

La Vivienda Vacía y en Alquiler en el Municipio de Gijón



INFORME DE RESULTADOS

Autor: José Pablo Calleja Jiménez.

josepablo@uniovi.es

Área de Trabajo Social y Servicios Sociales. Universidad de Oviedo

Octubre de 2021



Con la colaboración de:

Mapas y sistemas de información geográfica

- Rocío Pérez Gañán

Depuración de bases de datos y transcripción de entrevistas

- Lydia Castellanos Hevia
- María Reyes Téllez
- Mar Suárez Árias

Este trabajo ha contado con el apoyo de Tania Iglesias Cabo perteneciente a la Unidad de Consultoría Estadística de los Servicios Científico-Técnicos de la Universidad de Oviedo.

La información estadística para el análisis de la vivienda vacía y de los grandes tenedores de vivienda en el municipio de Gijón ha sido proporcionada por el Ayuntamiento de Gijón y por la Agencia Estatal de Administración Tributaria debidamente anonimizada.

Índice

1.	Presentación	6
2.	El problema de la vivienda	8
3.	La vivienda vacía	12
4.	Demografía urbana de Gijón. Datos de otros estudios	18
5.	Análisis comparativo	20
6.	Conclusiones análisis comparativo	38
7.	Estudio sobre la oferta de viviendas en alquiler en Gijón	42
	7.1_Indicadores por barrios	50
8.	Cuestionario a los agentes inmobiliarios de Gijón	58
9.	Análisis cualitativo. Entrevistas a informantes - clave	70
10.	Datos básicos de vivienda y población	82
	10.1_Titularidad de los inmuebles residenciales	84
	10.2_Ubicación de los inmuebles residenciales	85
	10.3_Superficie de los inmuebles residenciales	87
	10.4_Población por barrios urbanos	88



11.	Datos de la muestra de viviendas	90
	11.1_Niveles de empadronamiento y hacinamiento	91
	11.2_Viviendas vacías en Gijón	92
	11.3_Los grandes tenedores de viviendas en Gijón	94
	11.3.1_Sociedades anónimas	94
	11.3.2_Sociedades limitadas	96
	11.3.3_Particulares	99
	11.3.4_Viviendas propiedad del Principado de Asturias	102
12.	Otras informaciones recogidas en el estudio	104
	12.1_Datos de EMVISL	105
	12.2_Datos de FMSS	107
	Bibliografía	108

1

PRESENTACIÓN

Este informe presenta los resultados de un proyecto de investigación que es fruto de un convenio de colaboración entre la Empresa Municipal de la Vivienda SL de Gijón (EMVISL) y la Fundación Universidad de Oviedo.

Mediante una serie de metodologías y técnicas de investigación se pretende adquirir un conocimiento actualizado del mercado de la vivienda en alquiler en la ciudad de Gijón y estimar el número de viviendas vacías en la ciudad. Complementariamente, se pretendía profundizar en la situación del acceso a la vivienda de alquiler por parte de la ciudadanía, evaluar las políticas municipales y formular recomendaciones para facilitar la cobertura de la necesidad de vivienda.

El informe comienza con un breve repaso sobre la situación de la vivienda en el que se intentará conceptualizar algunos aspectos importantes para este estudio, como el tratamiento de la vivienda vacía. A continuación, se estudian las políticas para favorecer el acceso a la vivienda en cuatro ciudades con una población similar a la de Gijón, proponiendo como conclusión una serie de políticas identificadas en otros lugares que consideramos merecen una valoración sobre su desarrollo en nuestro territorio.

Posteriormente, el informe recoge los resultados de un análisis de la oferta realizado sobre una muestra de 600 viviendas en alquiler en Gijón. Esta información se complementa con los resultados de una encuesta a agentes inmobiliarios que mide otras variables relevantes para conocer el mercado del alquiler y que no se podían conocer a través del análisis de la oferta.

Esta investigación sobre la situación de la vivienda tiene un interés especial en conocer las circunstancias que dificultan el acceso a la vivienda de

las personas que están en riesgo o en situación de exclusión residencial. Por ello, este trabajo continúa con un estudio sobre el acceso a la vivienda en Gijón usando un enfoque cualitativo, mediante entrevistas a técnicos y profesionales de la intervención social y del sector inmobiliario.

Finalmente, se ofrecen los datos que miden el nivel de viviendas vacías e infrautilizadas en la ciudad en base a su consumo eléctrico, categorizando diferentes situaciones según el estado administrativo de las viviendas. También se incluyen las características del parque de viviendas en manos de grandes tenedores (más de 10 viviendas de uso residencial). En estos casos se utilizó una muestra representativa de viviendas (N=1.680) en las que se fue añadiendo información de diferentes registros (IBI, Padrón y diferentes modelos de la agencia tributaria).

La combinación de diferentes enfoques y técnicas de investigación

nos ha permitido profundizar en el conocimiento de la realidad de nuestra ciudad en cuanto a la situación del acceso a la vivienda, particularmente de la vivienda en alquiler. Ofrecemos, a través del presente informe, un conocimiento completo y actualizado de varias dimensiones significativas. Las políticas en materia de vivienda son objeto de un encontrado debate y las soluciones ofrecidas tienden a ser divergentes. En las siguientes líneas, hemos intentado incorporar las diferentes visiones subjetivas, así como mostrar la realidad objetiva cuando hemos dispuesto de datos.

José Pablo Calleja Jiménez

Julio de 2021

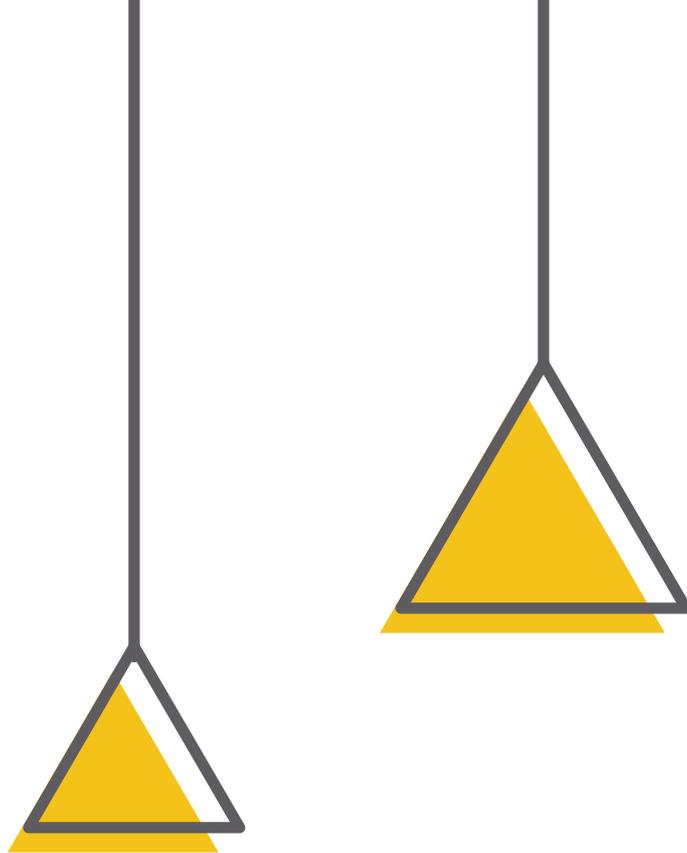


2

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

La vivienda tiene unas características singulares y de gran relevancia para la sociedad. No puede ser entendida como una mercancía o un bien material sin más y ser sometido exclusivamente a las leyes del mercado. Fundamentalmente, la vivienda satisface de forma directa varias necesidades físicas básicas (cobijo, seguridad, intimidad) pero, además, cumple funciones sociales esenciales para la vida en comunidad. Una vivienda posibilita la vida familiar en sus diferentes formas y permite que se desarrolle un espacio básico de socialización, el hogar. Además, la vivienda dota a la persona de autonomía y vincula espacialmente el hogar con la sociedad, constituyendo una comunidad (Piedra y Arredondo, 2017).

Sin viviendas suficientes y adecuadas para la población, no hay integración social posible. Pero, pese a la evidencia de estos argumentos, en España la vivienda ha sido vista tradicionalmente por particulares y empresas como una inversión. El crecimiento constante de los precios, las facilidades para obtener crédito, los beneficios fiscales y las políticas orientadas a la promoción de vivienda nueva, crearon una cultura de vivienda en propiedad como un bien sobre el que asentar la economía familiar. Desde hace décadas, el crecimiento del valor de la vivienda fue muy superior al del IPC o los salarios, constituyendo una opción racional y rentable para invertir. La demanda era muy elevada y además contaba con un empujón financiero para que fuera fácilmente absorbida. Desde la Administración Pública se dieron todas las facilidades para aumentar la oferta poniendo a disposición ingentes cantidades de suelo urbanizable. Se consideraba que un aumento de la oferta, produciría una bajada de los precios como sucede



en la mayoría de los bienes dentro del mercado. Pese a ello, el ajuste del mercado no produjo una bajada de precios y contribuyó a aumentar el crecimiento de una burbuja que estalló a partir del 2008. Aparte de los costes económicos y laborales de la burbuja, de sobra conocidos, el resultado de esta forma de tratar política y socialmente la vivienda ha sido el empeoramiento de las condiciones de acceso. El precio de la vivienda no ha bajado sensiblemente, porque no obedece a las leyes de mercado. Sigue siguiendo elevado tanto para la opción de compra como para la de alquiler, pese a haber aumentado notablemente el parque de viviendas vacías disponible. La disfunción que produce esta situación es evidente y tiene profundos efectos sociales y también ambientales porque es una situación poco sostenible.

Paniagua (2015) define el resultado del desarrollo de la vivienda urbana en los últimos años como la construcción de una ciudad “difusa” que se extiende a lo largo del territorio, complementándose con una sobredimensión de las estructuras de transporte y los servicios. Este es el resultado del modelo de propietarios de vivienda. Al mismo tiempo, la ciudad “consolidada”, la que ya estaba construida, no se rehabilita y cae en situaciones de abandono por priorizar la obra nueva, alcanzando así la máxima expresión del despilfarro inmobiliario. El efecto social de haber construido este modelo de vivienda se observa en las enormes dificultades para la inclusión social de aquellos colectivos que no pueden acceder a una vivienda digna o lo hacen a un coste muy elevado para su economía. Otro efecto es la ruptura de

la cohesión social, pues unos precios tan elevados en un mercado tan inflado y rígido como el inmobiliario supone un freno a las estrategias y a las trayectorias personales y familiares.

La importancia de la vivienda tiene su reflejo en el marco legal y, en los últimos, años se ha producido un considerable avance normativo encaminado a poner en valor su función social y paliar los efectos del modelo de propietarios que se acaba de describir. El artículo 47 de la Constitución Española, reconoce a los ciudadanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna y emplaza a los poderes públicos a legislar para garantizar este derecho. De forma implícita, se desprende de la norma constitucional una indicación obligatoria de una función orientada a asegurar las condiciones objetivas que permitirían el ejercicio



individualizado del derecho constitucional a la vivienda. Pero, de forma explícita, se plantea el método para conseguirlo que pasa por la regulación del uso del suelo sobre la base del interés general y la prohibición del uso especulativo del mismo (Ruiz-Rico, 2007). Sin embargo, toda la producción normativa que se ha desarrollado sobre la vivienda, no ha logrado impedir el modelo de propietarios y la consideración de la vivienda como un bien de inversión que ha resultado en una escalada descontrolada de los precios tanto de compra como de alquiler, especialmente importante en las grandes ciudades. Así, el espíritu social de los principios rectores establecidos en la Constitución acerca de la vivienda ha venido colisionando con una legislación que no ha sabido o no ha querido captar la especificidad de la vivienda como un bien de naturaleza mixta, social y económico-material. Esto se ha producido en beneficio de un tratamiento mercantilista y a favor de sectores concretos de la economía como el financiero o el de la construcción. En los últimos tiempos, hemos sufrido el impacto de una crisis económica seguida de otra pandémica, lo que ha tenido un fuerte impacto en los presupuestos familiares. No obstante, los precios de compra o alquiler de vivienda no

han bajado en la medida del perjuicio económico sufrido por la población, dificultando aún más el acceso a este bien de primera necesidad y demostrando una vez más su comportamiento singular en el mercado libre. Para intentar paliar las consecuencias sociales, recientemente se vienen estableciendo medidas como el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler o las contempladas en el real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Al momento de escribir estas líneas, todavía no se ha conseguido aprobar la ley de vivienda que se encuentra atascada en negociaciones dentro del propio gobierno. Aprobar una ley que aborde la función social de la vivienda es un resultado del acuerdo político que permitió la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado para el año 2021. Todas estas medidas, añadidas a las que a buen seguro introducirá la futura ley de vivienda, tienen un carácter cada vez más intervencionista en el mercado inmobiliario, reflejo del cada vez más acuciante problema de acceso a la vivienda que hay en el país.



3

LA VIVIENDA VACÍA

Uno de los principales objetivos de esta investigación es tratar el problema de la vivienda vacía o desocupada. En el año 2014, el diario en inglés de origen sueco *"The Local"* publicaba una noticia con un titular muy revelador: España tiene casas vacías para albergar a todos los sintecho de Europa. Haciéndose eco de un estudio del diario británico *"The Guardian"*, los datos revelan que de los 11 millones de casas vacías de Europa, 3,5 millones están en España, seguido de los 2,2 millones que hay en Italia o 1,8 millones en Alemania, países con una población considerablemente mayor (The Local, 2014). Este liderazgo europeo coexiste con las dificultades de una gran parte de la población española para acceder a una vivienda estable sin tener que hacer un esfuerzo económico superior a lo recomendable (30% de los ingresos) y condicionar el presupuesto familiar en otras áreas para satisfacer esta necesidad básica.

Desde hace años, los poderes públicos son conscientes de este problema que los movimientos sociales surgidos de la última crisis económica contribuyeron a poner en la agenda. Se espera que la ley de vivienda que está por venir resuelva un problema básico para tratar este fenómeno: su definición. Hasta el momento, no existe una única definición y son las diferentes Comunidades Autónomas que han querido legislar sobre este asunto las que han establecido diferentes definiciones para establecer qué se entiende en su territorio como vivienda vacía o desocupada. El nivel autonómico tiene formalmente la competencia exclusiva en materia de vivienda, que ha sido transferida por el Estado de acuerdo con el marco Constitucional. Sin embargo, en los últimos tiempos la administración estatal



diseña planes de vivienda tan detallados que tienden a convertir a los autonómicos en complementarios o suplementarios del anterior en una tendencia hacia una política estatal de vivienda, relegando a las otras administraciones a la mera gestión de los planes estatales (Tejedor, 2019). La principal razón de esta peculiar forma de ejercer las competencias tiene que ver con la planificación general de la actividad económica, con la vivienda como un sector esencial. A pesar de ello, las Comunidades Autónomas siguen realizando políticas específicas de vivienda en sus territorios dando como resultado una realidad bastante heterogénea tanto en el aspecto normativo como en la facilidad de acceso a la vivienda por parte de la población.

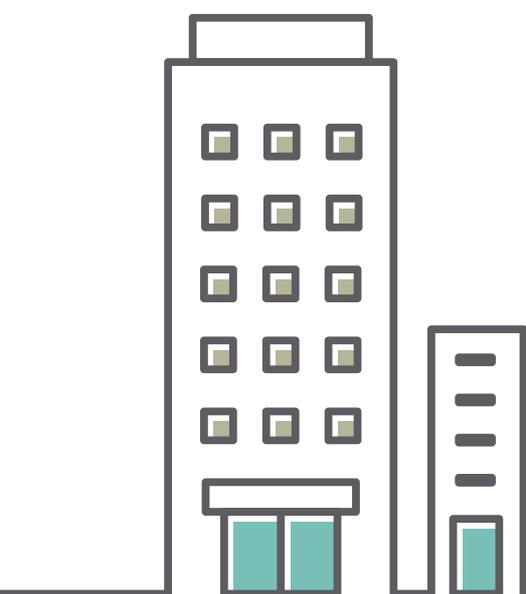
Volviendo al tema de la vivienda vacía y su definición, nos encontramos con que aproximadamente la mitad

de las Comunidades Autónomas han definido en los últimos años leyes reguladoras de la función social de la propiedad. La intención está bastante clara: se necesita movilizar todos los recursos residenciales que no estén siendo utilizados. No resultaría eficiente ni sostenible emplear recursos públicos o construir más viviendas mientras haya viviendas que no están siendo utilizadas, existiendo demanda de acceder a ellas por parte de la población. El último dato disponible del Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre el número de viviendas vacías en España corresponde al Censo de Población y Viviendas que se hizo en 2011. Se estimaba entonces que había unos tres millones y medio de viviendas vacías, concretamente el 13,7% del total (algo más de 25 millones de viviendas). Asturias tiene un porcentaje estimado de viviendas vacías según

el INE similar a la media nacional, un 13,5%, lo que supone unas 82.857 viviendas en 2011. Siguiendo con los datos de este último estudio nacional, Gijón tendría un % de viviendas vacías del 11,2%, lo que equivale a 16.481 viviendas vacías. Pero, ¿qué es una vivienda vacía? Según el INE, “una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas”. Esta definición engloba conceptos que han sido tratados de forma diferenciada por la legislación que acostumbraba a distinguir entre viviendas “desocupadas” (que no han sido habitadas nunca) y “deshabitadas” (que fueron habitadas y que ahora no lo están o que no cuentan con los requisitos de habitabilidad). Pudiera parecer que esta diferencia-

ción tenía sentido, pues las estrategias públicas para su puesta a disposición de la ciudadanía son diferentes. Sin embargo, según Argelich (2014), no parece tan necesario acotar las diferentes realidades sino contar con un concepto más amplio que pueda englobar la solución al problema, y este concepto debería ser la función social de la propiedad. De este modo, el incumplimiento de la función social del derecho de la propiedad debería permitir establecer medidas sobre unas viviendas concretas. Estas viviendas serían aquellas que están vacías y que reúnen las condiciones suficientes para convertirse en el hogar de una o varias personas en aquellos sitios donde hay alta demanda de vivienda. Se trataría, por tanto, del parque de viviendas vacías gestionables para incorporar al mercado de la venta o del alquiler sin mayores dificultades, todo lo más una leve reforma y una vez dados de alta los servicios. El ejemplo más característico de estas viviendas lo constituye el conjunto de viviendas vacías en manos de bancos, fondos de inversión, gestores inmobiliarios o de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). Disponer de vivienda vacía en entornos donde hay demanda de vivienda creando un mercado tensionado supone, como dijimos, un incumplimiento de la función social de la propiedad en torno a un bien de primera necesidad, existiendo ya suficiente base legal y jurisprudencia al respecto como para que las administraciones tomen medidas.

A pesar de que la perspectiva de la función social de la propiedad pueda proporcionar un marco sobre el que abordar el problema de la disponibilidad de vivienda allí donde se necesita, persiste la necesidad de concretar la definición de vivienda vacía. La definición que vimos del INE es demasiado vaga, pues no incluye periodos de tiempo de no utilización a partir de los cuales una vivienda se puede considerar vacía. Como vimos anteriormente, varias Comunidades Autónomas han aprobado en los últimos años leyes sobre la función social en las que suelen abordar la cuestión de la vivienda vacía. Una de las pioneras y de las que ofrecía mayor concreción es la Ley Andaluza 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. En esta ley, se estima de que una vivienda vacía es la que no se usa como residencia durante 6 meses consecutivos en el curso de un año. Además, incluye indicadores para determinar si una vivienda está vacía en relación con los servicios y consumos (nulos o muy escasos) de agua o electricidad. Esta ley, conocida como la “ley antidesahucios” pues permitía expropiar viviendas vacías a los bancos, fue anulada en algunos de sus preceptos por el Tribunal Constitucional, al entender que invadía algunas competencias estatales. Este mismo destino han sufrido otras legislaciones autonómicas que abordan esta cuestión, como es el caso del Decreto-ley 1/2020 de 21 de enero de la Generalitat de Cataluña que define la vivienda vacía como “la vivienda que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A este efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.” (Apdo. 2.1-d). En la Comunidad Valenciana, cuentan con la ley 2/2017, de 3 de



febrero, por la función social de la vivienda. En esta ley, se aborda la vivienda vacía como “deshabitada” y sólo para aquellos que sean “grandes tenedores”, que serían personas físicas o jurídicas con más de 10 inmuebles de uso residencial deshabitados. Una vivienda estaría deshabitada cuando está “desempleada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, computados en cada caso desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización de empleo correspondiente o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales por su efectiva ocupación: todo ello, salvo que haya motivo que justifique la falta de empleo o su destino a un uso diferente al residencial. A partir del segundo año en vigor de la ley, este plazo se reducirá a un año”. La norma incluye un conjunto de indicios

para comprobar la falta de uso de una vivienda que incluyen registros públicos, estudio de los consumos, declaraciones de vecinos o la negativa del propietario a facilitar comprobaciones. Se iniciará un procedimiento con cada vivienda en la que se podrá determinar la declaración administrativa de vivienda deshabitada. Esto implica la creación de un registro de viviendas deshabitadas o vacías, en este caso para los grandes tenedores. En el País Vasco, la ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda establece que una vivienda se considera deshabitada “cuando permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra algún motivo que justifique su no utilización. La ley considera que concurre causa justificada para la desocupación continuada cuando se trate de segunda residencia. También en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o

emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado”. A través de esta ley, el ayuntamiento o el órgano competente en materia de vivienda autonómico, podrá declarar una vivienda como deshabitada o vacía e incluirla en un registro diseñado al efecto. Introduce la posibilidad de que los propietarios deban pagar un canon de 10 € por m² y año, aumentando un 10% anual mientras la vivienda permanezca en esta situación y hasta un máximo de 30 € m²/año. También existe la posibilidad de ceder su gestión en régimen de alquiler para las administraciones o entidades públicas, a través de convenios al efecto. Actualmente, hay siete Comunidades Autónomas que han creado un Registro de viviendas vacías tras haber regulado normativamente estas situaciones, se pueden consultar en la tabla 1.

Tabla 1: Normativas autonómicas que regulan la creación de un registro oficial de viviendas vacías.

Territorio	Norma
Baleares	Decreto 36/2019, de 10 de mayo, por el que se regulan las viviendas desocupadas, el Registro de viviendas desocupadas de grandes tenedores y el procedimiento de cesión obligatoria por parte de los grandes tenedores.
Cataluña	Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.
País Vasco	Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
Navarra	Ley foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda.
Comunidad Valenciana	Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda.
Aragón	Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.
Canarias	Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.

Resumiendo, el fenómeno de la vivienda vacía como estrategia para paliar los problemas de acceso a la vivienda ha sido abordado por diferentes Comunidades Autónomas. Algo más de la mitad de ellas, concretamente diez¹, han regulado este fenómeno dando como resultado una heterogeneidad normativa importante. Generalmente, se introducen definiciones del concepto de vivienda vacía que incluyen plazos de deshabitación (desde 6 meses a dos años), indicadores de que la vivienda está vacía basados en registros públicos, consumos energéticos o de suministros; así como un compendio más o menos exhaustivo de situaciones que pueden justificar la ausencia de habitación de un inmueble, para que este no sea considerado como vacío o deshabitado². Las Comunidades Autónomas que más han avanzado en el control y la gestión de los activos inmobiliarios residenciales sin utilizar son aquellas que han creado un registro obligatorio en el que, mediante resolución administrativa, se incluyen las viviendas que han sido consideradas como vacías, de acuerdo con la ley y tras las debidas garantías a los propietarios. A partir de esta declaración y la incorporación de los inmuebles en el registro, las medidas para favorecer su utilización por la ciudadanía van desde la imposición de medidas fiscales o multas, hasta la expropiación de uso.

En el caso de Asturias, no existe una definición concreta de vivienda vacía. La última disponible figura en los Presupuestos Generales del Estado del año 2013 y establece que “una vivienda se considerará que está desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona, ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie, estando disponible para el alquiler o venta, deshabitada o abandonada”. La vaguedad de esta definición, que no incluye plazos ni tampoco permite establecer una gradación de las situaciones que permitan identificar aquellas viviendas que se encuentran dentro y fuera del mercado, hace que no sea adecuada para abordar la vivienda vacía en el Principado. A tenor de la ambigüedad de esta definición, lógicamente tampoco se ha desarrollado un procedimiento regulado para identificar las viviendas vacías, ni un compendio de indicadores a utilizar y tampoco hay un registro al efecto.



1 Andalucía, Canarias, Cataluña, Murcia, País Vasco, Aragón, Extremadura, Comunidad Valenciana, Baleares y Navarra.

2 Para un estudio comparado de las diferentes regulaciones de vivienda vacía, véase Verdú (2018).

En virtud de lo observado, una de las primeras conclusiones de este estudio es la necesaria actualización de la normativa disponible en materia de vivienda en el Principado de Asturias. Concretamente, se necesita articular una serie de medidas legales que aborden la cuestión de las viviendas vacías, tras su definición y el establecimiento de los mecanismos para su detección. Se espera que la futura ley nacional que se publique próximamente en materia de vivienda definirá esta importante cuestión y el Principado podría adscribirse al uso de sus términos. Esta situación plantearía problemas diversos, comenzando por el hecho de que no sea una competencia directa de la administración central, de acuerdo con el artículo 148.1.3 de la Constitución y con el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias. Además, la definición de vivienda vacía ha sido objeto de largos procedimientos judiciales que han llegado hasta las más altas instancias, existiendo ya suficiente jurisprudencia al respecto. Finalmente, no regular esta cuestión supondría una dejación competencial que, añadida al retraso acumulado y las esperables dificultades para el encaje de la norma nacional en la realidad asturiana, hacen que quizás sea mejor acometer una actualización de la normativa propia. Esta nueva norma autonómica debería de contemplar medidas para la definición, identificación y tratamiento de la vivienda vacía en el marco de la función social de la propiedad. La normativa sustantiva en materia de vivienda del Principado se refleja en la tabla 2.

Tabla 2: Normativa básica de vivienda en el Principado de Asturias.

Norma
Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.
Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda.
Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción.
Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones.
Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias.

El hecho de que las leyes o los decretos ya cuenten con algunos años no justifica por sí mismo una actualización. De hecho, muchas de las normas que configuran el marco jurídico actual tienen varias décadas. Sin embargo, el enorme dinamismo de la situación social y económica en los últimos años ha tenido un profundo impacto en la situación de acceso a la vivienda. Cualquier intento decidido de mejorar la situación de acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía requiere del refrendo legal de la administración competente, que es la autonómica en este caso. La administración municipal, ámbito al que se circunscribe este estudio, tiene competencias y recursos limitados para hacer frente al problema de la vivienda. Pese a ello, es la administración que tiene un mayor conocimiento directo de las problemáticas de vivienda y está llamada a coordinarse, apoyar y complementar la labor autonómica para que la propiedad cumpla su función social y los ciudadanos ejerzan su derecho a una vivienda digna.

4 DEMOGRAFÍA URBANA DE GIJÓN. DATOS DE OTROS ESTUDIOS

En relación con el número de habitantes, la ciudad de Gijón ocupa el puesto nº 15 entre las ciudades con mayor población de España. Según las últimas cifras disponibles en el INE (revisión de padrón de 1 de enero de 2020) habitan en Gijón 271.717 personas, de las cuales 127.961 son hombres (47,1%) y 143.756 son mujeres (52,9%). Hay un 5,2% de personas empadronadas de nacionalidad extranjera y el índice de envejecimiento es de 2,24, lo que indica que hay más de dos personas mayores de 65 años por cada menor de 16 años. La variación que la población ha sufrido desde 2015 la hemos recogido en la Tabla 3:

Tabla 3: Población actual de Gijón (2020) y variación desde 2015

	Año 2020	Variación (2015-2020)
Población Total	271.717	-2.573
Población <16 años	32.070	-963
Población 16-64 años	167.865	-7.149
Población mayor de 65	71.872	5.539
Población extranjera	14.333	2.105

El Ministerio de Fomento estima que en el Principado de Asturias hay un total del 626.316 viviendas. El 76,8% de las viviendas son principales y el restante 23,2% son viviendas no principales. Una vivienda no principal es aquella que no se utiliza toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas, pudiendo ser una vivienda secundaria o una vivienda vacía. Recordemos que el uso esporádico, vacacional por ejemplo, de una vivienda no permite, por regla general y allí donde se ha regulado, que esta sea catalogada como vivienda vacía. En relación con el resto de Comunidades Autónomas, el Principado de Asturias tiene un porcentaje de viviendas no principales inferior a la media nacional, que se sitúa en el 25%. Existen Comunidades Autónomas como la vecina Castilla y León cuyo % de viviendas no principales asciende a casi el 40% del total de viviendas. Por el contrario, en Madrid o en el País Vasco, el % de viviendas no principales es de 9,6% y 12,5% respectivamente. Esta distinción estadística entre viviendas principales y no principales responde a un estándar estadístico europeo y será la única distinción que se haga de la tipología de viviendas en relación con su uso en el mayor estudio que (hasta ahora) se hacía en España y que incluía las viviendas vacías. El ya referido Censo de Población y Viviendas de 2011, elimina la categoría de vivienda vacía para su actualización de 2021, cuyos resultados veremos a partir de 2023. Según dicho Censo, en Gijón había en el año 2011 un total de 147.149 viviendas, de las que 122.519 eran principales, lo que resulta en un total de 24.630 viviendas no principales. Recordemos

que la misma fuente establecía que, entre estas viviendas no principales, había 16.481 viviendas vacías, lo que resulta en 8.149 viviendas secundarias o vacacionales, alrededor de un 5,5% del total.

El Censo de Población y Viviendas de 2011 es una operación estadística muy importante que está basada en la encuesta a una muestra de unos tres millones de hogares en todo el país. Además, se utiliza información del padrón y del catastro para establecer si una vivienda es principal, secundaria o vacía. Pero discernir cuándo una vivienda es principal, secundaria o vacía es una tarea compleja. Como vimos, existen una serie de indicadores en las normativas autonómicas que buscan crear registros de vivienda para comprobar en qué supuestos la vivienda está vacía. Estos indicadores, en su mayoría, implican acudir a los consumos. Los registros públicos tienen una validez muy limitada para determinar el uso de una vivienda. Puede haber personas empadronadas y la vivienda estar vacía o puede que no haya nadie empadronado y que la vivienda esté siendo usada por una o varias personas. Lo que resulta una situación muy excepcional es que al-

guien esté habitando una vivienda y que no tenga dados de alta los servicios básicos de luz y agua. Con esta afirmación no se niega que haya personas viviendo sin luz y agua, pero quizás en este caso no estén habitando una vivienda que disponga de todas las autorizaciones administrativas que permitan catalogarla dentro de la tipología establecida (principal, secundaria, vacía). Puede que, en estos casos, estemos ante situaciones de infravivienda, inmuebles ruinosos, “chupanos”, chabolismo, etc. Situaciones que no podemos catalogar como vivienda dentro de este estudio. Tomando todas estas cuestiones en consideración, en esta investigación vamos a determinar el número de viviendas vacías en Gijón utilizando los datos del padrón municipal y de los inmuebles residenciales incluidos en la base de datos del IBI. Con estas bases de datos elaboraremos una muestra representativa a la que añadiremos los datos de consumos de electricidad³ fijando unos umbrales para determinar el estado de utilización de las viviendas. Los resultados se podrán consultar en la parte final (capítulo 11) del estudio.



3 Otros estudios de vivienda vacía utilizan también los consumos de suministros, aunque con una metodología diferente a la que hemos utilizado para Gijón. Se trataría de los estudios llevados a cabo en Bilbao (2016); Cantabria (2016); Andoáin (2017); Bormujos (Fernández y De Manuel, 2018); Getxo (2018).

5

ANÁLISIS COMPARATIVO

Para hacer un análisis comparativo de la gestión de la vivienda social a nivel municipal, hemos incluido a las ciudades que tienen un tamaño poblacional similar al de Gijón (Tabla 4).

Tabla 4: Ranking de ciudades por tamaño poblacional.

Posición	Ciudad	Población
13	Valladolid	299.265
14	Vigo	296.692
15	Gijón	271.717
16	Hospitalet de Llobregat	269.382
17	Vitoria	253.996

Desde el punto de vista del enfoque comparativo, estas ciudades pertenecen a contextos geográficos relativamente alejados, pero, sobre todo, se adscriben a trayectorias políticas y a mecanismos institucionales claramente diferenciados del que es objeto de análisis, la ciudad de Gijón. Esta heterogeneidad es particularmente interesante para los objetivos de este análisis porque así se pueden ver diferentes estrategias para un mismo problema que siempre están condicionadas por el marco político, institucional o cultural.

VALLADOLID



La ciudad de Valladolid está a unos 280 km. de Gijón es la ciudad más poblada de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y sede de las más importantes instituciones de su gobierno, pero no es la capital porque esta Comunidad Autónoma no tiene capital, lo que constituye un hecho singular. Castilla y León es la séptima de las Comunidades Autónomas en relación con el Índice de Desarrollo Humano en el año 2018 (Asturias es la 9ª). Según el Índice de Desarrollo de los Servicios Sociales (Índice DEC), Castilla y León cuenta con el tercer mejor sistema de protección social del país, sólo por detrás del País Vasco y Navarra (DEC, 2018). La ciudad de Valladolid cuenta con casi 300 mil habitantes y ha sido gobernada en los últimos años por el PP (1995-2015) y el PSOE (desde 2015).

