



# UNIVERSIDAD DE LA RIOJA

## TRABAJO FIN DE ESTUDIOS

Título

**Población y Vivienda**

Autor/es

**SARA SICILIA CORRAL**

Director/es

**MARÍA JESÚS DE TORRE RESA**

Facultad

**Facultad de Ciencias Empresariales**

Titulación

**Grado en Administración y Dirección de Empresas**

Departamento

**ECONOMÍA Y EMPRESA**

Curso académico

**2017-18**



***Población y Vivienda***, de SARA SICILIA CORRAL  
(publicada por la Universidad de La Rioja) se difunde bajo una Licencia Creative  
Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 3.0 Unported.  
Permisos que vayan más allá de lo cubierto por esta licencia pueden solicitarse a los  
titulares del copyright.



**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**TRABAJO FIN DE GRADO**  
**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS**

**Población y Vivienda**  
**Population and Housing**

Autor: D<sup>a</sup>. Sara Sicilia Corral  
Tutor/es: Prof. D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Jesús de Torre Resa

**CURSO ACADÉMICO 2017-2018**

## ÍNDICE

RESUMEN / ABSTRACT.....	3
1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. TRANSFORMACIÓN DE BARRIOS SEGÚN LA POBLACIÓN.....	5
2.1. Barrios dormitorio.....	5
2.2. Gentrificación.....	5
3. ESTUDIO DE LOS EDIFICIOS EN LA RIOJA.....	8
3.1. Uso de los edificios: individual y colectivo.....	8
3.2. Características físicas.....	15
4. VIVIENDAS EN LA RIOJA SEGÚN LOS HABITANTES DE SUS MUNICIPIOS....	17
5. LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD.....	22
5.1. Derecho a una vivienda digna y adecuada.....	22
5.2. El desahucio.....	23
5.2.1. Desahucios hipotecarios.....	25
5.2.2. Desahucios por impago del alquiler.....	31
5.3. Colectivos especialmente afectados.....	33
5.4. Repercusiones.....	34
5.5. Medidas.....	35
6. LA VIVIENDA EN EL GOBIERNO DE LA RIOJA.....	37
7. CONCLUSIONES.....	40
BIBLIOGRAFÍA.....	41

## **RESUMEN**

Este trabajo es un análisis teórico que profundiza sobre las características de la población y la vivienda en la actualidad, y sus transformaciones en los últimos años.

De esta forma, se observan aspectos como el nacimiento de nuevos barrios o la reestructuración de los tradicionales en España. Además, se trata la distribución en la Comunidad de La Rioja, por un lado, de los edificios según su uso, tanto individual como colectivo, y sus características físicas; y por otro lado, de las viviendas en función de los habitantes del municipio.

De igual modo, se estudia la problemática de la pérdida de la vivienda tras la crisis financiera de 2008. Para ello se incide en las causas de la aparición del fenómeno de los desahucios en España y en La Rioja, así como su evolución, tratando tanto los desahucios hipotecarios, como los desahucios por impago del alquiler; sus consecuencias, los colectivos que resultan especialmente afectados y las medidas paliativas, entre ellas, las ayudas que ofrece el Gobierno de La Rioja.

**Palabras clave:** vivienda, población, transformaciones, desahucios.

## **ABSTRACT**

This essay is a theoretical analysis that goes deep into the characteristics of the actual population and dwelling, and their transformations in this past years.

Aspects like the birth of new neighborhoods or the remodeling of traditional Spanish neighborhoods have been observed. In addition, the distribution of buildings in the Riojan community is treated. These buildings will be differentiated according to their use, individual or collective, and their physic characteristics; and according to the inhabitants of the municipality.

In the same way, the difficulties of the loss of housing after the financial crisis in 2008 have been studied. For it, we will influence in the causes of the appearance of the mortgage evictions and evictions due to unpaid rentals in Spain and La Rioja. Just as their evolution, consequences, the affected collectives and the palliatives measures, these includes among others, the ones that La Rioja´s government offers.

**Key words:** dwelling, population, transformations, evictions.

## 1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este trabajo es conocer cómo se distribuye la población para entender las transformaciones de la vivienda en España y más específicamente, en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

El motivo de la elección de este trabajo se debe a la importancia que tiene el estudio de la transformación de la vivienda y la forma en la que se ha ido modificando el entorno como consecuencia de los movimientos de la población.

Se trata de un tema trascendental, no solo por el hecho de garantizar que todas las personas cuenten con una vivienda, sino que además, esta disponga de determinadas características y dotaciones como punto fundamental para asegurar la seguridad y salud de sus habitantes.

