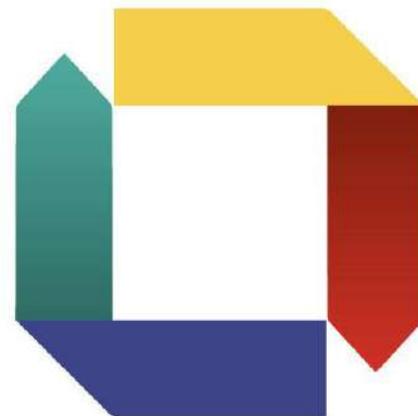


# Ocupación de la vivienda



# CONTENIDOS

---

1

OBJETIVOS Y  
METODOLOGÍA DEL  
TRABAJO

2

DE DONDE VENIMOS Y  
DONDE ESTAMOS  
PARA ENTENDER EL  
FENÓMENO

3

PRINCIPALES  
MAGNITUDES Y  
TIPOLOGÍAS DE  
OCUPACIÓN

4

IMPACTOS DE LA  
OCUPACIÓN

5

PRINCIPALES  
CONCLUSIONES

# CONOCIMIENTO SOSTENIBILIDAD TRANSFORMACIÓN COMUNIDAD

## ÁMBITOS

- El Institut Cerdà es una **fundación privada independiente**, sin ánimo de lucro creada en 1984.
- Trabajamos desde una perspectiva **innovadora**, aplicando criterios de **sostenibilidad** social, económica y medioambiental.
- Promovemos la **colaboración entre empresas, instituciones y entidades sociales** para afrontar los grandes **retos y oportunidades** de nuestra **sociedad y del territorio**.



Desarrollo del territorio



Sociedad,  
urbanismo y  
vivienda



Innovación  
social



Sostenibilidad y medio  
ambiente



Infraestructuras,  
movilidad y logística



Consumo y  
comercio



Energía



Riesgos, crisis y  
resiliencia



Reputación

## Actualización del estudio realizado en 2016

### MOTIVACIÓN

- La ocupación se ha convertido en una **preocupación compartida** por todos los agentes: ciudadanía, entidades sociales, administraciones (especialmente locales) y propietarios.
- Había **riesgo de que se instaurara un debate reduccionista** del fenómeno y/o que se hiciera un uso político.

### OBJETIVO

**Conocer y objetivar la naturaleza y el alcance del fenómeno de la ocupación de viviendas y sus efectos sobre las personas y los entornos**

El trabajo (Estado español)  
se ha basado en 3 recursos principales

1. Análisis de datos oficiales sobre el contexto socioeconómico, sobre la vivienda, sobre la ocupación,...



2. Entrevistas con agentes representantes de todos los sectores.

- Evolución del fenómeno en los últimos años.
- Impactos en las diferentes escalas (persona, entorno,...).
- Perfiles y tipologías de ocupaciones.
- Factores determinantes y acciones de respuesta...

### 3. Evaluación de los parques de viviendas de tenedores/gestores privados, públicos y sociales

- Características del parque
- Nº de viviendas ocupadas (y perfil de las ocupaciones)
- Modelos y costes de gestión
- Evolución habida en los últimos 5 años



- Aplicación al stock de vivienda vacía
  - *Datos oficiales INE*
  - *Datos particulares de los tenedores*

