



**INFORME VIVIENDA EN LA COMUNIDAD
DE MADRID
GRUPO DE ALOJAMIENTO
EAPN MADRID
Diciembre 2010**

ÍNDICE

CONTEXTO.....	3
LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA	7
ESPAÑA. CONTEXTO GENERAL DE VIVIENDA	11
COMUNIDAD DE MADRID Y MUNICIPIO DE MADRID.	18
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	24
RECOMENDACIONES.....	26
ANEXO 1.....	28

CONTEXTO

El concepto amplio de sinhogarismo abarca no sólo a aquellas personas que se encuentran en situación de calle, sino también a personas con una larga trayectoria, normalmente intermitente, de vida en pensiones o habitaciones alquiladas con condiciones mínimas de habitabilidad, que alternan esta situación con periodos de calle o de estancia en albergues.

Actualmente no hay estadísticas oficiales sobre personas sin hogar. A nivel estatal, la recogida de datos sobre sinhogarismo se está desarrollando para conseguir una mejor supervisión y medición del fenómeno. Desde la Comisión Europea se ha promovido la existencia de sistemas nacionales de información sobre las personas sin hogar (MPHISIS 2008-2009). Esto junto con el aumento del grado de sensibilidad y preocupación por la cohesión de nuestras sociedades, ha llevado al INE a profundizar en el estudio de este colectivo, mediante la Encuesta sobre las Personas sin Hogar, pionera en la investigación de las condiciones vitales de dichas personas: las más recientes son las de 2005 (personas) y 2006 (centros). En la actualidad se han enviado las encuestas a los centros que ofrecieron servicios de alojamiento y/o de restauración ubicados en los municipios mayores de 20.000 habitantes.

Dada esta inexistencia de estadísticas oficiales, podemos afirmar que es difícil cuantificar las personas sin hogar que existen en Madrid. El estudio de Pedro Cabrera del año 2000 para la Fundación Foessa-Cáritas situaba el volumen de este colectivo en un intervalo que iba desde un máximo de 1.272 personas hasta un mínimo de 675.

Este mismo autor, en su estudio "Personas sin techo en Madrid. Diagnóstico y Propuestas de Actuación", de marzo de 2003 realizado con datos facilitados por las Unidades Móviles de Emergencia Social (UMES) en el año 2001, se atendieron a 1.166 personas de las cuales 626 vivían en la calle y 540 residían en algún tipo de alojamiento.

En la Campaña del Frío 2006-2007, una de las actuaciones más significativas que se desarrollan en el municipio de Madrid: se atendieron a un total de 1.058 personas.

Más recientemente en el tercer recuento nocturno que se llevó a cabo en el verano de 2008, se localizaron 650 personas durmiendo en la calle y en el último, realizado en marzo de 2009 a 553 personas.

Por último los equipos de calle del Programa de Atención a personas Sin Hogar de la Dirección General del Ayuntamiento de Madrid atendieron durante el año 2007 a 1.183 personas.

Como podemos comprobar, los datos que existen no son exactos por la dificultad de poder cuantificar este fenómeno y por la propia complejidad de la definición de personas sin hogar y las diferentes situaciones que engloba.

FEANTSA¹ define el sinhogarismo como la situación de aquellas “personas que no pueden acceder o conservar un alojamiento adecuado, adaptado a su situación personal, permanente y que proporcione un marco estable de convivencia, ya sea por razones económicas u otras barreras sociales, o bien porque presentan dificultades personales para llevar una vida autónoma”.

Luis Cortés Alcalá, en las “Investigaciones de base para la elaboración del Plan de Lucha contra la Exclusión Social en la Comunidad de Madrid”, establece que: “la propia definición de personas sin hogar trae enormes problemas de concreción, pues detrás de lo que habitualmente se entiende por ella se producen problemáticas de enorme diversidad que hacen que este grupo sea muy heterogéneo. Por ello también sus itinerarios residenciales son muy diversos, lo mismo que sus propios recursos para hacer frente a las situaciones más extremas. En cualquier caso, se puede entender que las personas sin hogar presentan una problemática residencial caracterizada por la precariedad, movilidad e inestabilidad. El problema de alojamiento no es el único problema que pueden padecer, aunque se haya presente en todo el grupo, y su solución puede ser un excelente mecanismo que contribuya a la ruptura de sus itinerarios sociales”.

¹ “Fédération européenne des Associations Travaillant avec les Sans-Abri”, ONG fundada en 1989 que reúne a más de 70 organizaciones de 29 países europeos que trabajan con las personas sin hogar

En el estudio realizado por Pedro José Cabrera sobre personas sin hogar², entre los resultados de su encuesta en el apartado “El Itinerario Residencial”, concluye que un 39% de los entrevistados tuvieron un hogar propio y lo perdieron, un 31% únicamente dejaron atrás la casa de sus padres o de otros familiares, y un 26 % de la muestra nunca tuvieron o no recuerdan haber tenido un hogar.

El hogar, como nos recuerda este autor en su libro, “no es sólo un espacio físico en el que refugiarse de la intemperie, sino que cumple, junto a las funciones básicas y elementales de proporcionar techo y calor, otras muchas funciones, económicas (preparación de los alimentos, reparación de las fuerzas desgastadas por el trabajo, ocasión para el consumo de bienes diversos), psicológicas (espacio para la intimidad y la privacidad), sociales (escenario para la representación de papeles, para el establecimiento de relaciones con otras personas y para la transmisión de valores), simbólicas (seña de identidad y resumen de un estilo de vida), etc.”

A la pregunta realizada en dicho estudio “¿en qué tipo de sitio residía antes?” apenas poco más de una tercera parte de las respuestas hacen referencia a “mi casa” entendiéndola como su hogar y su lugar de referencia, y un poco más de una quinta parte de las personas sin hogar no han tenido nunca, o han perdido hace tiempo, un lugar de residencia al que consideran su hogar.

En cuanto a los modelos de convivencia, convivir con personas no emparentadas lo han experimentado la mayoría de las personas sin hogar entrevistadas (56%), o la vida en soledad (50%), formas de convivencia mucho menos habituales entre la población en general.

En la Conferencia de Consenso de las personas sin hogar “La salida de la calle, la inserción ¿qué es lo que quiere decir?” celebrada en París los días 29 y 31 de noviembre de 2007, entre las respuestas a esta pregunta a partir de las opiniones de un grupo de personas que se encontraban en la calle o en un alojamiento de emergencia, estaban lo que denominaban las paradojas de la inserción:

² “Huéspedes del Aire. Sociología de las personas sin hogar en Madrid”. Cabrera Cabrera, Pedro José. Universidad Pontificia de Comillas. 1998

- Lo que empuja a salir de la calle: la necesidad de serenidad física y mental, pararse, descansar, higiene corporal y de indumentaria, volver a ser visible, ser de nuevo gestor de su vida.
- Lo que frena la salida de la calle: la logística de la vida diaria, temor de la soledad, libertad de horarios, aprendizaje de autonomía, el miedo al fracaso y a la recaída.
- Los puntos fuertes de las estructuras: un punto de encuentro con otras personas, estabilización física y mental, cuidado de sí mismo, esferas de intimidad protegida (con una llave), firmeza en la normativa que aumenta la serenidad de la prestación, información, comunicación, escucha, ocio y cultura, participación
- Los puntos débiles de las estructuras: suciedad, vetustez, mezcla de personas en diferentes fases de su recorrido, horarios rígidos, trabajadores sociales que dan lecciones, no poder invitar a amigos, una ayuda excesiva que no prepara para la autonomía, la inserción a marchas forzadas, tener un proyecto, tener resultados rápidos.

Algunas de las propuestas que Pedro Cabrera recogía en el informe de marzo de 2003 realizado para la Consejería de Familia y Asuntos Sociales para la elaboración de un Plan de Atención Integral a las personas sin hogar en la Comunidad de Madrid, son:

- Prestar a cada persona sin hogar una atención personalizada
- Favorecer la reincorporación a la vida social y laboral
- Alternativas residenciales a medio camino entre la vida en la institución y la vida independiente.
- Incorporar a las personas sin hogar a actividades de ocio y tiempo libre enriquecedoras y normalizadas.
- Lograr una mayor coordinación interinstitucional.
- Prestar atención a la calidad del servicio.

LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA

El artículo 47 de la Constitución Española recoge el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Sin embargo, aún hoy, nuestro Estado de Bienestar no tiene un desarrollo normativo que garantice esta necesidad de primer orden, en cumplimiento de la segunda parte de dicho artículo constitucional que establece “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho...”.

Según el barómetro de opinión del *Centro de Investigaciones Sociológicas*³ que se realiza mensualmente, en septiembre de 2007 el principal problema percibido por los encuestados era la vivienda, con un 37,3%. En julio 09 es el cuarto problema más importante percibido por los ciudadanos, tras el paro, los problemas económicos y el terrorismo.

En nuestro país, la dimensión especulativa se ha priorizado y fomentado, por encima de la dimensión social. El modelo de provisión residencial, fruto de las políticas de vivienda aplicadas, ha demostrado ser ineficaz para cubrir las necesidades de alojamiento de una parte importante de la población española, y un sector de ciudadanos, cada vez más numeroso, establecen una relación marcada por la incertidumbre, la precariedad y/o la falta absoluta de garantía de alojamiento.

En este punto, es importante hacer una aclaración: hablamos del derecho a un alojamiento digno, entendiendo por éste, que sea adecuado, estable, habitable y accesible, y no del régimen de acceso a dicho alojamiento.

Las políticas de vivienda, caracterizadas por una marcada tendencia liberalizadora y un escaso compromiso con la vivienda pública, han fomentado el acceso en régimen de propiedad, con el resultado de que el índice de otros modos de tenencia, principalmente el alquiler y, sobre todo, el alquiler social, es residual.

³ www.cis.es/barometros de opinión/los indicadores de opinión.

La intervención pública en materia de vivienda se concreta en un conjunto de medidas recogidas en los Planes de Vivienda, regulando los tipos de vivienda protegida, los criterios de acceso y los apoyos a promotores y adjudicatarios de dichas viviendas. Los apoyos económicos consisten en tipos de interés de los préstamos, más bajos que los del mercado, subvenciones, subsidiación del préstamo y desgravaciones fiscales a la compra.

Incluso en las actuaciones públicas favorecedoras de las viviendas protegidas, el Estado ha permitido un papel predominante al mercado, pues la mayoría de este tipo de vivienda es promovida por la iniciativa privada.

Hay que tener en cuenta que nuestro modelo de provisión residencial, sustentado en el mercado, impone las condiciones y requisitos que se tienen que cumplir para cubrir las necesidades de alojamiento, y que dichas condiciones dejan fuera a un grupo de población importante, entre las que se encuentran las personas o colectivos con mayores dificultades sociales. La vivienda protegida, incluyendo las viviendas sociales promovidas directamente por la administración pública, deberían ser la alternativa para estos grupos, sin embargo, la escasa incidencia de estas viviendas precariza aún más la situación.

Las necesidades de vivienda, principalmente de los sectores que se encuentran en una situación de mayor vulnerabilidad o de exclusión socio-residencial, no han sido prioridad en la atención de las políticas de vivienda, lo que se ha visto reflejado en varios aspectos:

- El escaso número de vivienda protegida disponible.
- La mayoría de esta vivienda se ha promovido directamente por la iniciativa privada.
- El incentivo fiscal a la compra, en detrimento del alquiler.
- Una parte importante del gasto público en materia de vivienda ha ido dirigido a las ayudas indirectas, fundamentalmente en forma de beneficios fiscales por la compra de vivienda y no en ayudas directas para facilitar el acceso a sectores de población con mayores dificultades, favoreciendo a las economías medias y

altas en detrimento de las economías en situación precaria.

- Las medidas de los Planes de Vivienda y la vivienda protegida no llegan a los sectores de población con mayores desventajas. Sin embargo, los planes actuales, tanto el estatal como algunos regionales, entre ellos el de la Comunidad de Madrid, contemplan la creación de nuevas figuras de vivienda protegida dirigidas a sectores más solventes, ampliando el tope de ingresos necesarios para acceder a estas viviendas.⁴
- El modelo de construcción mayoritariamente empleado en la vivienda protegida promovida por la iniciativa privada, obliga a pagar dicha vivienda mientras se construye. Esto es un obstáculo más para aquellas personas o familias a las que ya les es costoso pagar mensualmente su vivienda habitual, y no pueden hacer frente a un segundo pago.
- No se ejercita en todos los casos, el derecho de tanteo y retracto que tiene la Administración Pública en las transmisiones de vivienda protegida, así como otras medidas de control para evitar el fraude y la especulación.
- La escasa construcción de las viviendas de promoción públicas dirigidas a las personas con mayores dificultades de acceso a una vivienda. Además, no se contemplan como necesarias actuaciones de acompañamiento social, se sigue empleando el modelo de grandes promociones de vivienda social ubicados en barrios vulnerables y con escasez de recursos, y concentración en dichas promociones de sectores excluidos (Cortés Alcalá, 2005).
- En las convocatorias de viviendas de promoción pública, las personas de origen extranjero tienen más dificultades de acceso por varios motivos:
 - Tienen que estar en posesión de una autorización de residencia.
 - Tienen más dificultades para demostrar los años de empadronamiento que se exigen.
 - No se contempla que en una misma unidad familiar pueda haber personas con autorización de residencia y otras no. Por tanto, se solicitan viviendas que no se adecuan a la composición familiar real

⁴ Las Viviendas de Precio Concertado que recoge el Plan Estatal dirigidas a familias con ingresos anuales ponderados de 6.5 veces el IPREM y las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid se dirigen a familias con ingresos ponderados hasta 7.5 veces el IPREM.

pues sólo puede constar en dicha solicitud aquellas personas que sí tengan autorización. Este requisito se exige aún tratándose de menores.

- No se han puesto en marcha actuaciones suficientes y eficaces que favorezcan que haya más vivienda de alquiler disponible en el mercado, así como apoyos económicos al alquiler que eviten la exclusión de vivienda por insuficiencia de ingresos para costear la renta mensual.
- El incremento constante de los precios ha obligado a las familias a aumentar notablemente el porcentaje de ingresos destinados al pago de la vivienda. Esto tiene consecuencias en otros terrenos y genera situaciones de vulnerabilidad y riesgo ante la dificultad para poder mantenerlo en el tiempo. Además, cuando se estima que el esfuerzo económico que una familia debe dedicar al pago de una vivienda no debe sobrepasar el 40 por ciento, no se está teniendo en cuenta que entre los grupos menos solventes, la proporción que pueden dedicar es muy pequeña y no permite acceder a un alojamiento digno.

10

Tras estas reflexiones, creemos que estamos en condiciones de afirmar que estamos asistiendo a una verdadera “crisis residencial”, debido a que numerosas personas encuentran bloqueada la cobertura de su necesidad de vivienda.

La población afectada tiene que recurrir a otras estrategias para cubrir dicha necesidad, como son el compartir vivienda o el alquiler de habitaciones, entre otras, que, en muchos casos, no garantizan unos mínimos en cuanto a condiciones, estabilidad y cobertura legal.

A continuación, presentamos una serie de datos que justifican las ideas anteriormente expuestas.

ESPAÑA. CONTEXTO GENERAL DE VIVIENDA

El sistema de provisión residencial a los ciudadanos se basa principalmente en el mercado. Las alternativas residenciales de las que disponemos los ciudadanos son el mercado de viviendas nuevas o viviendas usadas y el mercado en alquiler o en propiedad, lo que se denomina el régimen de tenencia de la vivienda. La alternativa para los grupos que no pueden proveerse de un alojamiento adecuado en el mercado privado serán las alternativas residenciales desarrolladas como fruto de la intervención pública, que en nuestro país se concretan a través de la vivienda protegida desarrollada en los planes de vivienda nacionales, regionales y locales.

Por otro lado, en la **demanda de vivienda** hay que tener en cuenta la creación de los nuevos hogares (nuevas necesidades), los precios de las viviendas y la renta familiar disponible.

En los últimos años se ha producido un cambio en la demanda de los hogares, apareciendo nuevas necesidades residenciales y mayores dificultades de acceso y mantenimiento de una vivienda.