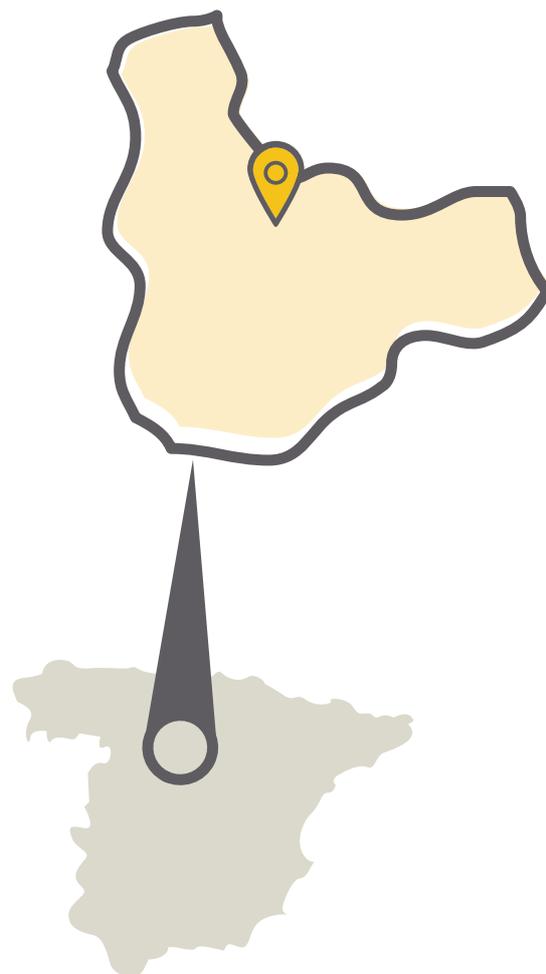
En materia de vivienda, dispone del organismo Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, también conocido como VIVA. Entre sus principales objetivos, figura el de favorecer un alquiler digno y estable a las personas que lo necesiten, preferentemente a los jóvenes. No obstante, un estudio más detallado de su actividad refleja que desarrolla una importante función en cuestiones técnicas y de urbanismo y, por tanto, no se trata de una oficina de atención que trate exclusivamente las necesidades de vivienda de la población. Otras actuaciones observadas en materia de vivienda en la ciudad de Valladolid son las siguientes:

PROYECTO DE VIVIENDAS BLANCAS

Busca adquirir el pleno dominio de viviendas situadas en el término municipal de Valladolid, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes y precaristas, con la finalidad de ampliar el parque público de vivienda en arrendamiento para asignar a los diversos programas de viviendas de VIVA. Dispone de un presupuesto de 1.900.000 euros y se dispone a pagar hasta 80 mil euros por vivienda. La información y las bases por las que se rige se pueden encontrar en <http://viviendasblancasvalladolid.com/>. En conjunto, suma más de 150 viviendas, pues en la convocatoria de 2017 adquirió 58; en la de 2018, 48; y en la de 2019, 39 viviendas sumadas a las que ya disponía. Todas ellas se destinarán a alquiler social, gestionado por la Concejalía de Acción Social del Ayuntamiento de Valladolid.

VIVA-SOCIAL

Programa que dispone de 18 viviendas repartidas por la ciudad para familias en riesgo de exclusión. Se aplica una renta social variable solidaria, vinculada a los ingresos de la unidad arrendataria (aprox. 30% de los ingresos) pagando al menos 30 euros y dejándose un mínimo exento de 326 euros. La renta se ajusta anualmente y la unidad arrendataria está obligada a comunicar cualquier alteración en los ingresos que pueda suponer un ajuste de la renta. El incumplimiento en la comunicación deriva en la resolución automática del contrato.



GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO AUTONÓMICO DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ALQUILER

La Junta de Castilla y León dispone de 251 viviendas dedicadas al alquiler social en la ciudad de Valladolid. La lista de demandantes para estas viviendas es de 7.620 personas, según el Plan Municipal de Vivienda 2017- 2020 (Ayuntamiento de Valladolid, 2017). El total de viviendas protegidas en alquiler es el 0,32% del conjunto de viviendas de la ciudad.

PROGRAMA ALVA (ALQUILA VALLADOLID) Y FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS VACÍAS

Se plantea desde dos ángulos complementarios. Por un lado, se propone gravar tributariamente las viviendas vacías, si bien esta actuación depende exclusivamente de la administración autonómica y se especifica la dificultad de ubicar las mismas en el término municipal. Por otro lado, y complementariamente, se quiere incentivar la puesta en el mercado de las viviendas vacías susceptibles de ser alquiladas (Programa ALVA). Para el propietario de viviendas vacías son varias las ventajas que se le ofrecen para incentivar el alquiler. De tipo económico, de gestión y de garantías. En primer lugar, se garantiza el cobro puntual de la renta y la devolución de la vivienda a la finalización del contrato en buen estado. Se ofrecen ciertos beneficios económicos, como el del seguro multirriesgo del hogar a cuenta de VIVA; la compensación del 50% del IBI; el certificado de eficiencia energética (CEE), tramitado y costado por VIVA; o la financiación al 0% y hasta 5.000 euros de los gastos necesarios para adecuar la vivienda. Y se le ofrece también la realización, por parte de VIVA, de una serie de gestiones. Por lo pronto, la fundamental: la búsqueda de inquilino. Además, la elaboración, firma y seguimiento del contrato de arrendamiento; la tramitación de la fianza; o la transferencia mensual al propietario del importe de la renta.

Para optar a estos beneficios se tendrán que cumplir una serie de requisitos. La vivienda de tipología libre desocupada o protegida, ha de ser susceptible del alquiler y debe haber estado vacía en los últimos 6 meses, contando con todos los suministros y equipamiento básico además de estar al corriente de pago de la comunidad y las obligaciones tributarias. Los técnicos de VIVA elaborarán un informe técnico con el cumplimiento de los requisitos. Las principales condiciones son que se firme un contrato de cesión de la vivienda a VIVA por un plazo mínimo de 3 años. Y que el precio máximo del alquiler no sea superior a 5 euros/m²/mes, sin superar en ningún caso los 450 euros/mes. Previamente se realizarán las obras de acondicionamiento de la vivienda necesarias para su puesta en alquiler. Y si dentro de los 3 primeros meses no se alquila la vivienda, se podrá proceder a la devolución de la misma. Finalmente, VIVA abonará mensualmente al propietario la renta desde el momento de la formalización del contrato de arrendamiento con el inquilino, incluidos los periodos en que permanezca vacía.

Para los inquilinos, los beneficios son varios. En primer lugar, le permitirá obtener una vivienda digna a un alquiler que no supere el 30% de sus ingresos. VIVA abonará el 25% del precio del alquiler pactado. Se asesorará al inquilino en la firma del contrato de alquiler y se le informará de las posibles líneas de ayuda que se puedan convocar por las distintas

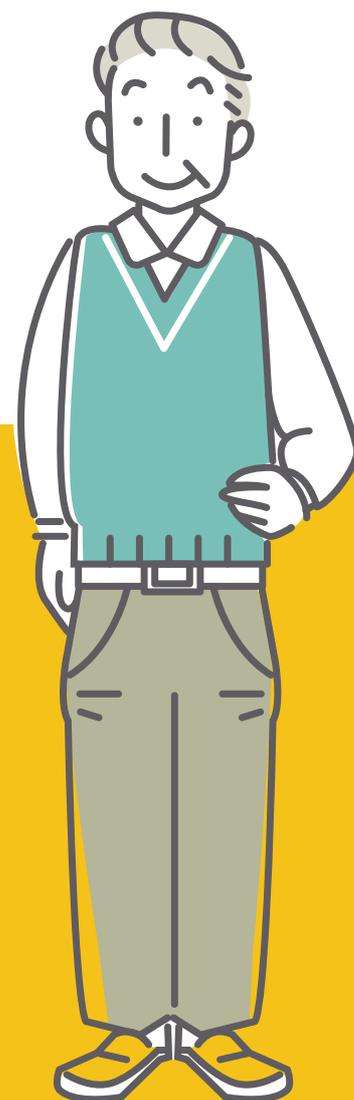
administraciones públicas. El inquilino deberá estar empadronado en Valladolid en el momento de la firma del contrato. No habrá de tener vivienda en propiedad y deberá estar inscrito en la lista de demandantes de alquiler de vivienda protegida en el municipio de Valladolid. Se condiciona a que tenga unos ingresos mínimos y máximos (que se determinarán tras los debates en la Mesa de la Vivienda y en el Consejo de VIVA. En principio, entre 750 y 1500 euros/mes). Deberá estar al corriente de pago con sus obligaciones tributarias con las distintas administraciones públicas. Y se comprometerá también a aportar datos relativos a la situación personal y familiar. Adquirirá el compromiso de destinar la vivienda alquilada a domicilio habitual y permanente durante la vigencia del contrato. A ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la firma del contrato. A entregar a VIVA la cantidad correspondiente de fianza. A abonar a VIVA, igualmente, el 75% de la renta pactada dentro de los 7 primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria (el 25% restante, como se ha dicho, lo aportará VIVA). A abonar los gastos por servicios y suministros de la vivienda arrendada. A permitir visitas periódicas para comprobar uso y mantenimiento. Y a devolver la vivienda, al finalizar el contrato, en el mismo estado de conservación, salvo el desgaste normal generado por el uso. Se estima un coste del orden de 230.000 euros/año, y se prevé que con este programa se puedan poner en alquiler unas 150 viviendas “vacías” (desocupadas durante más de 6 meses). Una cantidad que en función del resultado podrá incrementarse en los próximos años⁴.

Complementariamente, existe un programa de fomento del alquiler de la Junta de Castilla y León, cuyas bases pueden encontrarse en esta dirección: <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda/programa-fomento-alquiler.html>. En este nivel autonómico también se gestionan las ayudas al alquiler del Plan Nacional de Vivienda, al igual que se hace en todas las demás Comunidades Autónomas, sin haber identificado ningún otro organismo o programa a destacar en este ámbito autonómico.

PROGRAMA 65+

Valladolid es una ciudad que tiene un importante porcentaje de población mayor de 60 años, alrededor del 30% (en Gijón es del 26,5%). Basándose en proyectos de vivienda sénior del norte y centro de Europa, se apuesta por un modelo habitacional de viviendas (proyectos de distrito) que compaginan la individualidad y la vida comunitaria y pública. Esto se materializa en la preferencia de apartamentos (con cocina) en lugar de habitaciones y entender las propias residencias como centros que participan en la vida social.

A esto se le añade un enfoque centrado en la persona y diferentes modelos de gestión participativa y de convivencia intergeneracional, inspirados en el *cohousing*. Sostienen que ya se ha implementado este modelo en dos edificios de alojamientos protegidos y quieren seguir fomentándolo a través de promociones del propio ayuntamiento o facilitando las privadas, mediante la puesta a disposición de suelos. Consideran preferente la rehabilitación de edificios (p.ej. colegios en desuso) y otros edificios de la administración para desarrollar este tipo de recursos habitacionales para la población sénior.



⁴ Más información disponible en: <http://programa-alva.com/>

PROGRAMA -35

Ante el elevado desempleo juvenil y otros factores que dificultan la emancipación, el Ayuntamiento de Valladolid dispone una serie de líneas de trabajo: Acceso a la información para jóvenes en materia de vivienda; bolsa de viviendas en alquiler (dentro del programa de viviendas vacías en alquiler hay una bolsa específica); Jóvenes universitarios solidarios (alquileres en edificios destinados a personas mayores, se entiende que dentro del programa 65+) para fomentar la convivencia y con el compromiso de llevar a cabo labores de control y apoyo a la comunidad de inquilinos.

VIGO



La ciudad de Vigo está a 435 km. de Gijón. Es la ciudad más poblada de la Comunidad Autónoma de Galicia y también es la ciudad más poblada sin rango de capital de provincia por delante de Gijón de las incluidas en el análisis. La Comunidad gallega ocupa la posición 10 en el Índice de Desarrollo Humano, justo por detrás de Asturias. Esta misma posición es la que le otorga el informe sobre el desarrollo de servicios sociales (índice DEC), con un desarrollo bajo en esta materia. Desde el inicio del periodo democrático el PSOE, con su variante autonómica PSG, acumula muchos años de gobierno a nivel municipal, habiendo estado apartado del mando entre 1995 y 2007 (con dos gobiernos del PP y uno de BNG).

Una de las cuestiones más destacables en cuanto a la política en materia de vivienda es el papel protagonista que adquiere la administración autonómica, fundamentalmente a través del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS), dependiente de la *Consellería De Medio Ambiente, Territorio e Vivenda*. Este es el órgano de la administración gallega al que le corresponden las competencias y funciones en materia de política de vivienda, favoreciendo el acceso de los ciudadanos al derecho de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, le corresponde la dirección de la política en materia de patrimonio arquitectónico, habitabilidad y calidad de la vivienda y la de creación de los instrumentos que la garanticen, en particular la creación de suelo residencial y de equipamientos, acorde con las necesidades de asentamiento de la población. Dispone de un **OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA EN GALICIA**, articulado como un espacio de intercambio de información, propuestas y comunicación del sector de la vivienda destinado a servir de apoyo a los agentes públicos y privados interesados en el sector. Este observatorio publica estadísticas y elabora documentos de análisis para colaborar al conocimiento y el debate en este ámbito por parte de los mencionados agentes, así como la divulgación de esta información entre instituciones y ciudadanía. Su dirección web es: <https://www.observatoriodavivenda.gal/es>.

El IGVS tiene una amplia atribución de competencias, que incluyen cuestiones de planificación territorial y de gestión del suelo público,



contando con una amplia estructura y presencia en los diferentes territorios. Cuenta con diferentes registros entre los que destacamos un **CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS**⁵. Deberán inscribirse en el censo las viviendas vacías situadas en ayuntamientos de más de 10.000 habitantes que sean de titularidad de entidades de crédito y de entidades de gestión de activos, en edificios de tipología residencial colectiva y complejos inmobiliarios (bancos y SAREB). A petición de los propietarios de las viviendas podrán inscribirse en el censo, con carácter voluntario, el resto de las viviendas no obligadas a inscribirse. Para favorecer la ocupación de estas viviendas el IGVS impulsará convenios con las entidades para utilizarlas para realojos y desahucios, realizará funciones de intermediación entre las entidades financieras y los demandantes inscritos en el Registro de demandantes de vivienda y además podrá incorporar las viviendas vacías a cualquiera de los programas existentes en el IGVS. El registro de demandantes de vivienda centraliza toda la demanda existente, lo que supone ventajas para la igualdad de acceso, la transparencia del procedimiento y el conocimiento de las zonas con mayor demanda.

El IGVS también gestiona las ayudas al alquiler del Plan Estatal de Vivienda, añadiendo las particularidades autonómicas. En este caso, las personas con menos de 35 años o más de 65 podrán beneficiarse de hasta el 50% de la ayuda y el resto hasta el 40%. Los ingresos de la unidad de convivencia deben estar comprendidos en el intervalo de 0,7 y 2 veces el IPREM, excepto familias numerosas o unidades de convivencia con personas con discapacidad, cuyo límite máximo será de 4 ó 5 veces el IPREM dependiendo de las circunstancias. Los límites máximos de la renta mensual de alquiler deben estar por debajo de 500 € (Capitales de provincia y Vigo), 400 € (municipios grandes) y 300 € (resto de la CA). Se podrá aumentar en 100, 80 y 60 euros respectivamente si se trata de una unidad convivencial numerosa o con necesidad de vivienda adaptada. Como en los demás programas de ayuda al alquiler autonómico dentro del Plan Estatal (2018-2021), la duración de la ayuda es de 3 años.

Otro de los programas del IGVS es un **BONO DE ALQUILER SOCIAL** destinado a atender con carácter urgente a las unidades de convivencia que presenten una serie de problemáticas por las que tienen dificultades para asumir el coste del arrendamiento. Estas situaciones de especial dificultad tienen que ver con los desahucios, la violencia de género, las situaciones sobrevenidas, la finalización de la protección a menores tutelados, etc. La ayuda tiene carácter anual, de manera que cada unidad de convivencia sólo podrá percibir una subvención de 12 bonos mensuales consecutivos, que será susceptible de dos prórrogas ordinarias sucesivas, de doce meses cada una, hasta alcanzar una duración máxima de tres años. Finalizado este periodo, se podrá solicitar una prórroga extraordinaria, con una duración máxima de tres años, que deberá ser renovada anualmente. El importe mensual de la ayuda puede ser de 225, 175 o 125 en función del municipio de residencia, siguiendo el mismo criterio que para las ayudas al alquiler. Además, se podrá optar a una ayuda adicional de hasta 600 euros para fianzas, alta de suministros y otras cuestiones relacionadas con la incorporación o en mantenimiento en la vivienda. El límite de ingresos será 1,5 veces el IPREM ponderando el número de personas hasta un máximo de 1.566 € mensuales para una unidad convivencial de 5 personas. La

⁶ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Decreto 42/2011, del 3 de marzo, por el que se establece el procedimiento para el depósito de las fianzas de los arrendamientos relativos a predios urbanos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia.

renta máxima del alquiler no podrá sobrepasar los 450, 400 ó 350 euros dependiendo de las zonas ya mencionadas con anterioridad.

Por otro lado, todos **LOS ARRENDADORES DE PREDIOS URBANOS DEBEN DE DEPOSITAR LA FIANZA DEL ARRENDATARIO EN EL IGVS OBLIGATORIAMENTE**⁶ y dentro del plazo de un mes o se expondrán a sanciones. La fianza a depositar será de un mes en casos de contrato por un año o menor y en casos de mayor duración se aplicarán diferentes fórmulas para calcular la renta a depositar.

A nivel municipal, el Ayuntamiento de Vigo complementa estos programas de ayuda al alquiler y atención a colectivos vulnerables a través del programa contra desahucios y de emergencia social. La finalidad de estas ayudas es la de apoyar a aquellas personas y familias que carecen de recursos económicos suficientes para afrontar una determinada situación de emergencia social relacionada con su vivienda, con la alimentación básica de las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia y otras situaciones debidamente acreditadas de necesidad que, de no ser atendidas, podrían derivar en marginalidad o exclusión social. Las personas que cumplan los requisitos y que no estén cobrando otras ayudas por los mismos conceptos o similares (no es una ayuda complementaria) podrán percibir entre 350 y 700 euros mensuales (en función del número de personas) para pagar el alquiler. Se pueden sumar cantidades para el pago de alimentación y suministros, siempre que no se superen unos techos de gasto anuales de hasta 2.400 euros (una persona) y de 4.150 euros (6 o más personas). Estas ayudas se gestionan a través del departamento de servicios sociales del Ayuntamiento⁷.



HOSPITALET DE LLOBREGAT



Más conocida como simplemente Hospitalet o *L'Hospitalet*, es una ciudad que se encuentra a 864 km. de Gijón y que forma parte de la Comunidad Autónoma de Catalunya. Esta ciudad, a pesar de tener un tamaño poblacional muy similar al de Gijón, pertenece a una realidad urbana totalmente distinta ya que está situada dentro del área metropolitana de Barcelona. Esta área metropolitana tiene uno de los mercados de vivienda más tensionados del país, junto con Madrid. Desde el punto de vista del Índice de Desarrollo Humano, Cataluña es la cuarta Comunidad Autónoma en 2018 (Asturias, recordamos, ocupa el puesto 9). En cuanto al desarrollo de los servicios sociales, el Índice DEC ubica a Cataluña en el quinto lugar, justo por delante del Principado de Asturias. El Partido Socialista de Cataluña (PSC) ha estado ininterrumpidamente al frente de la política municipal durante toda la etapa democrática.

Dadas las competencias en materia de vivienda, ocupa un lugar destacado la actividad de la Agencia de la Vivienda de Catalunya (*Agència de l'habitatge de Catalunya*), dependiente del Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Catalunya. Esta agencia gestiona una amplia cartera de servicios a la ciudadanía en materia de vivienda, probablemente la más importante del país, que se corresponde con el tamaño poblacional

⁷ Se puede encontrar más información en: https://sede.vigo.org/expedientes/tramites/tramite.jsp?id_tramite=379&lang=es

de la Comunidad Autónoma y con el importante problema de acceso a la vivienda que tiene la ciudadanía en este territorio. Entre sus líneas de actividad están:

- » Los servicios para facilitar el acceso a la vivienda y contra la exclusión residencial: gestión del parque de viviendas públicas; gestión de las redes de mediación y de inserción de la vivienda social; viviendas de protección oficial; ayudas y subvenciones a entidades; atención a la pérdida de la vivienda.
- » Servicios para garantizar y mejorar la calidad de la edificación: garantía técnica de calidad; sostenibilidad, investigación e innovación en edificación; fomento de la rehabilitación.
- » Servicios de regulación del mercado de la vivienda: registro de agentes inmobiliarios; registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante; régimen de control y sanción de la ley del derecho a la vivienda.
- » Servicio de apoyo y comunicación: atención, comunicación e información a la ciudadanía e instituciones; conocimiento del estado del sector de la vivienda y de edificación (estadísticas, grupos de trabajo); apoyo a la administración local en materia de vivienda.

Dada la temática de interés de nuestro estudio, vamos a detenernos brevemente en los servicios para facilitar el acceso a la vivienda. Esta agencia gestiona y administra un parque de viviendas públicas destinadas al alquiler social. La mayoría son propiedad de la administración pero cada vez cuenta con más cesiones privadas de particulares que ceden el uso durante un tiempo a cambio de ciertas garantías. Para la adjudicación de las viviendas sociales hay diferentes procedimientos, incluyendo la atención a emergencias y personas en situación de riesgo de exclusión social residencial. Otro servicio es la cesión de viviendas del parque público a entidades del tercer sector a través de una convocatoria de oferta de viviendas por la agencia o por la solicitud de las entidades, que deben después poner las viviendas a disposición de personas en situación de exclusión social residencial.

La agencia intenta incorporar viviendas a través del derecho preferente de tanteo y retracto que le otorga la legislación sobre las viviendas de protección oficial. Este derecho preferente puede ser ejercitado por la propia agencia, pero también por los municipios, promotores públicos o entidades sin ánimo de lucro que forman parte de la red de viviendas de inclusión. También realiza la mediación para el alquiler social, que consiste en la gestión por parte de la Administración local, mediante la figura de la Bolsa de Vivienda, del alquiler de viviendas vacías del sector privado en condiciones ventajosas, para facilitar a personas con dificultades el acceso a viviendas de alquiler en el mercado libre.

En los programas de mediación pública en el mercado de alquiler se ofrece a los propietarios, aparte del *Avalloguer* que es un sistema de cobertura ante impagos que trataremos más adelante, un seguro de defensa jurídica ante de impagos y un seguro multirriesgo. La agencia se encarga de la gestión, control y coordinación de la prestación de los servicios de la red de mediación para el alquiler social que está constituida por el conjunto de bolsas de vivienda municipales y supramunicipales que han suscrito un convenio de colaboración con la agencia. Lleva un registro de solicitantes de vivienda de protección





oficial y sólo se podrá adjudicar vivienda a personas que estén inscritas en este registro, integrado por los registros municipales y el registro de la propia agencia. La agencia también gestiona las ayudas al pago del alquiler del plan estatal de viviendas, como hemos visto que se hace en las demás Comunidades Autónomas. Adicionalmente, tiene una línea de ayuda propia para subvencionar el pago de las viviendas que gestiona la agencia, en función del riesgo de exclusión social residencial que se determine del inquilino.

En lo relativo a la pérdida de la vivienda, gestiona prestaciones económicas de especial urgencia para posibilitar la permanencia en la vivienda o acceder a una nueva, previniendo la exclusión social que puede suponer la pérdida de la vivienda. Son prestaciones puntuales en la que es preceptivo un informe socioeconómico por parte de los servicios sociales. Se diferencian tres tipos de prestación: Para el pago de deudas de rentas de alquiler; para el pago de deudas de cuotas de amortización hipotecaria; y para atender a otras situaciones de pérdida de la vivienda como la dación en pago, la violencia machista o estar en lista de espera por realojos.

También se realiza asesoramiento e intermediación en materia de deudas a través de *Ofideute* (Servicio de asesoramiento del deudor hipotecario) que apoya a las familias en riesgo de exclusión residencial por ser parte demandada en un procedimiento de ejecución hipotecaria o en una demanda por impago de la renta de alquiler si el propietario (demandante) está obligado a inscribir viviendas en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante (generalmente personas jurídicas, bancos). En todos estos casos, las familias tienen derecho a recibir un ofrecimiento de realojamiento en régimen de alquiler social por parte del propietario de su vivienda. **Ofideute** hace mediación en el conflicto y reclama al propietario el deber de ofrecer un alquiler social obligatorio. Complementariamente, este mismo servicio también hace mediación en materia de consumo, para tratar de llegar a soluciones extrajudiciales.

En Cataluña, cualquier conflicto originado por el impago de préstamos hipotecarios tiene que acudir obligatoriamente a esta mediación o someterse a arbitraje antes de interponer reclamación administrativa o judicial. En la atención a situaciones de riesgo de exclusión social residencial, la agencia tiene una mesa (comité) que valora las situaciones de emergencia económicas y sociales. Los profesionales de los servicios sociales de los municipios pueden presentar a esta mesa solicitudes de vivienda del parque gestionado por la agencia de viviendas de Cataluña. La mesa valora cada caso y, si se admite, busca y ofrece vivienda o alojamiento y propone la adjudicación. Cuando la necesidad de vivienda no se puede cubrir a través del parque de la agencia, se contacta con el ayuntamiento correspondiente y la agencia ofrece pagar el 60% del alojamiento mientras que el 40% restante lo costea el municipio.

EL REGISTRO DE VIVIENDAS VACÍAS Y DE VIVIENDAS OCUPADAS SIN TÍTULO HABILITANTE

Es un registro administrativo, gestionado por la Agencia, donde se inscriben las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que no estén ocupados por personas con título habilitante, así como las viviendas de titularidad de personas jurídicas o privadas que se encuentren en situación de falta de uso permanente o similar. Se recogen datos sobre la situación de

las viviendas, la titularidad, la ubicación, la superficie, si disponen de cédula de habitabilidad y otros datos que permitan determinar las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble.

EL PROGRAMA DE REALOJAMIENTO

Es un programa que busca incrementar el alquiler social de viviendas de propiedad privada o apartamentos. El objetivo es aumentar el parque de vivienda social para ponerlo a disposición de las mesas de emergencias y facilitar el realojamiento a las personas que estas mesas (municipales o autonómicas) determinen. La captación de las viviendas se hará por parte del ayuntamiento correspondiente, que deberá suscribirse al programa. Los ayuntamientos podrán ejecutar las actuaciones de forma directa o indirecta a empresas que ayuden en la búsqueda de activos y se compensará con 450 euros por vivienda o 250 euros por apartamento incorporado al programa. Las viviendas, de no más de 90 m², deben de contar con cédula de habitabilidad y los servicios básicos deben de estar dados de alta o en condiciones de poder hacerlo. En el caso de los apartamentos, han de tener cocina y baño de uso privado y una superficie mínima de 24 m². Se formalizará un contrato mínimo de 5 años, aunque si se trata de una persona jurídica serán 7 años. El importe máximo de la renta está en relación con lo establecido en la ley 11/2020 de 18 de septiembre de medidas urgentes de contención de las rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas. Esta ley determina el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que deberá establecerse en aquellos lugares donde se declare un mercado de vivienda tensionado.

En Cataluña, existe un **registro de contratos de arrendamiento y depósito de fianzas de alquileres de declaración obligatoria** para los arrendamientos de fincas urbanas. Lo tiene que hacer el arrendador, que tiene dos meses desde la firma del contrato de arrendamiento para hacer el depósito y el importe a entregar es de un mes de fianza.

EL SISTEMA DE AVALLOGUER

Para los propietarios que quieran alquilar viviendas, *Avalloguer* es un sistema de cobertura de la Generalitat de los posibles impagos de los arrendatarios. Supone la percepción de hasta 6 meses de alquiler impagados entre la fecha de interposición de la demanda y la fecha de recuperación de la vivienda. Ambas partes del contrato de arrendamiento suscriben una cláusula en la que pactan expresamente y se comprometen a someter a estudio de la Generalitat de Catalunya la admisión del presente contrato al régimen del *Avalloguer*, quedando esta cláusula anulada en caso de resolución desestimatoria por parte de la Administración competente.

Este trámite se realiza directamente en el Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) y se deberá depositar, en los dos meses posteriores a la firma del contrato del alquiler, el documento de compromiso relativo al *Avalloguer* y la fianza. Para solicitar posteriormente al INCASOL el cobro de los impagos, será necesario que el arrendador haya recuperado la posesión de la vivienda después de haber instado y obtenido sentencia de desahucio o acuerdo extrajudicial. No se podrá cobrar si los impagos se han producido por causa achacable al arrendador o si sobre la vivienda o el arrendatario



se han repetido sentencias de desahucio en los últimos 3 años. En caso de que *Avalloguer* acepte los pagos al arrendador, se cubrirán hasta tres mensualidades impagadas desde el inicio de la acción judicial, pudiendo llegar a seis (si la vivienda está en un programa de reinserción). El inquilino moroso deberá de reintegrar las cantidades satisfechas al arrendatario por el *Avalloguer* a la Administración de la Generalitat de Cataluña, en los términos que prevé la normativa de recaudación.

A nivel municipal, el Ayuntamiento de Hospitalet de Llobregat tiene una oficina municipal de vivienda que desarrolla una serie de servicios, entre ellos, gestiona **una bolsa de mediación al alquiler social** para facilitar el acceso a una vivienda digna. De esta forma, se busca aumentar la oferta de alquiler a precios moderados y movilizar las viviendas vacías. A los propietarios se les ofrece: seguro multirriesgo y defensa jurídica durante la duración de contrato de arrendamiento; asesoramiento gratuito; inclusión en el *Avalloguer*; control y seguimiento de las viviendas y de la relación contractual. Garantiza el buen uso de las viviendas y el cobro de las rentas a los propietarios, negociando rentas de alquiler por debajo del mercado y buscando la vivienda más adecuada para cada unidad de convivencia. Además, a los arrendatarios se les asesora y se tramitan las ayudas al pago de alquiler que les pudiera corresponder. Esta agencia municipal de vivienda también gestiona el acceso a los programas de emergencia y de intermediación de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. Tienen un registro propio de demandantes de vivienda de protección oficial, expiden cédulas de habitabilidad y abordan cuestiones de urbanismo y planeamiento.



VITORIA-GASTEIZ



La ciudad de Vitoria se encuentra en la Comunidad Autónoma del País Vasco, de la que es su capital administrativa, está a 326 kilómetros de Gijón y cuenta con unos 20 mil habitantes menos que la ciudad asturiana. Según el Índice de Desarrollo Humano de las distintas Comunidades Autónomas para 2018, el País Vasco ocupa el primer lugar, encabezando también el Índice de Desarrollo de los Servicios Sociales (DEC, 2018). El partido que más tiempo ha estado en el gobierno municipal durante la etapa democrática es el PNV, aunque el PP gobernó en tres legislaturas (1999-2007 y 2011-2015) y el Partido Socialista de Euskadi (PSE) también estuvo en el gobierno entre 2007-2011.

El País Vasco cuenta con una importante red de instituciones que abordan la cuestión de la vivienda en su territorio a través de un considerable número de programas y políticas. A nivel autonómico, la Consejería de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco dispone de una Viceconsejería de Vivienda con una marcada visión social. Cuenta con un órgano estadístico, el **Observatorio Vasco de la Vivienda**, que recaba información actualizada sobre la situación del parque inmobiliario y la demanda, con actuaciones incluidas en la estadística oficial del Plan Vasco de Estadística. Por otro lado, cuenta con un **Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide)**, que da soporte

operativo a todas las prestaciones autonómicas en materia de vivienda. Entre sus funciones, se encuentra la gestión de todas las promociones y adjudicaciones de vivienda pública, pero nos interesan especialmente sus políticas en materia de vivienda en alquiler. Al igual que hace VIPASA en Asturias, *Etxebide* gestiona las solicitudes de vivienda en alquiler social y lo hace de forma centralizada, siendo los ayuntamientos los que acuden a sus bases de datos para adjudicar viviendas en alquiler social, salvo en el caso de viviendas de emergencia o pisos de acogida de la red municipal, que son recursos de corta o media estancia.

En general, la renta máxima anual de las viviendas gestionadas por *Etxebide* se fija en base a los ingresos de la familia y el precio de la vivienda (dependiendo de la zona) pero sin superar en ningún caso el 30% de los ingresos de las unidades familiares.

Particularmente, en materia de alquiler social *Etxebide* cuenta con la sociedad pública **Alokabide**, que es la que se encarga de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler. En la actualidad, desarrolla varios programas específicos para colectivos y de movilización de vivienda vacía:

PROGRAMA DE EMANCIPACIÓN GAZTELAGUN, PARA JÓVENES

Los beneficiarios deberán tener entre 18 y 35 años con ingresos superiores a 3.000 euros e inferiores a 18.000 (solicitante individual), 24.000 (unidad familiar), 28.000 (familia numerosa). La renta a pagar no podrá ser superior a 750 € en las capitales de provincia y 650 € en el resto. Se abonará hasta el 50% de alquiler o hasta el 60% en caso de compartir piso, durante 3 años. No obstante, el máximo de ayuda mensual es de 250 euros, que es la cuantía máxima para prestación económica de vivienda.