# CONTENIDOS

---

1

OBJETIVOS Y  
METODOLOGÍA DEL  
TRABAJO

2

DE DONDE VENIMOS Y  
DONDE ESTAMOS  
PARA ENTENDER EL  
FENÓMENO

3

PRINCIPALES  
MAGNITUDES Y  
TIPOLOGÍAS DE  
OCUPACIÓN

4

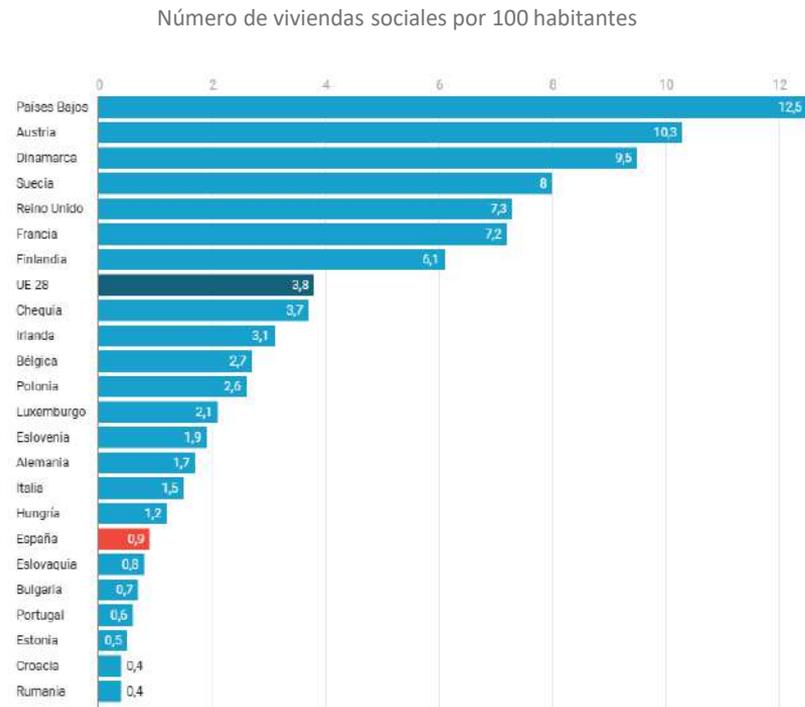
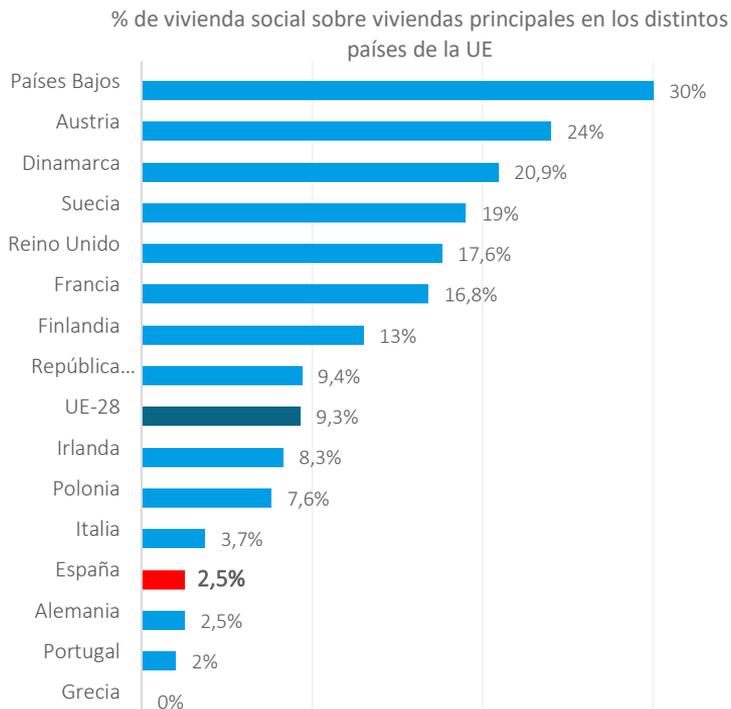
IMPACTOS DE LA  
OCUPACIÓN

5

PRINCIPALES  
CONCLUSIONES

## De dónde venimos y dónde estamos para entender el fenómeno

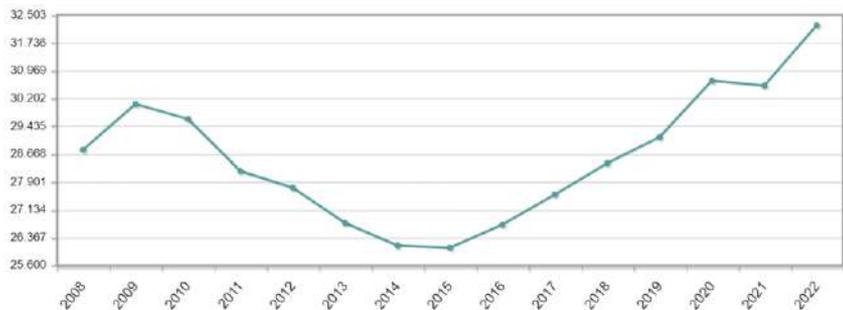
El origen del fenómeno de la ocupación se encuentra en la falta de vivienda social...



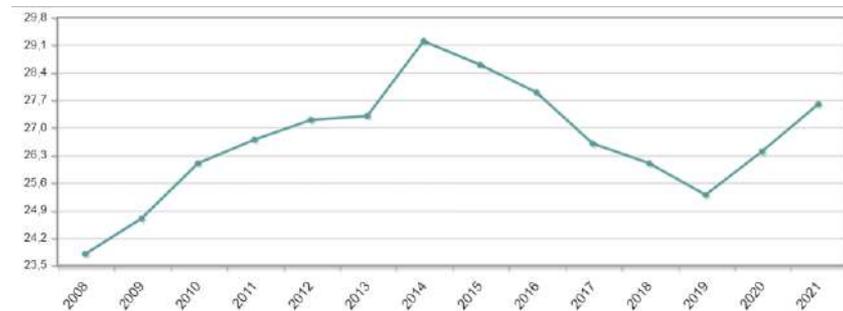
## 2 De dónde venimos y dónde estamos para entender el fenómeno

... y también se explica, por una situación socioeconómica heredada de la crisis financiera que todavía no se ha recuperado por completo

