

NÓMADAS URBANOS, ECONOMÍA PRECARIA CON LA CASA A CUESTAS

ROBERTO CASTRO-THOME

La película triunfadora en los Globos de Oro y gran favorita de los Oscar nos habla de los supervivientes de la última crisis, obligados a abandonar sus casas y a vivir en la carretera:

Niña: Mi madre dice que no tienes hogar, ¿es verdad?

Frances McDormand: No, no soy vagabunda. Simplemente no tengo espacio para regresar. No te preocupes por mí.

VIENDO la película *Nomadland* tenemos la posibilidad de experimentar los sentimientos de una persona que pierde la seguridad de un techo, la imposibilidad tanto física como psicológica de volver a tener un domicilio fijo, y una soledad que puede volverse adictiva. Además, podemos adivinar el modelo productivo en que vivimos, marcado, si los fondos europeos y la economía verde no lo remedian, por el precariado, mano de obra de bajo costo y temporeros del sector terciario, las primeras personas en perder el empleo y la capacidad de generar ingresos. El concepto de vulnerabilidad ha venido para quedarse y va a ir a más por la crisis económica que ha generado la pandemia. Una de cada 10 personas del mundo vive en extrema pobreza. Según el baremo de Naciones Unidas, una persona está en esta situación cuando subsiste con menos de 1,90 dólares diarios. El investigador y

fundador de *Our World in Data*, Max Roser, da la vuelta a las cifras poniendo sobre la mesa un baremo distinto para la pobreza, pero real, que arroja la perspectiva más completa de la cuestión: el 85 % de la población mundial también puede considerarse pobre. *Global poverty in an unequal world: Who is considered poor in a rich country?*

En Galiza la pandemia ha provocado un aumento del 10 % de la pobreza, según la economista Raquel Sebastián.

Plan de atención a las personas sin hogar

En Galiza disponemos de un “Plan de atención a las personas sin hogar 2019-2023”¹ donde se determinan los cuatro factores de la vulnerabilidad del sinhogarismo: estructurales, personales,

1. Plan de Atención de Persoas sen Fogar en Galicia 2019-2023. https://politicassocial.xunta.gal/sites/w_polso/files/arquivos/progr_amas/plan_atencion_as_persoas_sen_fogar_gal.pdf

relacionales e institucionales, siendo, para mí, esta última la más fácil de acometer y evaluar. En la actualidad contamos con una insuficiente cobertura de servicios, con políticas de apoyo poco coordinadas, con barreras burocráticas y una clara falta de estrategia para afrontar la situación.

Analizar el fenómeno del sinhogarismo, que es el extremo de la exclusión social, es muy complejo sin un enfoque multidimensional, ya que no existe un patrón definido. Sí lo podemos encontrar en lo que lleva a una persona a esa situación, pero no en cómo salir de ella, ya que es profundamente individual y no existe un modelo que se pueda aplicar garantizando su erradicación. No solo los asistentes sociales pueden hacer frente a este fenómeno, se necesitan profesionales de otras materias para acompañar a estas personas y poder ayudarlas cuando comienzan a salir de esta situación.

Aunque lo vemos todos los días en nuestras ciudades, lo consideramos una experiencia que nunca vamos a vivir, sin pararnos a pensar que está aumentando en todas las poblaciones occidentales, pero como no disponemos de cifras concretas por falta de estadísticas, se incrementa la sensación de ser algo muy residual. *Aquello que no vemos no existe.*

En el año 2017, la Facultad de Ciencias da Educación de la UdC realizó un trabajo con 200 estudiantes para dar visibilidad a una realidad que es invisible, *El sinhogarismo en la ciudad de A Coruña*, y lo primero que detectaron fue que los recursos de los que disponen estas personas están en las afueras de la ciudad, donde es difícil llegar, para no verlo y para no responsabilizarnos, debido a que no es sencillo de comprender lo que nos lleva a culpabilizar a las personas que la viven, porque no podemos soportar que existan en ciudades tan avanzadas como la nuestra.

Una veintena de indigentes duermen a la intemperie a pesar del toque de queda. La policía les advierte de posibles sanciones, aunque sabe que no pueden pagarlas. (La Voz de Galicia 05-02-2021).

José Ignacio, el sintecho de 60 de años que deambula sin ropa y duerme en la calle de la Torre desde hace meses continúa en el barrio. A la zona donde malvive, en la acera y a la intemperie, se están sumando otros indigentes. «Se juntan para comer y beber. La situación se está volviendo insostenible y ya no podemos aguantar más», dicen los vecinos. (La Voz de Galicia 09-03-2021).