PROGRAMA BIZIGUNE PARA PROPIETARIOS

Se trata de un programa de captación de pisos desocupados para su puesta en el mercado a través del alquiler protegido. Los propietarios ponen su vivienda a disposición de *Alokabide* a través de un contrato de usufructo y se adjudicará a una persona solicitante de vivienda registrado en *Etxebide*. El contrato entre *Alokabide* y propietario durará 6 años, revisable a partir de 3 años en determinadas circunstancias (acreditar necesidad de la vivienda, fallecimiento, separación o divorcio de los titulares o ascendientes y descendientes en primer grado). Se garantiza el cobro de la renta cada primera semana de mes y se realizará un informe técnico del estado de la vivienda y se inventariarán los elementos instalados y el mobiliario. Para la mejora de la vivienda se ofrece asesoramiento y hasta 18.000 euros sin intereses para obras de reforma de la vivienda. Se garantiza la devolución en el mismo estado y se contratará un seguro multirriesgo a cargo de *Alokabide*. Otras ventajas son la devolución de los impuestos de basuras y alcantarillado y la reducción de hasta el 50% del IBI. La vivienda deberá ser libre, vacía o desocupada (durante los últimos 9 meses) y deberá contar con un equipamiento suficiente. El importe máximo del alquiler a cobrar por la propiedad será de 600 euros.

PROGRAMA BIZIGUNE MUNICIPAL

Se trata de una variante del programa para activar pisos vacíos, dirigida en este caso a captar viviendas de titularidad municipal. En este caso, las



viviendas se ceden también a *Alokabide* por un contrato de usufructo de 6 años y se abona un canon mensual de arrendamiento. Las personas adjudicatarias de las viviendas serán las solicitantes en *Etxebide*, pero el ayuntamiento puede incluir requisitos de empadronamiento en el municipio de hasta tres años de antigüedad. Se garantiza que no se cobrará más del 30% de los ingresos en concepto de renta y la diferencia hasta el canon municipal lo costeará *Alokabide*, que se hará cargo de todas las demás responsabilidades del alquiler. Las condiciones son prácticamente las mismas que para propietarios particulares, incluso la posibilidad de obtener un crédito para la reforma de hasta 18.000 euros.

Dentro del mismo objetivo, aunque gestionado directamente por *Etxebide*, se encuentra el **PROGRAMA ASAP**. Se trata de un programa que tiene como objetivo principal facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado a un precio asequible para las personas arrendatarias. A cambio de dar garantías a las personas propietarias, el gobierno vasco fijará las rentas máximas de los alquileres garantizando precios más bajos y competitivos que los del mercado libre. Básicamente, se garantiza el cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de los desperfectos mediante la contratación de pólizas de seguro (continente hasta 80.000 € y contenido hasta 10.000 €). El gobierno fijará unas rentas máximas que no superarán el 30% de los ingresos ponderados brutos a nivel anual. Las rentas máximas mensuales admisibles para las viviendas dependerán de la zona. Se establecen tres zonas. En primer lugar, las capitales de las tres provincias vascas, con un alquiler máximo de 750 euros. En segundo lugar, las áreas metropolitanas y los municipios de más de 10.000 habitantes, hasta 650 €. Por último, en el resto de los municipios, hasta 600 €. Deberán estar en zonas con alta demanda de alquiler y al corriente de obligaciones tributarias y equipamientos. Dentro del programa se organiza una red de “agentes colaboradores” (inmobiliarias) que colaboran en la promoción y gestión de las solicitudes de este programa, y que cobran del arrendador una fianza de exclusividad y una mensualidad en el primer contrato (media mensualidad en las prórrogas) por cada arrendador que incorporen.

Por otro lado, dentro de las ayudas para vivienda pero articulado como una prestación complementaria del servicio de empleo vasco (*Lanbide*), se encuentra la **PRESTACIÓN COMPLEMENTARIA DE VIVIENDA (PCV)**. Es una prestación periódica que complementa a la Renta de Garantía de Ingresos (similar al asturiano Salario Social, pero en el País Vasco está gestionado dentro del sistema de promoción y búsqueda de empleo). La cuantía máxima es de 250 euros mensuales y hay que ser perceptor de la Renta de Garantía de Ingresos, demostrando que se tiene necesidad de hacer frente a los gastos periódicos de vivienda o alojamiento habitual.

En la ciudad de Vitoria viven alrededor del 85% de los habitantes de la provincia de Álava. No disponemos de los datos a nivel municipal, pero podemos extrapolar los datos oficiales de alquileres sociales para la provincia aplicando el mismo porcentaje. De esta manera, se consigue una aproximación cuantitativa a las viviendas sociales en el municipio de Vitoria y, teniendo en cuenta que el problema de la vivienda es fundamentalmente urbano, las cifras obtenidas serán posiblemente algo inferiores a la realidad.

Según los datos de la memoria de 2020 de *Etxebide* relativas al alquiler, en los últimos 20 años se han construido 4.486 viviendas de protección pública para la puesta en alquiler en la provincia de Álava, estando la mayor parte de ellas en el municipio de Vitoria. Por otra parte, el programa *Bizigune*, de captación de viviendas vacías para el alquiler, contaba en la provincia de Álava con 782 viviendas el año 2020. Los propietarios estaban recibiendo en esta provincia una renta media de 528,4 €, mientras que los inquilinos estaban pagando una renta media de 236,4 €, aproximadamente un 45% del total del alquiler. El programa ASAP disponía en 2020 de 34 contratos en vigor en la provincia de Álava. Estos datos implican que, en el año 2020, en la ciudad de Vitoria se han podido añadir al mercado del alquiler un número estimado de unas 700 viviendas, gracias a los programas *Bizigune* y ASAP. En total, actualmente el parque público de vivienda en alquiler dentro de la provincia de Álava es de 4.232, estimando en unas 3.600 viviendas el parque público de vivienda dentro del municipio de Vitoria. Si lo ponemos en relación con el total de las viviendas familiares (113.367) tenemos un porcentaje aproximado de vivienda pública que supera por poco el 3% (3,17%), lo que es una cifra que debemos tomar en consideración. El programa *Gaztelagun*, dirigido a jóvenes y en el año 2020, brindaba alojamiento a 380 jóvenes o unidades convivenciales diferentes dentro de la provincia de Álava.

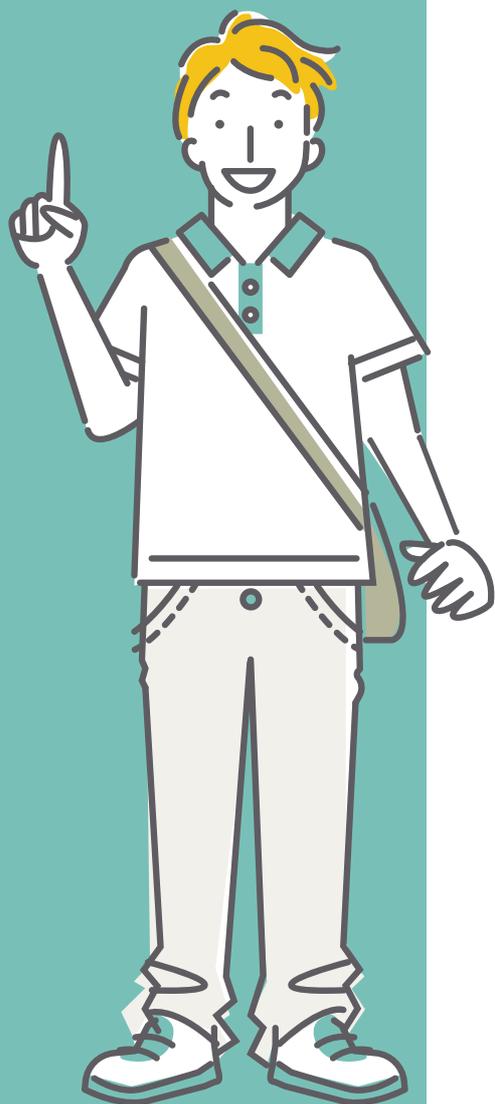
Dentro del ámbito municipal nos encontramos la empresa pública: **Ensanche 21 Zabalgunea S.A.** Es una sociedad de rehabilitación y suelo municipal constituida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, cuyo objeto principal es colaborar con el Ayuntamiento en la rehabilitación, regeneración y renovación urbana de la ciudad; la ejecución del planeamiento y ordenación de las áreas de expansión y regeneración de la ciudad, de conformidad con el planeamiento urbanístico y medioambiental del municipio; y la gestión de proyectos o programas para ejecutar las acciones que el Ayuntamiento le encomiende en desarrollo de su política de rehabilitación, suelo o vivienda, incluyendo la gestión del parque de vivienda pública municipal. Igualmente podrá promover, diseñar y ejecutar cualquier tipo de infraestructura urbana o equipamiento que le sea encomendado por el Ayuntamiento de Vitoria- Gasteiz. Otros programas municipales de interés en materia de vivienda son:

VITALQUILER

Promociones de vivienda de protección oficial destinadas al alquiler. El fondo de inversión sueco *Catella*⁸ las compró en 2020 y las mantendrá en alquiler protegido hasta 2033 (las rentas son de unos 450 €/mes).

PROGRAMA DE VIVIENDA EN ALQUILER PARA PERSONAS JÓVENES

10 viviendas para menores de 36 años que vivan de manera individual o en unidades de no más de 5 personas. Se otorgan 7 años de contrato, que se prorrogan anualmente siempre que el miembro de mayor edad tenga menos de 36 años. La renta mensual será de un mínimo de 150 €/mes y un máximo del 25% de los ingresos mensuales brutos. Se exige un mínimo de 3 mil euros de ingreso anual, salvo excepciones, y el límite máximo es de 3 veces el salario mínimo. Al menos uno de los solicitantes deber tener 3 años de empadronamiento.



⁸ <https://www.catella.com/es/espana/asset-management/referencias/referencia-vitoria>

GIJÓN



Dentro del Gobierno del Principado de Asturias, la Consejería de Derechos Sociales y Bienestar dispone de una Dirección General de Vivienda que, con una clara visión social, desarrolla las políticas de acceso a la vivienda en el Principado. Uno de los principales instrumentos de esta política es la empresa Viviendas del Principado de Asturias S.A. (VIPASA). Se trata de una empresa participada al 100% por el Gobierno del Principado que gestiona el numeroso parque público de viviendas del Principado de Asturias. Según los datos de la última memoria, dispone de un parque público de viviendas que supone el 2% del total de las viviendas principales de la Comunidad Autónoma. Se estima que hay unas 275.000 viviendas en alquiler social en España y Asturias tiene casi 10 mil con lo que sumaría el 3,5% de las mismas. No es un mal dato, teniendo en cuenta que la población asturiana representa el 2,1% del total nacional y se sitúa bastante por encima de la media. De hecho, Asturias tiene el segundo mayor parque de vivienda pública en relación con su población, contando con 9 viviendas públicas por cada mil habitantes y sólo por detrás de Extremadura que cuenta con 12 viviendas.

Al contar con estos activos, uno de los principales programas que desarrolla VIPASA es el **ACCESO A LA VIVIENDA PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER**, que puede darse por diferentes procedimientos: por convocatoria, por emergencia social y temporal por razones de urgencia. En todos los casos, el procedimiento se encuentra regulado en el Decreto 25/2013 de 22 de mayo. En el procedimiento de convocatoria se hace un sorteo entre los solicitantes, que deberán cumplir una serie de requisitos de ingresos y demostrar la necesidad de la vivienda. En función de su pertenencia a determinados colectivos o acreditando situaciones de especial necesidad económica o social, se podrán obtener más números para el sorteo. El Principado, titular de las viviendas, puede reservar algún cupo de las mismas para atender las necesidades de colectivos específicos. Así, por ejemplo, el 35% de las viviendas públicas están reservadas para los jóvenes. Las situaciones especiales de adjudicación por razones de emergencia social o temporal por razones de urgencia, se regulan en los artículos 19 y 20 del mencionado decreto y tratan de establecer un mecanismo rápido para alojar a personas que por causas de fuerza mayor o por estar en situaciones de especial vulnerabilidad (desahucios, violencia de género...) tengan una necesidad de vivienda sobrevenida. La gestión y la ampliación, así como el mantenimiento y las reparaciones del parque público de viviendas también constituye una importante actividad de esta empresa pública y consume una buena parte de los recursos que tiene asignados.

Según la última memoria disponible (2020), VIPASA tenía formalizados 7.897⁹ contratos de alquiler dentro de su parque de 9.582 viviendas, 911 de ellos a personas menores de 35 años. En Gijón, a principios del año 2021, había 2.057 personas con un contrato de alquiler en un inmueble perteneciente a VIPASA, 234 de estos contratos tenían un titular menor de 35 años¹⁰.

9 El dato de los contratos de alquiler es de 2019. La memoria de 2020, publicada al momento de escribir estas líneas, está más centrada en las labores de intermediación comunitaria y rehabilitación de viviendas.

Como otras de las agencias de nivel autonómico que hemos visto, VIPASA también tramita las **AYUDAS AL ALQUILER**, en coordinación con el Plan Nacional de Vivienda y de las que son beneficiarias 4.739 personas en el Principado, habiéndose superado en 2020 el récord de solicitudes a esta ayuda (13.348). También dispone de un **PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN** en el mercado de la vivienda (similar al ASAP del País Vasco) y cuenta con 6 agentes colaboradores en 2019, que gestionan unas 26 viviendas de las que se firmaron 18 contratos, con una renta media de 316,1 €. En este programa se ofrecen una serie de garantías al arrendador y una renta más barata al arrendatario para dinamizar el mercado de la vivienda. Se encuentra regulado al detalle en el BOPA nº 106 con fecha 9 de mayo de 2016, estableciendo una serie de requisitos para ambas partes y precios máximos en función de la zona, antigüedad y superficie de la vivienda. A modo de ejemplo, un piso de 75 m² en la ciudad de Gijón y en un edificio de más de 10 años no podrá superar los 405 €/mes de renta.

De denominación similar al anterior, pero más centrado en la convivencia, el **PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN COMUNITARIA** de VIPASA busca atender consultas, quejas y solucionar conflictos en las comunidades de inquilinos donde haya titulares de un contrato con VIPASA. Además, desarrolla **PROGRAMAS DE INNOVACIÓN SOCIAL**, entre otros, poniendo a disposición 31 viviendas para personas en situación de exclusión social siguiendo el modelo *Housing First*.

Dentro del municipio de Gijón, la **Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón S.L. (EMVISL)** es una empresa pública que, al igual que VIPASA, tiene un marcado carácter social. Se hace esta matización sobre el carácter o la orientación ya que, en otros lugares, las agencias o empresas públicas encargadas de vivienda suelen tener un perfil más técnico, desarrollando actividad en materia de urbanismo y ordenación del territorio. No es este el caso ni de VIPASA ni de EMVISL, pues ambas trabajan prioritariamente y de forma coordinada en desarrollar las políticas que faciliten el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía que lo necesite. Desarrolla programas propios:

PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATO

Con un presupuesto de casi 4 millones de euros (3.914.572 €) y 3.122 personas beneficiarias en el año 2020, las ayudas municipales que tienen como objetivo facilitar el pago parcial del alquiler de la vivienda arrendada constituyen el programa principal de EMVISL. Esta ayuda periódica, que se percibe mes a mes, constituye un esfuerzo muy importante desde el ámbito municipal para facilitar el acceso a la vivienda en Gijón.



AYUDAS A ESTUDIANTES PARA COMPARTIR VIVIENDA

En este caso, se trata de facilitar el acceso a vivienda compartida a los estudiantes que se desplazan a Gijón para estudiar o a aquellos que desean independizarse y se encuentran estudiando. Las personas beneficiarias son jóvenes solteros sin cargas familiares comprendidos entre los 18 y 35 años, ambos inclusive, a cumplir dentro del año de la convocatoria y que estén estudiando FP o en la Universidad en formato presencial y que no tengan cargas familiares. Tendrán que acreditar unos ingresos mínimos de 1.200 euros en los tres meses anteriores y máximos de 2 veces el IPREM. Si no tienen ingresos propios o son inferiores al límite establecido, podrán aportar el aval de los padres o tutores, que deben tener unos ingresos mínimos de 3 mil euros en relación al IPREM (máximo 3,5 veces) y el tamaño de la unidad familiar. Deberá de cumplir además unos requisitos de matrícula (mínimo 40 créditos) o curso completo (FP) y de aprovechamiento (aprobar el 50% de los créditos matriculados) o pasar de curso (FP). La duración de la ayuda es por el curso académico (septiembre a mayo) y su prórroga dependerá de la de los estudios. Cada solicitante deberá disponer de un dormitorio, además de cocina, salón y cuarto de baño. Se abonará entre el 25 y el 50% del importe de la parte de la renta que le corresponda abonar mensualmente al beneficiario del programa. El importe máximo de la renta mensual será de 450 € (compartida con otro joven), 500 € (3 jóvenes) y 550 € (4 jóvenes).

PROGRAMA COMPARTE-JOVEN

Cuyo objetivo general es favorecer la emancipación de los jóvenes y tiene un carácter temporal, por lo que la inactividad profesional o formativa podrá ser valorada negativamente. Los destinatarios son los jóvenes con unas edades comprendidas entre los 18 y 35 años a la fecha de la solicitud. La duración máxima de la ayuda será hasta 7 años, siempre que se sigan acreditando las condiciones del programa. Cada plaza tiene un importe a abonar por cada joven de 138,27 euros mensuales (2019), actualizable anualmente con el IPC. Incluye renta, comunidad y 20 € mensuales por ocupante para el pago de suministros. No obstante, se podrá bonificar con el 30% de incremento del importe de la renta a aquellos que hayan superado el 80% de las asignaturas matriculadas (con un mínimo de 40 créditos o un curso completo en la FP). Los requisitos de las personas solicitantes son variados y tienen que ver con los ingresos (no más de 1,5 veces IPREM) y un mínimo de 400 euros mensuales al mes (y previsión de poder ingresarlos los próximos 6 meses). Podrán no tener estos ingresos si aportan aval de padres o parientes que se comprometan a abonar la renta por ellos, siempre y cuando esta unidad familiar tenga ingresos comprendidos entre 1,5 y 3 veces el IPREM.

PROGRAMA "XIXÓN ALQUILA"

Un programa de creación reciente que intenta movilizar las viviendas vacías o desocupadas para ponerlas en el mercado del alquiler. La adhesión a este programa implica la inscripción en un registro de viviendas específico para este programa, que lleva aparejado una serie de ventajas para los propietarios: Asesoría jurídica, económica y técnica; obtención del certificado de

eficiencia energética gratuitamente; seguro multirriesgo de hogar gratuito; garantías para la devolución de la vivienda en buen estado (hasta 2.000 euros por vivienda si hubiera que reparar); garantía en el cobro de la renta durante 3 meses; intermediación para la formalización de un contrato de tipo opcional. En cuanto al inquilino, deberá pagar una renta máxima de 450 euros; se ofrece un contrato estable de un mínimo de 5 años en una vivienda que reúne condiciones de habitabilidad y la ayuda es compatible con otras ayudas públicas existentes. Las viviendas deben cumplir una serie de requisitos. Por ejemplo, deberán de tener una superficie igual o superior a 28 m² útiles, con los suministros dados de alta y estar en condiciones para entrar a vivir (será evaluado por un técnico de EMVISL). Los requisitos de los beneficiarios de las viviendas de este programa serán: mayoría de edad; acreditar vulnerabilidad económica (< 3 veces el IPREM toda la unidad familiar); sin vivienda en propiedad; sin relación con el arrendador (4º grado consanguinidad o afinidad). Según datos revelados por EMVISL, en mayo de 2021 este programa había logrado captar un total de 20 viviendas en los seis meses que lleva en funcionamiento, siendo un programa actualmente en una fase piloto y de trabajo técnico para adecuar las expectativas de arrendadores y arrendatarios.

La Empresa Municipal de la Vivienda dispone de un registro para los/as demandantes de vivienda. En dicho registro pueden inscribirse telemáticamente a través de la Oficina Virtual Municipal todos/as aquellos/as demandantes de vivienda que estén interesados/as en buscar casa y tiene una duración de 2 años. Finalmente, destacar que la EMVISL gestiona un importante parque propio de viviendas que destina al alquiler social. Actualmente tiene 194 viviendas alquiladas en su inmensa mayoría a unidades de convivencia, aunque también dispone algunas para colectivos altamente vulnerables en convenio con la Fundación Municipal de Servicios Sociales. Si las sumamos a las 2.057 que VIPASA tiene en la ciudad, tenemos 2.251 viviendas del parque público en alquiler que suponen un 1,8% de las viviendas principales en Gijón.



6

CONCLUSIONES ANÁLISIS COMPARATIVO

La selección de las ciudades con una población similar a Gijón en este análisis nos ha permitido identificar diferentes estrategias para facilitar el acceso a la vivienda, particularmente en régimen de alquiler, que se llevan a cabo en otros territorios. No podemos obviar que se trata de realidades diferentes. En primer lugar, todas las ciudades pertenecen a Comunidades Autónomas mucho más pobladas que el Principado de Asturias y recordemos que a la administración autonómica se le adscriben las principales competencias en materia de vivienda. En segundo lugar, la coyuntura urbana y sociopolítica de algunas de las ciudades del estudio es distinta a la de Gijón, particularmente en el caso de Vitoria-Gasteiz, que pertenece a una comunidad con el mayor nivel de desarrollo de las políticas sociales, pero también a Hospitalet de Llobregat, que pertenece al área metropolitana de Barcelona y tiene uno de los mercados de vivienda más tensionados del país. Estas diferentes realidades las podemos ver, por ejemplo, en la siguiente tabla (Tabla 5) que muestra el impacto de los desahucios.



Tabla 5: Lanzamientos practicados por partido judicial entre 2015 y 2020

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
GIJÓN	Total	350	318	312	333	337	240	1.890
	Por hipoteca	85	56	56	47	38	21	303
	Por alquileres	260	248	245	278	294	219	1.544
	Otros	5	14	11	8	5	0	43
VALLADOLID	Total	474	492	394	442	358	212	2.372
	Por hipoteca	183	187	109	122	60	37	698
	Por alquileres	271	279	273	285	259	166	1.533
	Otros	20	26	12	35	39	9	141
L'HOSPITALET	Total	797	676	515	549	554	214	3.305
	Por hipoteca	270	129	119	105	49	19	691
	Por alquileres	486	451	324	303	383	178	2.125
	Otros	41	96	72	141	122	17	489
VIGO	Total	401	413	385	256	337	243	2035
	Por hipoteca	92	95	77	39	54	37	394
	Por alquileres	302	308	299	212	264	199	1.584
	Otros	7	10	9	5	19	7	57
VITORIA- GASTEIZ	Total	259	212	255	250	225	164	1.365
	Por hipoteca	42	46	43	50	25	9	215
	Por alquileres	174	156	197	198	198	154	1.077
	Otros	43	10	15	2	2	1	73

Fuente: CGPJ y elaboración propia.

Por tanto, asumiendo las diferencias importantes en cuando a la realidad de la vivienda en las diferentes ciudades, hemos identificado algunas iniciativas que podrían adaptarse a la realidad asturiana y valoramos pertinente sugerir. En primer lugar, aunque no se ha tratado específicamente en cada una de las ciudades analizadas, se ha comprobado que la producción normativa en el caso asturiano es más escasa y quizás requiera una actualización. La última norma sustantiva en materia del acceso a la vivienda es del año 2013 (Decreto 25/2013 de 22 de mayo por el que se regula la adjudicación de las viviendas del Principado de Asturias). Otras comunidades autónomas han ido actualizando el marco general básico en materia de vivienda¹¹, aparte de otros avances normativos que tratan específicamente situaciones sobrevenidas para abordar las dificultades en el

acceso y reconocimiento del derecho a la vivienda. En este sentido, constatamos y sentimos que el marco legal autonómico puede no estar captando los últimos impactos sobre la ciudadanía que dificultan el acceso a la vivienda y que esta actualización debería incluir algunas nuevas propuestas y avances en las políticas de vivienda.

Del análisis comparativo efectuado queremos resaltar algunas diferencias encontradas en las ciudades y comunidades que se han incluido en el análisis. Destaca, favorablemente, en el caso asturiano la creación de agencias tanto a nivel autonómico como municipal para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente este segundo caso. En otras Comunidades Autónomas hemos visto agencias similares para la gestión de las ayudas propias y de las transferidas para el nivel estatal, con diferentes opciones en cuanto

a su titularidad y objetivos. Sin embargo, sólo en el caso de la ciudad de Gijón hemos encontrado una agencia local de vivienda que se dedique exclusivamente a la tarea de facilitar el acceso a la vivienda y a intermediar en este mercado. El presupuesto y la cobertura de las ayudas municipales para facilitar el acceso al alquiler en Gijón es difícil de igualar y no lo hemos encontrado en este estudio comparativo, incluso mirando otras ciudades. Por ejemplo, Avilés dispone también de ayudas municipales al alquiler, pero Gijón destina aproximadamente 14,7 euros por habitante y año a esta ayuda, mientras que Avilés destina 7,8. Existen otras agencias locales de vivienda (caso de Vitoria o de Hospitalet), pero incorporan una importante actividad en materia de urbanismo u ordenación del territorio y no tienen la especificidad que EMVISL adquiere para tra-

11 Ver los códigos de las viviendas de Galicia, País Vasco, Cataluña, que incluyen medidas más recientes. Menos actualizado está el de Castilla y León, aunque como los otros incluye normativa sobre el derecho a la vivienda.

tar de hacer efectivo el derecho a la vivienda. Disponer de este recurso municipal es, sin duda, un activo importante y diferencial puesto en relación con las demás ciudades estudiadas, algunas con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Otras diferencias que se han encontrado y que consideramos que pudiera tener sentido valorar su incorporación a nivel autonómico o municipal podrían ser las siguientes:

- » **Desarrollo de un censo de viviendas vacías.** Es un mecanismo que tienen en varias de las comunidades que hemos incluido en el análisis. No parece una medida costosa de implementar y serviría para conocer el parque público de viviendas en manos de grandes tenedores empresariales (principalmente bancos y sociedades de gestión de activos inmobiliarios) y para plantearse establecer medidas para la movilización de estas viviendas. Para ello, lo primero sería contar con una definición actualizada y concreta de vivienda vacía, aplicable en el territorio autonómico.
- » **Incrementar la protección al propietario de viviendas para dinamizar el mercado del alquiler.** Se recomienda dar más garantías a los propietarios y la gestión municipal del uso de la vivienda, garantizando las rentas y la conservación del inmueble al propietario como se hace en otros lugares, puede ser una opción interesante.
- » **Crear un sistema de registro de contratos de alquiler y de depósito de fianzas de alquiler obligatorio.** En muchas de las ciudades analizadas existe este requerimiento y puede contribuir tanto a generar mayor seguridad en ambas partes del contrato del alquiler, como a tener un mayor control de la autoridad municipal sobre el mercado de alquiler local. Un plan más ambicioso podría ser someter a estos contratos a una validación por parte de alguna agencia que añada garantías públicas al arrendador como es el caso del *Avalloguer* en Cataluña.
- » **Adaptar las ayudas de la vivienda a las diferentes realidades.** En varios lugares estudiados hemos visto como las ayudas al alquiler tienen límites máximos en la renta que varían en función del territorio en el que se solicite la ayuda. Gijón actualmente tiene los precios del alquiler más altos del Principado y la diferencia con otras localidades del Principado es muy notable, por lo que parece pertinente adaptar los límites a la situación del mercado del alquiler. El País Vasco añade un complemento al pago de vivienda para perceptores de prestaciones de garantía de ingresos que supone la ventaja del cobro mensual y periódico para hacer frente a las rentas.
- » **Incrementar el parque público municipal de viviendas.** Si bien Gijón dispone de un parque público de viviendas en arrendamiento que se sitúa por encima de la media nacional¹², sigue siendo una cifra baja y el parque en manos del Ayuntamiento es muy escaso si lo comparamos con otras urbes. Así, ciudades más pequeñas como Cádiz (1.745 viviendas), San Sebastián (1.664 viviendas) o Jerez de la Frontera (1.534 viviendas) disponen de muchas más viviendas municipales en alquiler. VIPASA dispone de un número considerable de viviendas en el término municipal de Gijón, pero no consigue sumar activos para poner a Gijón por encima del 2% de las viviendas principales en régimen de alquiler protegido, que podría ser un objetivo a medio plazo.

12 0,96 viviendas por cada 100 viviendas principales, según el Observatorio Vasco de la Vivienda (2020)



Complementariamente, en los territorios analizados y en otros de la geografía nacional se han detectado acciones publicitarias y divulgativas para difundir tanto los programas como una cultura de la vivienda de alquiler. Parece conveniente adaptar y desarrollar algunas de estas acciones en el contexto asturiano o en la ciudad de Gijón. Conseguir mejorar el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía es un obje-

tivo que depende de muchos factores, como la situación económica y, particularmente, el mercado de trabajo local. Pero, desde el punto de vista de las políticas de vivienda, aumentar el número de viviendas en alquiler posibilitaría una bajada de los precios y esto tendría importantes beneficios para los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda para los que el alquiler es su única opción. Sin duda, tam-

bién tendría un efecto en el gasto público dedicado a cubrir la necesidad de la vivienda. Las medidas dirigidas a movilizar las viviendas desocupadas en manos de grandes tenedores, aumentar el control público y dar mayores garantías a los propietarios para incentivar el alquiler, podrían incidir positivamente en un aumento de estas viviendas en el mercado pero, para tener el efecto deseado, debe de ser significativo.

7

ESTUDIO SOBRE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN GIJÓN

Uno de los objetivos de este estudio es conocer las características de la oferta de viviendas en alquiler en Gijón. Para ello, hemos utilizado un enfoque mixto a través de técnicas cualitativas y cuantitativas. De este modo, hemos llevado a cabo, en primer lugar, un análisis estadístico de la oferta de alquiler publicada en dos portales inmobiliarios por internet de gran difusión como son Idealista y Fotocasa. En segundo lugar, recabamos información a través de un cuestionario dirigido a agentes inmobiliarios con base en la ciudad de Gijón, a fin de contrastar los datos ofrecidos por los portales inmobiliarios y conocer mejor las características de este mercado. Finalmente, validamos y ampliamos la información mediante entrevistas.

En lo relativo al análisis de la oferta de alquiler, se ha optado por estos dos portales inmobiliarios basados en internet porque concentran la oferta inmobiliaria de la ciudad. Las empresas inmobiliarias locales utilizan estos portales para captar a potenciales clientes que utilizan masivamente las páginas web y aplicaciones de estas empresas cuando tienen una necesidad de vivienda. Estas empresas son, en realidad, un servicio a las inmobiliarias locales para conectar su oferta de viviendas con los clientes y, aunque hay más empresas que hacen este servicio, las dos seleccionadas lideran el mercado de este tipo de servicios, estando actualmente muy por encima del resto.

La búsqueda de viviendas en alquiler se realizó durante el mes de noviembre de 2020. De esta manera se evita el efecto del alquiler en la temporada vacacional que en la ciudad de Gijón tiene una influencia importante. Se incluyeron en el análisis todas las viviendas publicadas en estos portales que

recogen la oferta de un total de 106 inmobiliarias con oficina en Gijón y otras 12 con base en otra localidad de Asturias. Después de depurar la base de datos para que no hubiera casos duplicados de inmuebles representados por diferentes inmobiliarias en ambos portales, obtuvimos una muestra de exactamente 600 pisos en alquiler. No ha sido posible conocer el total de la oferta en ese momento puntual, porque esto implicaría tener en cuenta la oferta de todas las inmobiliarias, incluyendo las que no usan los servicios de Idealista y Fotocasa. No obstante, y como se comentaba anteriormente, la posición de dominio de estas empresas en el marketing inmobiliario online es de tal liderazgo que podemos estar seguros de que tenemos una muestra muy próxima al total de la oferta y, desde luego, totalmente representativa de la realidad objeto del análisis. Expertos entrevistados por el diario “El Comercio” sitúan la oferta activa de vivienda en alquiler en unos 700-750 pisos con lo que disponemos de una muestra que abarca el 80% de la oferta, en el peor de los casos¹³.

Sobre la muestra se han hecho algunas operaciones, a fin de concentrar los datos y no se han añadido aquellos casos que pudieran tener un efecto importante de dispersión en las mediciones de las variables objeto de estudio. Así, se han eliminado los inmuebles en alquiler con un precio mayor a 1.000 euros al mes y aquellos cuya superficie fuera mayor de 100 m². Estos casos eliminados representan sólo unas decenas¹⁴ y no caracterizan la oferta de inmuebles en alquiler, pero su inclusión tenía un efecto importante en el análisis estadístico. No hemos incluido tampoco en el análisis datos de viviendas (casas) en la zona rural de Gijón. Esto se debe a que

la oferta de este tipo de viviendas en este momento es mínima ya que la elevada demanda existente hace que permanezcan muy poco tiempo disponibles para alquiler. La causa de esta situación se debe al efecto de la pandemia y de las restricciones de movilidad (confinamiento domiciliario, toque de queda), que hacen más atractiva la vida en una casa en la zona rural, con mayores espacios y aire libre.

Una de las primeras preguntas a responder sobre el mercado de alquiler en la ciudad de Gijón es dónde se concentra la oferta de viviendas, por barrios. Como se puede observar en la tabla siguiente (tabla 6),

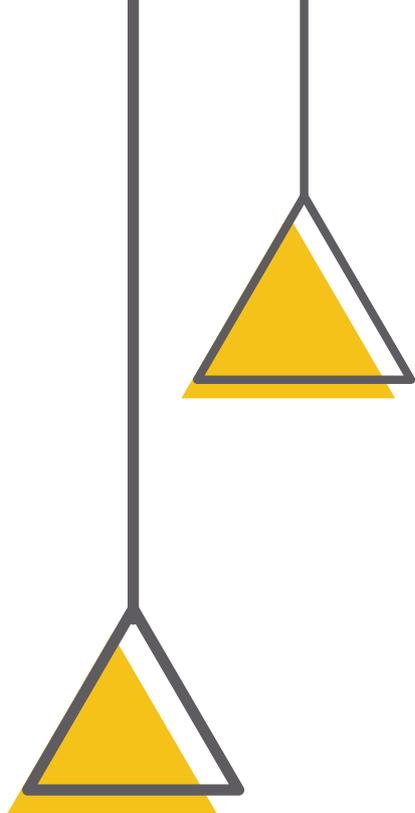
en la que se analiza la oferta de viviendas de alquiler en relación con el tamaño poblacional de cada barrio, la zona centro es la que aglutina una mayor oferta de viviendas en alquiler a mucha distancia del resto. También se situaría por encima de su peso poblacional el barrio de la Arena, que es un barrio que suele concentrar viviendas de estudiantes y de uso vacacional, y también Cimadevilla. Son algunos barrios de la zona sur los que tienen una menor oferta de viviendas en alquiler si los miramos en relación con el tamaño de la población y, por consiguiente, al número de viviendas disponibles por cada zona.