Renta media hogares

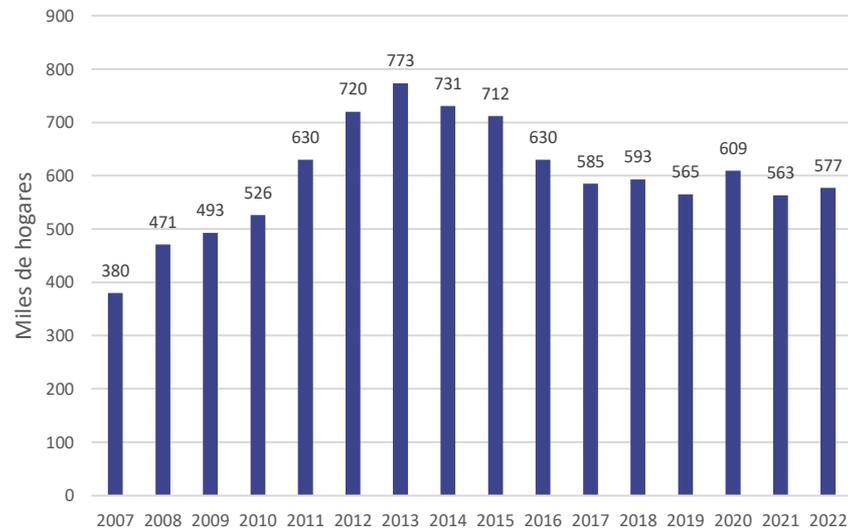


Tasa de riesgo y exclusión social



Fuente: INE (2022)

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

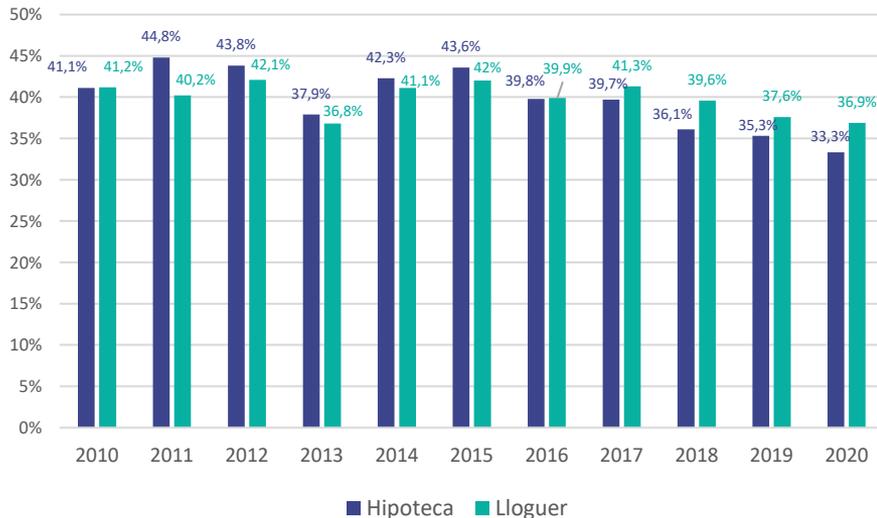


Fuente: INE (2022)

## De dónde venimos y dónde estamos para entender el fenómeno

Por otro lado, el esfuerzo que supone el gasto de vivienda sobre los ingresos familiares todavía se mantiene alto

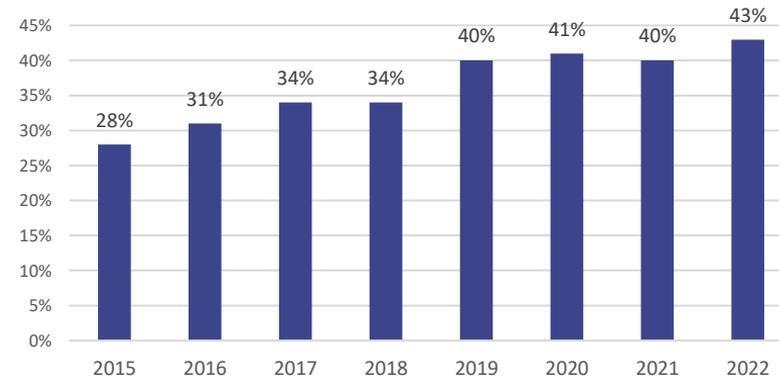
% de ingresos destinados al pago de la vivienda en España por el quintil de población con menos recursos



Fuente: OCDE-Affordable Housing Database (2022)



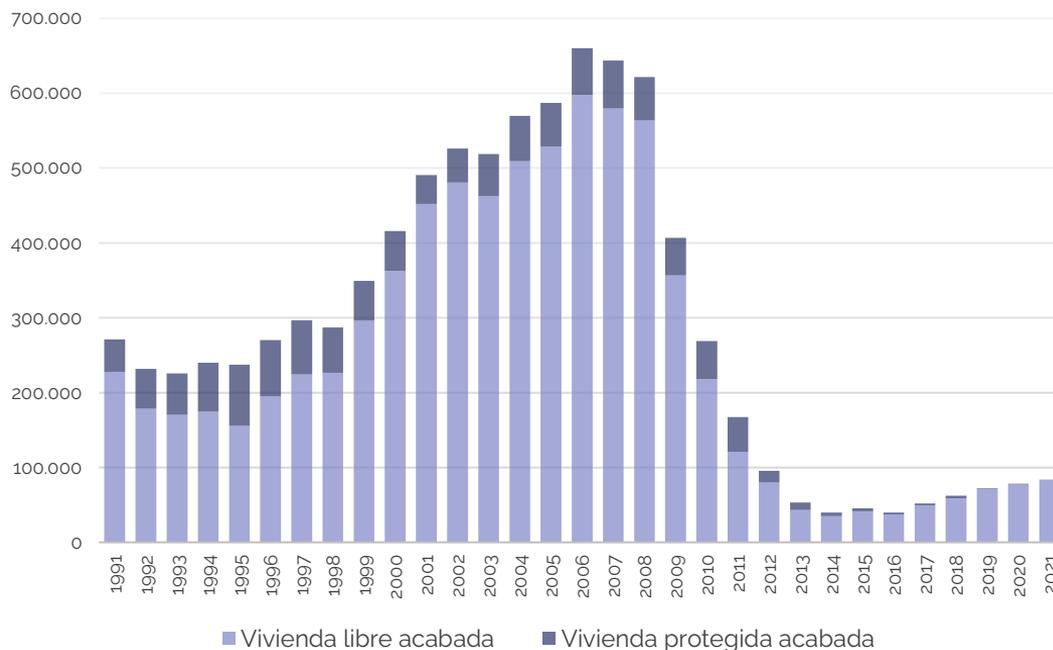
Salario bruto (%) destinado al pago de la vivienda de alquiler