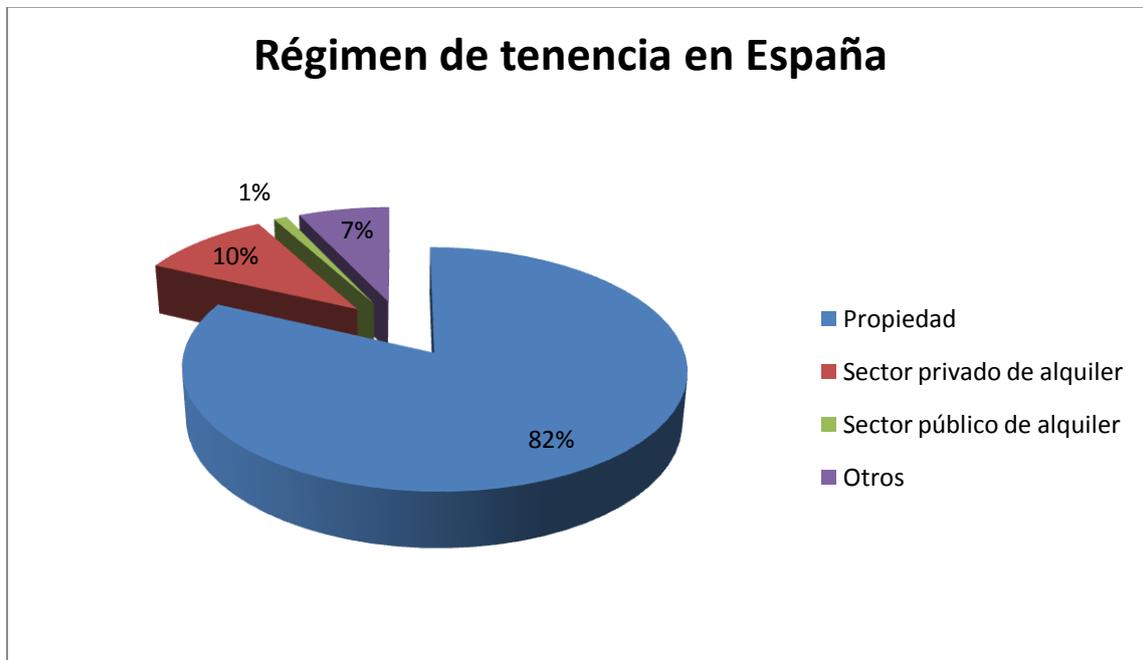
El informe del Instituto Nacional de Estadística elaborado sobre los datos comparativos entre el Censo de Población y Vivienda de 1991 y 2001 nos aporta la siguiente información:

- El cambio más notable es el **aumento de los hogares unipersonales** (de casi 1.6 millones a 2,9 millones), debido principalmente a las personas solteras que viven solas y al aumento de las rupturas matrimoniales.
- Aumento del número de **parejas sin hijos** (de 2 millones a casi 2.5).
- Los hogares formados por **una familia y alguna persona no emparentada** se han multiplicado casi por 5. Debido principalmente por el auge del servicio doméstico residente y de la alta inmigración. (01/01/06 INE: 9,3% población residente, 4,1 millones)
- Los **jóvenes** se emancipan más tarde.
- Los **mayores de 65 años y sobre todo, los mayores de 85 años**, en términos

relativos han aumentado mucho (44,6% estos últimos).

- Las **madres con hijos** (1.329.960) han aumentado un 41% más que en 1991. De ellas, 149.057 son núcleos monoparentales de madres solteras y 26.220 de estas madres son menores de 25 años. En 19.000 de estos hogares la madre no tiene empleo. Casi la mitad de los núcleos corresponden a madres viudas que viven con algún hijo.
- Es previsible un aumento de las **familias reconstituidas** de persistir el incremento de separaciones y divorcios que se viene observando en los últimos años.

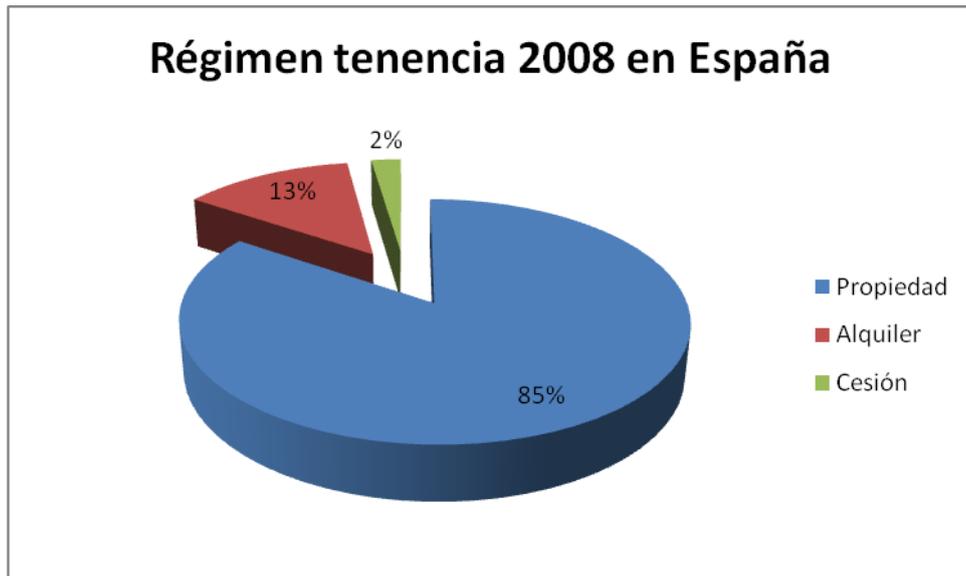
Según el Comité Europeo de Coordinación del Hábitat Social (CECODHAS) con datos del año 2005, el sector público de alquiler en España sólo representaba el 1% del total del parque de vivienda. El peso recae principalmente en la propiedad y con poca representación del sector privado de alquiler.



Fuente: CECODHAS "Comité Europeo de Coordinación del Hábitat Social"

Como podemos comprobar en el siguiente gráfico, esta situación no varía en el año 2008. Los datos del Ministerio de Vivienda para ese año, nos arrojan unas cifras muy similares a las ofrecidas por el CECODHAS, aunque en esta ocasión el Ministerio no nos

facilita los datos desagregados del alquiler del sector público.



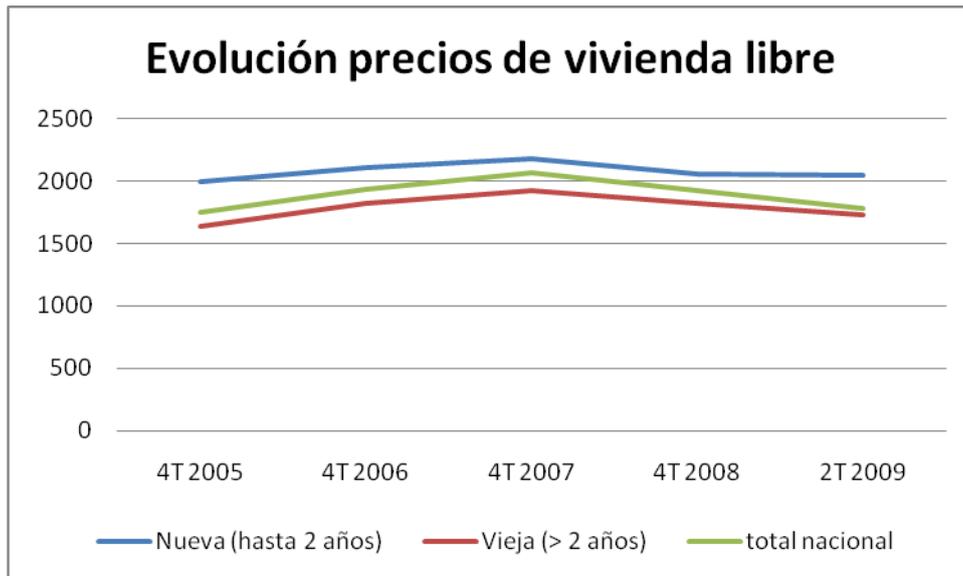
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda

Si analizamos las alternativas residenciales que existen en el mercado privado en cuanto a vivienda libre ya sea en régimen de propiedad o de alquiler, con la primera opción nos encontramos que según el Informe FOESSA 2008⁵ desde el año 1995 al 2007 los precios tanto de la vivienda nueva como de la vivienda usada subieron progresivamente hasta un 400 por cien.