La metodología utilizada para llevar a cabo la elaboración de este trabajo han sido diferentes fuentes bibliográficas, en concreto, Internet, libros, revistas y diferentes artículos. En cuanto a Internet, la herramienta que más se ha empleado, ha sido el Instituto Nacional de Estadística (INE). Gracias al INE, se han podido elaborar tablas y gráficas que ayudarán tanto a reflejar como a entender mejor el contenido del trabajo. Así mismo, otra herramienta ha sido el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) para profundizar en diferentes aspectos como los desahucios.

En el primer apartado, el trabajo trata el tema de la transformación de los barrios como consecuencia de los movimientos de la población. Una población que trata de buscar satisfacer sus necesidades básicas, ocasionando modificaciones en el entorno. Por un lado, la generación de los barrios dormitorio, una solución a la congestión de los centros de las ciudades en busca de zonas menos saturadas y más económicas. Por otro lado, el polémico fenómeno de la gentrificación.

En el segundo apartado, el trabajo hace referencia a la Comunidad de La Rioja, en concreto, a sus edificios, analizando, por una parte, los usos de los mismos, tanto individual como colectivo, y las características principales de estos.

En el tercer apartado, se estudian las viviendas en función del número de habitantes de sus municipios, y al igual que en apartado anterior, también se hace referencia a la Comunidad de La Rioja.

En cuarto lugar, se trata la problemática pérdida de la vivienda. En este punto se analiza el derecho internacional a una vivienda digna así como los diferentes tipos de desahucios, haciendo hincapié en los desahucios por el impago del alquiler y en los desahucios por el impago de las cuotas hipotecarias. Así mismo, también se analizan los colectivos que resultan especialmente afectados, sus repercusiones y las medidas para hacer frente a la pérdida de la vivienda.

Por último, y en relación con lo anterior, se analizan las iniciativas que propone el Gobierno de la Rioja para aquellas personas que atraviesan dificultades y para incentivar, en forma de ayudas, la compra de viviendas.

## **2. TRANSFORMACIÓN DE BARRIOS SEGÚN LA POBLACIÓN**

A lo largo de los años, como consecuencia de los movimientos de la población, el entorno va experimentando cambios. Alguno de ellos es la transformación de barrios debido a las distintas necesidades de la población, como son los novedosos barrios dormitorio o el denominado fenómeno de la gentrificación.

### **2.1.BARRIOS DORMITORIO**

Estas ciudades dormitorio nacen como consecuencia del deseo de muchos habitantes de alejarse de la congestión de las ciudades centrales estableciéndose en la periferia. La concentración en estas zonas se debe a que el precio del suelo es bajo, lo que permite el acceso a viviendas más económicas.

Para hablar de estas ciudades dormitorio debemos distinguirlas de los suburbios. Como ya hemos dicho, las ciudades dormitorio las encontramos en la periferia, en municipios cercanos a la ciudad y generalmente son parte del área metropolitana. Por el contrario, los suburbios son zonas que se encuentran alejadas del centro de la ciudad pero que se hallan dentro de la misma.

Sus residentes llevan a cabo su vida en estas ciudades, pero requieren desplazarse diariamente por razones laborales y para adquirir los bienes y servicios que no les brinda esta, ya que cuenta con una escasa actividad económica.

Como consecuencia de lo anterior, existe una dependencia excesiva de los medios de transporte, ya sea de manera particular o del transporte público.

Alcorcón es uno de los ejemplos de la creación de este tipo de ciudades, perteneciente al área metropolitana de Madrid. Empezó a desarrollarse en los años 60 contando con 1.370 vecinos y a día de hoy se ha transformado en un centro de servicios de 175.000 habitantes. Otras ciudades que acompañan a Alcorcón como ciudades dormitorio en España son Baracaldo que pertenece al área metropolitana de Bilbao o Badalona situada en Barcelona.

### **2.2.GENTRIFICACIÓN**

El fenómeno de la gentrificación se define como el proceso mediante el cual un barrio vive una fase de desvalorización y revalorización que supone la expulsión de los habitantes tradicionales y la llegada de nuevos habitantes con mayor capacidad adquisitiva.

Este proceso se da en los barrios más representativos de las grandes capitales, que suelen ser lugares con una población envejecida y normalmente de clase obrera. Son zonas con rentas muy bajas y por consiguiente con un nivel económico bajo.