Fuente: "Relación de salarios y vivienda en alquiler en 2022", Fotocasa-Infojobs.

Mientras, no ha habido producción de vivienda, ni libre ni, menos aún, protegido desde la crisis financiera

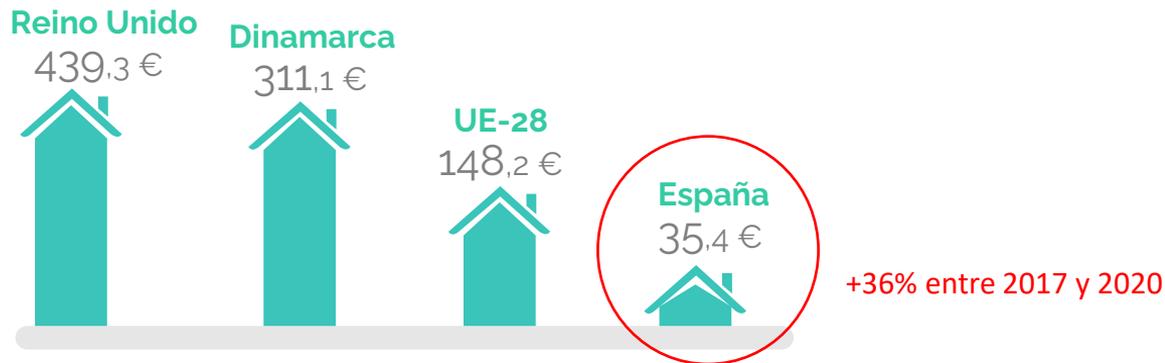
Evolución del número de viviendas terminadas en España: libres y protegidas



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

... y sigue faltando inversión pública en vivienda social.

Gasto público por habitante en vivienda social

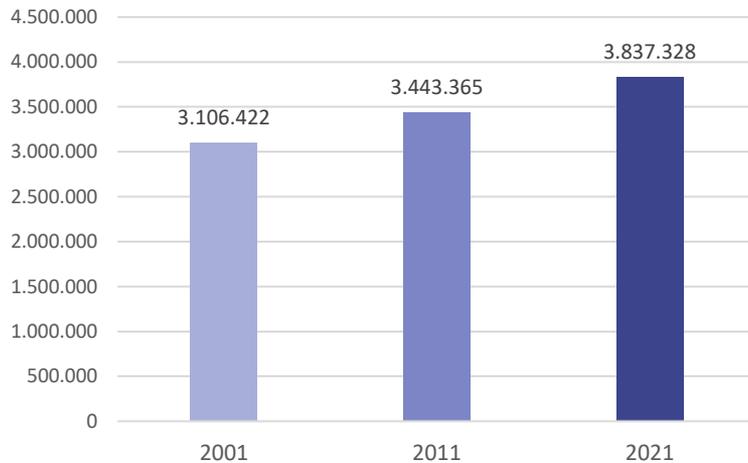


Gasto público medio anual por habitante de vivienda en protección social durante el periodo 2007-2017 en diferentes países. Fuente: Eurostat, INE y Housing Europe

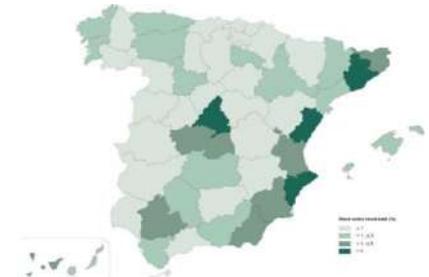
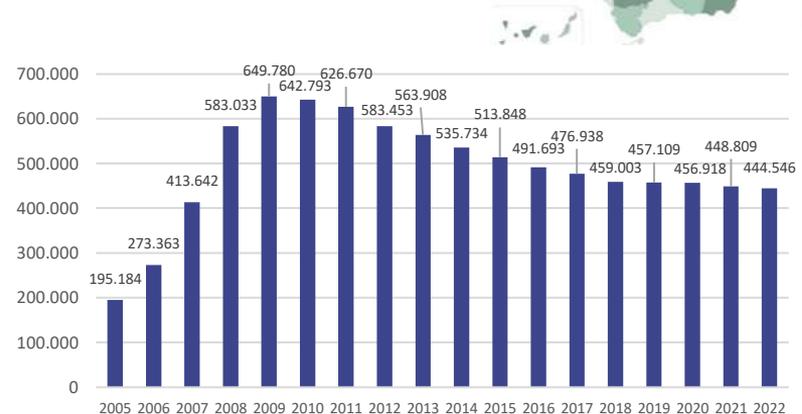
## De dónde venimos y dónde estamos para entender el fenómeno