La encuesta del INE de 2012 cifra en 1.903 las personas sin hogar en Galicia, de las que 371 son mujeres. Según datos de Cruz Roja de 2017, en la comunidad gallega hay 73 centros para las personas sin hogar, entre albergues, comedores y otros recursos, la gran mayoría de gestión privada. Considero que este es el núcleo de la cuestión, sin la



Cartel en un portal de A Coruña. Foto: Pablo Mella.

existencia de una apuesta decidida de las administraciones públicas será una situación que irá en aumento.

En la actualidad las organizaciones que abordan este fenómeno no disponen de los medios adecuados para tratarlo, llenas de voluntad, pero sin herramientas efectivas, ni organización eficiente, en la mayoría de casos dependientes de subvenciones o convenios con las administraciones que muchas veces se ven interrumpidas con los cambios en las corporaciones. Lo que supone una gran desconfianza y decepción tanto para los propios usuarios como para los colaboradores en esos proyectos. Un fenómeno en crecimiento como este no puede estar solo atendido por ONG; el modelo que les ha permitido desenvolverse durante décadas resulta ineficiente en la actualidad.

Además, aunque se trata de un fenómeno global, su abordamiento tiene que ser local; como cualquier actuación que se realiza en el sector inmobiliario, las medidas que funcionan en otros territorios no tienen por qué ser efectivas en el nuestro. Como sabemos, la relación que tenemos en Galiza con la propiedad es singular; esa relación, junto con las características



Cartel en parada del autobús en A Coruña. Foto: Roberto Castro-Thome.

demográficas, hace que lideremos los rankings de viviendas vacías. A ello hay que añadir una cultura financiera del ladrillo, a la que somos sometidos diariamente, donde la vivienda es analizada como un activo financiero complementario a la distribución de rentas.

El mercado gallego va por libre, lo constatan múltiples datos. El último lo revela que las ejecuciones hipotecarias sobre viviendas se contrajeron casi a la mitad en 2020 en Galicia. La tendencia marca una estela contraria a la del resto del Estado, donde repuntaron un 37, % según el Instituto Nacional de Estadística.

Un mercado imperfecto no puede dar resultados perfectos

El hecho de existir personas que viven en la calle es un fenómeno estructural que se debe en gran medida a la falta de vivienda social en nuestro país. Desde un enfoque preventivo se hace un llamamiento para reforzar las políticas de vivienda pública de carácter general: una sociedad con disponibilidad de vivienda alcanzable reduce notablemente los riesgos para el sinhogarismo.

España tiene un grave problema con la vivienda. Cuenta con un parque de unas 290.000 viviendas públicas destinadas al alquiler, que dan cobertura al 1,6% de los de hogares, frente al 9,3 % de media en la Unión Europea. De ellas, 180.000 son propiedad de las comunidades y 110.000 de ayuntamientos, según los datos de septiembre de la radiografía con la que trabaja el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma). El mismo país que fue capaz de construir tantas casas como Alemania, Italia y Francia juntas, carece de un parque de pisos sociales en alquiler que garantice el acceso a colectivos que no tienen acceso al mercado libre. Para remediarlo se necesitan políticas públicas de vivienda con presupuestos sostenidos en el tiempo que generen un parque público de vivienda similar al que existe en Austria y Países Bajos. Y no solo pequeñas medidas efectistas, que colisionan con el derecho a una vivienda digna que reconoce la Constitución española. Para ello, como sociedad tenemos que estar dispuestos a un aumento en el coste fiscal o en redistribuir los recursos de que disponemos.

Un cambio importante de paradigma es el enfoque centrado en el acceso a una vivienda estable. Este es el eje principal del modelo *Housing First*: apostar por la vivienda como solución. Pero como ya se ha probado en Galiza no se trata de un remedio universal. Se necesita tiempo para su implantación con un apoyo estable público, que debe estar presente en la agenda social, acompañada de política coordinada e integradora, no basada en el asistencialismo y la emergencia. Las personas sin hogar están metidas en una escalera y no saben o no pueden llegar al final. El sistema actual se basa en los albergues como primer paso y al final de la escalera la vivienda, cuando debería ser en orden inverso para poder intentar encontrar una solución. *Cuando vives en la calle no puedes bañarte, no comes bien, no puedes dejar tus cosas. Todo es una rueda: si no puedes dejar tus cosas, no puedes ducharte, no puedes estar presentable, no puedes buscar trabajo.*

Otro problema que nos encontramos a la hora de realizar un análisis del sector inmobiliario es la asimetría en la información, no tenemos indicadores homogéneos que describan la situación del mercado, lo que posibilita manipulaciones al no disponer de una estadística clara e interpretable de los precios de alquiler.