El fenómeno viene determinado por diversas causas. En primer lugar, nos encontramos con barrios que han sufrido una situación de abandono y degradación, lo que se conoce como desvalorización, que se convierte en el requisito fundamental para la aparición de este proceso. Se deterioran los servicios básicos como educación, salud, etc., al mismo tiempo que los medios de comunicación denuncian la situación de inseguridad y pobreza (estigmatización).

En segundo lugar, otra de las causas es la búsqueda de beneficios económicos. Estos barrios, caracterizados por su escasa capacidad económica y comercial, son lugares que suponen una oportunidad para aprovechar los bajos precios inmobiliarios y obtener beneficio de una futura revalorización, es decir, comprar barato cuando el barrio ha sido destruido y vender a un precio mucho más alto, lo que se denomina especulación. Además, al tratarse de barrios céntricos, la proximidad a los servicios de transporte público y el abundante número de locales y comercios establecidos en los últimos años, suponen un gran incentivo.

Dichos movimientos especulativos requieren de grandes inversiones, por lo que generalmente son promovidos por grandes grupos inmobiliarios y entidades de crédito. No obstante, la evolución del proceso de gentrificación en cada uno de los barrios es diferente.

Como consecuencia del encarecimiento del nivel de vida, la clase trabajadora se ve obligada a abandonar progresivamente el barrio hacia zonas más periféricas en busca de viviendas con precios más asequibles y con un coste de vida a su alcance.

Por el contrario, el barrio se convierte en una zona con un gran atractivo turístico destinada a la comercialización.

La siguiente tabla resume las mencionadas etapas de la gentrificación.

ETAPAS DE LA GENTRIFICACIÓN	
<b>Abandono</b>	Degradación de los servicios básicos
<b>Estigmatización</b>	Denuncia de los medios de comunicación
<b>Especulación</b>	Comprar barato y vender caro
<i>Baja el precio de las propiedades</i>	
<b>Encarecimiento</b>	Sube el costo de la vida
<b>Expulsión</b>	Expulsión de los vecinos tradicionales
<b>Comercialización</b>	El barrio se convierte en un lugar de moda
<i>Las propiedades suben de precio rápidamente</i>	

Fuente: Elaboración propia

Actualmente, encontramos numerosos movimientos, en forma de manifestaciones, pintadas e incluso videoclips, contra este fenómeno de la gentrificación, que convierte zonas envejecidas en lugares de moda con la entrada de nuevos habitantes, negocios y comercios. Uno de los lemas que utilizan es “*en mi vida había barrio antes de que tu llegaras*”.

Estos movimientos abogan por la fijación de determinadas medidas, como por ejemplo, el establecimiento de un porcentaje mínimo de viviendas de protección oficial o la implantación de modelos que obstaculicen la migración residencial, un problema que se podría solventar controlando los precios y las ofertas de los alquileres.

Sin embargo, hay quienes observan numerosos aspectos positivos a favor de la gentrificación, como por ejemplo, la necesidad de rehabilitación pública en barrios degradados, la creación de puestos de trabajo o el mayor valor adquisitivo de sus viviendas.



En España encontramos diferentes áreas que han sido tomadas por este proceso de gentrificación, en concreto, algunos de los barrios más representativos de la Comunidad de Madrid.

### **Chueca**

Cuando se habla del barrio de Chueca, se habla del referente en España del fenómeno de la gentrificación.

Chueca era un barrio problemático que se encontraba en una situación de degradación y abandono. Además, la demanda de viviendas era mínima. Todo ello, unido a la falta de recursos y servicios sociales, provocó que la población joven se negara a vivir en el barrio, mientras que la población iba envejeciendo rápidamente.

El proceso de gentrificación en Chueca empezó en los años 80 con la llegada del colectivo LGTB. Gracias a este colectivo, el barrio se fue rejuveneciendo, lo que ocasionó que población con alto poder adquisitivo resultase atraída. Comenzaron comprando locales y posteriormente viviendas que rehabilitaban.

Como consecuencia, el nivel de vida iba encareciéndose poco a poco haciendo aumentar los precios, por lo que los vecinos originarios del barrio terminaron por mudarse a otras zonas más asequibles. Además, otra de las consecuencias de que Chueca se convirtiera en el barrio de moda, fue la aparición de nuevos conflictos, como el ruido, los horarios o la excesiva concentración de personas.