Y para entender la ocupación, cabe recordar que el aumento de demanda de vivienda social coincidió con un stock importante de vivienda vacía que todavía perdura

Variación del stock de viviendas vacías (2001-2021)



Variación del stock de viviendas de obra nueva vacías (2005-2022)



Fuentes: INE (2022) y MITMA ("Informe sobre el stock de vivienda nueva, 2022")

# CONTENIDOS

---

1

OBJETIVOS Y  
METODOLOGÍA DEL  
TRABAJO

2

DE DONDE VENIMOS Y  
DONDE ESTAMOS  
PARA ENTENDER EL  
FENÓMENO

3

PRINCIPALES  
MAGNITUDES Y  
TIPOLOGÍAS DE  
OCUPACIÓN

4

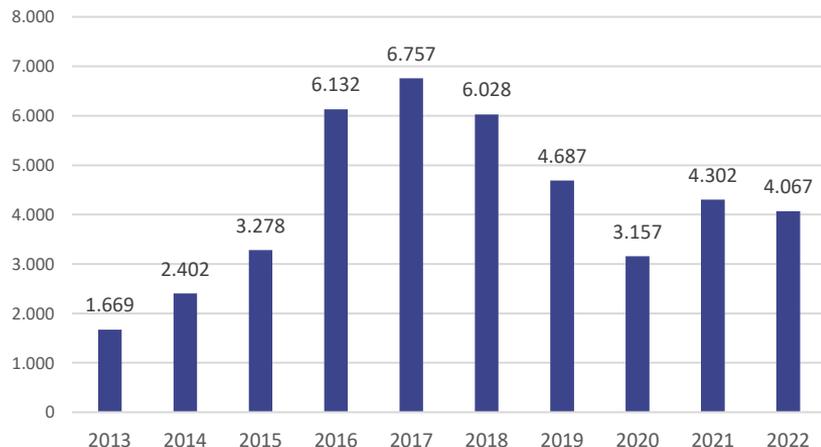
IMPACTOS DE LA  
OCUPACIÓN

5

PRINCIPALES  
CONCLUSIONES

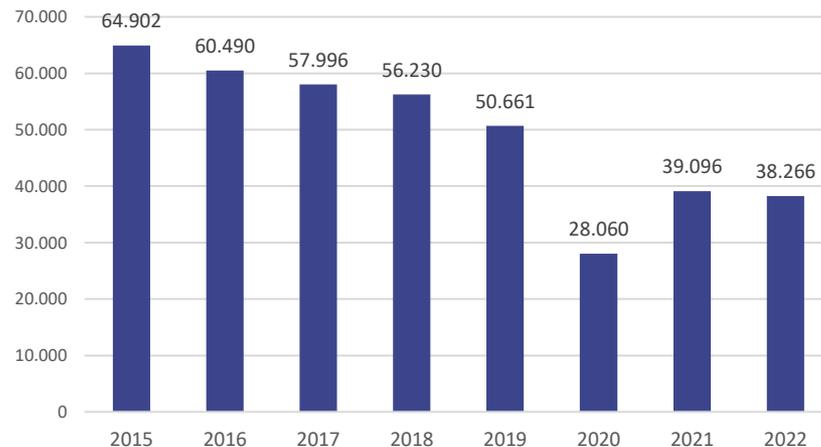
En los últimos años, los delitos por usurpación y los lanzamientos se han ido reduciendo