En el siguiente gráfico vemos como el crecimiento de los precios ha descendido ligeramente desde principios del año 2008.

Sin embargo, no parece que la evolución vaya a ser un descenso en los precios de vivienda muy significativo que permita recuperar la capacidad de compra a un sector de población que se ha visto excluido de esta posibilidad, o si lo ha podido hacer ha sido a costa de un gran endeudamiento familiar, debido al elevado incremento de los precios en la última década.

⁵ "La exclusión residencial en España". Fernando Antón, Luis Cortés y otros. En VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008. Conclusiones. Fundación FOESSA.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda

En cuanto al precio de la vivienda en alquiler, según la “Encuesta sobre la vivienda en alquiler de los hogares en España en 2006” realizada por el Ministerio de Vivienda, el importe mensual medio pagado por el alquiler de una vivienda en España fue de 5,36 euros / m². Según el régimen de alquiler: con muebles: 6,69 €, sin muebles: 4,77 €. Por tanto, alquilar una vivienda con muebles es un 40,3% más caro que una vivienda sin muebles.

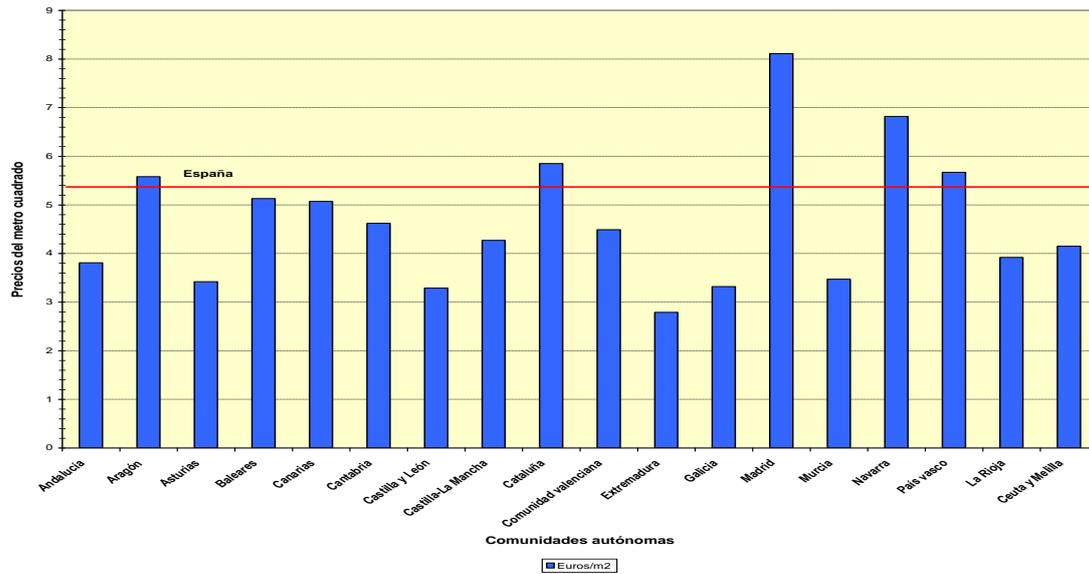
Las provincias con precios más elevados son: Madrid: 8,11 euros / m²; Navarra: 6,82 euros / m²; Guipúzcoa: 6,16 euros / m²; Barcelona y Sta. Cruz de Tenerife: 6,05 euros /m² y Zaragoza: 6,01 euros / m².

Eso significa que alquilar una vivienda en Madrid de alrededor de 70 metros cuadrados costaba en el año 2006 seiscientos euros mensuales como media.

Como se puede ver en el gráfico de evolución de los precios del alquiler, dichos precios se han ido incrementando en los últimos años al igual que ha ocurrido con la modalidad de la compra, por tanto, el alquiler privado nunca ha sido una alternativa residencial viable para los sectores de población que no podían optar a la compra.

Comunidad de Madrid

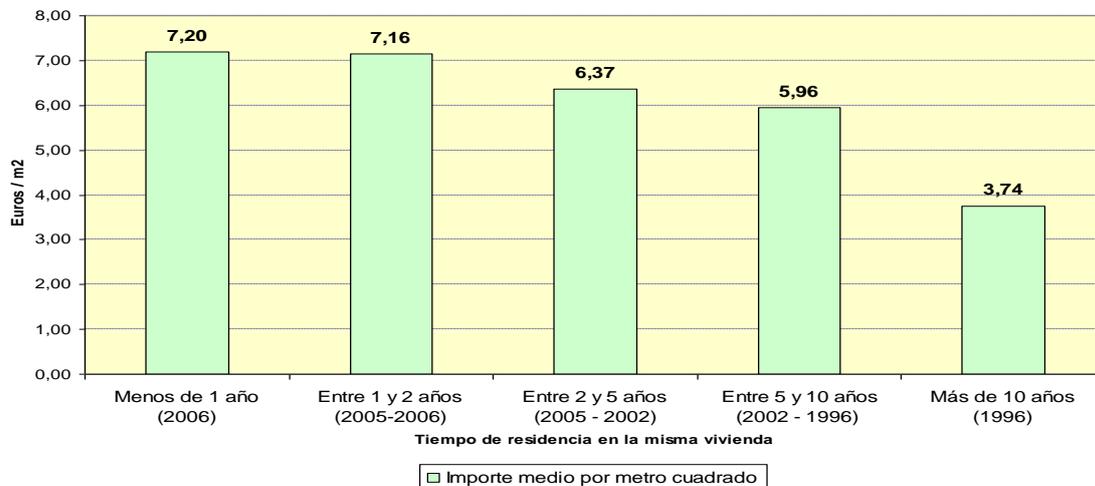
EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER



15

Fuente: Encuesta sobre la vivienda en alquiler en España 2006. Ministerio de Vivienda.

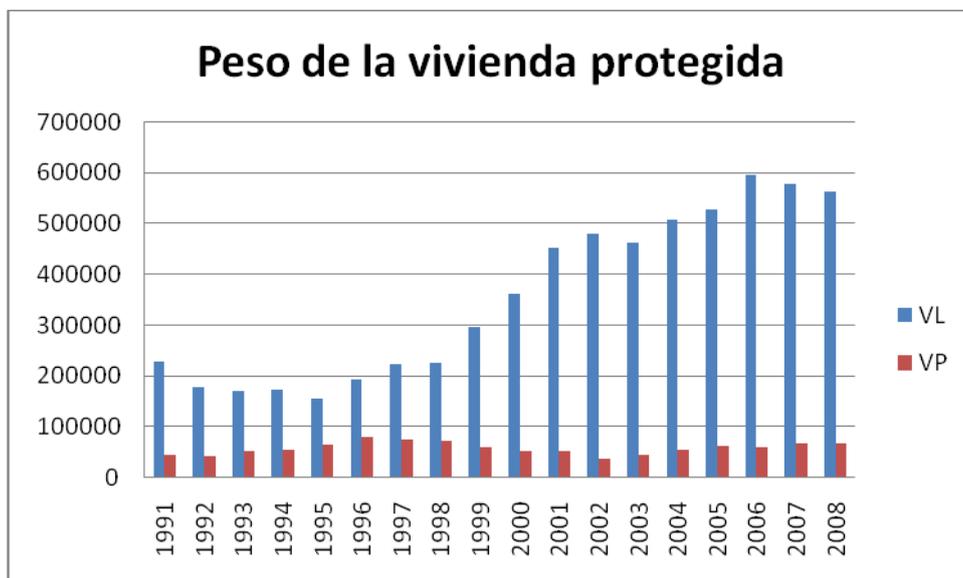
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER EN ESPAÑA



Como señalábamos al principio de este epígrafe, la intervención pública en materia de vivienda se ha concretado en los Planes de Vivienda que recogían principalmente la figura de la vivienda protegida como una alternativa de alojamiento para aquellos grupos de población que presentaban más dificultades para acceder a la vivienda del mercado privado. Esta vivienda protegida se concreta a su vez en diferentes modalidades destinadas a diferentes segmentos de población, con mayores o menores recursos económicos. Las Comunidades Autónomas, en virtud de la transferencia de

las competencias en materia de vivienda que tienen establecidas, pueden desarrollar además de la figura de vivienda protegida recogida a nivel estatal, sus propias figuras de vivienda protegida para cubrir sus propias necesidades.