Tabla 6: Relación entre el % de población de cada barrio y el % de la demanda de alquiler.

Barrio	Habitantes	% Población	% Oferta	Diferencial
Centro	32.936	12,8	32,5	19,7
L' Arena	16.525	6,4	11	4,6
Cimavilla	2.701	1,1	3,8	2,7
Viesques	5958	2,3	3,5	1,2
Jove/Xove	3.303	1,3	1,7	0,4
Laviada	11.873	4,6	4,3	-0,3
El Llano	39.602	15,4	15	-0,4
El Bibio -Mestas	7.854	3,1	2,5	-0,6
El Coto	9.482	3,7	2,5	-1,2
Nuevo Gijón-Perchera	7.827	3,0	1,7	-1,3
El Natahoyo -Moreda	17.791	6,9	5,5	-1,4
Contrueces	6.486	2,5	0,8	-1,7
El Polígono	9.901	3,9	1,7	-2,2
Montevil	8.729	3,4	1	-2,4
Ceares/Ciars	16.011	6,2	3,8	-2,4
Roces	8.416	3,3	0,8	-2,5
Pumarín	16.737	6,5	2,8	-3,7
La Calzada	24.886	9,7	5	-4,7

13 La oferta total de viviendas en alquiler en Gijón ronda los 700 o 750 inmuebles. Diario el Comercio (21-3-2020) <https://www.elcomercio.es/gijon/gijon-lleva-tres-20200321000817-ntvo.html>

14 Concretamente, se eliminaron 79 pisos por ser mayores de 100 m² [en ocasiones, mucho mayores (oficinas)] y 26 por pedir más de mil euros de renta mensuales. En casi todas las ocasiones, los pisos de más de 1000 € cumplen también la otra condición de exclusión (más de 100 m²).



A la vista de los datos podemos sacar a primera vista un par de conclusiones. En primer lugar, la oferta se concentra en determinadas zonas, que tienen un mercado de alquiler más dinámico. Por encima de todas, destaca la zona Centro que, con un tamaño poblacional inferior al barrio del Llano, oferta más del doble de viviendas en alquiler. En segundo lugar, La Arena, Cimadevilla y Viesques son zonas con una frecuencia comparativamente alta de alquileres siendo a su vez barrios con un precio medio de alquiler por encima de la media, al igual que sucede en la zona Centro. La oferta de alquileres se concentra allá donde se pagan los alquileres más altos. Esta realidad puede verse como un indicador de un proceso de gentrificación más o menos incipiente en algunos barrios de Gijón como la zona Centro, pero especialmente en Cimadevilla. La gentrificación es un concepto complejo, sometido a mucho debate. En esencia, engloba una amplia serie de procesos de transformación de un barrio por los que, entre otros, se produce un desplazamiento de los moradores tradicionales por parte de nuevos habitantes de un nivel socioeconómico más alto. Supone, entre otros, una elevación de las rentas, inversión de capital en activos inmobiliarios y una transformación profunda del paisaje urbano (Martí-Costa et al., 2016). Como la mayoría de los procesos de transformación social tiene sus defensores, que tienden a considerar que es un proceso ineludible vinculado al desarrollo socioeconómico. Por otro lado, sus detractores ponen el acento en el desplazamiento de grupos sociales de ingresos más bajos y la pérdida de identidad de los territorios afectados. Este fenómeno no afecta especialmente a Gijón, si lo comparamos con otras ciudades europeas o españolas, pero tampoco podemos negar que no esté sucediendo en alguna medida en las zonas antes señaladas.

Tabla 7: Datos básicos del mercado de alquiler en Gijón.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Precio	600	576,09	107,01	350,00	500,00	550,00	650,00	1.000,00
Superficie m ²	600	68,03	16,61	30,00	55,00	69,50	80,00	101,00
Precio m ² (€)	600	8,87	2,29	4,44	7,33	8,46	10,00	20,00

Conocer el precio medio del alquiler en las diferentes zonas de Gijón es una de las cuestiones más importantes de esta parte del estudio. En la tabla anterior (tabla 7) se puede ver cómo el **precio medio de la vivienda alquilada en la ciudad de Gijón se sitúa en la actualidad en 576 €/mes**, siendo la moda o el valor más repetido de la muestra 550 € mensuales.

Si analizamos el precio por percentiles, vemos como el valor del percentil 50 es de 550 euros al mes, cifra que coincide con el valor modal como ya dijimos, pero también con el valor mediano. Esto implica que esta cifra de 550 € es la que divide el conjunto de los pisos en dos distribuciones de igual tamaño y la mitad de los pisos en oferta tienen una cifra igual o por debajo de esta cantidad y la otra mitad tendría un precio de renta mensual igual o superior a esta cifra. El precio mínimo (percentil 0) se sitúa en 350

euros y el precio máximo (percentil 100) se sitúa en mil euros, aunque ya habíamos indicado que se eliminaron de la muestra los pocos pisos que había por encima de este precio para no distorsionar los resultados, ya que se trataba de pisos de lujo y algunas oficinas.

Para simplificar la interpretación de los datos, vamos a plantear tres escenarios. En primer lugar, los pisos de alquiler con una renta más barata y que suponen el 25% del total, se mueven en el intervalo de entre 350-500 euros. En segundo lugar, los pisos con un alquiler más caro suponen otro 25% del total y sus precios están por encima de 650 euros y hasta mil euros. Por último, los pisos que se encuentran en el valor medio y que suponen hasta la mitad de los pisos de la oferta de alquiler se mueven en una horquilla bastante reducida, que comprende entre los 500 y los 650 euros.

Es también interesante conocer el tamaño de los pisos que se ofertan en alquiler. Volviendo una distribución por escenarios, o tipologías según tamaño en este caso, nos encontramos con que una cuarta parte de los pisos que se ofertan los podemos considerar de tamaño pequeño (entre 30 y 55 metros). Los pisos más grandes, que se sitúan en el cuartil superior (suponen el 25%) tienen un tamaño entre 80 y 100 metros cuadrados. La mitad de los pisos en alquiler tienen un espacio que oscila entre los 55 y los 80 metros cuadrados. **La superficie media de un piso en alquiler en la ciudad de Gijón es de 69,5 m².**

Tabla 8: Porcentaje de pisos de alquiler en función del nº de habitaciones disponibles.

Nº habitaciones	Frecuencia	Porcentaje
1	173	28,7
2	260	43,2
3	162	26,9
4	1	0,2

En cuanto a los espacios interiores en los pisos en alquiler, como vemos en la Tabla 8 lo más habitual son los pisos entre 1 y 3 habitaciones, siendo la media de dos habitaciones por piso. Casi un 30% de los pisos en alquiler tienen una habitación. El 43,6% de los pisos que se ofertan en alquiler tiene dos habitaciones y hay un 27% de los pisos que tienen 3 habitaciones. En cuanto al nº de baños, lo más frecuente es que el piso tenga un baño (69%), aunque un 31% de la oferta dispone de dos baños.

Tabla 9: Porcentaje de pisos amueblados y sin amueblar en la oferta de alquiler.

	Frecuencia	Porcentaje
Sin amueblar	111	18,4
Amueblado	499	81,3

Viendo lo contenido en la Tabla 9 y la Tabla 10 vemos, por un lado, que la mayoría de los pisos se oferta como “amueblado”, esto es algo que sucede en el 81,3% de los pisos que se ofertan al alquiler. Por otro lado, también son una amplia mayoría las viviendas que disponen de ascensor y sólo un 8% de los pisos ofertados no cuentan con este servicio básico para los inquilinos de la vivienda.

Tabla 10: Porcentaje de viviendas de alquiler en función de la disponibilidad de ascensor.

	Frecuencia	Porcentaje
No tiene ascensor	48	8,0
No sabe / no consta	40	6,6
Si tiene ascensor	514	85,4

Si analizamos las características de la oferta de alquiler por barrios, vemos como Viesques, la zona Centro o el barrio de La Arena ofrecen alquileres medios por encima de los 600 euros de renta mensual. Otros barrios tienen rentas algo más bajas, pero se trata por lo general de pisos que son algo más pequeños, con lo que el precio por m² es también elevado. Serían los casos de El Bibio-Las Mestas o Cimadevilla. El efecto del tamaño de los pisos se refleja claramente en el precio por m². Por ejemplo, el barrio de Contrueces presenta una renta media claramente por debajo de la media, pero tiene un precio superior a la media en euros/m² y esto se explica por el pequeño tamaño de los pisos que se ofertan en esta zona. El mismo fenómeno, pero a la inversa, sucede por ejemplo en el barrio de Laviada o de El Polígono que tienen rentas mensuales algo altas pero un precio por m² inferior a la media ya que los pisos que allí se ofertan tienen tendencia a ser más grandes.

El desarrollo urbanístico en la ciudad de Gijón en las últimas décadas ha ido adaptándose a la demanda vinculada a los cambios sociodemográficos y a las políticas de vivienda. Esto tiene su expresión en los barrios y hay zonas que se caracterizan por una tendencia a pisos más pequeños. Por lo general, las zonas construidas durante las décadas de los años 50-60 vinculadas al periodo del desarrollismo económico con un fuerte impulso de la vivienda pública son más pequeñas que las que se construyen en las décadas siguientes. La tendencia en los últimos tiempos ha sido construir pisos cada vez mayores en superficie. No obstante, las viviendas pequeñas tienen un mercado al alza y son muy demandadas, tanto por los cambios en la estructura familiar como por razones económicas. No hemos incluido datos de la zona rural por la enorme escasez de la oferta tras un incremento muy notable de la demanda por motivo de la pandemia. Así, el número de ofertas de viviendas en alquiler que hemos encontrado en la zona rural era de sólo 5 viviendas, con un precio muy elevado en todos los casos.

Los datos presentados en la tabla 11 son una foto fija del mercado del alquiler en Gijón en el mes que se recabaron los datos (noviembre de 2020). Conviene analizar estos datos con cierta perspectiva evolutiva,

Tabla 11: Indicadores básicos del alquiler en Gijón por barrios.

	Alquiler medio mes	Superficie media	Precio m ² /mes
Viesques	649,70 €	62,14	10,81
Centro	631,80 €	69,1	9,6
L' Arena	602,50 €	71,6	8,7
Ceares	581,50 €	69,2	8,6
El Polígono	578,50 €	77,7	7,5
El Natahoyo -Moreda	573,50 €	70,6	8,4
Laviada	570 €	80,5	7,3
El Bibio -Mestas	563 €	61,6	9,9
Montevil	555,80 €	70,8	8
Cimavilla	541,30 €	57,2	9,9
El Coto	533 €	62,6	8,8
El Llano	516,10 €	65,28	8,3
Nuevo Gijón-Perchera	515 €	59,6	9,1
Roces	512,80 €	59,2	9,1
Pumarín	507,60 €	57,1	6,86
Contrueces	484 €	55,2	9
La Calzada	476,50 €	68,7	7,1
Jove/Xove	440 €	55,1	8,5

porque estudiar la evolución del mercado del alquiler en relación con las condiciones económicas de la población es el eje en torno al que giran todos los debates sobre el acceso a la vivienda. En algunas ciudades como en Barcelona ya comienzan a disponer de indicadores que permiten determinar cuándo el mercado de la vivienda está tensionado y la evolución de los precios es una de las principales variables que se tiene en cuenta junto con otras como el poder adquisitivo de la población que reside en la zona. Asturias no destaca en el comparativo con el resto de Comunidades Autónomas por ser una región con un mercado muy

tensionado, pero esto no implica que no lo esté o empiece a estarlo en cierta medida.

El impacto de la pandemia en la economía de las familias que aún no se habían recuperado tras la crisis económica y la pérdida de poder adquisitivo por otros procesos como la desindustrialización, la precarización laboral o la falta de empleo para las personas jóvenes, hacen que el acceso a la vivienda sea algo cada vez más difícil. Existen muchos indicadores de precios medios del alquiler de vivienda. Generalmente, son elaborados por grandes empresas inmobiliarias de carácter nacional y también local. Tras recabar estas informaciones se

observa que muchas veces no coinciden ni en las cifras que ofrecen, ni en las tendencias que establecen, existiendo una gran disparidad.

Las empresas inmobiliarias tienen un interés legítimo en que el mercado de la vivienda sea un mercado dinámico, pues generalmente viven de las transacciones que se hacen y esto podría favorecer una tendencia a bajar los precios de los indicadores. Por tanto, para ver la evolución de los precios nos remitimos a las cifras oficiales del último informe del Observatorio de la Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento (2018), añadiendo las cifras de la oferta obtenidas en este estudio para dar una visión longitudinal de

la evolución de los precios en la oferta de alquiler (Tabla 12). Este informe señala, además, que Gijón es la ciudad de Asturias con el precio por m² más elevado y también el que más se ha incrementado en los últimos años.

Tabla 12: Precio medio de la oferta en €/m².

	2T 2007	2T 2017	2T 2018	4T 2020
Oviedo	7,4	6,8	6,8	n.d.
Gijón	9,7	6,9	7,3	8,8

Fuente: Observatorio de la Vivienda y Suelo (2018). Elaboración propia.

Una vez vista la imagen actual del mercado del alquiler de la vivienda y habiendo tratado su evolución reciente hacia un incremento de los precios, vamos a detenernos en el acumulado de los precios de los alquileres en Gijón para compararlo con nuestros resultados y ofrecer alguna información adicional. El Ministerio de Fomento ha desarrollado un Sistema Estatal de Índices de Alquiler de Vivienda¹⁵. Se espera que este índice contribuya a determinar la condición de mercado tensionado de vivienda en las diferentes zonas, una vez se produzca la esperada actualización normativa estatal de vivienda. Dicho índice se elabora en base a información tributaria de las personas que declaran el alquiler de un inmueble. Si observamos los datos de la Tabla 13 en comparación a la imagen ofrecida por la oferta de alquiler por barrios, enseguida nos percatamos de que los precios medios por barrio (aunque el sistema los ofrece aquí por distrito) son algo inferiores a los que hemos ofrecido anteriormente en base a la muestra. Esto se debe a que en esta tabla se incluyen todos los alquileres declarados. Hay, por lo tanto, alquileres formalizados hace años cuyo precio se actualiza en base al IPC u otros mecanismos y también a alquileres protegidos enmarcados dentro de alguna política de ayuda al acceso a la vivienda. Este acumulado de alquileres nos permite ver la cantidad que hay en la ciudad o, mejor dicho, aquellos que se declaran.

Que el acumulado de los precios de alquiler mostrado en el índice sea inferior a los precios de la muestra, también informa de que los nuevos alquileres se hacen a precios claramente superiores y que se está produciendo efectivamente una subida sostenida de los precios de alquiler en la ciudad.



15 <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>

Tabla 13: Indicadores de vivienda en Gijón según el acumulado de alquileres elaborado por el Ministerio de Fomento.

DISTRITO	Alquileres	€/m ² x mes
1- Centro	2.513	7,5
2- Cimadevilla	251	8,6
3- Arena-Bibio-Viesques	2.100	7,8
4- Natahoyo-Moreda	842	6,6
5- La Calzada-Jove	1.374	5,9
6- Pumarín-Roces	1.461	6,1
7- El Llano-Coto	3.868	6,3
8- Laviada-Polígono	1.537	6,5
9- Rural	92	7,4
Total Gijón	14.038	6,7

Fuente: Observatorio de la Vivienda y Suelo (2018). Elaboración propia.

Es muy importante señalar que la consideración de que una zona tiene un mercado tensionado de vivienda no se debe exclusivamente al alza de los precios sino a su relación con los ingresos medios de las personas que habitan la zona. Sería posible y, además, bastante probable, que una zona que no tenga un gran incremento de precios en su mercado inmobiliario de alquiler sea una zona muy tensionada si se produce en ella una merma del poder adquisitivo de la población en relación a la evolución de los precios del alquiler. Según un estudio llevado a cabo recientemente en Bilbao (Etikalia, 2019), las zonas tensionadas pueden ser aquellas con personas y familias de menor poder adquisitivo y alquileres comparativamente más baratos. Es habitual pensar en las zonas centro de las grandes ciudades como el prototipo de zona con el mercado tensionado de alquiler por la escalada de los precios, pero no debemos olvidarnos de las zonas con ingresos más bajos puesto que, aunque los alquileres sean comparativamente baratos, pueden suponer un esfuerzo importante para las familias. No olvidemos que la vivienda en alquiler es, en muchas ocasiones, la única alternativa posible para satisfacer la necesidad de alojamiento en aquellas personas que no pueden acceder a un crédito hipotecario.



7.1

INDICADORES POR BARRIOS

A continuación, se muestra el desglose de los resultados por barrios. Cada tabla (Tablas 14 a 31) contiene la información de cada variable expresada en las filas (Superficie, renta, precio m², n° de habitaciones y baños) y en las columnas donde figura: n (tamaño de la muestra); Media (media aritmética del valor de la variable); D.típ. (Desviación típica, que mide la desviación media de las variables con respecto a su media aritmética y que cuanto más bajo es revela una mayor concentración en valores cercanos a la media); percentiles (también podrían ser cuartiles, en este caso, separan la muestra en cuatro partes iguales y nos indican qué valor separa cada conjunto desde el valor mínimo=0 al valor máximo=100).

El Bibio-Las Mestas

Tabla 14: Indicadores estadísticos del alquiler en los barrios de El Bibio-Las Mestas.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	15	61,60	19,20	31,00	42,50	65,00	80,00	85,00
Renta mensual	15	563,00	78,37	480,00	500,00	550,00	625,00	700,00
Precio m ²	15	9,96	3,13	6,25	7,57	9,29	11,44	17,74
N° habitaciones	15	1,93	0,96	1,00	1,00	2,00	3,00	3,00
N° baños	15	1,13	0,35	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

Ceares

Tabla 15: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Ceares.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	23	69,22	14,39	45,00	59,00	70,00	78,00	96,00
Renta mensual	23	581,52	122,60	390,00	515,00	575,00	625,00	875,00
Precio m ²	23	8,64	2,07	5,77	6,99	8,57	9,93	13,00
N° habitaciones	23	2,13	0,76	1,00	2,00	2,00	3,00	3,00
N° baños	23	1,22	0,42	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

Centro

Tabla 16: Indicadores estadísticos del alquiler en el Centro.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	195	69,17	17,79	35,00	55,00	70,00	84,50	100,00
Renta mensual	195	631,79	111,35	420,00	550,00	600,00	700,00	1000,00
Precio m ²	195	9,60	2,47	5,39	7,95	9,17	10,63	20,00
Nº habitaciones	195	1,92	0,75	0,00	1,00	2,00	2,00	3,00
Nº baños	195	1,35	0,48	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00

Cimadevilla

Tabla 17: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Cimadevilla.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	23	57,26	14,95	39,00	44,50	55,00	64,00	90,00
Renta mensual	23	541,30	71,75	450,00	500,00	500,00	600,00	700,00
Precio m ²	23	9,93	2,37	5,62	8,27	9,56	11,45	15,38
Nº habitaciones	23	1,39	0,66	1,00	1,00	1,00	2,00	3,00
Nº baños	23	1,13	0,34	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

Contrueces

Tabla 18: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Contrueces.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	5	55,20	12,76	40,00	45,00	56,00	65,00	70,00
Renta mensual	5	484,00	53,67	430,00	430,00	490,00	520,00	550,00
Precio m ²	5	9,08	1,85	6,62	7,86	9,29	10,75	10,89
Nº habitaciones	5	1,60	0,55	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00
Nº baños	5	1,20	0,45	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

El Coto

Tabla 19: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de El Coto.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	15	62,60	13,35	43,00	52,00	62,00	70,50	88,00
Renta mensual	15	533,67	52,96	475,00	500,00	520,00	555,00	655,00
Precio m ²	15	8,84	1,88	6,76	7,07	8,87	9,75	12,56
Nº habitaciones	15	1,73	0,59	1,00	1,00	2,00	2,00	3,00
Nº baños	15	1,07	0,26	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

El Llano

Tabla 20: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de El Llano.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	90	65,28	15,45	35,00	55,00	64,00	75,00	99,00
Renta mensual	90	516,09	60,34	400,00	476,25	500,00	550,00	700,00
Precio m ²	90	8,29	1,94	4,44	6,79	8,00	9,15	14,74
Nº habitaciones	90	1,87	0,71	1,00	1,00	2,00	2,00	3,00
Nº baños	90	1,21	0,41	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

El Polígono

Tabla 21: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de El Polígono.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	10	77,70	12,96	60,00	71,50	77,50	83,75	101,00
Renta mensual	10	578,50	71,57	480,00	542,50	575,00	600,00	700,00
Precio m ²	10	7,57	1,20	5,94	6,58	7,42	8,37	9,59
Nº habitaciones	10	2,50	0,71	1,00	2,00	3,00	3,00	3,00
Nº baños	10	1,50	0,53	1,00	1,00	1,50	2,00	2,00

Jove

Tabla 22: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Jove.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	10	55,10	16,97	31,00	41,25	55,00	69,50	78,00
Renta mensual	10	439,00	52,54	350,00	426,25	450,00	477,50	500,00
Precio m ²	10	8,58	2,33	5,81	6,29	8,66	10,33	12,00
Nº habitaciones	10	1,50	0,97	0,00	1,00	1,00	2,00	3,00
Nº baños	10	1,10	0,32	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

La Arena

Tabla 23: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de La Arena.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	66	71,61	14,87	35,00	63,50	70,00	84,25	100,00
Renta mensual	66	602,53	79,03	399,00	550,00	600,00	650,00	850,00
Precio m ²	66	8,71	1,85	4,87	7,56	8,45	9,51	15,43
Nº habitaciones	66	2,15	0,71	1,00	2,00	2,00	3,00	3,00
Nº baños	66	1,33	0,48	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00

La Calzada

Tabla 24: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de La Calzada.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	30	68,67	13,00	40,00	58,50	69,50	77,25	100,00
Renta mensual	30	476,50	47,71	390,00	450,00	455,00	500,00	600,00
Precio m ²	30	7,16	1,41	4,50	6,34	7,19	8,07	11,75
Nº habitaciones	30	2,23	0,73	1,00	2,00	2,00	3,00	3,00
Nº baños	30	1,23	0,43	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00

Laviada

Tabla 25: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Laviada.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	26	80,15	14,17	50,00	71,00	80,00	90,00	100,00
Renta mensual	26	570,00	82,15	400,00	540,00	562,50	618,75	770,00
Precio m ²	26	7,34	1,79	5,00	6,35	6,76	7,56	11,85
Nº habitaciones	26	2,46	0,71	1,00	2,00	3,00	3,00	3,00
Nº baños	26	1,42	0,50	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00

Montevil

Tabla 26: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Montevil.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	6	70,83	13,06	50,00	63,75	75,50	79,00	84,00
Renta mensual	6	555,83	60,70	470,00	531,25	550,00	580,00	650,00
Precio m ²	6	8,04	1,44	6,55	6,88	7,79	9,22	9,83
Nº habitaciones	6	2,33	0,82	1,00	2,00	2,50	3,00	3,00
Nº baños	6	1,67	0,52	1,00	1,25	2,00	2,00	2,00

Natahoyo-Moreda

Tabla 27: Indicadores estadísticos del alquiler en los barrios de Natahoyo-Moreda.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	33	70,06	15,91	30,00	65,00	70,00	79,00	100,00
Renta mensual	33	573,55	138,41	400,00	470,00	540,00	680,00	900,00
Precio m ²	33	8,43	2,02	5,02	7,33	8,00	10,00	13,33
Nº habitaciones	33	2,15	0,76	0,00	2,00	2,00	3,00	4,00
Nº baños	33	1,55	0,51	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00

Perchera-Nuevo Gijón

Tabla 28: Indicadores estadísticos del alquiler en los barrios de Perchera-Nuevo Gijón.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	10	59,60	17,53	36,00	44,00	59,00	76,50	80,00
Renta mensual	10	515,00	71,88	415,00	462,50	527,50	550,00	650,00
Precio m ²	10	9,12	1,97	6,79	7,41	8,75	10,38	12,50
Nº habitaciones	10	1,60	0,70	1,00	1,00	1,50	2,00	3,00
Nº baños	10	1,30	0,48	1,00	1,00	1,00	1,75	2,00

Pumarín

Tabla 29: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Pumarín.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	17	75,12	12,48	54,00	67,00	76,00	83,00	100,00
Renta mensual	17	507,65	71,87	400,00	470,00	500,00	550,00	650,00
Precio m ²	17	6,86	1,02	5,22	6,25	6,91	7,50	8,91
Nº habitaciones	17	2,53	0,62	1,00	2,00	3,00	3,00	3,00
Nº baños	17	1,29	0,47	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00

Roces

Tabla 30: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Rocés.

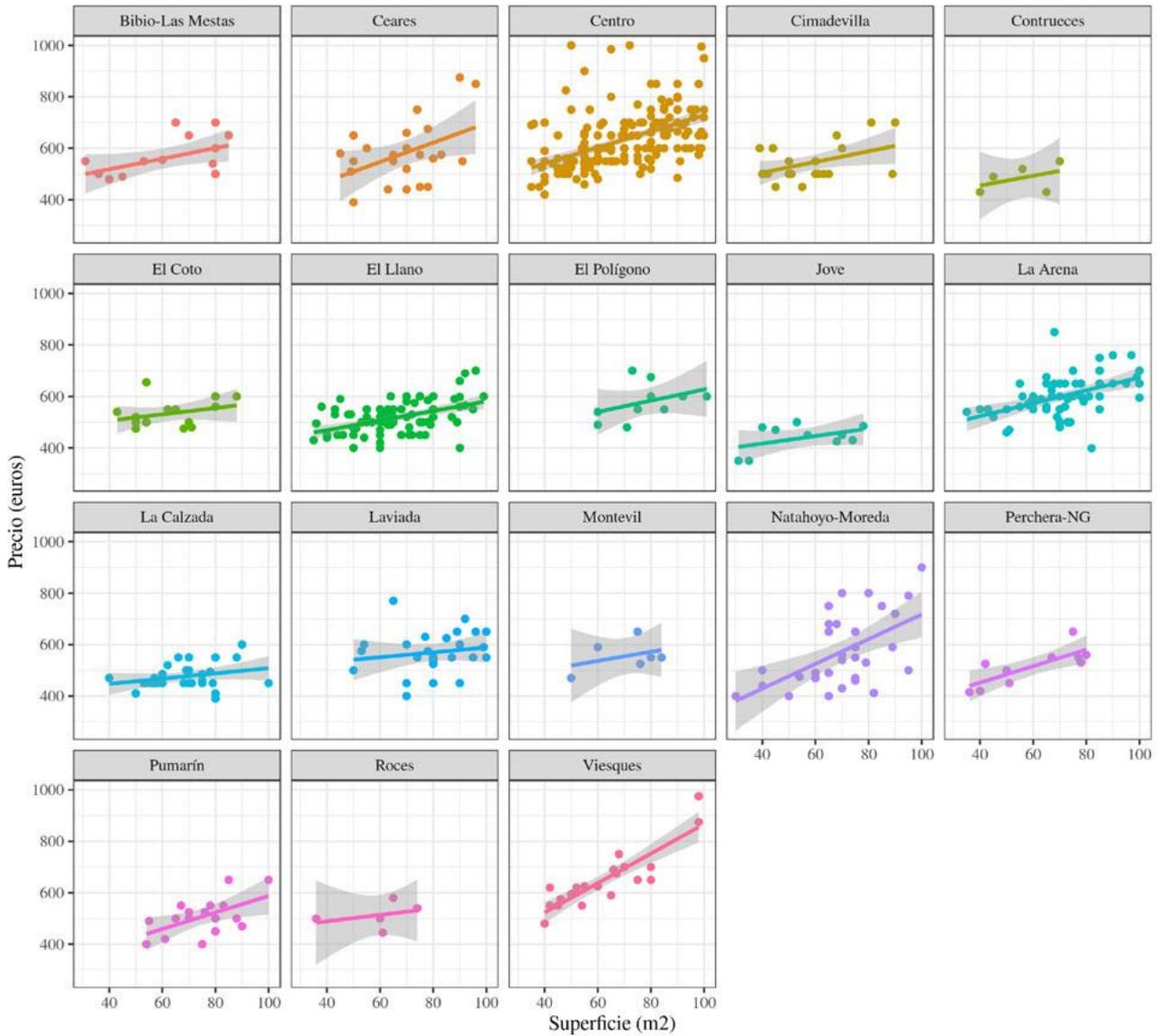
	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	5	59,20	14,10	36,00	60,00	61,00	65,00	74,00
Renta mensual	5	512,80	50,51	445,00	499,00	500,00	540,00	580,00
Precio m ²	5	9,14	2,73	7,30	7,30	8,33	8,92	13,86
Nº habitaciones	5	1,60	0,55	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00
Nº baños	5	1,40	0,55	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00

Viesques

Tabla 31: Indicadores estadísticos del alquiler en el barrio de Viesques.

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
Superficie m ²	21	62,14	17,10	40,00	50,00	60,00	70,00	98,00
Renta mensual	21	649,76	111,84	480,00	590,00	625,00	690,00	975,00
Precio m ²	21	10,81	1,67	8,12	9,95	10,45	11,92	14,76
Nº habitaciones	21	1,48	0,75	0,00	1,00	1,00	2,00	3,00
Nº baños	21	1,43	0,51	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00

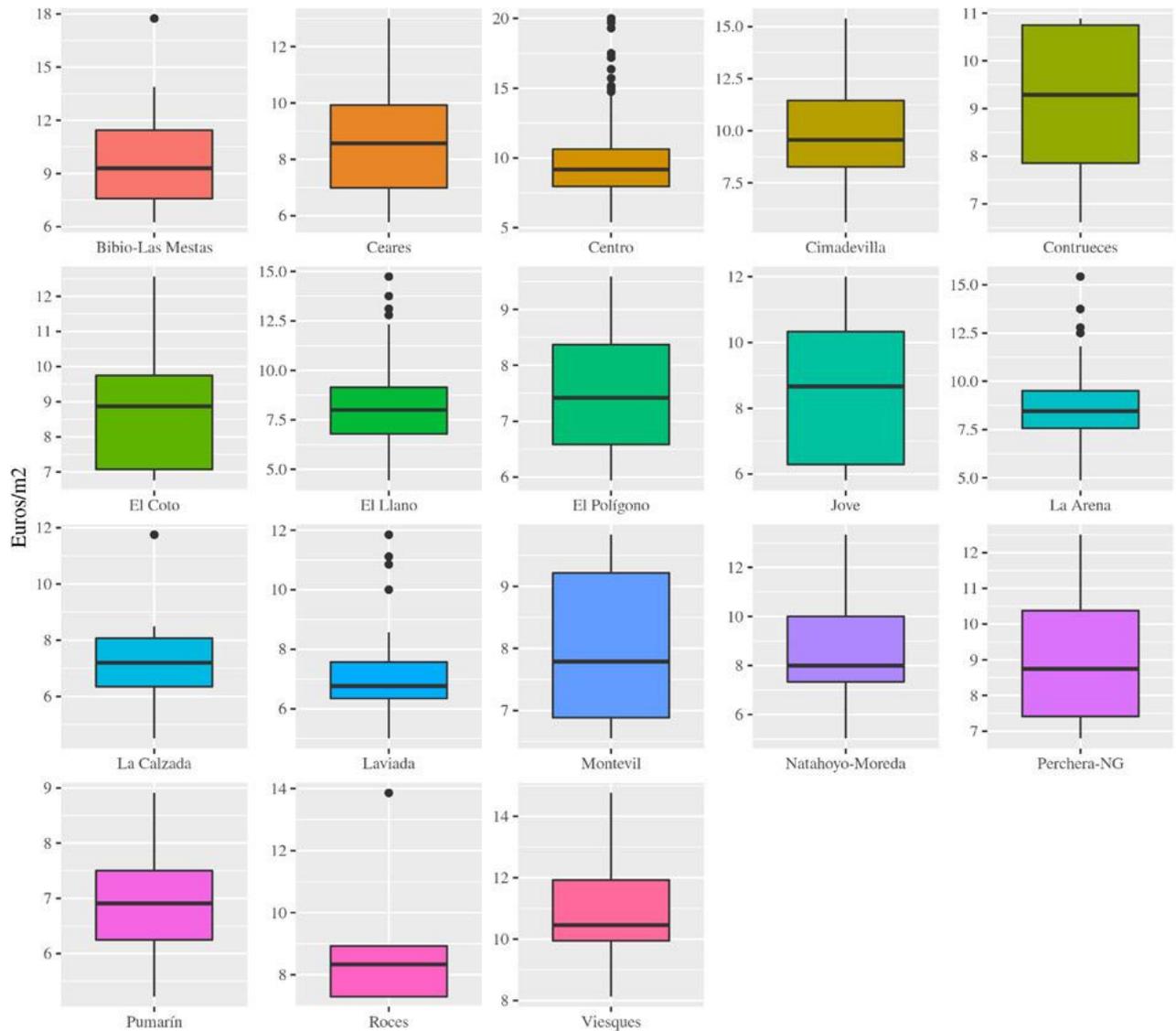
Ilustración 1: Gráficos de dispersión de la oferta de alquiler (precio/superficie) por barrios.