Condenas por usurpación de vivienda



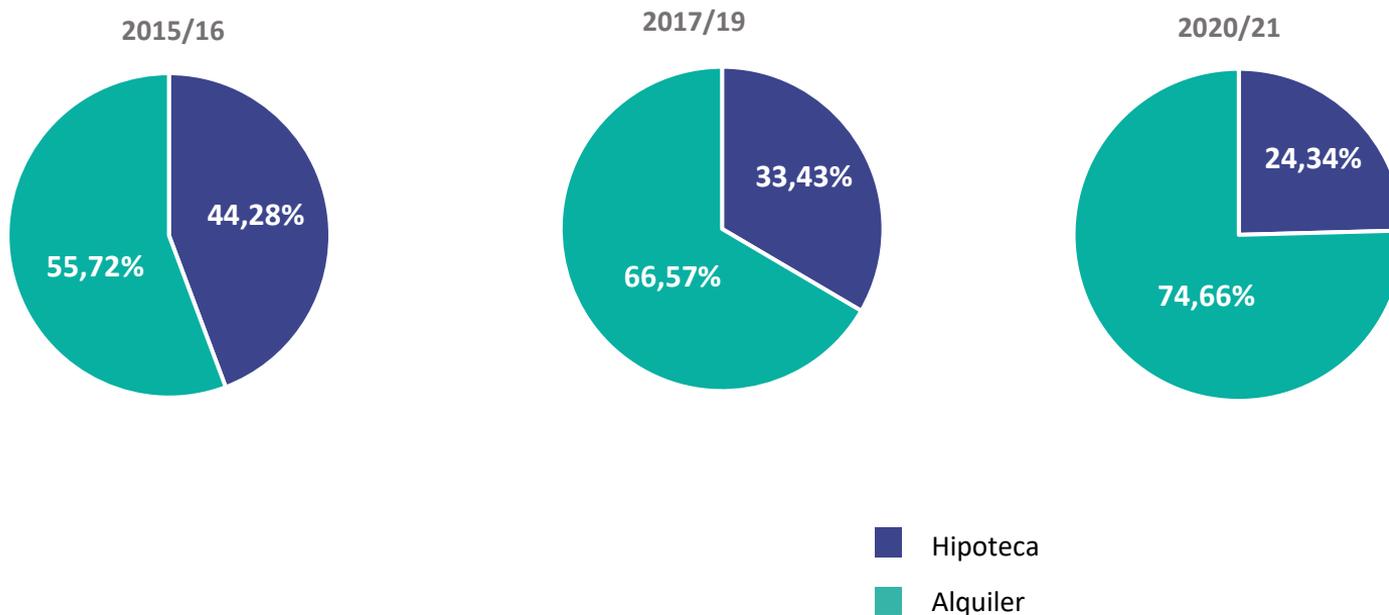
Fuente: INE

Lanzamientos por orden judicial



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

La procedencia de los lanzamientos cada vez más corresponde a viviendas de alquiler y menos a viviendas de hipoteca



El número de viviendas ocupadas en España se ha reducido ligeramente, pero manteniendo una magnitud cerca de las 80.000 viviendas

	2016	2018	2022
Públicas + bancarias	87.600	100.000	78.800

+/- 230.000 personas

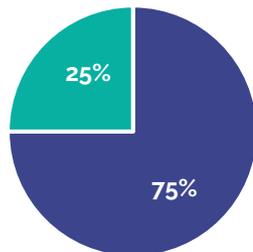


Asociación Nacional de Afectados por la Ocupación  
120.000 ocupaciones (2022).

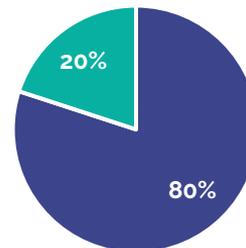


Plataforma de Afectados por la Hipoteca La PAH  
90.000 ocupaciones (2020)

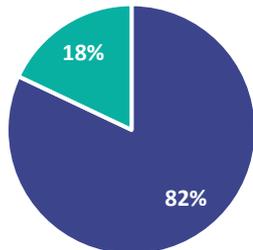
La gran mayoría de viviendas ocupadas son propiedad de entidades financieras y grandes tenedores



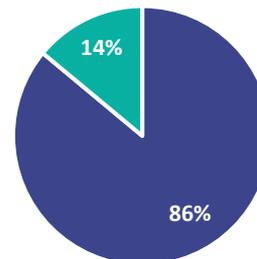
Fuente: Oficina de Seguimiento de Viviendas Ocupadas de Madrid.



Fuente: Grupo VPS.



Fuente: Obra Social Barcelona, datos para toda Cataluña.



Fuente: Oficina por el Derecho a la Vivienda (Valencia), datos para la ciudad de Valencia.

Según las diversas entrevistas realizadas, las ocupaciones conflictivas suponen **menos del 10% del total**

- Uso de violencia para acceder 
- Participación de mafias organizadas 
- Convivencia conflictiva con vecinos 
- Conexiones fraudulentas servicios 
- Uso vinculado con actividades delictivas 