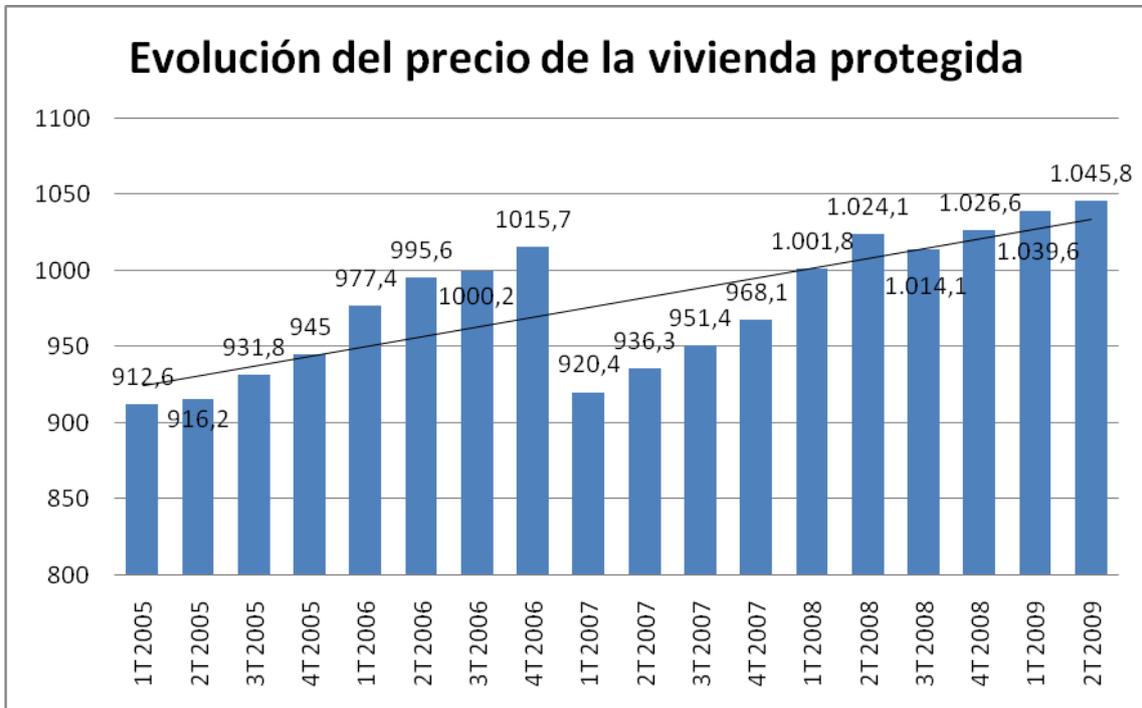
En realidad, como podemos comprobar en el gráfico, esta modalidad se ha abandonado en los últimos años siendo su presencia en el mercado simbólica en comparación con la vivienda libre. Además, la mayoría de la vivienda protegida construida se ha dejado en manos de promotores privados, en vez de públicos, con lo que eso ha supuesto de especulación en los precios finales de las viviendas, que deberían estar protegidos y controlados en sus máximos.



Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda

Por otro lado, el precio en este tipo de vivienda, al igual que ha ocurrido con el resto del parque de vivienda, ha ido subiendo para ajustarse y ser competitiva frente a la vivienda libre y animar así a los promotores privados a construirla. De esta manera, se han ido desarrollando nuevas figuras de vivienda protegida que principalmente perseguían poder aplicar módulos de precios de metros cuadrados más elevados, y que finalmente han contribuido además de a encarecer dicha vivienda, a que ésta se destine a un sector de población con recursos medios/altos, dejando nuevamente

desatendidos a los sectores de población más vulnerables y en situación de mayor precariedad.



Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda

Por último y como decíamos anteriormente, otra de las variables a tener en cuenta es la **renta familiar disponible**. Como nos indican en el VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España de la Fundación FOESSA, en el capítulo *La exclusión residencial en España*, “la diferencia entre el incremento de la riqueza familiar y los precios es tan desorbitada que la posibilidad de compra se ha hecho completamente dependiente de la financiación. Esta paradoja que aparentemente puede ser positiva se puede convertir en una auténtica trampa, ya que todo depende de la evolución de una variable que no controlan las propias familias: los tipos de interés, que se están incrementando de manera notable.” “La tasa de riesgo con la que están actuando muchas familias constituye una presión permanente que tiene efectos estructurales sobre sus esquemas y estilos de vida”

COMUNIDAD DE MADRID Y MUNICIPIO DE MADRID.

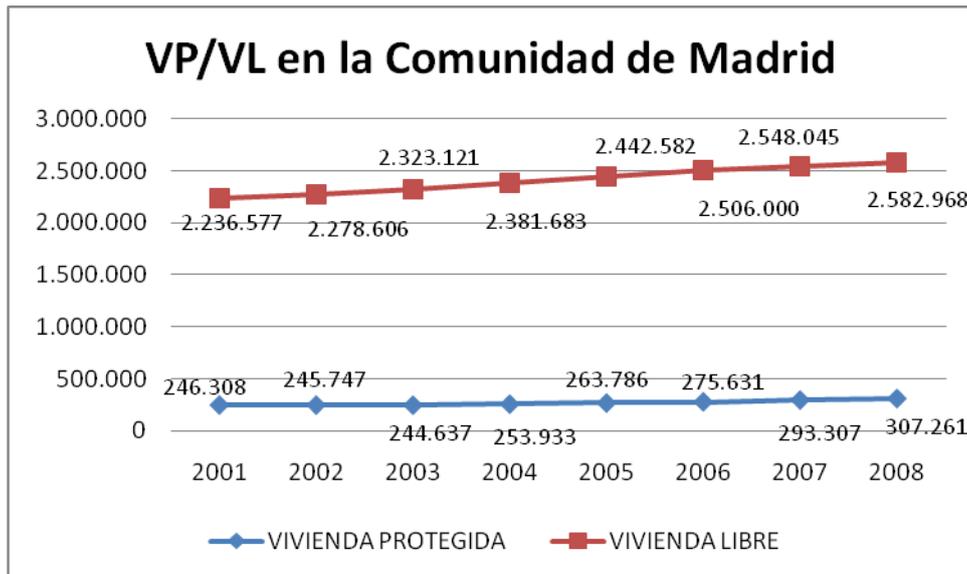
Como podemos comprobar, la situación en cuanto al régimen de tenencia en la Comunidad de Madrid no varía mucho con respecto a la nacional. El porcentaje del parque de vivienda en propiedad es un poco inferior y un poco más elevado el de alquiler en relación a la media nacional, pero nada que resulte especialmente relevante o cambie la tendencia.

18



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda

En cuanto a los precios de la vivienda protegida y de la vivienda libre, en los últimos años han tenido una tendencia ascendente, al igual que ha ocurrido en el resto del territorio nacional.



Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda

En este punto hemos querido analizar algunos datos acerca de las **viviendas protegidas de promoción pública**, destinadas a los sectores de población con menores recursos. La atención residencial de dicha población recae sobre la Comunidad Autónoma, que es quien ostenta las competencias en vivienda.

Es especialmente relevante el dato referente a estas viviendas pues son la única alternativa real para muchas de las personas atendidas en el programa de proveerse de una vivienda adecuada y estable.

Los datos sobre vivienda protegida facilitados por la Comunidad Autónoma y que nos ofrece el Ministerio de vivienda no desglosa el número de vivienda protegida por tipologías, por lo que no resulta fácil conocer el dato de cuánta vivienda de este tipo sobre el total de vivienda protegida se promueve por la Administración Pública fruto de su política de atención y provisión social a los ciudadanos madrileños en situación de mayor desventaja social o en situación de exclusión social.

Además, no disponemos de datos para analizar otro vector importante, que es la demanda anual y la acumulada no atendida de vivienda social que tiene nuestra comunidad autónoma.

Utilizaremos aquí los datos del informe de actividad del Instituto de Vivienda de Madrid⁶, organismo autónomo que en la Comunidad tiene las competencias de promoción de este tipo de vivienda.