En la ilustración 1 se representa gráficamente la muestra de pisos en cada barrio por un diagrama de dispersión con línea de tendencia.

Esta línea representa el patrón de relación de los datos cuando relacionamos el precio y la superficie. A mayor pendiente de la línea de

tendencia, mayor es la relación entre el precio y la superficie del inmueble a arrendar.

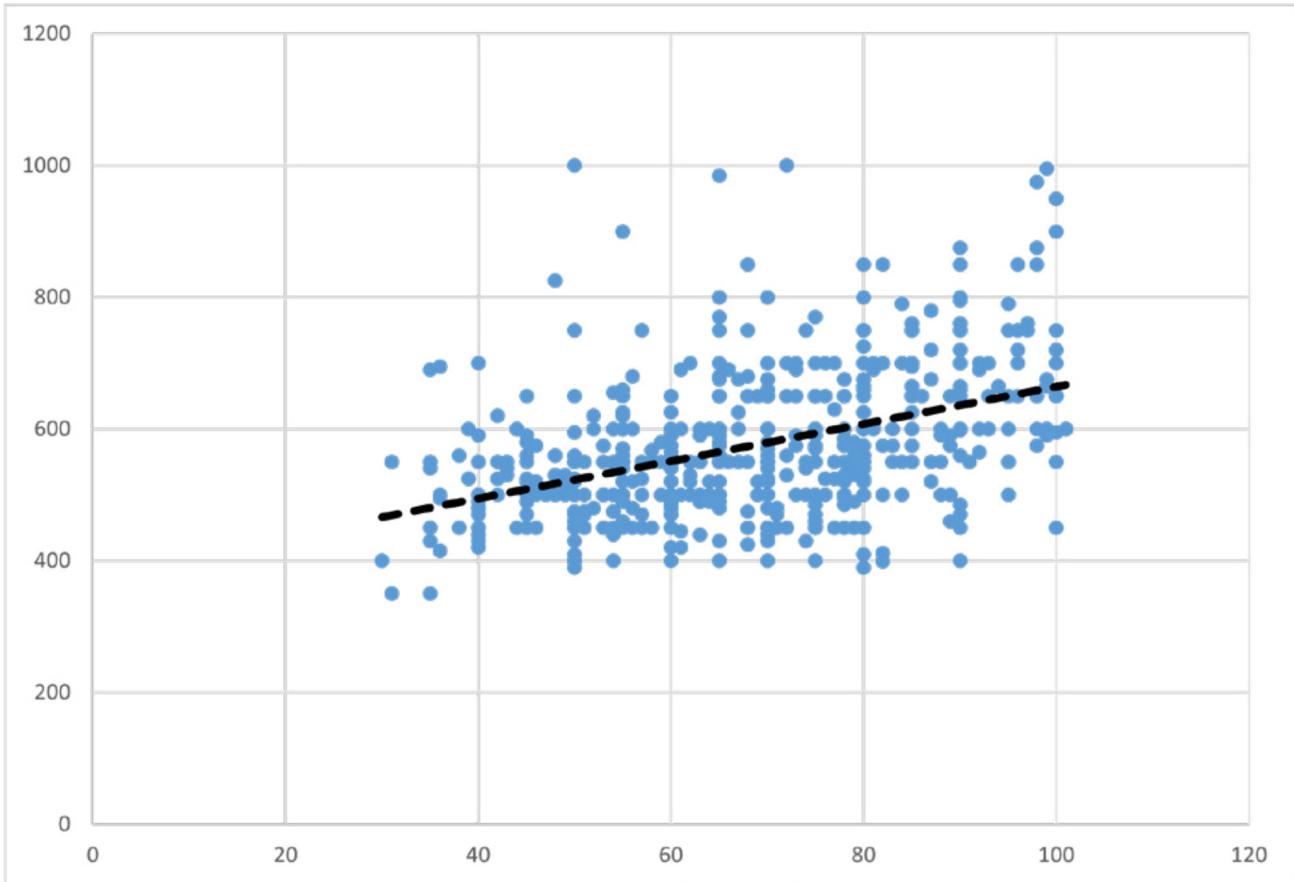
Ilustración 2: Diagrama de caja representando el precio medio por m².

La ilustración 2 es un diagrama de caja que representa la mediana (línea horizontal Q2) y los valores entre los

que se encuentran los cuartiles (Q1, Q3). De esta manera se observa gráficamente el comportamiento de los

precios por m² en los diferentes barrios, viendo cómo está de concentrado o de disperso en cada caso.

Ilustración 3: Gráfico de dispersión viviendas en alquiler en Gijón (con línea de tendencia) según precio/superficie



La ilustración 3 recoge en un gráfico de dispersión toda la muestra de pisos utilizada para el análisis. En la línea de tendencia se relaciona el precio de los inmuebles con la

superficie disponible. Como puede comprobarse y es bastante lógico, a mayor superficie disponible mayor precio de la renta mensual. No obstante, hay bastantes casos

de pisos pequeños de alquileres elevados y de alquileres baratos en pisos relativamente grandes.

8

CUESTIONARIO A LOS AGENTES INMOBILIARIOS DE GIJÓN

Los profesionales del sector inmobiliario tienen un conocimiento privilegiado del comportamiento del mercado del alquiler. No podríamos hacer un estudio sobre este mercado sin contar con sus opiniones. Algunos de estos agentes han sido entrevistados para este estudio, pero para poder abrir la participación a todos aquellos que desearan dejar constancia de sus opiniones elaboramos un cuestionario online. Este cuestionario se mandó a unas 80 inmobiliarias de las que se disponía de su dirección de correo, junto con una carta en la que se presentaba el estudio y sus objetivos. El cuestionario contiene 22 preguntas sobre la situación de la vivienda en Gijón, con especial atención en el mercado de alquiler. Se recibieron 35 respuestas, con un tiempo medio empleado en responder el cuestionario de 14 minutos.



En la primera pregunta se preguntaba por la opinión del encuestado/a acerca de la oferta de viviendas en la ciudad de Gijón. Como podemos ver, la mayoría de las respuestas se concentran en torno a una opinión de que la oferta de vivienda en alquiler es escasa o muy escasa en relación a la demanda existente (Tabla 32).

Tabla 32: Opinión sobre la oferta de viviendas en relación con la demanda en Gijón.

Pregunta: En su opinión, la oferta de viviendas en alquiler en la ciudad de Gijón en relación con la demanda que existente es...

	Porcentaje respuestas (%)
Muy superior	5,7
Algo superior	0,0
Adecuada	11,4
Algo inferior	34,3
Muy inferior	48,6
	100,0

En la siguiente pregunta se indagaba sobre las preferencias de aquellos propietarios/as que tienen una vivienda disponible (Ilustración 4). Las opciones de alquilar su vivienda o ponerla a la venta concentran las respuestas casi a partes iguales, con algo más de preferencia por la venta (54,3%). Como vimos, se estima que la oferta de viviendas a la venta triplica la de viviendas en alquiler por lo que actualmente habrá un stock de vivienda a la venta de 3 mil viviendas.

Ilustración 4: Preferencia de los propietarios por el alquiler o la venta.

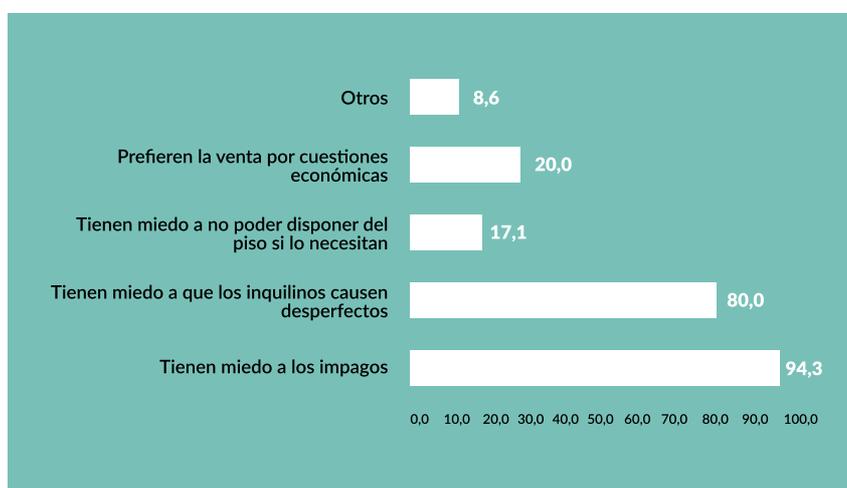
Pregunta: Los propietarios que tienen una vivienda disponible muestran preferencia por...



En relación a la pregunta anterior, se preguntó a los y las agentes inmobiliarios sobre las razones por las que no se decantan por el alquiler aquellas personas que tienen una vivienda disponible, prefiriendo la venta del inmueble (Ilustración 5). En esta ocasión podían señalar varias respuestas de un listado. Las que con mayor frecuencia fueron señaladas han sido "Tienen miedo a los impagos" (indicada por el 94,3% de los entrevistados) y "Tienen miedo a que los inquilinos causen desperfectos" (señalada por el 80%). Aquí vemos un cierto consenso hacia que la inseguridad sentida por el arrendador es el principal factor por el que se descarta en alquiler del inmueble.

Ilustración 5: Motivos por los que los propietarios no se decantan por el alquiler.

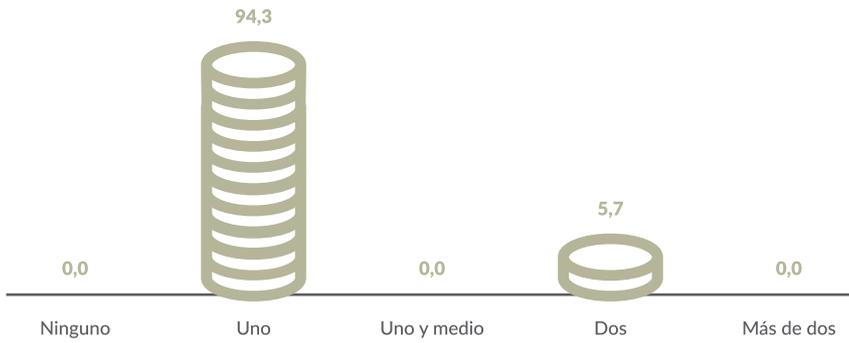
Pregunta: Aquellos propietarios que no se decantan por el alquiler se debe fundamentalmente a (puede señalar varias):



La siguiente pregunta era abierta y estaba señalada para aquellos que habían contestado "Otros" en la pregunta anterior, pudieran concretar su respuesta y especificar cuáles eran las razones por las que, desde su experiencia, los y las propietarias no se decantaban por el alquiler. Cuatro personas contestaron a esta pregunta. Tres de ellos hacen referencia a la falta de seguridad jurídica ante los impagos por parte de los arrendatarios. La otra respuesta apunta que hay personas que no necesitan el dinero y que no les compensa "correr algún riesgo". Estas respuestas también señalan, aunque desde otro ángulo más jurídico o de cobertura legal, a los posibles problemas con los arrendadores como el principal factor de que no se ponga la vivienda en alquiler.

Las preguntas número 6 y 7 van dirigidas a conocer en qué medida algunos de los requerimientos previos a la firma del contrato de arrendamiento pueden dificultar que éste se produzca. Concretamente, interesaba conocer cuántos meses de fianza suelen pedir los propietarios que alquilan un piso. A la luz de las respuestas, vemos que lo más habitual es que se pida un mes de fianza, siendo dos meses algo excepcional (Ilustración 6).

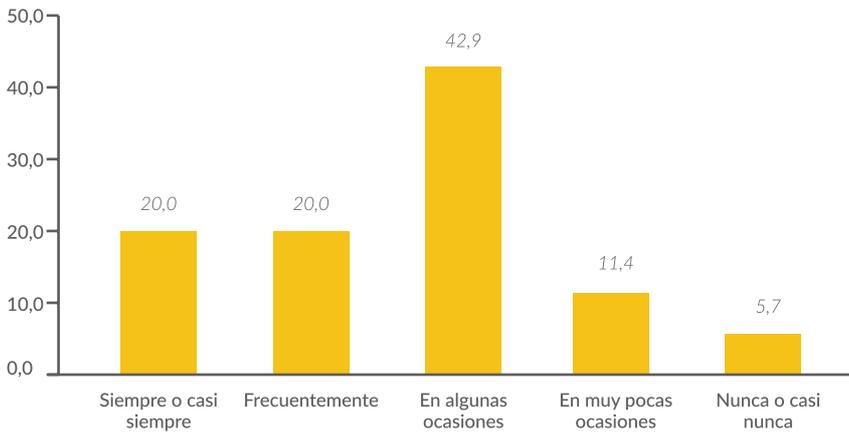
Ilustración 6: Meses de fianza que suelen pedir los propietarios (%).



Preguntados acerca de la medida en la que la exigencia de un aval o fiador puede dificultar el acceso a una vivienda en alquiler, las respuestas tienen cierta disparidad. Hay agentes inmobiliarios que consideran que esta situación impide con mucha frecuencia que se pueda acceder a una vivienda en alquiler. La mayoría cree que es algo que sucede en algunas ocasiones, pero hay algunos, los menos, que consideran que es algo que se produce rara vez. Como se puede ver en los porcentajes de respuesta, el 40% considera que se produce con una relativa frecuencia, porcentaje similar al que considera que se produce en ocasiones (Ilustración 7).

Ilustración 7: Frecuencia de la dificultad de acceso a la vivienda por el requisito de la fianza o el aval.

Pregunta: ¿En qué medida el requisito de presentar aval/fiador dificulta el acceso de las personas al alquiler?

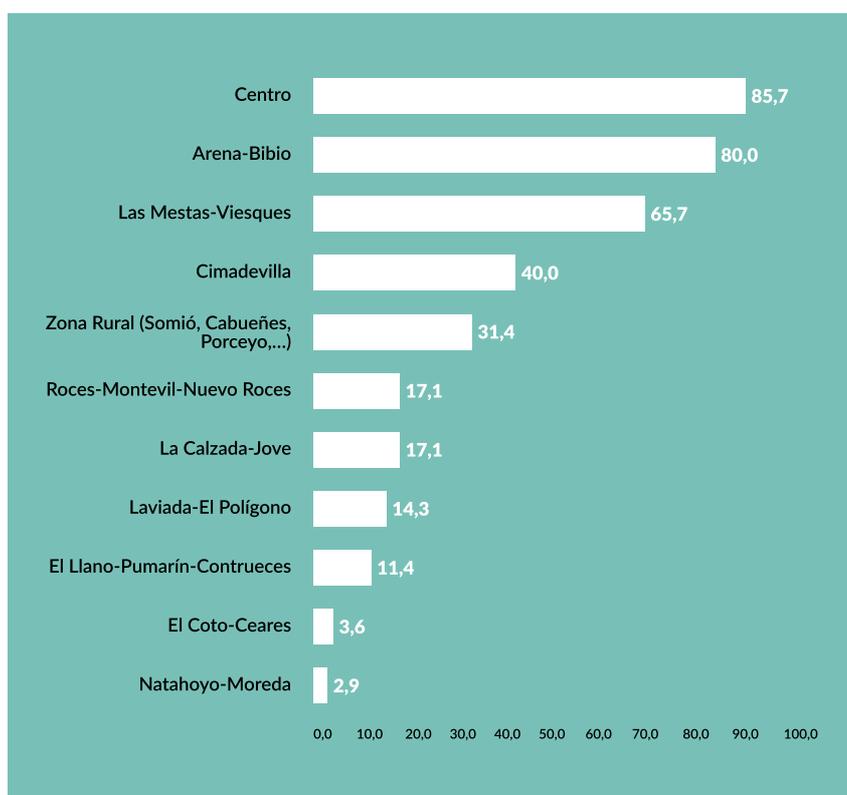


Hemos hablado con anterioridad del mercado tensionado de alquiler en diferentes zonas. Para conocer la evolución del mercado siempre se puede recurrir al estudio de los datos. Sin embargo, no hay mejor informante que la opinión de aquellos profesionales que diariamente y desde hace años asisten a los cambios que se producen en la compra-venta y alquiler de inmuebles. Su conocimiento y experiencia producen informaciones valiosas

que, aunque quizás no son tan exactas como los datos, revelan situaciones que las estadísticas no pueden captar. En la siguiente pregunta se les pidió a los y las agentes inmobiliarios que especificaran en qué zonas o barrios de Gijón han subido más las rentas de alquiler en los últimos 5 años. Cada persona encuestada podía señalar un máximo de 5 zonas o barrios, que se han agrupado por proximidad geográfica para no proporcionar una lista excesivamente larga.

Ilustración 8: Zonas en las que los encuestados creen que más ha subido el alquiler en los últimos 5 años.

Pregunta: Señale las cinco zonas en las que a su juicio han subido más las rentas de alquiler en los últimos 5 años.

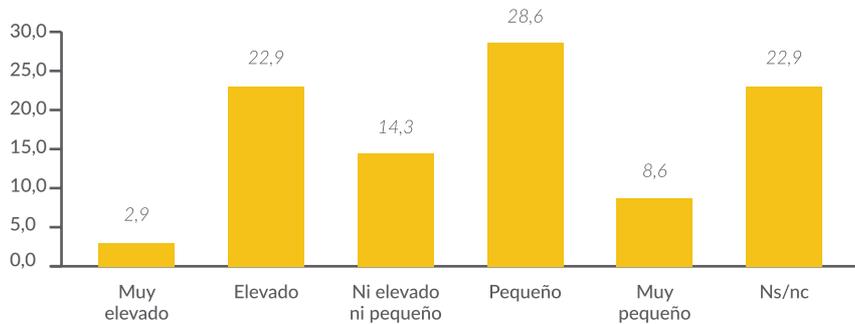


A la vista de las respuestas dadas recogidas en la Ilustración 8, serían la zona Centro y parte de la zona Este (Arena- El Bibio y Las Mestas-Viesques) aquellas en la que más han crecido las rentas del alquiler, junto con Cimadevilla y la zona rural. Sorprende que ha habido respuestas en todos los barrios sugeridos, pudiendo ser un indicador de que han subido las rentas del alquiler en todas las zonas de la ciudad. Esto se debe a que en todas ellas ha habido algún agente inmobiliario que considera que es una de las zonas donde más ha subido el alquiler. No obstante, la concentración de las respuestas en las zonas Centro y Este deja claro dónde se produce el mayor aumento de los precios. Si analizamos esta información en relación con los resultados del estudio anterior, vemos como las zonas con una mayor escalada en los precios concentran algo más de la mitad de la oferta de viviendas en alquiler, lo que tiene un efecto de encarecimiento en el conjunto del mercado.

Uno de los principales objetivos de este estudio es determinar la vivienda vacía y, aunque también se abordará esta cuestión en base a los datos, nos interesaba conocer también aquí la opinión de los expertos.

Ilustración 9: Cantidad de viviendas vacías que los encuestados opinan que hay en Gijón.

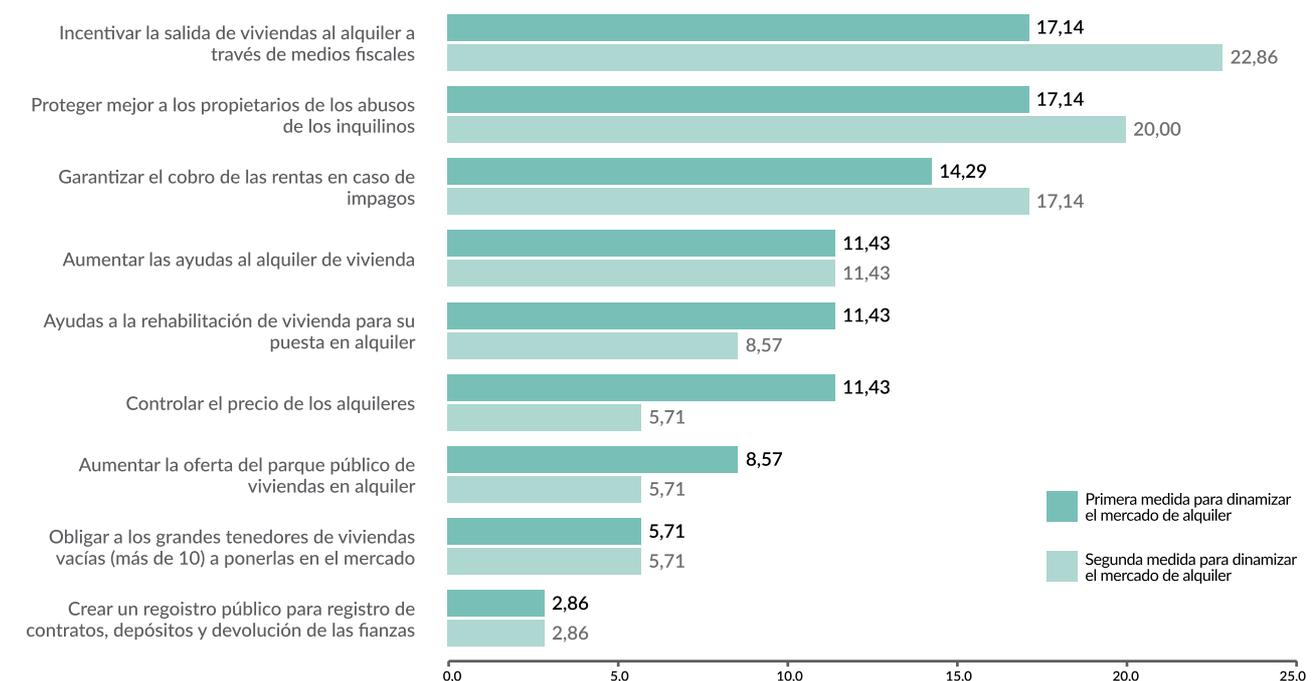
Pregunta: ¿Cómo es el número de viviendas vacías que hay en la ciudad?.



Esta opinión acerca de cuántas viviendas vacías hay en Gijón está bastante dividida (Ilustración 9). En primer lugar, hay un porcentaje importante que escoge la opción “No sabe/No contesta”. Ciertamente, estimar la cantidad de vivienda vacía es un asunto complejo y hasta los propios profesionales tienen dudas a la hora de posicionarse y cuando lo hacen surgen importantes discrepancias. En las respuestas, observamos que un tercio de los y las agentes inmobiliarios consideran que este número es bajo o muy bajo, mientras que una cuarta parte lo considera elevado y entre ellos unos pocos lo estiman muy elevado. El resto de las respuestas se reparten entre lo consideran un número normal, dimensionado a lo que se esperaría en la ciudad, y entre los que no conocen esta información como ya comentamos.

Ilustración 10: Preferencia de distintas medidas para dinamizar el mercado de alquiler.

Pregunta: Análisis de clasificación sobre las medidas para dinamizar el mercado del alquiler



Las opciones que se daban en la pregunta sobre medidas para dinamizar el mercado del alquiler eran cerradas y los profesionales del sector debían ordenarlas de mayor a menor importancia. Como vemos en la gráfica del análisis construida para la primera y segunda opción señaladas según su importancia (Ilustración 10), las opciones escogidas tienen que ver con la protección a los propietarios (Garantizar el cobro de las rentas y proteger a los propietarios de los abusos), pero también con introducir medidas fiscales para promover la salida de viviendas al alquiler, que fue la opción más escogida en ambos casos. Las otras opciones se consideran prioritarias en mucha menor medida. Para no constreñir las respuestas sobre esta importante cuestión, se añadió una pregunta abierta de respuesta libre en la que los y las agentes inmobiliarios podían añadir todas aquellas medidas que estimasen convenientes y que a su juicio pudieran favorecer la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler. Hubo 12 personas que dejaron sus respuestas y todas ellas tienen relación también con la protección de los propietarios. La más repetida es la creación de un fichero de morosos en el que se incluya a aquellas personas que tengan impagos de alquileres. También han coincidido en las respuestas varios agentes que proponen mayor agilidad para el desalojo en casos de impagos. Hay ocho agentes inmobiliarios que coinciden en estas respuestas, aunque cada uno con una formulación diferente en su enunciado. Otros aspectos señalados ya estaban incluidos en el cuestionario, aunque los profesionales han estimado oportuno matizarlos aquí, señalando: Protección en caso de destrozos, generalizando y aumentando las coberturas de los seguros de alquiler; Crear un organismo que gestione las fianzas y se ocupe de la revisión de los pisos arrendados antes de la firma y después de la finalización del contrato; Controlar los precios del alquiler.

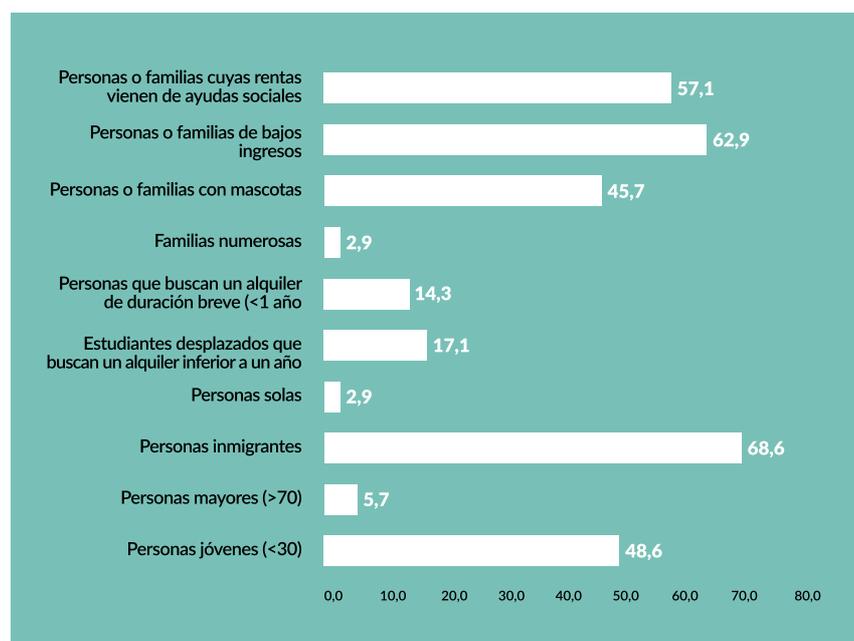
No todas las personas tienen las mismas facilidades para acceder a una vivienda en alquiler. El nivel económico es una cuestión fundamental, pero no siempre. A veces, personas con garantías de ingresos económicos podrían verse en dificultades de acceder a una vivienda de alquiler por otros factores. En otras ocasiones, las características de las viviendas en alquiler no se ajustan a las necesidades que puedan tener las personas que la necesitan. La siguiente pregunta inquiere a los expertos en el mercado inmobiliario de Gijón sobre qué colectivos podrían tener mayores dificultades a la hora de conseguir una vivienda de alquiler cuando la necesitan. Se ofrece una lista de colectivos, situaciones y circunstancias personales



de los futuros arrendadores y se les pide a los y las encuestadas que escojan aquellos tres que, desde su experiencia, tienen más dificultades para acceder a un alquiler.

Ilustración 11. Colectivos con mayores dificultades para acceder al alquiler de una vivienda.

Pregunta: Marque los tres colectivos que tienen mayores problemas a la hora de conseguir una vivienda de alquiler cuando lo necesitan.



Como se puede ver en la Ilustración 11, son las personas inmigrantes las que más problemas tienen para el acceso a la vivienda de alquiler. Las personas con bajos ingresos o las situaciones en las que estos ingresos provienen de ayudas sociales también presentan problemas en el acceso a la vivienda. Las personas jóvenes o las que tienen mascotas presentan igualmente dificultades para el acceso a la vivienda en alquiler, aunque en menor medida. Otras situaciones que se han señalado son las personas o estudiantes que buscan alquileres de corta duración y que pueden tener alguna dificultad. Por último, muy pocos han señalado personas solas o familias numerosas como las situaciones que puedan dar lugar a problemas a la hora de acceder a un alquiler. Esta pregunta se complementaba en el cuestionario con otra pregunta abierta, dejando opción a las personas entrevistadas a que señalaran situaciones que no se encuentren en esta lista. A la vista de las respuestas, parece que la lista propuesta era bastante exhaustiva porque sólo una persona incluyó una situación que no hubiese sido tomada en cuenta y lo hizo para señalar los problemas que a su juicio tienen para el alquiler los “trabajadores y empresarios de la hostelería”. Suponemos que se está refiriendo a la situación de merma de ingresos en este sector por causa de la pandemia, lo que dificulta el acceso al alquiler actualmente.

Abundando en esta cuestión, se planteó a las personas encuestadas que dijeran de forma breve cuáles eran las razones por las que estos colectivos encuentran problemas para acceder al alquiler de vivienda. Se trataba de

una pregunta de formulación abierta, con lo que cada cual podía argumentar lo que le pareciera oportuno sobre esta cuestión. Se recabaron 27 respuestas. Hemos analizado todas ellas, tratando de agrupar y categorizar toda la información y no ha sido tarea fácil dada la dispersión de las temáticas a las que han hecho referencia. A pesar de ello, destaca la reiteración en la frecuencia de la palabra “garantías” o “seguridad en el cobro”. Hasta en 14 enunciados de otros tantos agentes inmobiliarios nos encontramos con que estas son las principales razones para que los colectivos indicados no puedan acceder a la vivienda en alquiler, porque los propietarios no quieren formalizar un contrato a estos perfiles. Además, señalan la cuestión de los ingresos bajos y la necesidad de fiador, apuntando que cuanto más barato es el piso, mayores son también los requisitos y garantías de cobro que exigen los propietarios. En el caso de los jóvenes denuncian la precariedad laboral y culpan a los salarios “lamentables en algunos casos”. De las personas inmigrantes se revela que los propietarios “desconfían” y que tienen miedos añadidos al asunto del cobro de la renta, como el que se metan más personas a vivir o que se produzcan desperfectos, apuntando también a “razones culturales”. Sobre el rechazo a las personas que cobran ayudas económicas como el salario social, consideran que los propietarios prefieren personas que trabajen y que lo puedan justificar con una nómina, porque el salario social “es inembargable”. Algunas personas concretan estas garantías en nómina, aval, fiador y en las dificultades que no llegar a disponer de ellas implica en el mercado de alquiler, llegando a decir “el arrendamiento sin las debidas garantías para el cobro es una situación abocada al fracaso”. Por último, varios coinciden también en que muchos propietarios “no quieren mascotas”. Tras analizar estas respuestas, vemos cómo disipar las dudas de los arrendadores y aumentar su confianza acerca de las capacidades de sus arrendatarios para hacer frente al pago de las rentas del alquiler se convierte en la principal vía de acceso al alquiler por parte de cualquier persona.

El cuestionario contiene también una serie de preguntas sobre el precio del alquiler por zonas. Concretamente, se pidió a los y las agentes inmobiliarios/as que indicasen cuál era el precio medio de un piso de 2-3 habitaciones y entre 70-90 m² en diferentes zonas de la ciudad. Según los datos del estudio que hicimos sobre la oferta, un piso de estas características de habitaciones y superficie es lo más habitual en la ciudad. Pero, como hemos visto, el precio varía mucho por barrios y queremos comprobar la validez de los datos del estudio de la oferta con las opiniones de los expertos del mercado inmobiliario.

Tabla 33: Análisis de la pregunta “Indique el precio medio por zonas”.

	Zona Centro- Laviada	Zona ESTE (La Arena-Coto)	Zona OESTE (Calzada-Natahoyo)	Zona SUR (El llano-Contrueces)
Media	639,1 €	604 €	492,1 €	492,9 €
Moda	700 €	550 €	450 €	500 €
Mediana	650 €	600 €	480 €	490 €
Des. Típ.	84,7 €	61,3 €	53,8 €	53,8 €

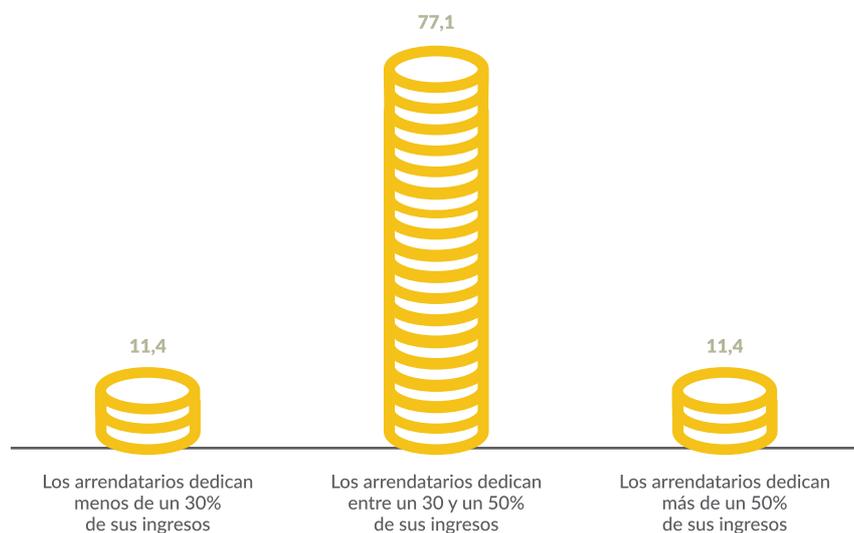
Una vez analizadas las respuestas de los agentes inmobiliarios (Tabla 33), podemos comprobar que se asemejan mucho a los resultados del estudio de la oferta inmobiliaria. Así, un piso en la zona centro tiene un precio medio de unos 639 €/mes en opinión de los y las agentes, cuando en el análisis de la oferta nos había salido un precio de unos 631 €/mes. La siguiente zona de precios más altos de la ciudad sería la zona Este y las personas expertas en el mercado dan un precio medio de unos 604 €/mes que es un valor muy próximo, prácticamente similar, al establecido en el análisis de la oferta que es de 602 €/mes. La zona Oeste de la ciudad tiene unos precios de alquiler más contenidos que en las inmobiliarias sitúan en torno a 492 €/mes, mientras que en el análisis de la oferta que hicimos nos salía un precio para el barrio de La Calzada de 476 €/mes. Finalmente, la zona Sur de Gijón tendría un precio medio para los y las agentes inmobiliarios de unos 490 €/mes mientras que nosotros habíamos situado entre el precio medio de la oferta entre 484 €/mes (Contrueces) y 516 €/mes (El Llano).

