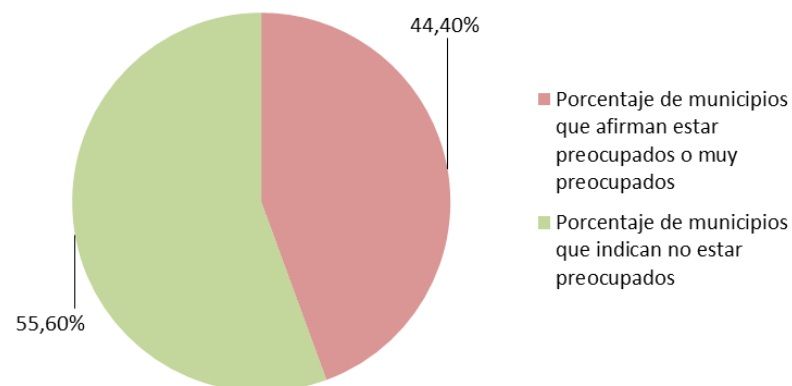
Municipio	Barrio	Porcentaje de viviendas vacías ocupadas ilegalmente	Subvención recibida en el marco de la Ley de Barrios (€)
Olesa de Montserrat	Nucli Antic	39%	4.184.313
Barcelona	Trinitat Vella	38%	8.721.493
Barcelona	Torre Baró - Ciutat Meridiana	38%	9.021.000
Sabadell	Parc Fluvial del Riu Ripoll	37%	8.960.438
Santa Coloma de Gramenet	Barri Centrals	36%	7.512.967
Canovelles	Barriada Nova	36%	1.521.939
Gavà	Sector Serra de les Farreres	36%	7.786.019
Vilanova i la Geltrú	Nucli Antic	34%	7.234.210
Mollet del Vallès	Barri de la Plana Lledó	31%	1.432.359
Terrassa	Ca n'Anglada	31%	8.521.988
L'Hospitalet de Llobregat	La Florida- Pubilla Casas	30%	8.908.750

4. Posición de los distintos agentes





Administraciones Locales: la ocupación ilegal es un problema para el que necesitan articularse soluciones.



Administraciones Autonómicas: la ocupación ilegal **dificulta** el desarrollo de las políticas en materia de vivienda social.

Administración Estatal: el problema no ha sido percibido como propio hasta fechas recientes.



Propietarios. *Administraciones públicas*: la ocupación ilegal se percibe como uno de los principales problemas de gestión de la vivienda.

Propietarios. *Bancos y fondos de inversión*: no existe un posicionamiento común...desde planteamientos activos a planteamientos más pasivos.

Propietarios. *Particulares*: la publicación en prensa de casos de ocupación ha generado una “sensación de miedo”.

Propietarios. *Promotores*: no les afecta de forma generalizada.



Estamento Judicial: Existe consenso en que la **normativa española es garantista con el derecho al hogar**, lo que se traduce en procesos judiciales largos.

Cuerpos de seguridad del Estado: sensación de **legitimización en la sociedad de este tipo de delitos y se requerirían cambios normativos.**



Asociaciones de vecinos: Deterioro y la convivencia en los barrios como consecuencia de la ocupación de **carácter conflictivo**.

Entidades Sociales de afectados por la hipoteca: La ocupación es vista como herramienta para garantizar el acceso a la vivienda:

“L’ocupació és, en aquests moments, l’única garantia d’accés a un sostre per a moltes famílies que no han trobat resposta a la seva situació”. PAH

5. Conclusiones





Situación actual

1. El desarrollo de la ocupación ilegal se explica por el incremento de la **pobreza**, la **escasez de un parque de vivienda social** y la existencia de un **parque vacío** de viviendas.
2. Igualmente, se ha desarrollado como “alternativa” a una **legislación ineficaz y unos procedimientos administrativos muy lentos**.
3. Falta de **datos objetivos** que permita articular y consensuar soluciones entre las partes interesadas, entre otros, por ejemplo, la cuantificación de las familias vulnerables.
4. Las **causas** que han generado la crisis social de la vivienda y, en particular, la ocupación, **no remitirán significativamente a corto plazo**.



Afectaciones

Aunque existe **falta de información** y de **criterios objetivos** :

5. La proliferación del fenómeno **afecta al parque y políticas de vivienda** y genera situaciones de **agravio entre personas vulnerables**.
6. La ocupación produce efectos negativos a diversos niveles: sobre la **propia persona**, sobre la **convivencia** y sobre el **entorno urbano**.
7. La necesidad de vivienda para colectivos vulnerables está promoviendo la aparición de **“soluciones alternativas fuera de la Ley”** que **TODOS** los agentes convienen en que **no son deseables**.
8. La **concentración** de ocupación ilegal puede actuar como **catalizador de procesos de degradación y segregación social de los barrios**.
9. El **problema de la ocupación ilegal NO se va a resolver ni a mitigar POR SÍ SOLO**.



Aunque la ocupación y sus soluciones, son un **fenómeno complejo** :

10. Si bien la ocupación ha podido ser una vía transitoria para el acceso a la vivienda en situaciones de emergencia social, **NO ES LA SOLUCIÓN** ni para la **PERSONA** ni para la **COMUNIDAD**.
11. Existe un amplio consenso en que la actual legislación no es efectiva y que **las posibles soluciones afectan a TODOS los agentes involucrados**, sin embargo, **NO existe el mismo consenso en cuáles son las causas ni las soluciones**.
12. Cualquier **solución** (social, económica y jurídica) pasa por la **concertación e implicación de todos los agentes**.

Institut  Cerdà

www.icerda.org