# CONTENIDOS

---

1

OBJETIVOS Y  
METODOLOGÍA DEL  
TRABAJO

2

DE DONDE VENIMOS Y  
DONDE ESTAMOS  
PARA ENTENDER EL  
FENÓMENO

3

PRINCIPALES  
MAGNITUDES Y  
TIPOLOGÍAS DE  
OCUPACIÓN

4

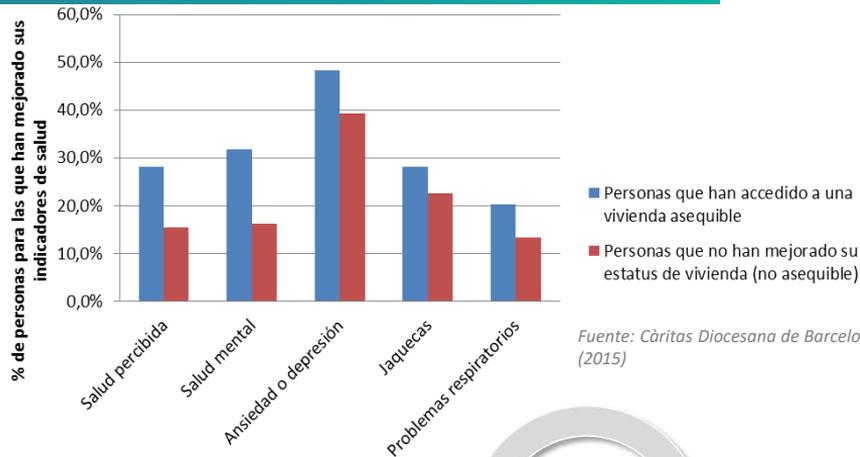
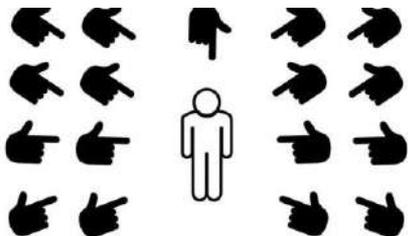
IMPACTOS DE LA  
OCUPACIÓN

5

PRINCIPALES  
CONCLUSIONES

Sobre la persona

1. Afectación a la **salud**
2. Dificultad de acceso a los **servicios** (si no existe empadronamiento)
3. Malas condiciones de **habitabilidad**
4. Estigmatización y **exclusión** social



Fuente: Càritas Diocesana de Barcelona (2015)



## Sobre la comunidad

1. Efectos **sobre el mercado** de la vivienda y sobre la **gestión de la vivienda pública y social**
2. **Gastos de gestión** para la administración pública

### 3. Deterioro de las **comunidades y el entorno**

Fraude en los suministros

Deterioro de elementos comunes

Costes de rehabilitación (15.000 - 20.000 € x vivienda)