- TOTAL VIVIENDAS INICIADAS EN EL AÑO 2004: 1.926
- TOTAL VIVIENDAS INICIADAS EN EL AÑO 2005: 2.173
- TOTAL VIVIENDAS INICIADAS EN EL AÑO 2006: 10.145

20

De las 10.145 viviendas del año 2006, 2.239 corresponden a promociones desarrolladas en suelo propiedad del IVIMA o de la Comunidad de Madrid y 7.906 corresponden a promociones desarrolladas en suelos procedentes de las cesiones a redes supramunicipales.

De las 10.145 viviendas, 4.944 se localizan en el municipio de Madrid y 5.201 en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid.

De las 2.239 viviendas correspondientes a suelos del IVIMA, 647 se localizan en el municipio de Madrid y 1.592 en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid.

De las 7.906 viviendas correspondientes a suelos de cesiones de redes supramunicipales, 4.279 se localizan en el municipio de Madrid y 3.609 en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid

1.1. Régimen general (viviendas en arrendamiento)

Esta es la categoría en la que el IVIMA construye viviendas de Régimen General en Alquiler.

Durante el año 2006, se han iniciado un total de 518 viviendas, de las cuales, 188 pertenecen al municipio de Madrid y 330 a otros municipios.

1.2. Plan de Vivienda Joven (alquiler con opción de compra)

Se han iniciado un total de 1.476 viviendas. De ellas, 214 a realizar en el municipio de Madrid y 1.262 en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid.

⁶ "Informe de actividades 2006". Instituto de la Vivienda de Madrid. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Comunidad de Madrid. www.madrid.org

1.3. Convenio de cesión con la Consejería de Servicios Sociales

En esta categoría, se han iniciado 130 viviendas tuteladas, correspondientes a la tipología de Viviendas de Integración Social, de las cuales 40 son en Puente de Vallecas y 90 en Vallecas Villa.

1.4. Programa de remodelación de barrios

Se inician también 115 viviendas en Canillas, pertenecientes a este Programa.

1.5. Suelos procedentes de redes supramunicipales

En esta categoría de suelo, se han iniciado un total de 7.906 viviendas, de las cuales 4.297 corresponden al municipio de Madrid y 3.609 al resto de los municipios

Esto significa que las realmente ofertadas en el 2006 para personas con dificultades de proveerse de una vivienda en el mercado libre que solicitan una vivienda en el IVIMA han sido 188 viviendas de alquiler, porque el resto van destinadas a programas específicos (Remodelación de Barrios, Viviendas de integración social, o Vivienda con Protección Pública destinada a la venta o al alquiler con opción a compra).

Otras variables sobre las que queremos detenernos, son las **viviendas secundarias y vacías** y el estado del parque residencial, y en concreto el número de **viviendas** que presentan algún **indicador de desadecuación residencial**.

En el municipio de Madrid, según la explotación del Censo de Población y Vivienda del 2001 elaborada por la Dirección de Estadística del Ayuntamiento de Madrid, existen 1.378.931 viviendas de las cuales 1.080.306 son calificadas como principales, 106.192 son calificadas como secundarias y 178.377 están desocupadas, lo que representa el 16,5% del parque. El resto pertenece a la categoría de otro tipo de alojamiento.

De las 1.080.306 viviendas calificadas como principales, 848.738 son viviendas en propiedad, es decir, el 78,5%; 178.501 son viviendas en alquiler, el 16,5% y el resto son cedidas gratis o a bajo precio y otras formas.

Según el estado del edificio, nos encontramos con los siguientes datos:

	Estado del edificio					
	Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Principales	1.080.306	6.382	20.829	67.687	980.933	4.475
Secundarias	106.192	825	2.534	7.160	94.899	774
Vacías	178.377	3.721	6.406	16.954	150.196	1.100

Hay que tener en cuenta que el 82% de las viviendas que se encuentran vacías están en buen estado, es decir 150.196.

Según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en el Municipio de Madrid sus viviendas principales presentan los siguientes indicadores:

INDICADORES	TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES	ABSOLUTOS	%
Hacinamiento crítico ⁷	1.080.306	4.213	0,39
Hacinamiento moderado		34.638	3,21
Densidad Crítica ⁸		43.239	4,00
Densidad moderada		668.831	61,91
Infravivienda			
Ruina		6.382	0,59
Problemas estructurales graves		20.829	1,93
Problemas estructurales moderados		67.687	6,27
Problemas instalaciones		28.158	2,61

Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística de la CM

⁷ Hacinamiento: es la relación entre Superficie/ Nº personas

⁸ Densidad habitacional: es la relación entre Nº habitaciones -1/ Nº de personas

Como se destaca en el Informe FOESSA 2008 en el apartado de la “Exclusión Residencial”: “una de las consecuencias que el modelo residencial está teniendo sobre los procesos de resolución de las necesidades de alojamiento de los grupos económicos menos solventes es que está contribuyendo al deterioro de las condiciones de alojamiento de dichos grupos, reteniéndoles en viviendas en mal estado o inadecuadas”.

Por otro lado, una situación que está empeorando y aumentando en el contexto actual de crisis que tenemos son los embargos de la vivienda domicilio habitual. Según datos del Consejo General del Poder Judicial el volumen de ejecuciones hipotecarias en la Comunidad de Madrid ha sido de 10.655 en el año 2009, frente a las 6.501 del año 2008 y a las 2.802 del año 2007. Lo que implica un incremento en el periodo 2007-2008 del 132% y de un 63,9% para el periodo 2008-2009. En el primer y segundo trimestre del año 2010 las ejecuciones siguen aumentando con 3.066 y 3.121 respectivamente. No aportan datos de cuántas de estas familias, además de perder su vivienda habitual, tienen que hacer frente a una deuda por la hipoteca.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La política de vivienda desarrollada por esta Comunidad Autónoma está muy lejos aún de la desarrollada en las Comunidades autónomas analizadas en el informe de vivienda. La Comunidad de Madrid tiene una política de vivienda más dirigida a los sectores de población solventes de esta Comunidad y sólo a través de las viviendas de promoción pública del IVIMA presta atención a los sectores de población con mayores desventajas sociales.

Además, recientemente⁹ ha aumentado de dos a diez años el requisito de antigüedad en el empadronamiento para poder optar a una de ellas. Es cierto, que en las promociones de este tipo de vivienda, que se adjudican por sorteo y por baremo, tiene reservas específicas para los grupos de población con necesidades especiales, como por ejemplo, discapacitados, víctimas de violencia de género, perceptores de RMI... incluso para personas separadas y divorciadas. Pero, por un lado, el número de viviendas de esta tipología que la Comunidad de Madrid promueve es claramente insuficiente para la demanda existente, y se trata principalmente de obra nueva (la vivienda recuperada es muy escasa). No tiene otras medidas específicas que además fomenten el uso del parque residencial ya existente y no utilizado para los grupos con mayores dificultades.

Hasta este año el Gobierno de la Comunidad de Madrid no ha decidido utilizar la ayuda para el pago del alquiler que contempla el Plan Estatal y aún hoy no tiene desarrollo reglamentario en esta comunidad. En cualquier caso, no tiene pensado complementarla con fondos propios, por ejemplo, ampliando el número de años que pueden percibirla sus beneficiarios, o su cuantía¹⁰. Su política se ha centrado en el acceso a la vivienda con protección pública en sus diferentes modalidades, en el acceso a la primera vivienda para los jóvenes, en el alquiler con opción a compra, y el Plan Alquila, servicio de mediación en el alquiler al que sólo pueden acceder aquellas personas que tengan ingresos suficientes y demostrados para pagarse un alquiler, o avales.

Comprobamos pues que el terreno que hay que recorrer en esta comunidad para realizar acercamientos entre servicios sociales y vivienda en la atención a las personas sin hogar, es aún más largo, y que es las ayudas en vivienda para los ciudadanos que necesitan mayor protección son insuficientes.