En el análisis que hicimos de la oferta de las viviendas en alquiler que había en Gijón en el mes de noviembre se contempló una muestra muy amplia de pisos con diferentes características y se analizaron los datos en detalle, barrio a barrio. En este cuestionario, que se desarrolló a mediados de abril de 2021, a los agentes se les preguntó por zonas de la ciudad y se señalaron algunos barrios como característicos de esas zonas para que dieran el precio medio de un piso tipo. La similitud de los datos encontrados, con una proximidad en los valores evidente entre ambos análisis, nos da mayor confianza en los resultados que presentamos en cuanto a las características de la oferta, particularmente en el precio por zonas de la ciudad.

Una vez que conocemos cuáles son los precios medios de las viviendas, queríamos ponerlo en relación con los ingresos de los arrendadores. Para este fin, se planteó una pregunta en el cuestionario que pedía a los y las agentes inmobiliarios que estimaran el porcentaje de ingresos que los arrendadores dedican al alquiler.

Ilustración 12: Porcentaje de ingresos dedicados al alquiler según la opinión de los expertos.

Pregunta: ¿Cuál es la situación que se repite con mayor frecuencia? (%)



La Ilustración 12 muestra como más de tres cuartas partes de los y las agentes inmobiliarios están de acuerdo con que la situación más frecuente entre los arrendatarios es que dediquen entre el 30 y el 50% de sus ingresos al pago de las rentas del alquiler. Unos pocos profesionales del sector sostienen que lo más frecuente es que se dedique menos del 30% de los ingresos y el mismo porcentaje considera, por otro lado, que es frecuente que se dedique más de un 50% de los ingresos. Pese a estas respuestas, la tendencia es muy clara y lo más habitual es destinar más de un tercio de los ingresos al alquiler, lo que no es una situación recomendable e indica que los precios de los alquileres podrían estar por encima de lo razonable, pudiendo comprometer los presupuestos personales o familiares y, con ello, la sostenibilidad y el cumplimiento del propio contrato de alquiler.

Es comúnmente aceptada la regla de que no se debería destinar más del 30% de los ingresos para el pago de la vivienda. El origen de este umbral de ingresos para costear alojamiento se debe a la Enmienda Brooke que limitó la renta de las viviendas públicas en Estados Unidos al 25% en 1969, pasando al 30% en 1981 y que actualmente se usa como convención a nivel internacional del límite de gasto en vivienda. A partir del 40% la Unión Europea habla claramente de que se está haciendo un sobreesfuerzo y es habitual que las empresas aseguradoras que garantizan el cobro de las rentas a los propietarios de viviendas en alquiler no den cobertura cuando se trata de inquilinos que dedican más del 40% de sus ingresos a la renta. Según un análisis del mercado nacional del alquiler en base a la Encuesta de Condiciones de Vida, el 41% de los inquilinos soporta un alquiler excesivo por destinar más del 30% de sus ingresos a pagar el alquiler. Concretamente, el estudio indica que el 22% dedica entre el 30 y el 50% de sus ingresos y el 19% más del 50% de los ingresos (CCOO, 2021). El caso de Asturias destaca especialmente en este estudio por ser una de las Comunidades Autónomas con alquileres excesivos en relación a los ingresos de la población, que debe dedicar más del 30% a pagar la renta del alquiler en un 53% de los casos. Nuestra comunidad ocupa el 4º lugar en el ranking nacional de precios de alquileres excesivos en relación a los ingresos de la población por detrás de País Vasco (65%), Canarias (60%) y Madrid (53%).

Otra de las características del parque inmobiliario en alquiler de Gijón es la antigüedad y el estado de conservación de las viviendas. Esta información no puede obtenerse del estudio de los datos de la oferta inmobiliaria y les preguntamos a los y las profesionales del sector que nos digan su visión sobre el estado de las viviendas, desde su experiencia cotidiana visitando los inmuebles.

Ilustración 13: Opiniones sobre el estado de conservación de las viviendas de Gijón.



Las opiniones se encuentran algo divididas, como vemos en la Ilustración 13. Todos consideran que las viviendas son antiguas, porque había una tercera opción que era “Nuevas o con pocos años” que ningún agente inmobiliario utilizó como respuesta. Algo más de la mitad de las viviendas son antiguas pero en buen estado de conservación (60%), mientras que un porcentaje destacable del 40% son

viviendas que además de ser antiguas se encuentran en mal estado de conservación.

La última pregunta del cuestionario es una pregunta abierta para que los y las agentes inmobiliarios puedan opinar libremente, sin categorías establecidas *ad-hoc* por parte de los investigadores. Esta pregunta, de respuesta voluntaria, tiene la siguiente formulación: “Si lo desea, a continuación puede indicar todas

aquellas situaciones o medidas que tengan o puedan tener alguna influencia para dar mayor dinamismo al mercado de alquiler en la ciudad.”. Un total de 12 agentes contestaron a esta pregunta. Se ha hecho una transcripción literal de las opiniones vertidas en el cuestionario y las ofrecemos categorizadas en dos tablas en función de la dirección en la que contemplan las medidas de estímulo del alquiler (Tablas 34 y 35).

Tabla 34: Respuestas dirigidas a la implantación de medidas fiscales.

MEDIDAS FISCALES DIRIGIDAS A INCENTIVAR EL ALQUILER	
	«Incentivar de alguna forma al propietario a que ponga su vivienda en alquiler, mediante mejoras en el IBI y al contrario subir el IBI aquellas que estén vacías, nada de ayudas al alquiler que en muchos casos son fraudulentas»
	«Incentivar el alquiler con ayudas directas a los propietarios para que puedan mejorar sus viviendas actuales y puedan tener aceptación en el mercado del alquiler»
	«Incentivos fiscales para el propietario, garantizar el cobro del alquiler y un Seguro de Impago municipal que cubra las demandas y asegure al propietario. Si se cumplen dichos requisitos obligar al propietario a tener los pisos en buen estado»
	«Obligar a un propietario a disponer contra su voluntad de su patrimonio lo considero casi inconstitucional pero sí se puede optar por emitir medidas que faciliten esa decisión como los ahorros fiscales, garantías a través de seguros subvencionados... etc.»
	«Cambiar ley anti desahucios, desgravaciones fiscales a propietarios que tengan viviendas vacías y ayuda para reformar pisos viejos»

Tabla 35: Respuestas dirigidas a controlar el sector de la Vivienda y a ofrecer garantías a los propietarios.

MEDIDAS DIRIGIDAS A CONTROLAR EL SECTOR Y DAR SEGURIDAD O GARANTÍAS DE COBRO A LOS PROPIETARIOS	
	«Considero que debería de haber un protocolo de actuación por parte de la administración para que los propietarios que tienen viviendas para especular se regule esta mala praxis. Por otro lado, se debería de dedicar fondos para viviendas sociales o en cualquier caso comprar inmuebles de bajo coste por parte de la administración como vivienda social y, sobre todo, gestionado por profesionales del sector»
	«Garantía de cobro, quitar prestaciones a personas que no cumplan con los contratos, desahucios más rápidos, garantía jurídica»
	«Controlar los alquileres vacacionales. los propietarios prefieren explotar los pisos que arrendarlos para larga duración»
	«Facilitar los desahucios, plazo máximo para alzamiento 2 meses desde meter demanda. (ello implicaría ya para el propietario la deuda, + los desperfectos + los 800 o 1500 € de gastos de abogado y procurador)»
	«En mi opinión, creo que sería bueno tener acceso a una base de datos pública y gratuita donde figuren aquellos arrendatarios que han ocasionado desperfectos en las viviendas y hayan dejado impagos de rentas. Hemos tenido algunos casos de impagos, inquilinos que aun con sueldos razonables, se negaban a pagar el alquiler, presumiendo de viajes y ocio, pero se negaban a pagar y cuando se desalojan de la vivienda, se marchan a otro piso y siguen con el mismo estilo de vida»

9

ANÁLISIS CUALITATIVO. ENTREVISTAS A INFORMANTES- CLAVE

En cualquier investigación social conviene combinar enfoques metodológicos. Las técnicas cuantitativas nos proporcionan datos objetivos y fiables, contribuyendo a dimensionar con números, estadísticas, porcentajes algunos aspectos del objeto de la investigación. Sin embargo, esto no suele ser suficiente para captar la complejidad que conlleva el estudio de cualquier cuestión social. El enfoque cualitativo de la investigación social, con sus técnicas, nos permite incorporar estas visiones y opiniones al análisis de fenómenos complejos como, sin duda, es el estudio de la vivienda en un territorio. Esta combinación de enfoques, también llamada triangulación en analogía a la forma de orientación de los marineros antiguos, nos permite ubicarnos mejor en el “mar” de informaciones y datos obtenidos mediante las diferentes técnicas de investigación, eliminando los sesgos inherentes a cada una. Los principales serían, por un lado, la falta de objetividad en las opiniones recabadas con técnicas cualitativas y, por otro lado, la poca capacidad de las técnicas cuantitativas para captar las dimensiones no cuantificables o no cuantificadas de la investigación.

Ante un tema tan poliédrico como es el acceso a la vivienda, con ramificaciones en los sectores económico, laboral, social e incluso cultural, consideramos relevante incorporar la voz de algunos expertos y expertas para opinar de tan importante asunto para la vida comunitaria. Por cuestiones de dimensión del estudio y de concentración de las opiniones en ciertos temas relevantes, hemos decidido mantener una serie de entrevistas semi-estructuradas con representantes de varios sectores directamente relacionados con el acceso de la ciudadanía a la vivienda, particularmente prestando atención a los colectivos más vulnerables.

Las personas entrevistadas son:

- » **3 agentes de la propiedad inmobiliaria** cuyas empresas tienen sede en la ciudad de Gijón, siendo este territorio su ámbito de actuación y que se dediquen a la intermediación en el alquiler de viviendas.
- » **3 técnicos** pertenecientes a los **servicios sociales** municipales de Gijón.
- » **4 representantes y profesionales de las entidades asociativas de la ciudad** (tercer sector) que trabajan o tienen un interés directo en la cuestión de la vivienda.



Comenzaremos resumiendo y sistematizando lo encontrado en las entrevistas a los profesionales inmobiliarios (AI), donde se entra con mayor detalle en cuestiones ya apuntadas en el cuestionario realizado por sus compañeros y compañeras. Como vimos, una de las preocupaciones principales de los agentes inmobiliarios eran los temas de garantía de cobro a los propietarios y seguridad jurídica en caso de impagos. Consideran que la principal vía para que hubiera más pisos de alquiler es desarrollar políticas y medidas que favorezcan estos aspectos.

«Subes el parque protegiendo al propietario y en vez de tener 10 viviendas al día vamos a tener 50. Si tenemos 50, el precio baja... ¿por qué? porque el propietario dice “quiero pedir 550” [...] cuando vea que no lo alquila, lo baja a 500.» (AI1).

«Date cuenta, un seguro de impago de una vivienda de 500 € al mes son unos 200 y poco al año. Con eso te cubre el año entero sin pagar, abogado, procurador, desahucio, juicios, cambio de cerradura... Quiero decir, es una cobertura total. Pues imagínate a nivel autonómico, que el Principado tuviera un convenio con una de esas aseguradoras... bajaría mucho la prima y el propietario estaría encantado [...] Entonces, el propietario en cuanto escucha “salario social”, “ayuda al alquiler”, no sé qué... se va, ellos no alquilan por vulnerabilidad. [...] pero si tú al propietario le dices que ponga un precio máximo de 450-480 que podría ser viable, el Ayuntamiento te paga la mitad, pero le dieras una cobertura de un seguro, se acababa el problema.» (AI1).

«¿Qué medidas?... los desahucios más rápidos. Eso es lo mejor. Yo no veo lo de que controlen (los precios del alquiler) [...] cada uno que pida lo que quiera, como hasta ahora. Pero claro, lo que no puede ser es que pidan lo que quieren y, además, unas garantías que no existen.» (AI3).

A lo largo de las entrevistas, los agentes inmobiliarios cuentan situaciones particulares con los inquilinos que han dejado de pagar, a modo de ejemplo. Generalmente, la intención es ilustrar, a veces con los casos más extremos, las situaciones vividas por algunos propietarios que se han visto despojados de las rentas y con sus pisos destrozados. No obstante, reconocen que la frecuencia con la que pasan estas situaciones no es elevada, pero que genera alarma en los propietarios, perjudicando la oferta de viviendas en alquiler.

«La gente paga, por eso nos apañamos. El problema es que la gente no puede acceder porque cada día los requisitos son más altos y eso es porque la gente cada vez tiene más miedo» (A13).

Las disfunciones del mercado de la vivienda en alquiler tienen dos protagonistas principales: arrendadores y arrendatarios. Supuestamente, entre ambos debería producirse un ajuste de precios a través de las leyes de la oferta y la demanda. Pero ya hemos visto cómo la vivienda no funciona como cualquier otra mercancía o bien de intercambio. Responde a una necesidad básica y muchos otros factores influyen en la regulación del precio: especulación, prejuicios, miedo, ayudas públicas, situación económica, regulaciones, etc. Parece que los agentes inmobiliarios tienen cierta tendencia a defender los derechos de los arrendadores, pero no siempre es así. El interés de estos profesionales es que el mercado sea lo más dinámico posible, pues de este dinamismo es de donde extraen su beneficio económico.

«[...] como nadie me protege al propietario pone un piso en alquiler con los muebles de la abuela porque total "me lo van a destrozarse igual".

Claro, tenemos que cambiar esa mentalidad del propietario. Si usted entra en un programa de vivienda, usted tiene que tener el piso en condiciones. A mí no me vale que tengas una cama rota y dos armarios hechos polvo... para que le protejamos tienen que tener el piso en condiciones.» (A12).

«Veo el mercado del alquiler carísimo, con los clientes (propietarios) cada día mucho peores y piden más y más y más... y la gente normal tiene difícil entrar a un piso. Yo no tengo ningún piso por debajo de 450. [...] La gente no está en la realidad, de verdad. La gente pide y pide y yo me quedo mirándolos y me dicen que es porque el vecino lo tiene... Un alquiler normal en Gijón serían 400-450 euros, yo creo que con eso para lo que se ofrece está bien. Eso sería algo normal, para que la gente pueda pagar y que no haya tantas estafas... y para que puedan vivir más cómodamente. Sí, [...] 400, 450, 500... Oye, las cosas buenas más. Pero no lo malo 550.» (A13).



Se refieren a las características sociodemográficas de los propietarios de las viviendas en la ciudad de Gijón en los siguientes términos:

« [...] aquí estamos hablando de que en Asturias el 95% de los propietarios de vivienda son pequeños propietarios, son gente que tienen una vivienda que en su momento compraron trabajando en Suiza o en Alemania y que cuando vinieron a España era su vivienda, y que luego posteriormente compraron otra mejor y esa se la dejaron para sus hijos o compraron otra porque no tenía ascensor.» (A12).

«La mayoría de las personas propietarias con las que trabajamos son gente mayor» (A13).

También se refieren a los colectivos que pueden tener más dificultades para acceder a una vivienda de alquiler. Todos los agentes inmobiliarios apuntan a que son los inmigrantes, aunque con matices a considerar y señalando un cambio de mentalidad dentro de los propietarios.

«Extranjeros. Pero porque normalmente son los que tienen menos maneras de justificar los ingresos. De todas formas, en los 16 años que llevo aquí lo de los extranjeros ha cambiado. Igual que antes era imposible meter a una persona extranjera en un piso... ahora, bueno. La gente ya abrió miras, ya los podemos meter sin el prejuicio de que sean extranjeros siempre que tengan garantías, [...] lo que pasa es que no las tienen.» (A13).

Una de las cuestiones que destaca de forma muy evidente en el discurso de los agentes inmobiliarios es la gestión de las ayudas de alquiler municipal. Se alerta de un alto nivel de situaciones irregulares, en las que las personas beneficiarias y los propietarios van haciendo ajustes y cambios en la documentación para entrar dentro de las ayudas. También se acusa al Ayuntamiento de ejercer un escaso control sobre las ayudas concedidas y no someter a los beneficiarios a inspecciones “in situ” de las condiciones que declaran en la solicitud. Esta situación podría revelar la existencia de un grado de inequidad en las concesiones de ayudas al alquiler, pudiendo darse ayudas a personas que verdaderamente no lo necesitan en detrimento de otras que realmente las precisan.

«Desde la pareja joven que trabajan los dos y se mete uno como inquilino, los extranjeros que se meten 25 en un piso y la capacidad económica es superior [...] A ver, yo de esos 30 contratos que hago al mes, 15-16 van con ayuda. A mí... siempre que el contrato esté bien yo no tengo por qué dudar de la gente... aunque yo lo sé porque hablo con ellos, porque yo estoy con ellos. Pero sí, sí... la mayoría de la gente. O sea, sólo una persona y que gane menos de 1150 y tenga ayuda, yo te puedo decir que una o dos al mes. El resto... hay un uso fraudulento de las ayudas. Pero que por otro lado funcionan muy bien, eso que quede claro» (A13).

«En la ayuda al alquiler se entra igual. Yo te puedo alquilar un piso de 650 € con plaza de garaje y trastero. Pongo que el garaje son 70, porque que el trastero son 30 más 70 de la comunidad, ya son 170.

De 600 quito 170 y ya son 430 y ya entro dentro de la ayuda, porque es hasta 450 sin contar comunidad, garaje, ni trastero... entonces tengo acceso a una ayuda al alquiler alquilando un piso de 650 € al mes que ni tú ni yo seguramente nos podríamos permitir, pero que puede optar alguien que igual no trabaja» (A12).

«Si hicieran una inspección como Dios manda, el 70% de las ayudas las quitaban, porque estamos hartos, pero hartos, de ver... o de que te venga cualquiera y te diga: “no, no, el contrato lo vamos a hacer de esta manera” [...] Entonces en vez de premiar a la persona que sí que lo necesita, que sí que le puedes ayudar, lo que haces es no filtrar y todo para adelante, porque igual no quiero que me monten un pollo en la ventanilla» (A11).

Otro de los efectos de las ayudas, en palabras de los agentes inmobiliarios, es que causan un efecto al alza en los precios del mercado del alquiler. Pese a lo dicho anteriormente, consideran que algunos propietarios ponen los precios más caros como filtro para no tener muchas solicitudes de inquilinos con ayuda. En relación a otro tema de importancia para el estudio, la vivienda vacía, no parece haber consenso, como ya se reflejaba en los resultados del cuestionario.

«En Gijón hay mucha vivienda vacía, muchísima. Y aparte, la que se pone en el mercado se pone cara. Si tú pones una vivienda que su precio sean 400 euros, sabes que vas a tener un 75% de clientes posibles para alquilarla con ayudas» (A1).

«No, no hay (muchas viviendas vacías en Gijón). Nosotros manejamos una base de datos muy amplia y vas llamando y les vas diciendo “¿Tienes el piso libre?” y te dicen, “no, mira, me quedan dos meses” o igual te dicen “lo tengo libre, pero con esta situación voy a esperar”. Alguno te lo dice. Pero no, no hay muchos.» (A12).

Los profesionales del sector plantean otras medidas que, a su juicio, pueden ser beneficiosas para favorecer el mercado del alquiler y, con ello, el acceso de las personas que lo necesiten a una vivienda más asequible. Algún entrevistado plantea crear un programa piloto de intermediación en el mercado de la vivienda municipal, contando con dos o tres empresas inmobiliarias del sector y el apoyo de la administración insistiendo en el tema del seguro de impagos y contra destrozos. Sería algo similar a los programas de intermediación que hay para incorporar vivienda privada al mercado de alquiler (programa de intermediación de VIPASA, ASAP en el País Vasco) pero extendiéndolo a las ayudas del alquiler, con un mayor apoyo del Principado o del Ayuntamiento, según la ayuda de que se trate.

«Entonces, se supone que nosotros somos los primeros que filtramos, ¿por qué?. Porque viene el cliente, hacemos la visita y ya ves quién va a vivir. [...] Pero es el sistema que te digo yo y si tú lo haces más profesionalizado y el Principado lo controla... los dos meses de fianza los has perdido, porque si yo hago un seguro protegiendo al propietario en caso de impago no pediríamos fianza. ¿Estamos de acuerdo en que no habría fianza? Si yo me comprometo como Principado o como Ayuntamiento a que tu piso va a estar bien, no necesito la fianza y no voy a pedirte ningún depósito... y bajarías también los honorarios de la inmobiliaria [...] Entonces una persona ya puede entrar a vivir pagando el mes y la parte de la inmobiliaria.» (A11).

Como era de esperar, los profesionales consideran que es muy importante contar con los técnicos del sector, los y las agentes de la propiedad inmobiliaria, para que el mercado del alquiler esté más controlado. Denuncian muchas situaciones de intrusismo y revelan que la falta de intervención de pro-

fesionales cualificados en la celebración de los contratos de alquiler está en el origen de muchas de las situaciones que acaban en impagos o desahucios.

«En los casos que han tenido problemas, en 9 de cada 10 lo han alquilado como particulares. Han tenido problemas porque “es que me dio pena el inquilino”; “es que el contrato lo hicimos de cualquier manera”; “no hicimos contrato porque así lo cobro en B porque Hacienda me cruje”.» (AI2).

«Es increíble que no haya un control de morosos en este país. Nosotros por Idealista lo tenemos, pero hay que pagarlo si quieres y te hacen ellos un estudio de la gente que tenga una deuda. [...] Se está haciendo un fichero a nivel de demandas judiciales, pero sólo tiene acceso el Colegio de abogados.» (AI2).

Pasamos ahora a contrastar estos mismos aspectos y a abundar otras cuestiones diferentes con las entrevistas que hemos hecho a personas del tercer sector y con los y las profesionales de los Servicios Sociales Municipales (T). Una de las primeras preguntas que se hacía a los y las técnicos/as era si consideraban que Gijón tiene un problema de acceso a la vivienda. Todos y todas contestaron que sí, pero no lo consideran un problema específico de Gijón y lo enmarcan en el problema de acceso a la vivienda que hay en todo el país. Más concretamente, consideran que los alquileres son elevados y que los requisitos de acceso a la vivienda (fianza, aval, demostrar un nivel de ingresos...) suponen que muchas personas tengan enormes dificultades para obtener una vivienda de alquiler.

«Si que hay un problema, por lo menos con los colectivos con los que yo trabajo que son personas con escasos recursos económicos y también con escasas habilidades personales y sociales para moverse para el acceso a los recursos.» (T1).

«El mayor problema lo veo en el mercado normal, en el precio del mercado. El problema principal lo tienen los inmigrantes, porque piden garantías, avales... Hay personas que no pueden ni abrirse una cuenta bancaria porque están en situación irregular y para ellos el alquiler es bastante caso.» (T2).



«Gijón, Asturias, toda España... tiene un problema grave de vivienda, de facilitar un acceso a la vivienda, por así decir, digna. Digna y de la que la gente pueda no solo acceder, sino mantener la vivienda.

Mes a mes poder pagar los gastos y los suministros. [...] Hay un problema muy grave que se ha ido agravando en los últimos años y en este último año desde que empezó la pandemia es que... si ya antes era grave, ahora es exponencialmente grave, cada día que pasa está peor.» (T6).

A la hora de identificar a los colectivos o los perfiles concretos que más problemas de acceso a la vivienda pueda haber en Gijón, parece que hay cierto consenso en señalar a las personas inmigrantes. No obstante, lo que se reitera principalmente por parte de los técnicos es señalar los obstáculos que suponen las crecientes garantías que exigen los propietarios.

«Cada vez es más dificultoso. Los propietarios y las propietarias quieren unas garantías, que también es normal. ¿Qué pasa?. Que los ingresos tienen que ser embargables, ya estamos hablando de más de 900 y pico euros, hay que tener un avalista,... cada vez hay más requisitos que hace que muchas personas sean incapaces de que nadie les alquile una vivienda» (T3).

«No, es que hablamos de cualquier colectivo ahora. Cualquier persona está en riesgo de dificultad de acceso a la vivienda y mantenimiento en el momento que su situación económica se empieza a tambalear, incluso pensionistas. Con lo cual, no hay un colectivo... lo que hay es determinados colectivos como la etnia gitana o minorías étnicas en general, o población extranjera, estos lo tienen más difícil... pero afectar, ahora mismo, yo creo que cualquier persona que mañana se quede sin empleo o en ERTE o que estás en hostelería y ahora con la pandemia... cualquier, hoy en día cualquiera puede sufrir una exclusión residencial grave» (T6).



«A mí no me gusta hablar de colectivos, yo prefiero hablar de personas, [...] entonces yo hablaría de personas y de las circunstancias que rodean a esta persona y, efectivamente, la económica es una circunstancia directamente vinculada a la vivienda. Si no tengo dinero, no tengo aval, no tengo una nómina alta y demás... no accedo directamente a la vivienda, aparte de otras problemáticas que esa persona pueda tener.» (T5).

Algún profesional del tercer sector de intervención social apunta a un fenómeno que, sin ser nuevo, parece que está en cierto auge por las dificultades del acceso a la vivienda. Señala que está creciendo mucho el mercado de las habitaciones en pisos compartidos. Consideran que las personas que están en estas situaciones están ya muy cerca de situaciones más graves tipificadas como “sin vivienda” (*Houseless*) o “sintecho” (*Roofless*), siguiendo la clasificación europea ETHOS sobre sinhogarismo. Incluso apuntan a que hay ciertas diferencias de criterio con respecto a los Servicios Sociales Municipales a la hora de determinar qué personas están, de hecho, en una situación de calle y en las distintas tipologías de exclusión residencial. No nos estamos refiriendo a las viviendas compartidas para jóvenes, ni a personas que comparten piso voluntariamente para colaborar en los costes. Denuncian la existencia de un mercado más o menos oculto, basado en internet y en anuncios, por el que se ofertan habitaciones y no se respetan muchos de los derechos del inquilino. Es decir, sin contrato, sin opción a empadronamiento, sin servicios básicos. El precio de estos alojamientos es elevado (200-250 euros o más al mes) y hay personas que se ven abocados a ellos porque aquí no se piden garantías como para un alquiler formal. Algunos propietarios han visto que con esta forma de alquilar el inmueble pueden sacar mayor beneficio económico alquilando por habitaciones.

«¿Qué está haciendo esta dificultad de la vivienda? Que se mueva un mercado negro en las habitaciones de alquiler del que no somos conscientes hasta que estás en la realidad... yo no era consciente de este submundo hasta que empecé a trabajar aquí... es increíble. Afortunadamente, sí que hay ciertos propietarios que tienden a regularizar con el tiempo la situación y les permiten que se empadronen y les hacen un contrato con su recibo y demás, pero son la minoría. El resto es un submundo total y yo soy el propietario y ordeno y mando... si estás contento bien y si no también. Y por 200 ya hay pocas... 220, 250, 270 €. En muchas ocasiones no tienes acceso ni a cocina.» (T4).

«Hace años no conocía a ninguna familia que viviera en habitaciones de alquiler. Ahora cada vez hay más y me parece súper sangrante. Tres o cuatro personas, menores incluidos, en una habitación y compartiendo con otras habitaciones que a saber lo que hay detrás de cada puerta. Y cada vez es más común y muchas veces sin contrato. Pagando... y ojo... que no son 200 euros, que va por el número de miembros y puede ser casi como un alquiler, pero como al alquiler no tienen condiciones económicas que se lo permitan y no acceden, pues se tienen que ir a las habitaciones.» (T3).

Preguntados y preguntadas por las medidas que puedan implementarse para solucionar o, al menos, aliviar el problema de vivienda que han manifestado que tiene la ciudad de Gijón, las respuestas se concentran en torno a: ampliar y modificar las ayudas destinadas a mejorar el acceso a la vivienda de alquiler; tener más vivienda pública a disposición de la ciudadanía; modificar el marco normativo de la vivienda, particularmente de la vivienda pública; mejorar la asistencia y la gestión de los casos de desahucio.

Comenzando por la primera cuestión, la ampliación y modificación de las ayudas de acceso al alquiler, las opciones que se plantean son múltiples y se contemplan otro tipo de medidas complementarias. En todos los casos se valora el esfuerzo que se está haciendo desde el Ayuntamiento y también desde el Principado, concretamente desde VIPASA, pero urgen a una actualización de las estrategias para dar respuesta a los cambios tanto de la demanda como de la oferta de viviendas en alquiler.

«El Ayuntamiento de Gijón, sí que es verdad que tiene algo que no tienen en muchos sitios. Es una herramienta fundamental, que es la empresa de la vivienda y eso es un paso teniendo en cuenta que la competencia de la vivienda es autónoma [...]. O sea, es un esfuerzo muy interesante y muy positivo... ¿Qué pasa? Que no ha evolucionado lo suficiente para dar cobertura a estas situaciones y ya no es la cobertura, es que se necesita otro tipo de actuaciones y medidas que vayan más allá de las ayudas.» (T6).

«Habría que hacer algún programa dirigido a los propietarios garantizándoles que la vivienda va a quedar en buenas condiciones o si hay un impago. Que sí que hay proyectos ya, lo que pasa es que no sé qué problemas puede haber porque realmente hay muchas personas que siguen sin poder acceder, entonces no sé cuál es el fallo... eso sería para averiguarlo. Si es que no hay suficiente vivienda privada a la que le interese la oferta que hace EMVISA. Probablemente se tendrían que dar unas garantías mayores o algo así.» (T1).



Las y los profesionales de la intervención social valoran muy positivamente proyectos innovadores como *Housing First*, demandando una ampliación de las plazas o viviendas disponibles en este programa. Pero estos proyectos dan solución a colectivos muy concretos. No obstante, algunas de las características de este modelo podrían ampliarse a otros proyectos de vivienda, haciendo constar aquí las intervenciones de naturaleza técnica.

«Mantener la vivienda es otro problema, que se mantengan en la vivienda o que se puedan mantener [...] serían necesarios algunos proyectos que incluyeran una tutoría de estas personas, para favorecer la estabilidad en la vivienda... porque está también el tema de las comunidades, los conflictos vecinales... al final es vivir en una comunidad [...] En VIPASA no hay trabajadores sociales, yo eso lo echo en falta en la administración pública» (T6).

«Entonces, no podemos seguir esperando a que haya medidas de atención inmediata y que no haya medidas de atención preventiva. Aunque sí que las ayudas son medidas un tanto preventivas, se están quedando como un mero parche. Se necesita avanzar en otro tipo de políticas que entren también de lleno en el precio de las viviendas, de la renta... porque estamos viendo que por muchas ayudas que puedas tener, la gente si tiene un salario de 540 o una pensión de 700 euros y tiene que pagar 500 euros de renta, no llega. Necesitas intermediar y cuanto antes porque cuanto más esperes, más gente va a entrar en exclusión residencial, necesitas implicarte en esa regularización del mercado, de la renta.» (T1).

Dentro de estas intervenciones, también se plantea reforzar el control de las ayudas al alquiler, de las que se tiene un concepto muy positivo, pero de las que se hace también una crítica constructiva.

«Y es verdad que ahí el programa de ayudas de alquiler hace maravillas, porque si no fuera por eso sería imposible [...]. Yo creo, además, que la vivienda es que es el eje de eso, es como en un árbol yo veo la vivienda como si fuera el tronco, porque es que va vinculado a todo: al empleo, a la salud, a la salud mental, a la estabilidad, a todo. ¿La casa al final qué es para uno? Es el sitio de protección, de todo.» (T4).

«Hay fraude pero por parte de los arrendadores, porque aquí cualquiera puede poner a disposición del mercado una vivienda en alquiler pero no cualquiera puede alquilar esa casa porque se investiga más a la persona o la familia que la quiere alquilar [...] Entonces, al final ese arrendador encima recibe dinero por alquilar una vivienda pero está alquilando una infravivienda.» (T7).

Algunos señalan también la forma en que se abonan las diferentes ayudas al alquiler y, en este sentido, se han detectado ciertos problemas de compatibilidad entre las ayudas del nivel autonómico y del nivel municipal. Agilizar el cobro de las ayudas al alquiler no cabe duda que sería una actuación beneficiosa para el acceso a la vivienda para la ciudadanía, especialmente para aquella más vulnerable. Una valoración del nivel de riesgo de exclusión residencial podría justificar una tramitación más ágil o el establecimiento de fondos para el pago de recibos que permitan cubrir la necesidad en los casos más graves.

«La empresa de la vivienda desde que empezó ha contenido y mucho la situación de las familias. Para muchas familias, el disponer de ayudas que se pagan mes a mes ha supuesto una red fundamental para no acabar con un desahucio [...]. Hay personas que no pueden adelantar el dinero o que para cuando les llega ya han incurrido en impagos y tienen problemas con las ayudas.» (T6).