Uno de los ejercicios que hago con el alumnado es repasar las noticias sobre el mercado de la vivienda en periódicos económicos en una fecha determinada, encontrando noticias totalmente contradictorias respecto a la evolución de los precios tanto en los de compraventa como de alquiler, donde todavía son más dispares. Muchas veces elaboradas por grandes

tenedores de vivienda, entidades financieras y portales inmobiliarios.

La propiedad de las viviendas

Un tercio de las viviendas registradas en España desde 2015 pertenece a grandes propietarios, considerando como tal a una persona o empresa con más de cinco inmuebles de uso residencial. El porcentaje varía por provincias: supone más de la mitad en Madrid y Barcelona, más del 40 % en Melilla, Málaga, Zaragoza, Alicante y Valladolid y no llega al 10 % en provincias de la España vaciada como Segovia, Ávila, Zamora, Cáceres, Soria, Salamanca o Lugo².

La tendencia a la "profesionalización" del mercado (que sean empresas las que controlen la oferta de vivienda en alquiler) va en aumento y las promotoras están entrando en proyectos *build-to-rent* (construir para alquilar), pero no para el alquiler social, que sólo puede ser abordado desde lo público debido a su notable inversión y plazos para su desarrollo. Teniendo en cuenta que la inversión privada en este nuevo escenario se está resintiéndose y encontrando con nuevas dificultades para lograr financiación para sus proyectos -ya que la banca está endureciendo los préstamos promotor con nuevas exigencias, debido a la previsión de mayor incertidumbre y el deterioro de la economía, que irá en aumento- muchos ciudadanos, en un futuro cercano, verán mermada su capacidad de acceso a la vivienda por su situación económica precaria.

Los datos corroboran la tendencia que ha seguido el mercado en este nuevo ciclo. Hasta el estallido de la burbuja, el comprador inmobiliario era minorista: familias españolas que se hipotecaban. A partir de

entonces, no solo aumenta el paro, la precariedad y la incertidumbre en el mercado de trabajo, sino que se endurecen las condiciones para acceder a préstamos. Como resultado, menos gente puede comprar casa y no le queda otra opción que vivir de alquiler. El 18,2 % de la población ya lo hace, según la última Encuesta Continua de Hogares del INE.

El progresivo aumento del peso de grandes inversores en el inmobiliario, marcado por el nacimiento de las *socimis*, es cada vez mayor. Su objetivo es invertir en vivienda, "dinamizar el mercado" y dedicarla al alquiler, aunque buena parte de sus carteras se dedica al segmento no residencial (el 82 % de su activo conjunto, según datos del Banco de España, está invertido en hoteles, oficinas, centros comerciales y centros logísticos). Las *socimis* nacieron en 2009, pero no fue hasta su reforma en 2012 cuando empezaron a despegar. No pagan impuesto de sociedades, pero están obligadas a repartir dividendos y a que sus inversores tributen por ellos.

Como excepción, el pasado día 4 de marzo se constituyó la primera *socimi* social en España, "Primero H", que se configura como un proyecto innovador de inversión de impacto social que viene a aumentar el parque de vivienda en alquiler asequible y está enfocada hacia las 33.000 personas sin techo en España.

El día 11 de marzo, el ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana anunciaba que se destinarán a las políticas de vivienda 2.000 millones extras procedentes de los 10.000 millones adicionales que recibirá España de la Comisión Europea para ejecutar entre 2021 y 2023. De los cuales 1.000 destinados a la rehabilitación de edificios, mientras que los otros 1.000 irán destinados a incrementar el parque público de vivienda social y asequible.

Necesitamos innovación política, fiscal, institucional y social para poder encontrar una solución.

2. Las provincias donde los grandes propietarios han registrado más viviendas desde 2015. Created with Datawrapper.
https://www.datawrapper.de/_/6NEKp/

NOTA SOBRE EL AUTOR

Roberto Castro-Thome, licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la UAM, doctorando en Sociología por la UDC y Master en Finanzas por ESADE. Urban Economist desde el año 1996, especialista en informes económicos-financieros, tasaciones y valoraciones para las entidades de crédito, promotores inmobiliarios, colegios profesionales, administración pública, concursos y particulares; vinculado a organizaciones del tercer sector, en especial con la discapacidad.