⁹ DECRETO 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. BOCAM 10/08/2009

¹⁰ Portal de vivienda de la Comunidad de Madrid.
http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1142482719966&language=es&pageid=1142481142218&pagina me=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico

La necesidad de un replanteamiento en la política social de vivienda, así como la necesidad de seguir avanzando en la necesaria conexión y coordinación entre la política de vivienda y la de servicios sociales, se hace patente ante la constatación de que un alojamiento adecuado proporciona seguridad y facilita la recuperación personal y la estabilidad emocional, así como que las habilidades sociales y personales recuperadas en recursos residenciales de servicios sociales, es necesario que se sigan desarrollando en un contexto comunitario normalizado.

Muchas de las personas que acceden a los recursos residenciales protegidos procedentes de habitaciones alquiladas, de desahucios y de casas de familiares y amigos, tras realizar un buen proceso de mejora y recuperación se encuentran con que la alternativa tras su estancia en dichos recursos, es una habitación alquilada en el mercado privado. Se trata de una manera de cubrir la necesidad de alojamiento que, aunque en muchos casos mejora la situación residencial de la que procedían, perpetúa la precariedad residencial, y por tanto, existe un mayor riesgo de recaídas ante su vulnerabilidad.

Esta es una situación que ocurre en muchos de los recursos residenciales que existen en el municipio de Madrid: personas atendidas que tras su estancia en dispositivos más protegidos, se encuentran con un sistema de provisión residencial hostil que sólo les ofrece como alternativa una habitación alquilada en el mercado privado. Estamos ante una situación encubierta de expulsión del mercado residencial y ante una paradoja en las intervenciones sociales profesionales: durante un tiempo acompañamos procesos de recuperación personales y sociales en el marco de un sistema de protección “Servicios Sociales”, para encontrarse posteriormente con que el sistema de protección que debe complementar las actuaciones, los expulsa o ignora sistemáticamente “Vivienda”.

RECOMENDACIONES

Subvenciones económicas para el pago de alquileres durante la duración del contrato de alquiler y/o durante el tiempo que la familia lo necesite, que permitan ajustar su capacidad de pago de vivienda. El Plan Nacional de Vivienda recoge esta ayuda que se tramita en las Comunidades Autónomas con cargo al presupuesto del Plan de Vivienda, y que muchas comunidades autónomas ya están aplicando en sus territorios. Desarrollar, en la Comunidad de Madrid, al menos, las subvenciones al alquiler que contempla el Plan Nacional.

Registro de viviendas protegidas, centralizado por la comunidad autónoma, que gestione y controle la transmisión de las viviendas protegidas para evitar la especulación y garantizar su destino a las personas que cumplen los requisitos de viviendas protegidas y que necesitan una vivienda a más bajo coste.

Reducciones en el pago de suministros en economías precarias

Reducciones o incluso exenciones en el pago de impuestos (IBI)

Negociaciones con entidades bancarias para abordar las situaciones de familias embargadas a las que además se les queda una deuda con el banco. La dación de la vivienda en pago de la totalidad de la deuda si se trata de la vivienda habitual y familiar y la insolvencia sobrevenida del deudor es de buena fe. (el embargo de nóminas prácticamente a perpetuidad aboca a las familias a una clandestinidad financiera y económica como paso previo a una situación de exclusión social).¹¹

Atención preventiva de personas que pierden su vivienda para evitar situaciones de calle: viviendas transitorias y viviendas de continuidad de carácter más estable.

Intervenciones integrales que faciliten la cohesión social en barrios que acumulan déficit: viviendas en mal estado, carencia de servicios.

¹¹ Regular la dación en pago: una reforma urgente, justa y necesaria. Propuesta de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. www.afectadosporla hipoteca.com



ANEXO 1

POLÍTICA DE VIVIENDA EN MADRID: RETOS Y PRIORIDADES PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL

**Ilmo. Sr. D. Juan Blasco Martínez-Oña.
Viceconsejero de Vivienda y Suelo de la Comunidad de Madrid.**

La Constitución Española de 1978 define el llamado Estado Social, que se caracteriza por el reconocimiento de determinados derechos económicos y sociales, así como por la proclamación de determinados principios rectores de la política social y económica.

Entre estos principios se encuentra el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, tal como dispone el artículo 47 de nuestra norma fundamental.

Corresponde a los poderes públicos, y en este extremo, promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Una importante labor que tienen que acometer las administraciones públicas y, fundamentalmente, los Gobiernos Autonómicos, en atención al marco competencial constitucional. En el caso de la Comunidad de Madrid, desde las transferencias de vivienda en 1984.

La principal misión de toda política de vivienda, y en términos realistas, se concreta en facilitar el acceso a una vivienda y el disfrute de una vivienda digna, minorando, en la medida de lo posible, el esfuerzo económico que una familiar tiene que realizar para acceder a la misma.

Este gran objetivo no se concreta en una única línea de acción, en un Plan concreto o un Programa específico sino que incluye múltiples programas y líneas de actuación a desarrollar en distintos escenarios tanto políticos como económicos o sociales.

La política de vivienda no incluye solo, como algunos piensan, la promoción y construcción de viviendas, sino también las intervenciones en el parque de viviendas existente, y debe incidir, además, en el entorno, creando nuevos barrios, regenerando los espacios urbanos y revitalizando las zonas rurales.

La política de vivienda debe fomentar los distintos regímenes de acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o propiedad, tanto de viviendas públicas como privadas, con el objeto de optimizar los recursos públicos y privados existentes, evitar la existencia de amplios parques de viviendas vacías y ajustar las ayudas públicas a los distintos grupos sociales en atención a sus específicas

necesidades.

Por último, la política de vivienda incluye tanto medidas legislativas como la promoción de viviendas o la mediación y corrección de desajustes en el mercado de la vivienda, mediante una mínima intervención.

En este contexto se están desarrollando las políticas de vivienda lideradas por las distintas administraciones públicas competentes para ello y por el Gobierno Regional de la Comunidad de Madrid.

En el caso de la Comunidad de Madrid, la política de vivienda se ha articulado, fundamentalmente, a través de los sucesivos Planes de Vivienda aprobados a partir de 1997, año en el que se promulgó la Ley 6/1997, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid. Los tres primeros planes (1997 – 2000), (2001 – 2004) y (2005 – 2008) incluyen la regulación de los distintos tipos de vivienda protegida de nueva construcción, los ingresos familiares máximos para acceder a las mismas, las ayudas al acceso a la vivienda y las ayudas a la rehabilitación del parque de viviendas existente.

En la actual legislatura, y para el período 2009 – 2012, se ha desvinculado la regulación de la vivienda de nueva construcción con protección pública de la rehabilitación, mediante la aprobación de dos Decretos distintos.

En cuanto a la construcción de viviendas con protección pública, los sucesivos planes han incorporado nuevas tipologías de vivienda, adaptadas a las nuevas necesidades de los madrileños y a su capacidad económica, con precios máximos de venta o renta destacadamente inferiores a los de la vivienda libre.

Un ejemplo significativo es el conocido como Plan de Vivienda Joven, dirigido a menores de 35 años, en el que la Comunidad de Madrid introduce la vivienda en arrendamiento con opción a compra, tipología que se asume posteriormente en numerosos planes de vivienda regionales e incluso en el estatal, y que se adapta a evolución de la capacidad económica que experimentan los jóvenes a lo largo de un determinado período de tiempo.

En el éxito de los planes de vivienda de la Comunidad de Madrid, (hemos iniciado desde el 2003 hasta la fecha más de 132.000 viviendas protegidas y se han entregado ya 114.000 viviendas), en este éxito han influido múltiples factores, entre los que destacan: el compromiso del Gobierno Regional por la vivienda protegida, la participación decidida de los promotores privados en los distintos planes de vivienda y, muy especialmente, la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que ha tenido la virtud de poner mucho en valor suelo

para la construcción de viviendas protegidas.

Esta ley dispone una reserva del 50% del suelo urbanizable para la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública. Esta reserva ha garantizado el suelo suficiente para la promoción de viviendas protegidas y ha propiciado, en esta etapa de crisis, que la promoción de viviendas protegidas supere la de viviendas libres, poniendo a la Comunidad de Madrid, hasta la fecha como la Comunidad que más vivienda protegida produce, por encima de otras CC.AA. con mayor población.