«Nos estamos encontrando, y cada vez más, en que hay arrendadores que están cobrando en B: si tú quieres la ayuda al alquiler yo te firmo el papel, pero tú en vez de pagarme 450 me pagas 500, y en el momento en que no tal... te echo. Eso nos lo estamos encontrando. Nosotros creemos que las ayudas tienen que ir directamente al arrendatario [...].» (T7).

Otra de las cuestiones sobre las que se aprecia una tendencia al consenso por parte de los profesionales, al haberlo señalado varios, es la necesidad de aumentar el parque público de vivienda disponible para el alquiler. Lo consideran una estrategia fundamental para así también poder reducir el número de las ayudas económicas al alquiler de las viviendas.

«En cuanto a la vivienda social hay una escasez tremenda. Hay demasiada demanda y muy poca oferta y, paradójicamente, hay viviendas sociales que están vacías.» (T2).

«Ahora lo que está haciendo VIPASA es tapiar las viviendas que tiene vacías. Porque ya nos pasó una adjudicación de vivienda y resulta que estaba ocupada... pero ahora las están tapiando. Seguramente no es porque van a estar 15 días vacías, a lo mejor es que pasa demasiado tiempo, pero claro. No sé cuánta vivienda pueden tener vacía, pero ahí hay un grueso de viviendas vacías que no son propiedad de la administración, que estamos hablando de entidades bancarias... ahí tienen que meter mano.» (T4).

«Yo creo que para esto lo que hay que hacer es vivienda pública o coger vivienda de los bancos, todo este tipo de vivienda.» (T1).

«Hay que tomar medidas contundentes, no puede ser que los bancos se llenen los bolsillos con ayudas estatales, con dinero público y que ahora estén concentrando grandes bolsas de vivienda y que cuando las alquilan, pues baratas no son. Son algunas de estas medidas lo que yo creo que va a ayudar muchísimo a realmente proteger ese derecho a la vivienda y lo que va a permitir que, de forma paulatina, esas ayudas vayan quedando más residuales porque realmente el objetivo de ellas es que toda familia con su situación económica sea digna y puedan afrontar todos los gastos.» (T6).

Actualizar las normas que regulan la vivienda, particularmente el acceso a la vivienda pública, también es un aspecto comentado por los y las profesionales de los Servicios Sociales. Se urge a una ampliación de la normativa autonómica y también a una clarificación.

«Tenemos el decreto que regula el acceso a las viviendas del Principado, que está obsoleto O sea, este decreto de 2013, 25/2013 creo que es. Es un decreto que ya no se ajusta a la realidad, no siquiera contempla los desahucios por impago. [...] Fuerza mayor habría que ver qué es lo que es, habría que concretar las situaciones. El decreto está obsoleto y es muy interpretable y muy mejorable.» (T6).

«Y luego otra cosa de la que no estamos hablando, que me parece súper importante porque al final las viviendas de emergencia son para una emergencia, y las de urgencia son para una urgencia, pero entonces, ¿dónde están las promociones públicas de vivienda? ¿Cuánto hace que no salen?» (T5).

«Es de 2013 (el decreto sobre adjudicación de vivienda social) y estamos en 2021... no se ha cambiado nada. Entre otras cosas, los desahucios de alquiler no tienen derecho a vivienda de emergencia social... no lo tienen... pero luego sí lo tienen». (T6).

En relación a los desahucios, varios profesionales con experiencia directa en la gestión de este tipo de situaciones lamentan la mala calidad de la comunicación y coordinación con la administración judicial. Se quejan de que la derivación de los casos de desahucios a los Servicios Sociales para hacer los preceptivos informes de vulnerabilidad, sobrecarga al sistema municipal y lo que se logra es, como mucho, un retraso temporal en el lanzamiento (entre uno y tres meses). Consideran que dentro de los juzgados hay profesionales que podrían hacer estos informes que, por otro lado, han ido perdiendo contenido a demanda de los juzgados para pedir que se limiten a señalar si existe una situación de vulnerabilidad o no acorde a la ley. Parece una cuestión sencilla, pero cuando la comunicación no es buena y los procedimientos burocráticos son rígidos y urgentes la situación lleva a un incremento importante de la carga de trabajo en los Servicios Sociales.

«Entonces sí que es verdad que a servicios sociales municipales nos satura mucho para un beneficio que no es nada. Es trabajar para el juzgado y eso ya lo podría resolver el propio juzgado.» (T1).

«Tendrían que reducir la burocracia muchísimo. El problema de comunicación es total. Por eso te digo que es como menear papeles para un lado y para el otro y, a veces, te lo suspenden por otro mes y te vuelven a mandar otro oficio de que se levanta (...) Y la solución suele venir de fuera, ya sea que la persona encuentra otra vivienda, que ha pagado lo que debía, que ha llegado a un acuerdo con el banco para que se queden con el piso o que han llegado a una renta social. O sea, el acuerdo fuera, extrajudiciales». (T2).



Con respecto a la anterior crisis económica ha cambiado el tipo de desahucios, por las dificultades actuales para conseguir crédito. Y también ha cambiado el perfil de las personas desahuciadas, la mayoría ahora son por impago de alquiler y son personas cada vez más vulnerables. Todas las personas entrevistadas perciben que han aumentado los desahucios en los últimos meses, incluso durante la pandemia. Posteriormente, (a partir de diciembre de 2020) sí que notaron el efecto del cambio normativo y la protección al inquilino durante la vigencia del estado de alarma. Pero con el estado de alarma finalizado llegan a temer en estos meses un aluvión de situaciones de desahucios, la mayoría de ellos por el impago del alquiler.

«Hay entidades que tienen vivienda y hay que empezar a crear vivienda pública porque lo que nos espera en septiembre de este año... ojalá nos equivoquemos, porque yo la primitiva no la acierto nunca, pero estas realidades cuando las vemos venir se acaban cumpliendo siempre... pero esto da muchísimo miedo» (T7).

Varias personas consideran la creación de mecanismos de control del mercado del alquiler y hay tanto defensores como detractores del control de los precios. Pero este no es el único mecanismo por el que la administración puede ejercer cierta supervisión que consideran pertinente. La creación de algún registro obligatorio de contratos de alquiler, depósito de fianzas e incluso un registro de pisos que carezcan de permiso para ser alquilados por estar en malas condiciones, mientras no se arreglen, son todas medidas que podrían llevarse a cabo a nivel autonómico o municipal. Su buen funcionamiento implicaría la necesidad de dotarlos de personal también para la inspección.

«Sí creo que el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma si tienen un defecto o una carencia importante que es que debería de regularizarse muchísimo más los alquileres. Los alquileres privados los alquileres y punto, creo que habría que volver a que hubiese algún tipo de registro donde toda persona que alquile un piso esté registrada en un organismo público como medida de control.» (T6).

«Yo te hago un contrato de alquiler que no va a ningún lado porque es un folio escrito que... ¿quién controla eso? Yo te pongo el precio que estipule y si lo quieres bien y si no voy a tener a 20 esperando para alquiler. El problema es que ahora hay mucha gente buscando de alquiler... el control del precio se controla cuando tienes más oferta de vivienda de alquiler.» (T7).

Preguntadas acerca de la coordinación entre las entidades que trabajan con vivienda, las personas entrevistadas dan valoraciones positivas acerca de la coordinación entre todas las entidades (tercer sector, VIPASA, EMVISL, Fundación Municipal de Servicios Sociales). No obstante, se percibe cierta frustración con la Red de Inclusión Activa del Ayuntamiento de Gijón (REDIA) en la que se habían puesto quizás más expectativas de cara al trabajo en red, que lo que está deparando la realidad actual de su funcionamiento. Por algunos comentarios de las personas entrevistadas que trabajan en el Ayuntamiento, podría mejorar tanto la atención a la ciudadanía como la coordinación interna si se realizara alguna acción formativa o divulgativa acerca de la intervención en vivienda desde servicios sociales municipales. El peso de la atención la lleva EMVISL, pero existen algunas ayudas para facilitar el pago del alquiler o los suministros que se gestionan desde la Fundación Municipal de Servicios Sociales. Esta situación podría dar lugar a confusión, sobre todo en los profesionales con menos experiencia y quizá se podría hacer una reordenación sobre la gestión de las ayudas. Como ya se mencionó anteriormente, algunos esfuerzos para mejorar la complementariedad y ajustar la periodicidad de algunas ayudas al alquiler serían positivos, especialmente de cara a aquellos que tienen mayores problemas para acceder a la vivienda.

«Muchas familias están sobreviviendo en pisos de alquiler gracias a Cáritas. Gracias a que Cáritas les paga uno, dos, tres o cuatro meses para poder acceder al piso. O muchas veces sino las habitaciones de alquiler también se las paga Cáritas... parece de otro tiempo.» (T4).

«Con EMVISA tenemos también lo que ella comenta, coordinación, facilidad, tiran de teléfono enseguida... y con VIPASA también.» (T3).

10

DATOS BÁSICOS DE VIVIENDA Y POBLACIÓN

Este capítulo contiene los datos que responden a las principales preguntas de investigación que se proponían al principio de este trabajo: Estimar la vivienda vacía en la ciudad de Gijón sería la principal de estas preguntas. No ha sido una tarea fácil encontrar este dato con una fiabilidad suficiente. Para conseguirlo, hemos recurrido a una metodología innovadora y diseñada específicamente para este trabajo. Esta metodología incluye la explotación de las bases de datos municipales del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) sobre inmuebles residenciales y del padrón municipal, junto con la información contenida en los modelos 100, 184, 210 y 159 de la Agencia Tributaria sobre una muestra representativa de referencias catastrales.

Para elaborar esta muestra, tuvimos que combinar la base de datos del IBI con la del padrón municipal. Lo primero que nos llamó la atención es que no existe un identificador único que permita cruzar ambas bases de datos. La información sobre la referencia catastral sólo está disponible para la base de datos de IBI y no es posible vincular datos del padrón municipal con una referencia catastral. Esto es una situación que nos causó bastante sorpresa e implica que la ubicación de los residentes en el municipio debe de hacerse en base a la dirección postal (calle, nº portal, piso, letra) y no a un código o a una referencia catastral. Utilizar la dirección postal para ubicar a las personas no parece lo más conveniente, ya que existen numerosos errores de correspondencia entre las bases de datos. En no pocos casos, los cambios en el callejero están detrás de errores en la ubicación del inmueble y en la pérdida de información por falta de dicha

correspondencia. Una de las primeras recomendaciones a raíz de lo observado en este estudio debe ser llevar a cabo una actualización de las bases de datos que incluya una homogeneización de las referencias y la introducción del código de referencia catastral u otro de uso interno para poder identificar inequívocamente cada uno de los domicilios de la ciudad en los que hay gente empadronada. Actualmente, el único código compartido por las bases de datos es el Id_Acceso (identificador de acceso) que ubica el acceso al domicilio desde la calle, es decir, el portal.

El cálculo de una muestra representativa sobre un universo de 138.285 viviendas (total estimado de viviendas residenciales de Gijón) se calculó en 1.680 viviendas. Este tamaño muestral nos permite dar los datos con una precisión de +/- 1,75% con un nivel de confianza del 95%. Este cálculo se realizó en base a un estimado de viviendas vacías a priori del 11,2% que se corresponde con lo calculado por el Instituto Nacional de Estadística el año 2011 cuando realizó el último censo de población y viviendas e incluyó, por última vez, la dimensión de la vivienda vacía en las grandes ciudades.

Una vez determinado el tamaño de la muestra, lo que hicimos fue elegir 1.680 inmuebles residenciales de forma aleatoria a través del programa *Epidat* en la base de datos del IBI y fuimos añadiendo caso por caso la información contenida en la base de datos del padrón. Esto nos permitió disponer de la información conjunta de ambas bases de datos y vinculada a una referencia catastral sobre la que pedimos posteriormente información a la AEAT acerca de determinadas características del uso del inmueble y los consumos eléctricos¹⁶ de

cada vivienda. Disponer de este conjunto de información nos permite estimar las viviendas vacías en relación a diferentes variables, siendo el nivel de consumo eléctrico la más relevante de todas ellas por demostrar inequívocamente la habitación del inmueble.

Además, el Ayuntamiento nos suministró la información (siempre anonimizada) de los datos de IBI de grandes tenedores de vivienda. Se considera grandes tenedores de vivienda en este estudio, aquellas personas físicas o jurídicas que disponen de más de 10 inmuebles de uso residencial. A efectos analíticos, hemos dividido a estos grandes tenedores en función de su naturaleza jurídica y hemos extraído una muestra en varios de ellos para añadir los datos del padrón de la misma forma que hicimos con la muestra general y pedir información a la AEAT. De esta manera, buscamos conocer más información sobre estos grandes tenedores de viviendas en las categorías de Sociedades Anónimas y Limitadas (n=832 casos) y de propietarios particulares (n=241 casos). También se ofrece

rá información básica de las características del parque inmobiliario propiedad de otros grandes tenedores (Administraciones Públicas, Instituciones Religiosas).

A continuación, iremos ofreciendo los datos principales obtenidos en el estudio, comenzando por algunos datos básicos resultado de la explotación de la base de datos de IBI proporcionada por el Ayuntamiento.



¹⁶ Consumo declarado a AEAT por las compañías eléctricas acerca del Código Unificado de Punto de Suministro (CUPS) vinculado a cada referencia catastral.

10.1

TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES RESIDENCIALES

Tabla 36: Titulares de los inmuebles según la base del IBI.

	Frecuencia	Porcentaje
Corporaciones locales	66	0
Instituciones religiosas	63	0
Organismos autónomos	20	0
Órganos de la AGE y CCAA	1.811	1,3
Otras personas jurídicas	4.788	3,3
Personas físicas	13.7397	95,3
Total	144.145	100

Como vemos en la Tabla 36, el dato total de inmuebles residenciales del IBI no coincide con el que hemos utilizado para calcular la muestra (138.285). Esto se debe a que se han eliminado los inmuebles residenciales que son demasiado pequeños como para ser una vivienda según la normativa y aquellos inmuebles urbanos que no tienen la división horizontal hecha por lo que pueden contener más de una vivienda y sesgar notablemente los datos de personas empadronadas o de consumos eléctricos. Según la tabla, la mayoría de las viviendas de la ciudad son propiedad de personas físicas. Las personas jurídicas, fundamentalmente empresas, disponen de 4.788 inmuebles de uso residencial y esto supone el 3,3% del total. La Administración General del Estado dispone en Gijón de 18 viviendas de las 1.811 de su categoría, pues 1.793 viviendas pertenecen a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

10.2

UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES RESIDENCIALES

La tabla 37 muestra la distribución de las viviendas por distritos. El peso de las viviendas de la zona rural del municipio es cercana al 7% de las viviendas, estando el restante 93% en zona urbana. En los distritos urbanos, que incluyen el barrio de El Llano como un distrito más, el reparto de las viviendas es bastante homogéneo.

Tabla 37: Distribución de las viviendas por distritos.

	Frecuencia	Porcentaje
NS	73	0,1
CENTRO	28.334	19,7
EL LLANO	20.532	14,2
ESTE	30.672	21,3
OESTE	25.144	17,4
RURAL	9.724	6,7
SUR	29.666	20,6
Total	144.145	100



La Tabla 38 muestra, por otro lado, cómo se distribuyen los inmuebles residenciales por barrios, donde destaca El Llano como el barrio más grande de Gijón y de Asturias. En conjunto El Llano, zona Centro y La Calzada aglutinan una de cada tres viviendas de la ciudad.

Tabla 38: Distribución de los inmuebles residenciales por barrios.

	Frecuencia	Porcentaje
EL LLANO	20532	14,2
CENTRO	19485	13,5
LA CALZADA	12840	8,9
EL COTO	11268	7,8
L' ARENA	10472	7,3
PUMARÍN	8655	6,0
EL NATAHOYO	7994	5,5
LAVIADA	7235	5,0
RURAL	6815	4,7
EL POLÍGONO	4786	3,3
VIESQUES	4059	2,8
MONTEVIL	3907	2,7
CONTRUECES	2933	2,0
SOMIÓ	2909	2,0
NUEVO ROCES	2467	1,7
NUEVO GIJÓN	2447	1,7
ROCES	2155	1,5
EL BIBIO	2099	1,5
JOVE/XOVE	1909	1,3
CIMAVILLA	1614	1,1
LES MESTES	1390	1,0
CEARES/CIARES	1384	1,0
PERCHERA/LA BRAÑA	1338	0,9
TREMAÑES	1283	0,9
MOREDA	1118	0,8
SANTA BÁRBARA	978	0,7
NS	73	0,1
Total	144145	100

10.3

SUPERFICIE DE LOS INMUEBLES RESIDENCIALES

Tabla 39: Tamaño de los pisos de uso residencial (distribución por percentiles).

percentiles	10	20	30	40	50	60	70	80	90
m ²	67	77	84	89	95	103	113	127	153

En la Tabla 39 se puede observar que:

- » La superficie media de los inmuebles residenciales en Gijón es de 114,3 m²
- » El valor mediano, que separa en dos partes iguales a los pisos por tamaño, es de 95 m².

Si dividimos los inmuebles residenciales en Gijón en 10 partes iguales (percentiles), el 10% de pisos tendría una superficie de menos de 67m² (pisos más pequeños) y el 10% de los pisos tendría una superficie de más de 153m² (pisos más grandes).

Si analizamos el agregado de los datos proporcionados por el padrón municipal sin recurrir a la muestra, podemos ofrecer algunas informaciones. En primer lugar, vemos como hay personas empadronadas en 120.458 direcciones de la ciudad de Gijón. Como vimos, en la base de datos de inmuebles de uso residencial hay 144.146 direcciones. Esto podría indicar que, en principio, hay 23.698 inmuebles residenciales donde no hay empadronado nadie. No obstante, nos reservamos el dato de empadronamiento para más adelante y ofrecerlo en base a la muestra de correspondencias con una base de datos más depurada y en la confianza de que será un dato más fiable.

Según los datos proporcionados por el padrón municipal para este estudio, en Gijón hay un total de 272.202 personas empadronadas en el municipio.

10.4

POBLACIÓN POR BARRIOS URBANOS

Tabla 40: Población, nº de personas por vivienda y % de viviendas con alguna persona empadronada en Gijón (urbano).

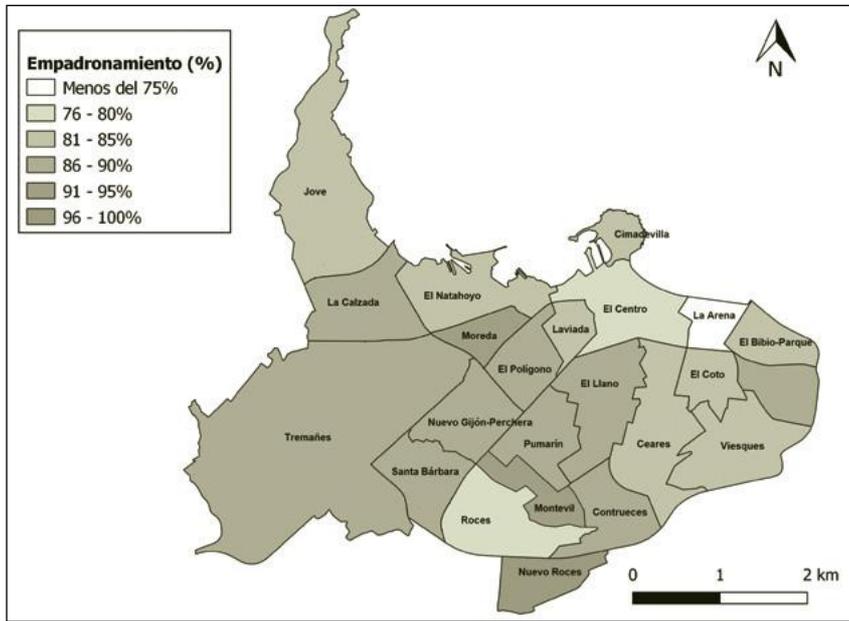
	Población	Personas/vivienda	% de emp.
LA ARENA	16.102	2,10	73,20
CENTRO	31.085	2,10	75,95
ROCES	3.922	2,31	78,65
CIMADEVILLA	2.594	2,01	80,05
VIESQUES	8.852	2,68	81,33
EL BIBLIO	4.101	2,37	82,42
JOVE	3.345	2,12	82,50
CEARES	2.475	2,16	82,80
EL COTO	20.262	2,17	82,97
LAVIADA	13.074	2,16	83,48
NATAHOYO	15.034	2,23	84,29
LAS MESTAS	3.199	2,68	85,90
EL LLANO	39.198	2,21	86,22
NUEVO GIJÓN-PERAL	4.778	2,26	86,47
PUMARÍN	16.953	2,26	86,64
PERCHERA/LA BRAÑA	2.606	2,25	86,70
LA CALZADA	24.967	2,23	87,04
TREMAÑES	2.570	2,30	87,14
CONTRUECES	5.668	2,19	88,10
EL POLÍGONO	9.673	2,29	88,19
MOREDA	2.476	2,43	91,23
SANTA BARBARA	2.129	2,38	91,41
MONTEVIL	9.511	2,57	94,57
NUEVO ROCES	5.431	2,20	100,20
Total	250.005	2,38	89,02

La Tabla 40 nos muestra que en torno al 92% la población vive en la zona urbana de Gijón, ya que 22.197 personas están empadronadas en la zona rural. La media de personas por vivienda es de 2,38 aunque hay diferencias entre barrios que van desde 2,01 de Cimadevilla hasta 2,68 de algún barrio de la zona este. En cuanto

al porcentaje de viviendas donde figuran personas empadronadas, en relación al IBI residencial, vemos como el barrio de La Arena es el que tiene más viviendas sin personas empadronadas probablemente por la abundancia de pisos turísticos y viviendas de estudiantes en este barrio (con altos índices de oferta de vivienda en alquiler,

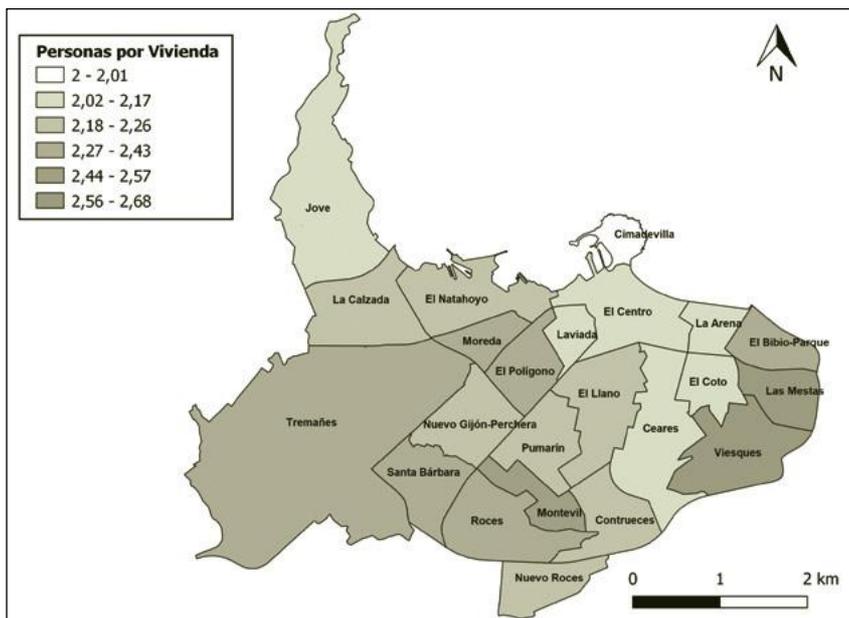
como vimos). Llama la atención Nuevo Rocés porque tiene más viviendas con personas empadronadas de las que figuran en el IBI y suponemos que es algún error debido a que se trata del desarrollo urbanístico más reciente de la ciudad. Complementamos estos datos con las Ilustraciones 14 y 15.

Ilustración 14: Porcentajes de empadronamiento en relación al número de viviendas residenciales de los barrios urbanos de Gijón.



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia

Ilustración 15: Nº medio de personas por vivienda en los barrios urbanos de Gijón.



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia

11

DATOS DE LA MUESTRA DE VIVIENDAS

Tenemos que comenzar aclarando de nuevo que en los registros de IBI sobre inmuebles residenciales de Gijón figuran un total de 144.146 inmuebles. No obstante, hemos eliminado del estudio un total de 357 inmuebles que son menores de 28 m² y que no pueden ser legalmente una vivienda de acuerdo a la normativa del Principado. También hemos eliminado del estudio y no hemos incluido en la muestra un total de 5.504 viviendas que tienen más de 250 m² construidos. Del total de estas viviendas, el 82,5% están situadas en la zona rural y la inmensa mayoría (91,8%) figuran como que no tienen hecha la división horizontal en la base de datos de IBI. Por esta razón, es muy probable que los datos de consumo o empadronamiento asociados a alguna de estas referencias catastrales contengan la información de más de una vivienda y podrían introducir algún sesgo en el estudio. Recordamos también que los datos que se ofrecen a continuación están basados en una muestra representativa de viviendas a la que hemos añadido información de diferentes registros públicos, que nos permite dar los datos con una confianza del 95% y un error estimado de +/- 1,75%.



11.1

EMPADRONAMIENTO Y HACINAMIENTO

Nivel de empadronamiento

En un 24,5% de las viviendas del IBI residencial hemos comprobado que no aparece ninguna persona empadronada. En 43 inmuebles de los 411 de nuestra muestra en los que no aparece ninguna persona empadronada hemos detectado diversos errores de correspondencia entre la base de datos de IBI y del padrón que no hemos conseguido depurar con la información que disponemos. Generalmente, son calles con nombres diferentes o que no aparecen en el padrón. En todos los casos se hizo una búsqueda manual con la información que había. Si eliminamos esos datos que supuestamente tienen problemas de correspondencia de la muestra, nos sigue quedando un % de no empadronamiento muy alto del 22,4%. Este sería el “mejor” dato que podemos ofrecer y ciertamente nos ha causado sorpresa, por lo que hemos hecho los cálculos varias veces y se lo hemos comunicado al departamento correspondiente del Ayuntamiento, que lo ha comprobado y no nos han hecho objeciones en este punto. Si lo extrapolamos al conjunto de las viviendas de Gijón serían casi 31 mil viviendas de la ciudad donde no hay nadie empadronado. Prácticamente en una de cada cinco viviendas de la ciudad no hay nadie empadronado.

Nivel de hacinamiento

Existen diferentes formas de medir el hacinamiento. Son habituales los estudios que ponen en relación el nº de personas que habitan con los espacios que hay en la vivienda y teniendo también en cuenta las características de los moradores (edad y sexo, principalmente). Con los datos del IBI no disponemos de esta información sobre número y características de los espacios y solamente conocemos los m² de los que dispone la vivienda. Si cruzamos esta información con el número de habitantes vemos cómo, en base a la información contenida en los registros públicos, las situaciones de hacinamiento en Gijón son muy excepcionales y, si se producen, se debería entonces a la falta de empadronamiento de los moradores de la vivienda. Siguiendo otras publicaciones y estudios que abordan esta cuestión¹⁷, si consideramos hacinamiento extremo a situaciones donde hay menos de 6 m² por persona sólo hemos detectado un caso. Se trataría de un piso propiedad de una

institución religiosa y donde figuran 18 personas empadronadas. Un hacinamiento moderado, de entre 6 y 10 m² por persona, es también muy excepcional y sólo lo hemos encontrado en dos ocasiones en una muestra de 1.680 casos.

En el 22,4% de las viviendas no figura nadie empadronado

La media de metros cuadrados por persona en Gijón es de 44 m². Si dividimos a la población en 10 partes iguales en relación a los metros disponibles que tienen en sus viviendas, el 10% que dispone de menos espacio tiene hasta 21 m². Por otra parte, hay un 10% de la población que dispone de 79 o más metros cuadrados por persona. Toda esta información en relación a los percentiles se puede consultar en la Tabla 41.

Tabla 41: Distribución por percentiles de los m² por persona en Gijón.

percentiles	10	20	30	40	50	60	70	80	90
m ² / persona	21	27	31	35	44	57	62	67	79

17 INE. Censo de viviendas de 2001.

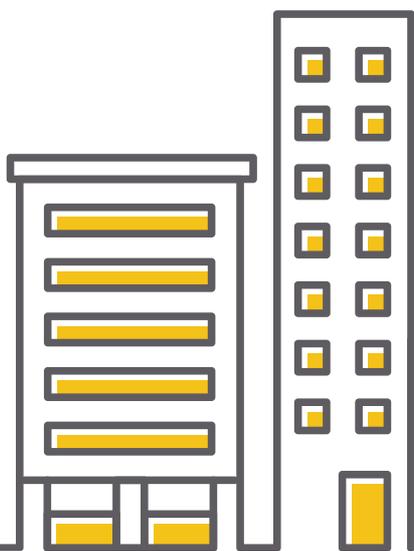
11.2

VIVIENDAS VACÍAS EN GIJÓN

Para calcular el número y porcentaje de viviendas vacías que hay en Gijón debemos recurrir al archivo de la muestra y agregar los datos aportados por la AEAT. A efectos analíticos, nos interesa segmentar el archivo de la muestra en dos grandes grupos para poder añadir información al estudio de la vivienda vacía. El primer grupo, el más grande, lo componen las viviendas de la muestra donde sí que hay personas empadronadas. Este grupo está compuesto por un total de 1.257 casos y, una vez añadidos los datos de los diferentes modelos tributarios y hechas las correcciones y estimaciones oportunas, nos encontramos con que:

- » En el 14,5% de las viviendas de Gijón donde hay gente empadronada no se declaran como vivienda habitual, ni tampoco están alquilados.
- » Hay un 18% de viviendas donde hay gente empadronada que están en régimen de alquiler.
- » En el 67,5% de las viviendas donde hay gente empadronada se trata de la residencia habitual de sus propietarios (u otras situaciones como cesión, etc.)
- » Por tanto, en el 85,5% de los casos donde figura gente empadronada las viviendas son la residencia habitual de sus propietarios o están alquiladas.

Conocer el fenómeno de la vivienda vacía requiere analizar los datos de consumo de electricidad. Esto se debe a que una vivienda puede no figurar en los registros como vivienda habitual, no declarar el alquiler u otras situaciones que escapan al control de los registros de la administración, pero estar realmente ocupada y ser la vivienda de una o varias personas. Lo que no suele suceder en prácticamente ningún caso es que una vivienda ocupada no tenga suministros, principalmente de electricidad y agua. La presencia mayoritaria de contadores comunitarios en la ciudad no permite analizar el consumo de agua en cada vivienda. No es directamente objeto de este estudio, pero sería recomendable instalar un sistema de medición de consumo de agua para cada vivienda. Entendemos que en el pasado las lecturas comunitarias tuvieran un sentido práctico para los servicios municipales, pero las capacidades tecnológicas de hoy en día lo permiten y sería positivo para la sostenibilidad, entre otras ventajas. Por



tanto, para conocer si las viviendas están realmente ocupadas o vacías recurrimos a los datos de consumo eléctrico proporcionados por la AEAT para la muestra recomendada y tras hacer las operaciones estadísticas pertinentes nos encontramos que:

- » El consumo medio de electricidad de la muestra es de 1.937 Kwh/año y la mediana es de 1.587,5 Kwh/año.
- » El percentil 5, es decir, el 5% de los pisos que menos electricidad consumen, tienen una lectura de consumo inferior a 122 Kwh/año. Hay un 2,6% de los pisos donde figura gente empadronada que presentan lecturas inferiores a esta cifra. Estos pisos están vacíos con una probabilidad muy alta.
- » El percentil 10 tiene un límite de 386 Kwh/año. Existen un 6,2% de los pisos que están por debajo de esta cifra y se trata de pisos que están o bien vacíos o muy infrautilizados.

Vamos a analizar ahora el mismo fenómeno, pero en los pisos donde no figura nadie empadronado. Utilizamos los mismos umbrales de consumo, pues pertenecen a la muestra general de consumos proporcionados por la AEAT y que se corresponden con lo declarado por las compañías eléctricas en 2019 (último año disponible).

- » En el 34,4% de las viviendas donde no hay gente empadronada, no vive nadie como residencia habitual ni tampoco están alquiladas.
- » En el 23,8% de las viviendas donde no hay ninguna persona empadronada están alquilados. De ellos, la mayoría (71,8%) lo están durante todo el año y el resto lo han estado en algún momento del año.
- » El 41,8% de las viviendas donde no figura nadie empadronado son la residencia habitual de alguna persona (u otras situaciones como cesión de uso, etc.)
- » Por tanto, en el 65,6% de las viviendas donde no hay ninguna persona empadronada hay alguien que lo declara como residencia habitual o están alquiladas.

Como vemos, existe un alto nivel de discrepancia entre los datos del padrón y los datos que maneja la agencia tributaria. Más de un 20% de las personas que declaran rendimientos por una referencia catastral en la que no figuran empadronados consignan en su declara-

ción de la Renta que su residencia habitual es dicha vivienda. El porcentaje restante hasta el 41,8% no declaran rendimientos sobre esta vivienda, pero también constituye su vivienda habitual en la inmensa mayoría de los casos, según nos indican fuentes de la AEAT. En cuanto al estudio de los consumos en estas viviendas, que nos darán una imagen más real de su utilización, vemos como:

- » Hay un 13,3 % de viviendas sin gente empadronada que presentan consumos por debajo del percentil 5. Estas viviendas están vacías.
- » Hay un 23,7% de viviendas sin gente empadronada que presentan consumos por debajo del percentil 10. Estas viviendas están vacías o muy infrautilizadas.
- » El resto de las viviendas sin gente empadronada, con niveles de consumo mayores al percentil 10 presentan un nivel de consumo que revela una mayor intensidad en la utilización del inmueble.