En casos de ocupación conflictiva deterioro del barrio

### 4. **Inseguridad** y actividades ilegales



# CONTENIDOS

---

1

OBJETIVOS Y  
METODOLOGÍA DEL  
TRABAJO

2

DE DONDE VENIMOS Y  
DONDE ESTAMOS  
PARA ENTENDER EL  
FENÓMENO

3

PRINCIPALES  
MAGNITUDES Y  
TIPOLOGÍAS DE  
OCUPACIÓN

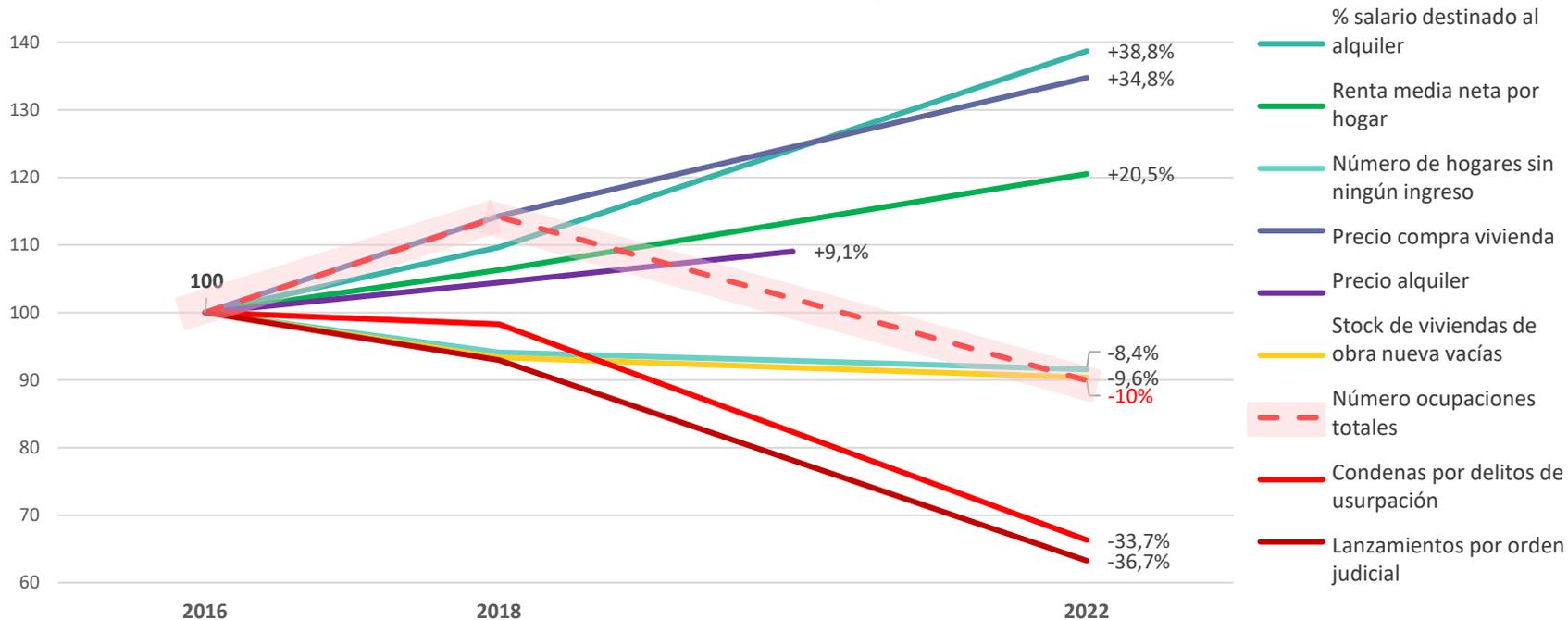
4

IMPACTOS DE LA  
OCUPACIÓN

5

PRINCIPALES  
CONCLUSIONES

## Evolución comparativa de algunos indicadores



Fuentes: INE (Renta media limpia por hogar, Número de hogares sin ningún ingreso, Precio compra vivienda, Precio alquiler, Condenas por delitos de usurpación), MITMA (Stock de viviendas de obra nueva vacías), Fotocasa-Infojobs (% salario destinado al alquiler), Consejo General del Poder Judicial (Lanzamientos por orden judicial) e Institut Cerdà (Número de ocupaciones totales).

## Cuantificación de la ocupación

1. Si bien ha habido un pequeño bajón, **se mantiene la magnitud** del problema de la ocupación, **ahora ya como un fenómeno cronicado** (pero con variaciones de perfiles y tipologías)
2. Entre 2016 y 2022 ....
  - Baja la ocupación (10%), pero sobre todo los lanzamientos y delitos de usurpación
  - Mejoran ligeramente algunos indicadores sociales (número de hogares sin ingresos) o más marcadamente la renta familiar (media).
  - Pero aumenta el desacoplamiento entre precio de vivienda y renta
  - Seguimos con un parque de vivienda vacía (a pesar de la mejora) y con una falta de producción de vivienda social y asequible

## ¿Qué influye en el descenso de los datos de ocupación?

1. La **mejora en la gestión** de los parques de viviendas de los tenedores (protección y salida de activos).
2. La (pequeña) **reducción de vivienda nueva vacía**.
3. La **legislación** (sobre todo en CAT) y la **presión** social y policial sobre la ocupación.
4. **el concepto de ocupación es hoy más preciso, restrictivo o escrupuloso** por parte de los gestores (no se contabilizan los impagos y se asocia más a usurpación y allanamiento de morada).

Sin embargo, para los agentes públicos sigue siendo **complejo cuantificar**, realizar seguimiento y evaluar el fenómeno de la ocupación (y los privados son cautelosos al publicar datos).

## Características actuales del fenómeno de la ocupación

- **Distribución:** si bien ha descendido el número total de ocupaciones, se observa que se ha producido un proceso de concentración en determinados barrios y zonas
- **Tipo de inmueble:**
  - a) Las ocupaciones **se concentran en los parques de grandes tenedores** y son aún más anecdóticas en viviendas particulares
  - b) Existe un aumento de la preocupación de **la ocupación de viviendas de parques públicos o de entidades sociales**
  - c) **Ha aumentado la ocupación de locales en planta baja.** Preocupa el impacto más directo sobre la vía pública.

## Características actuales del perfil del ocupante

- Se ha pasado de un perfil (antes) más homogéneo de un ocupante vulnerable, a una mayor **diversidad de perfiles** que **normalizan la ocupación** como modo de acceso a la vivienda.
- Se ha ido generalizando la percepción de que **ocupar no tiene demasiados riesgos**.
- Aumenta la modalidad de la **“inquiocupación”**.
- Si bien el tipo de ocupante conflictivo sigue siendo minoritario, en la vía de acceso a la ocupación ha aumentado el papel de las **mafias o grupos organizados**.

## Características sobre la gestión

- **Se ha generalizado la preocupación** por el fenómeno; ahora no sólo es de los tenedores privados, sino **también de los tenedores o gestores de parques públicos y sociales**.
- Los gestores de carteras (públicos y privados) **han mejorado los procedimientos administrativos** internos de gestión y seguimiento.
- Se ha desarrollado la **colaboración de los tenedores privados con los servicios sociales públicos** para evaluar la vulnerabilidad y la gestión de los casos socialmente complejos.
- Los tenedores privados han ido incorporando buenas prácticas en **modelos de gestión más sociales** de sus parques y en procesos de **diálogo y concertación** con usuarios vulnerables u ocupantes.
- Se han realizado importantes **inversiones en sistemas de protección** de las viviendas.
- Los gestores de vivienda (públicos y privados) coinciden en el **importante gasto de rehabilitación y gestión** que supone la ocupación. Así como de **coste de oportunidad** en el caso de parques públicos y sociales.

## Soluciones imprescindibles

1. **Producir (masivamente) vivienda social y vivienda asequible.**
2. **Evitar la polarización política** del fenómeno para abordar un **debate racional.**
3. Seguir promoviendo la **gestión social de los parques** de vivienda mediante la colaboración público-privada y el diálogo social.



**BARCELONA**

Numància, 185  
08034 Barcelona  
Tel 932 802 323

**MADRID**

Princesa, 13  
28008 Madrid  
Tel 915 641 401

**CHILE**

Antonio Bellet, 143 Oficina 511  
Providencia  
Región Metropolitana  
Santiago de Chile  
Tel. 56 94271 1371

[www.icerda.org](http://www.icerda.org)  
Twitter: @InstitutCerdà  
Linkedin: Institut Cerdà