Otra importante forma de coadyubar a fomentar el acceso a una vivienda digna ha sido y es la rehabilitación. Por lo que respecta a este concepto, los esfuerzos Institucionales se han concentrado no solo en la rehabilitación dispersa de viviendas, sino en la Rehabilitación integrada, en la que la Consejería de Vivienda define unas zonas de las ciudades donde el parque de viviendas, por su estado de conservación, es susceptible de ser rehabilitado, mediante la declaración de estas Áreas de Rehabilitación Integrada comentadas.

Edificios con infravivienda se han convertido, además de con las ayudas públicas, y desde luego con el esfuerzo también de sus propietarios o inquilinos en viviendas dignas para ser habitadas. Y en este terreno queda mucho por hacer.

El Plan 2005 – 2008 concluyó con más de 44.000 intervenciones en materia de rehabilitación de viviendas, frente a las 30.000 previstas. El nuevo Plan Rehabilita multiplica por 6 los objetivos, financia, con 350 MM de e para los cuatro años, además de la funcionalidad de los edificios y el embellecimiento exterior, las medidas que mejoren la eficiencia energética de los edificios e incrementa las ayudas máximas por vivienda. Además, crea la figura del Gestor Personal de Rehabilitación como instrumento de información, asesoramiento y apoyo en la tramitación de ayudas.

Teniendo en cuenta la antigüedad del parque de viviendas, sobre todo en Madrid capital, se ha incidido especialmente en la mejora de la habitabilidad de las viviendas y la mejora de la accesibilidad, ya que la mayor parte de los titulares de las mismas son personas mayores con pocos recursos económicos e importantes problemas de movilidad.

En el ámbito del parque residencial existente, y con el objeto de fomentar el alquiler de viviendas vacías, pertenecientes a propietarios que en muchos casos no las arriendan por inseguridad, se ha puesto en marcha, en la actual legislatura, el Plan Alquiler. En poco más de 2 años de recorrido, se han alquilado más de 24.000 vivienda a través de este Plan. Este éxito se debe a las garantías con las que cuentan propietarios e inquilinos; los segundo pagando una

renta más baja que la del mercado y los primeros como beneficiarios de un seguro por impago de alquileres y daños en las viviendas. A ello hay que añadir el sistema de arbitraje, como procedimiento rápido y eficaz de solución de conflictos entre arrendador y arrendatario, impulsado a través del Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid.

Como he mencionado con anterioridad, la Política de Vivienda abarca distintos planes y programas adaptados a las distintas necesidades de los ciudadanos y familias madrileñas.

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, a la que represento, cuenta con dos organismos que inciden más directamente en el objetivo de este Seminario, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) y el Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS) vocacionados ambos a facilitar el acceso a una vivienda digna a los ciudadanos y familias con menos recursos.

El IVIMA, como promotor público de la Comunidad de Madrid, cuenta con un parque de más de 23.000 viviendas en alquiler a unos precios sustancialmente inferiores a los de mercado, es decir, de alquiler social, destinadas a familias con pocos recursos. Incluso se prevé en la normativa la reducción de la renta, que en ocasiones no supera los 50 euros mensuales, en determinadas circunstancias económicas de la unidad familiar (perceptores de la renta mínima de inserción, el desempleo, que el titular sea pensionista o cuente con una minusvalía, etc.).

El IVIMA promociona todos los años una media de 1.500 viviendas que incorpora al primer parque público de alquiler en dimensiones en España. Las viviendas se adjudican por sorteo o directamente en caso de especial necesidad o emergencia social a las familias que cumplen determinados requisitos.

Pueden acceder a las viviendas del IVIMA familias con pocos recursos. En caso de alquiler, la unidad familiar no podrá superar el 3,5 IPREM, mientras que en caso de venta la unidad familiar no podrá superar 2 veces el IPREM.

En los sorteos de vivienda se establecen cupos, en atención a las características y necesidades específicas de la demanda, como los cupos de discapacitados, jóvenes, mayores de 65 años, familias numerosas, separados o divorciados o personas que han sufrido la violencia de género.

Se adjudican directamente viviendas en caso de demandantes en situación de especial necesidad como pueden ser el lanzamiento inminente de la vivienda como consecuencia de proceso de desahucio judicial no imputable al interesado; la violencia de género; residir en infraviviendas, construcciones provisionales, albergues, casas refugio, pisos tutelados, etc.

Finalmente, el IVIMA cuenta con viviendas para situaciones de emergencia social, generadas por acontecimientos extraordinarios que demanden una inmediata intervención pública, mediante el realojo provisional o permanente, dirigido a colectivos de afectados o individuos en una grave situación personal, económica o social.

La promoción y adjudicación de viviendas del IVIMA se complementa con la adopción de medidas para favorecer la integración vecinal mediante la intervención de asistentes y educadores sociales dirigida a la prevención del conflicto social o a la mediación en caso de su surgimiento.

El Instituto de Realojamiento e Integración Social se crea por Ley en 1998 con el objeto de proporcionar vivienda a aquellas personas que habitan en chabolas, infraviviendas de planta baja o viviendas provisionales y en condiciones de exclusión social, facilitándoles su integración social.

En colaboración con la Federación de Municipios de Madrid y con el Ayuntamiento de Madrid, comienza su labor de desmantelamiento de barrios y núcleos chabolistas en el año 1999. Los primeros núcleos en los que actúa son “Jauja”, “Manoterás”, “La Celsa” y “La Rosilla” entre otros.

La labor de desmantelamiento y realojo de los residentes en núcleos chabolistas se completa con acciones encaminadas a la integración social y centradas fundamentalmente en el empleo y la educación. Ejemplo de ello es la apertura del centro social en “Barranquillas” y la unidad de trabajo social en “Mimbreras” en el año 2001.

Desde el año 2001 hasta la actualidad, y mediante la firma de convenios, principalmente con el Ayuntamiento de Madrid, se desmantelan y están aun desmantelándose al menos una veintena de núcleos chabolistas y barrios de tipología especial, entre los que destacan “El Salobral”, “El Cañavera”, “Las Mimbreras”, “Santa Catalina” y “El Ventorro”.

La labor de realojamiento de las familias chabolista en viviendas de altura en régimen de alquiler, cerca de 2.000 familias desde su creación en 1998, se complementa con la atención continua e intervención social llevada a cabo por los trabajadores sociales y educadores del IRIS, tanto en los propios núcleos chabolistas como en los centros de apoyo del Instituto. Dicha labor del personal del IRIS se centra en el seguimiento de la escolarización de los menores, la información y asesoramiento sobre viviendas, la gestión de documentos, la orientación sociolaboral, la ejecución de programas sociales específicos, etc. con el objeto de que las familias chabolista se integren y alcancen la autonomía.

Concretamente, en esta legislatura, el IRIS ha iniciado varios programas, algunos de ellos en colaboración con otros organismos públicos como el IVIMA. Se ha puesto en marcha el servicio de Asistencia Vecinal de la Comunidad (ASIVECAM) para atender, mediar y mejorar el día a día de las comunidades de vecinos del IVIMA.

A este servicio se añaden otros como el Servicio de Apoyo para el Control del Chabolismo (SIVIRIS) encargado de controlar la presencia y el crecimiento de nuevos asentamientos chabolistas en la región y evitar su proliferación. El SIVIRIS también realiza una labor de control de los fraudes que se puedan producir en las viviendas gestionadas por el IRIS para garantizar el adecuado uso de los recursos públicos por la población realojada.

La innovadora e integral labor de atención a la población chabolista desarrollada por el IRIS ha hecho de este Instituto Regional un referente o modelo a seguir no solo por otras administraciones nacionales sino también internacionales como la Rumana, la Checa, la Húngara, y objeto de estudio en centros universitarios.

Hasta aquí de manera muy somera, para no cansarles, he repasado las acciones e instrumentos políticos e institutos que tenemos en los que todos ellos van encaminados a procurar que los ciudadanos madrileños, puedan acceder a una vivienda digna a precios asequible.

Bien en promociones privadas de viviendas nuevas en venta o alquiler, bien mediante las viviendas de promociones públicas que realiza el IVIMA, o bien mediante la inserción social de la población marginal, en régimen de alquiler que realiza el IRIS. Como ven son políticas muy activas, muy positivas, que creo ponen a la Comunidad de Madrid, al frente de estas políticas de vivienda, y que conjuntamente con otras políticas de protección social hacen que seamos buenos cumplidores del mandato constitucional.