Vamos a proceder al cálculo del porcentaje de viviendas vacías o infrautilizadas en toda la ciudad de Gijón y a estimar el número. Como vimos, vamos a tomar un total de viviendas en Gijón de 138.285. Según nuestro análisis habría un total de viviendas con gente empadronada de 104.543 viviendas de las cuales el 2,6% estarían vacías, lo que equivale a 2.718 viviendas. Si utilizamos el siguiente umbral (percentil 10), habría 6.481 viviendas vacías o muy infrautilizadas. Por otra parte, habría en Gijón 32.277 viviendas en las que no figura nadie empadronado, de las cuales 4.292 (13,3%) estarían vacías y 7.649 (23,7%) vacías o muy infrautilizadas.

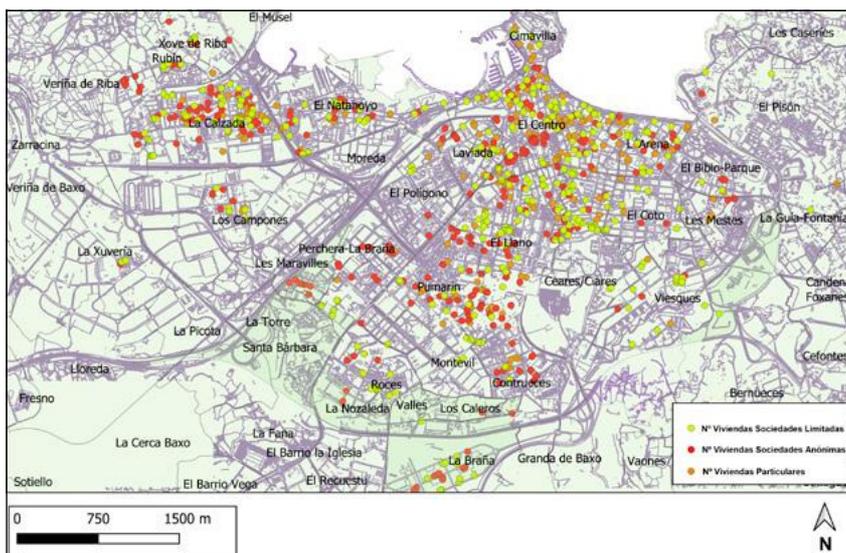
En el agregado, el número de viviendas vacías suponen 7.010 viviendas. El número de viviendas vacías o muy infrautilizadas es de 14.490 viviendas.

Resaltar que los umbrales tenidos en cuenta para este estudio han sido muy bajos, comparativamente. En el estudio que se hizo sobre vivienda vacía en Getxo, por ejemplo, se estima un consumo anormalmente bajo para determinar la infrautilización de una vivienda en el 30% de la media del consumo de agua. Si nosotros hubiéramos usado esto mismo para la electricidad, hubiéramos puesto el umbral en 640 Kw al año. Sin embargo, consideramos que es mejor poner un umbral muy bajo (percentil 10) o extremadamente bajo (percentil 5) para ofrecer una imagen más precisa de la falta de utilización de las viviendas.

11.3

LOS GRANDES TENEDORES DE VIVIENDAS EN GIJÓN

Ilustración 16: Ubicación de las viviendas residenciales de grandes tenedores (más de 10 viviendas).



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia

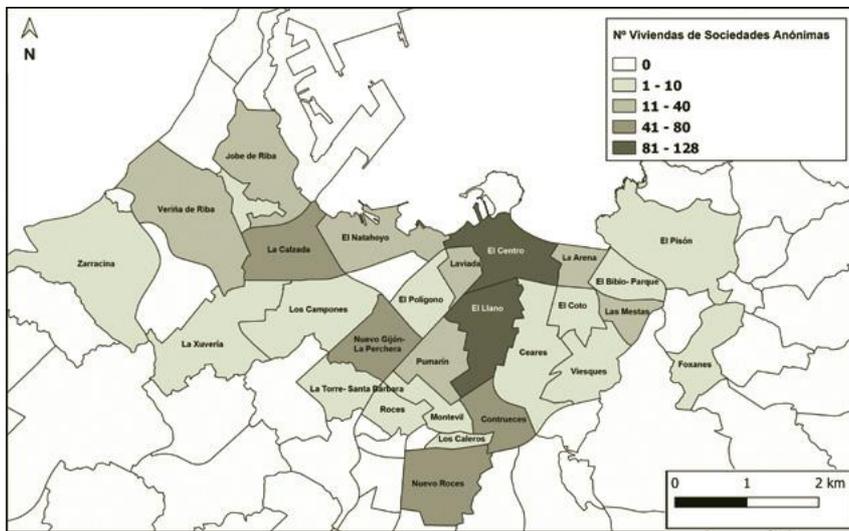
11.3.1. Sociedades Anónimas

Se pidió al Ayuntamiento que proporcionase, según los registros de IBI, el número de propietarios de más de 10 viviendas de uso residencial. Comenzando por las Sociedades Anónimas, 24 de ellas disponen de un total de 747 inmuebles residenciales en la ciudad (Tabla 42 e Ilustración 17). Hay cinco sociedades anónimas que tienen en propiedad la mitad de estas viviendas.

Tabla 42: N° de viviendas residenciales propiedad de Sociedades Anónimas que tienen más de 10 viviendas.

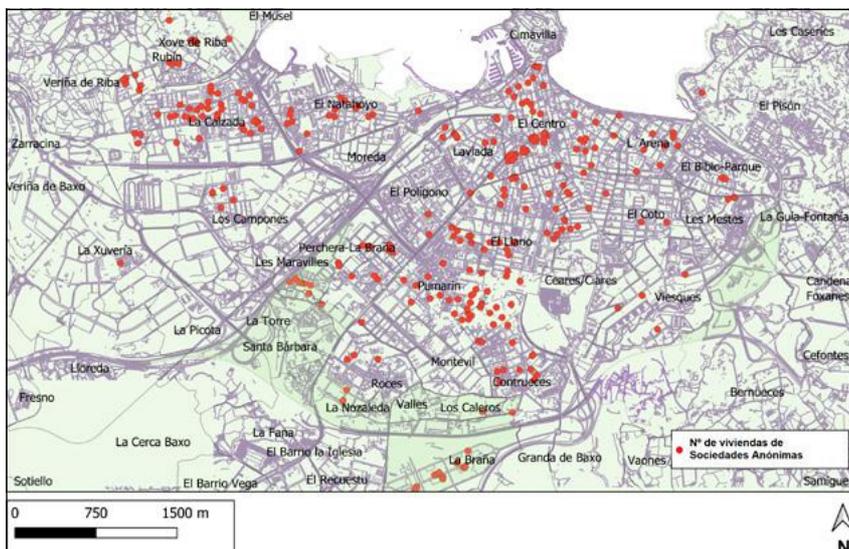
	N° Inmuebles	% total
SA 1	126	16,9
SA 2	74	9,9
SA 3	67	9
SA 4	58	7,8
SA 5	46	6,2
Resto (19)	376	50,2
Total	747	100

Ilustración 17: Distribución por barrios de las viviendas propiedad de Sociedades Anónimas con más de 10 viviendas.



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia

Ilustración 18: Ubicación de las viviendas de grandes tenedores Sociedades Anónimas.



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia

La muestra de viviendas pertenecientes a sociedades anónimas se reparte por toda la ciudad, con algo más de presencia en la zona centro (Ilustración 18 y Tabla 43). Se trata de viviendas generalmente grandes, con un tamaño medio de 126 m² y un valor mediano de 97 m². Si atendemos a los percentiles, una cuarta parte de las viviendas tiene menos de 81 m² (percentil 25) y otra cuarta parte de las viviendas más grandes tiene más de 130 m² (percentil 75).

Tabla 43: Ubicación de las viviendas de los grandes tenedores Sociedades Anónimas con más de 10 viviendas

	Frecuencia	Porcentaje
Ceares/Ciares	3	0,4
Centro	128	17,1
Contrueces	71	9,5
El Bibio	5	0,7
El Coto	12	1,6
El Llano	86	11,5
El Natahoyo	21	2,8
El Polígono	4	0,5
Jove/Xove	72	9,6
L' Arena	15	2,0
La Calzada	53	7,1
Laviada	17	2,3
Les Mestes	13	1,7
Montevil	20	2,7
Nuevo Gijón	31	4,1
Nuevo Rocés	65	8,7
Pumarín	23	3,1
Rocés	6	0,8
Santa Bárbara	17	2,3
Tremañes	17	2,3
Viesques	4	0,5
Rural	64	8,6
Total	747	100

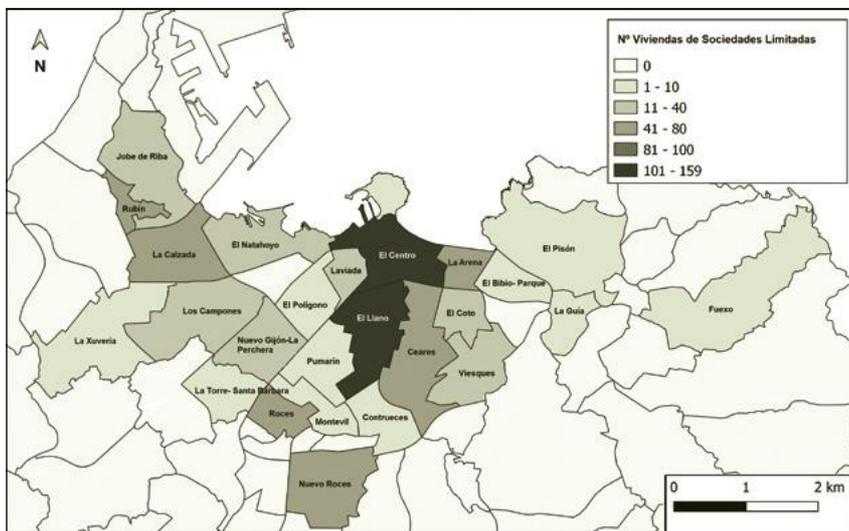
11.3.2. Sociedades Limitadas

Las Sociedades Limitadas son también empresas como las anteriores, pero generalmente más pequeñas al no tener tan abierta la entrada de accionistas como en las Sociedades Anónimas. Las Sociedades Limitadas con más de 10 viviendas son 39 y acumulan un total de 978 inmuebles residenciales a su nombre (Tabla 44). La distribución por barrios se recoge en las Ilustraciones 19 y 20, así como en la Tabla 45.

Tabla 44: N° de viviendas residenciales propiedad de Sociedades Limitadas que tienen más de 10 viviendas.

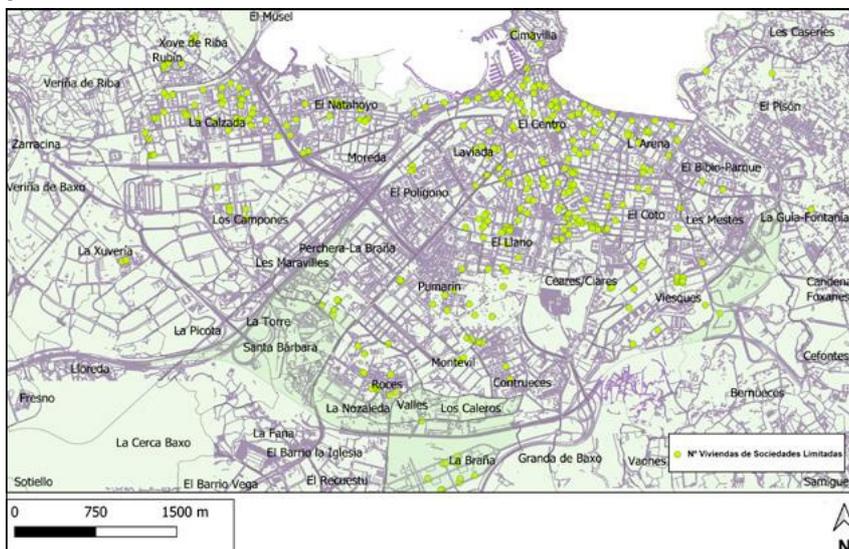
	N° Inmuebles	% total
SL 1	174	17,8
SL 2	76	7,8
SL 3	57	5,8
SL 4	54	5,5
SL 5	42	4,3
Resto (34)	575	58,8
Total	978	100

Ilustración 19: Distribución por barrios de las viviendas propiedad de Sociedades Limitadas con más de 10 viviendas.



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia

Ilustración 20: Ubicación de las viviendas de Sociedades Limitadas que son grandes tenedores.



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia

En cuanto a las características de la propiedad de las sociedades limitadas, la media de m² por vivienda es de 119,8 m² y la mediana es de 94 m². Se trata de pisos algo más pequeños que los de las sociedades anónimas. Si dividimos todo el conjunto de pisos en cuatro partes iguales, la parte más pequeña (percentil 25) está formada por casi 250 pisos de menos de 78 m², mientras que hay una cifra similar de pisos de más de 120 m² (percentil 75).

Tabla 45: Ubicación por barrios de las viviendas de los grandes tenedores Sociedades Limitadas con más de 10 viviendas.

	Frecuencia	Porcentaje
Ceares/Ciares	10	1,0
Centro	162	16,6
Cimavilla	5	0,5
Contrueces	4	0,4
El Bibio	2	0,2
El Coto	94	9,6
El Llano	107	10,9
El Natahoyo	29	3,0
El Polígono	4	0,4
Jove/Xove	86	8,8
L' Arena	44	4,5
La Calzada	156	16,0
Laviada	26	2,7
Les Mestes	1	0,1
Montevil	17	1,7
Nuevo Gijón	27	2,8
Nuevo Rocés	78	8,0
Pumarín	11	1,1
Rocés	32	3,3
Tremañes	34	3,5
Viesques	27	2,8
Rural	22	2,2
Total	978	100,0



Para profundizar en el análisis de los grandes tenedores que fueran empresas, hemos sacado una muestra representativa y añadido los datos de empadronamiento. Esta muestra la componen 832 viviendas propiedad de sociedades anónimas y limitadas. De su análisis se desprenden las siguientes informaciones:

- » En la mitad de los casos, concretamente en el 49,8% no figura nadie empadronado.
- » La agencia tributaria sólo nos proporciona datos de consumo en aproximadamente el 10% de las referencias catastrales de la muestra y no incluye datos del modelo 100, salvo en 11 casos de 832. Esto se debe a que las empresas no tributan bajo el modelo 100 porque se aplica sólo a las personas físicas. No obstante, sorprende el nivel tan bajo de datos de aportación de datos consumo de electricidad por parte de la agencia tributaria y escaso nivel de empadronamiento que prácticamente dobla el valor de la muestra general. Esto puede interpretarse como indicadores de un bajo nivel de ocupación de estos inmuebles, aunque no lo podamos establecer con exactitud por la falta de datos.

11.3.3. Particulares

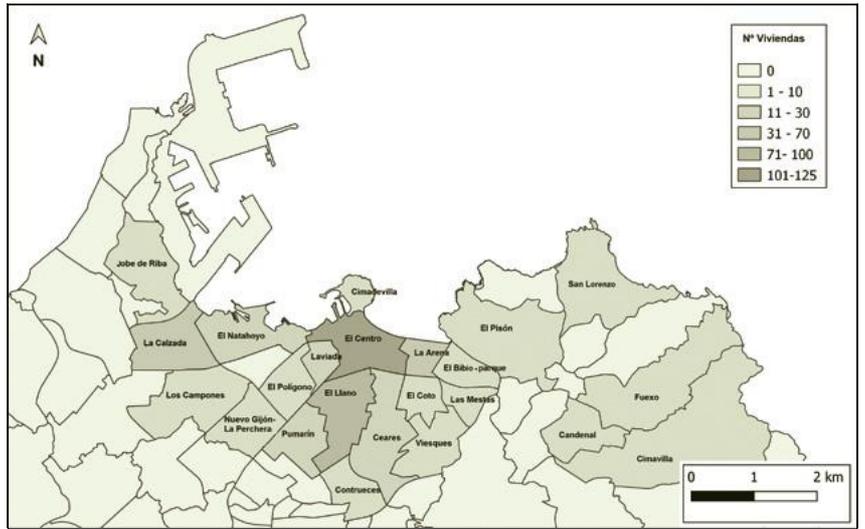
A continuación, estudiaremos a los grandes tenedores particulares. Estas sí que son personas físicas que deben de presentar el modelo 100 con lo que dispondremos de mayor información. Comenzaremos dando algunos indicadores básicos.

Hay 32 propietarios particulares que acumulan 407 viviendas en Gijón y, a diferencia de lo que sucede con las empresas, no hay ningún caso que concentre muchas. Destaca la zona centro como el espacio urbano donde los grandes tenedores particulares concentran más viviendas, hasta la tercera parte del total (Tabla 46, Ilustración 21 y 22). En la Tabla 47 se recoge la distribución por barrios.

Tabla 46: N° de viviendas residenciales propiedad de particulares que tienen más de 10 viviendas.

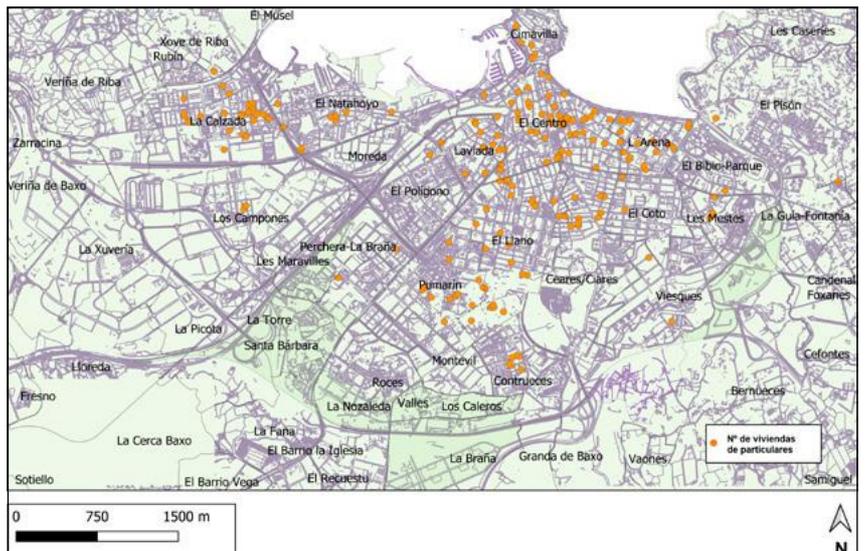
	N° Inmuebles	% total
GTP 1	19	4,7
GTP 2	19	4,7
GTP 3	17	4,2
GTP 4	16	3,9
GTP 5	16	3,9
Resto (27)	320	78,6
Total	407	100

Ilustración 21: Distribución por barrios de las viviendas propiedad de particulares con más de 10 viviendas.



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia

Ilustración 22: Ubicación de las viviendas propiedad de grandes tenedores particulares.



Fuente: Datos de IBI-padrón del Ayuntamiento de Gijón. Elaboración propia



Tabla 47: Ubicación por barrios de las viviendas de los grandes tenedores particulares con más de 10 viviendas.

	Frecuencia	Porcentaje
Ceares/Ciares	1	0,2
Centro	126	31,0
Cimavilla	8	2,0
Contrueces	10	2,5
El Bibio	5	1,2
El Coto	18	4,4
El Llano	80	19,7
El Natahoyo	16	3,9
El Polígono	4	1,0
Jove/Xove	7	1,7
L' Arena	32	7,9
La Calzada	36	8,8
Laviada	22	5,4
Les Mestes	6	1,5
Nuevo Gijón	1	0,2
Perchera	1	0,2
Pumarín	13	3,2
Tremañes	2	0,5
Viesques	2	0,5
Rural	17	4,2
Viesques	27	2,8
Rural	22	2,2
Total	407	100,0

Las viviendas de los grandes tenedores particulares son algo más pequeñas que las de las empresas, con carácter general. La media de superficie del piso son 111 m² y el valor mediano 91 m². Dividido el conjunto de estas viviendas en cuatro partes iguales, el 25% más pequeño tiene una superficie de hasta 74 m² y el 25% son pisos de más de 107 m².

- » En el 25,2 % de los inmuebles propiedad de grandes tenedores particulares no figura nadie empadronado, se trata de un dato bastante parecido al conjunto general de viviendas en Gijón.

Vamos a analizar el conjunto de las viviendas de los grandes tenedores particulares en base a una muestra de casos (315 viviendas de un total de 407). Dividiremos la muestra en función de si hay alguien empadronado o no en las viviendas.

- » En el 11,9% de las viviendas de grandes tenedores particulares, no vive nadie como residencia habitual ni se alquila.
- » El 65% de las viviendas de grandes tenedores particulares con gente empadronada están de alquiler y la mayoría de estas (91,5%) lo están durante el año completo.

- » El 22,9% de los pisos de grandes tenedores son residencia habitual de alguna persona que puede ser el propietario o estar en un régimen de tenencia distinto al alquiler (cesión).

En relación a los consumos, el 2,12% de las viviendas propiedad de particulares con personas empadronadas estarían vacías por presentar valores de consumo eléctrico inferiores a 122Kw (Percentil 5). Si tomamos como referencia un umbral de consumo algo más alto, el que hemos definido para viviendas vacías o muy infrautilizadas, el 4,25% de las viviendas tiene un consumo eléctrico inferior a 386Kw durante un año. Si aplicamos estos valores a las 407 viviendas que componen el total del parque propiedad de grandes tenedores, estaríamos hablando de 9 viviendas vacías o de 17 viviendas vacías o muy infrautilizadas. A la vista de los datos, los grandes tenedores particulares presentan bajos índices de vivienda vacía o de infrautilización de los inmuebles residenciales que poseen.

11.3.4. Viviendas propiedad del Principado de Asturias

Tabla 48: Ubicación por barrio de las viviendas residenciales propiedad del Principado de Asturias.

	Frecuencia	Porcentaje
Montevil	405	22,6
Nuevo Rocés	296	16,5
Jove/Xove	224	12,5
Tremañes	121	6,7
Santa Bárbara	115	6,4
El Natahoyo	94	5,2
Contrueces	86	4,8
El Polígono	78	4,4
La Calzada	74	4,1
Nuevo Gijón	64	3,6
Moreda	62	3,5
Rocés	57	3,2
Vega	53	3,0
Cimavilla	42	2,3
Rural	20	1,1
Centro	1	0,1
Pumarín	1	0,1
Total	1793	100

Las administraciones públicas también son grandes tenedores de vivienda. El mayor es el Principado de Asturias, que es propietario de un total de 1793 viviendas en Gijón. Sólo en los barrios de Montevil, Nuevo Rocés y Jove tiene algo más de la mitad de estas viviendas, como vemos en la Tabla 48 y la Ilustración 24.

Los nombres de las calles de Gijón donde hay mayor cantidad de viviendas propiedad del Principado se pueden consultar en la Tabla 49.

Tabla 49: Ubicación por calle de las viviendas propiedad del Principado de Asturias

	Frecuencia	Porcentaje
ALICIA CONCEPCION ALVAREZ	296	16,7
JACQUES-IVES COUSTEAU	266	15,0
MANUEL HEVIA CARRILES	176	9,9
LES CIGARRERES	138	7,8
SIERRA DEL SUEVE	80	4,5
PINTORA PEPA OSORIO	64	3,6
SENDA DEL ARCEDIANO	62	3,5
ESTHER SASTRE	57	3,2
PINTOR MANUEL MEDINA	53	3,0
CERILLERU, DEL	47	2,7
PEÑA, LA	47	2,7
DOLORES IBARRURI	41	2,3
SALVADOR ALLENDE	40	2,3
PEÑA DE LOS CUATRO JUECES	35	2,0
MEDICO FELIX PRIETO	28	1,6
MARTIN	24	1,4
JUAN CARLOS I	23	1,3
MONSACRO	23	1,3
GALICIA	22	1,2
PUERTO DE SAN ISIDRO	21	1,2
HONESTO BATALON	20	1,1
PUERTO DE CERREDO	20	1,1
Otras < 20 viviendas por calle	190	10,7
Total	1773	100

12

OTRAS INFORMACIONES RECOGIDAS EN EL ESTUDIO

A continuación, se ofrecen algunos datos recogidos durante el estudio que consideramos pueden ser de interés para la finalidad del mismo que no es otra que obtener una imagen del estado de la situación de acceso a la vivienda, principalmente de alquiler, por parte de la ciudadanía.



12.1

DATOS DE EMVISL

En la tabla siguiente (Tabla 50) se comparan las solicitudes de ayuda al alquiler de EMVISL del segundo semestre de 2019 y del mismo periodo en 2020 para analizar el efecto de la pandemia del coronavirus.

Tabla 50: Comparativa entre las solicitudes de ayuda al alquiler de EMVISL en el segundo semestre de 2019 y 2020

	n	Media	D.típ.	Percentiles (%)				
				0	25	50	75	100
RENTA 2019	299	380,3	52,3	206,9	347,3	385	415	500
RENTA2020	405	387,2	52,4	200	350	395	429	520

- » Durante el segundo semestre de 2020 el incremento de las solicitudes de ayuda al alquiler fue del 37,5%.
- » El importe medio de las rentas sobre las que se solicitaba la ayuda experimentó un ligero incremento.

La mayor parte de solicitudes de ayuda al alquiler lo realizan las personas de nacionalidad española (Ilustración 24). En 2019 las personas extranjeras suman un 13,4% de las solicitudes y se observa un crecimiento notable de las ayudas al alquiler por parte de personas extranjeras, que en 2020 pasan a ser el 20% de las solicitudes. No obstante, cuatro de cada cinco solicitudes de ayuda al alquiler lo hacen personas con nacionalidad española. Las solicitudes de las viviendas de emergencia en 2019 y en 2020 se pueden consultar en la Tabla 51.

Ilustración 24: Solicitudes de ayuda al alquiler en el 2º semestre de 2019 y 2020 (% de solicitudes por nacionalidad).

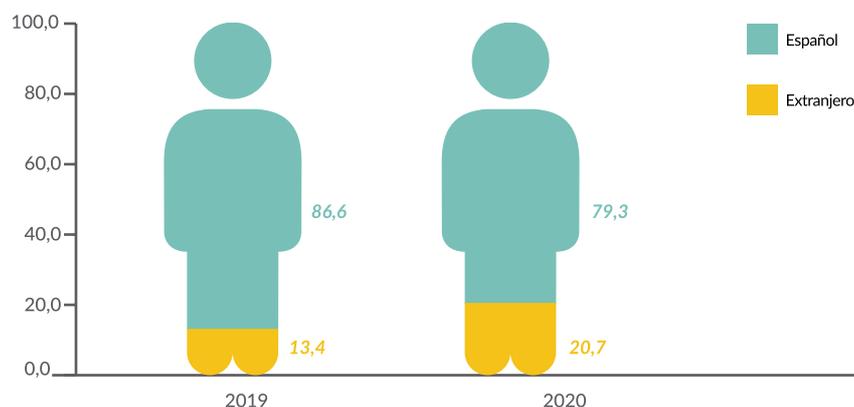


Tabla 51: Solicitudes de viviendas de emergencia en 2019 y 2020.

	2019	2020
Español	19	25
Extranjero	141	121
Total	160	146

Si analizamos el incremento de las solicitudes por barrios (Tabla 52), vemos cómo se producen importantes variaciones en algunos barrios que acumulan muy pocas solicitudes. No obstante, apreciamos el incremento general de solicitudes de ayuda al alquiler en casi todos los barrios, concentrándose particularmente en El Llano, La Calzada y la zona centro. Estos tres barrios suman la mitad de las solicitudes del segundo semestre de 2020.

Tabla 52: Variación interanual de las solicitudes de ayuda al alquiler a EMVISL por barrios (2º semestre 2019 y 2020).

	2019	2020	Variación %
Ceares/Ciases	6	7	16,7
Centro	27	50	85,2
Cimavilla	6	5	-16,7
Contrueces	9	5	-44,4
El Coto	33	47	42,4
El Llano	79	101	27,8
El Natahoyo	22	20	-9,1
El Polígono	2	5	150,0
Jove/Xove	9	5	-44,4
L' Arena	13	21	61,5
La Calzada	36	52	44,4
Laviada	13	18	38,5
Montevil	4	7	75,0
Nuevo Gijón/La Peral	3	9	200,0
Perchera/La Braña	2	8	300,0
Pumarín	20	28	40,0
Roces	3	6	100,0
Tremañes	2	4	100,0
Total Gijón	299	411	37,5

12.2

DATOS DE FMSS

Durante 2020 se hicieron 128 protocolos de derivación desde la Fundación Municipal de Servicios Sociales (FMSS) a EMVISL:

- » El 28% se debieron a situaciones de desahucio.
- » El 40% a personas/familias que estaban en situación de necesidad de vivienda.
- » El resto incluye información, ayudas al alquiler o no se especifica la razón de la demanda.

Por último, en la Tabla 53 podemos ver algunas características demográficas de las personas que han sido derivadas a EMVISL por parte de la FMSS. En el 57,4% de los casos derivados a EMVISL hay presencia de uno o varios menores en la unidad familiar.

Tabla 53: Características de la unidad convivencial de las personas derivadas a EMVISL desde FMSS.

	Frecuencia	Porcentaje
Monomarental	49	38,3
Nuclear	31	24,2
Extensa	11	8,6
Unipersonal	18	14,1
Otros	19	14,8
Total	128	100



BIBLIOGRAFÍA

- » Andoáin (2017) **“Estudio sobre la vivienda vacía en Andoáin”**. Ayuntamiento de Andoáin. Disponible en: https://www.andoain.eus/documents/131314/3070088/Viviendas_vacias.pdf
- » Argelich Comelles, Cristina (2014) **“Viviendas desocupadas y viviendas deshabitadas en la reciente legislación autonómica sobre acceso a la vivienda”**. En Areces Piñol, Maria Teresa (coord.) Los retos jurídicos ante la crisis. Aranzadi.
- » Ayuntamiento de Valladolid (2017) **“Plan Municipal de Vivienda 2017-2020”**. Ayuntamiento de Valladolid.
- » Bilbao (2016) **“Estudio sobre la vivienda vacía en Bilbao”**. Ayuntamiento de Bilbao.
- » Cantabria (2016) **“Estudio inicial de la vivienda vacía en Cantabria”**. Observatorio de la vivienda y suelo de Cantabria.
- » CCOO (2021) **La vivienda en alquiler en España**. Gabinete Económico Confederal de CCOO. Madrid: Comisiones Obreras.
- » DEC (2018) **“Índice de desarrollo de los servicios sociales”**. Asociación Estatal de Directores y Gerentes de Servicios Sociales. Disponible en: <https://directoresociales.com/project/indice-dec-2018/>
- » EMVISL (2021) **“Memoria de Gestión de la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón 2020”**. Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón S.L. Disponible en: <https://www.gijon.es/es/publicaciones/memoria-vivienda-2020>
- » Etikalia (2019) <https://etikalia.es/alquiler-en-bilbao-las-familias-con-menos-recursos-pagan-rentas-mas-altas-en-proporcion-a-sus-ingresos/>
- » Fernández Rodríguez, Juan Francisco y De Manuel Jerez, Esteban (2018) **Metodología de diagnóstico de la vivienda vacía en el ámbito local**. El caso de Bormujos (Sevilla). Cuadernos geográficos. 57 (2), 237-260
- » Getxo (2018) **“Análisis y caracterización de la vivienda deshabitada en Getxo. Informe de resultados”**. Ayuntamiento de Getxo: <http://docplayer.es/167668436-Analisis-y-caracterizacion-de-la-vivienda-des-habitada-en-getxo-ayuntamiento-de-getxoko-udala-informe-de-resultados.html>



- » INE (2011) **Censo de población y viviendas 2011**. Instituto Nacional de Estadística. Resultados disponibles en: https://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm
- » Martí Costa, Marc; Durán Gustavo y Marulanda, Alejandra (2016) **Entre la movilidad social y el desplazamiento. Una aproximación cuantitativa a la gentrificación de Quito**. Revista INVI. 31 (88). 131-160.
- » Observatorio Vasco de la Vivienda (2020) **“La vivienda protegida en Euskadi en el contexto estatal”**. Observatorio Vasco de la Vivienda. Disponible en: https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_vp/es_ovv_admi/adjuntos/vp.pdf
- » Paniagua Caparrón, José León (2015) **Política de ciudad y política de vivienda**. Documentación Social. (176).153 -176.
- » Piedra, Julio y Arredondo, Rafael (2017) **Hogar, dulce hogar. Una aproximación al fenómeno de la exclusión residencial**. Azarbe, Revista Internacional de Trabajo Social y Bienestar. (6).17-25.
- » Ruiz-Rico Ruiz, Gerardo (2007) **Derecho Constitucional a la Vivienda versus Espaculación Urbanística**. Cuadernos de Derecho Público (31) 31-49
- » Tejedor Bielsa, Julio (2019) **A vueltas con las competencias sobre vivienda y la estabilidad del sistema financiero**. La Ley Digital. 2538/2018
- » The Local (2014) **“Spain has empty homes for all EU’s homeless”** <https://www.thelocal.es/20140225/spain-worst-in-europe-for-empty-properties/> Publicado el 25 de febrero de 2014. Consultado el 22 de mayo de 2021.
- » Verdú Martínez, María Teresa (2018) **Herramientas en relación con la vivienda vacía en España. Un estudio comparado**. Ciudad y territorio. Estudios Territoriales (197) 577-608.
- » VIPASA (2021) **“Memoria de Actividad 2020”**. Viviendas del Principado de Asturias. Disponible en: https://www.vipasa.info/images/adjuntos/Memoria_Vipasa_2020.pdf