### **Lavapiés**

Nos encontramos con un barrio tradicionalmente obrero, caracterizado por la falta de seguridad y por ser un icono de la multiculturalidad, que como consecuencia de la llegada de nuevos habitantes de clase media con un mayor poder adquisitivo y de una serie de políticas públicas, ha sufrido una regeneración que lo convierte hoy en uno de los barrios de moda.

La instalación de cámaras de video vigilancia y una mayor presencia policial, o el establecimiento de instituciones de alta cultura como factor atrayente de nuevos estilos de vida, trabajo y consumo, fueron algunos de los efectos que originaron la implantación de las políticas públicas.

Comenzaron a llegar nuevos habitantes con un mayor nivel económico al mismo tiempo que la población inmigrante y la población mayor de 65 años empezó a descender, esta última quizás atraída por la búsqueda de tranquilidad en otros barrios.

De manera progresiva, el comercio tradicional fue desapareciendo dando lugar a restaurantes de diseño, librerías con cafetería o alguna barbería vintage.

Una prueba del encarecimiento del nivel de vida con el que tienen que lidiar, actualmente los vecinos originarios, que son los principales afectados, es que Lavapiés es uno de los barrios con el metro cuadrado de alquiler más caro de Madrid.

No obstante, se ha producido una mejora del nivel cultural y profesional debido a la disminución de la población que carece de estudios.

## **Malasaña**

En el año 2008, como consecuencia de la situación en la que se encontraba el barrio, una asociación de comerciantes llamada Triball propuso una regeneración del mismo. Esta asociación representaba a numerosas empresas inmobiliarias, promotoras y administradoras de fincas.

Malasaña pasó de ser un barrio totalmente degradado, con una gran ausencia de presencia institucional así como de inversión para la reforma de viviendas y servicios sociales, a un barrio de tendencias ocupado por población joven con un nivel adquisitivo alto, donde muchos locales de la zona, prostíbulos en su gran mayoría, se convirtieron en tiendas de moda y donde el pequeño comercio desaparecía progresivamente.

### **3. ESTUDIO DE LOS EDIFICIOS EN LA RIOJA**

Los edificios se pueden definir como toda construcción permanente, separada e independiente, dirigida a utilizarse como vivienda o para fines agrarios, industriales, para prestar servicios o para desarrollar cualquier actividad. Cabe destacar que esta definición no se refiere únicamente a aquellas construcciones de varias plantas con más de una vivienda.

A continuación, vamos a hablar por un lado del uso de los edificios de manera individual haciendo referencia sobre todo a las viviendas principales y de manera colectiva a través de los establecimientos colectivos; y por otro lado, de las características de estos, por ejemplo, el año de construcción o la dotación de instalaciones. De esta forma, vamos a utilizar los últimos datos recogidos en el Censo de Población y Vivienda tanto del año 2011 como del año 2001, para la Comunidad Autónoma de La Rioja, y de este modo realizar comparativas entre ambos.

En La Rioja se localizan 65.386 edificios, sin embargo, 64.118 son exclusivamente destinados a vivienda.

#### **3.1.USO DE LOS EDIFICIOS: INDIVIDUAL Y COLECTIVO**

En primer lugar vamos a hacer referencia al uso de los edificios de manera **individual** dónde encontramos las viviendas familiares.

La definición que el Censo ofrece sobre el concepto de vivienda dice así: es un recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal. Como excepción, no se consideran viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el momento censal están dedicados totalmente a otros fines (por ejemplo, los que son usados exclusivamente como locales).

En La Rioja encontramos un total de 198.759 viviendas según los datos del Censo de 2011. De estas, la gran mayoría son viviendas familiares, frente a las viviendas colectivas. El Censo del año 2001 refleja 156.040 viviendas en La Rioja por lo tanto, se ha experimentado un crecimiento del 27,37% en los últimos años.

<b>Total viviendas</b>		198.759	
<b>Viviendas familiares</b>		198.669	
<b>Viviendas principales</b>	129.984	<b>Viviendas no principales</b>	68.685
Alojamientos	-	Viviendas secundarias	32.940
Viviendas convencionales	129.984	Viviendas vacías	35.745
<b>Establecimientos colectivos</b>		90	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

A continuación, analizamos el uso individual de los edificios llevando a cabo una clasificación inicial de las viviendas familiares.

- Principales: son aquellas viviendas que constituyen la residencia habitual de al menos una persona. Incluyen las viviendas convencionales y los alojamientos.

-Viviendas convencionales: son aquellas que se constituyen como residencia habitual para al menos una persona y que se encuentran en edificios.

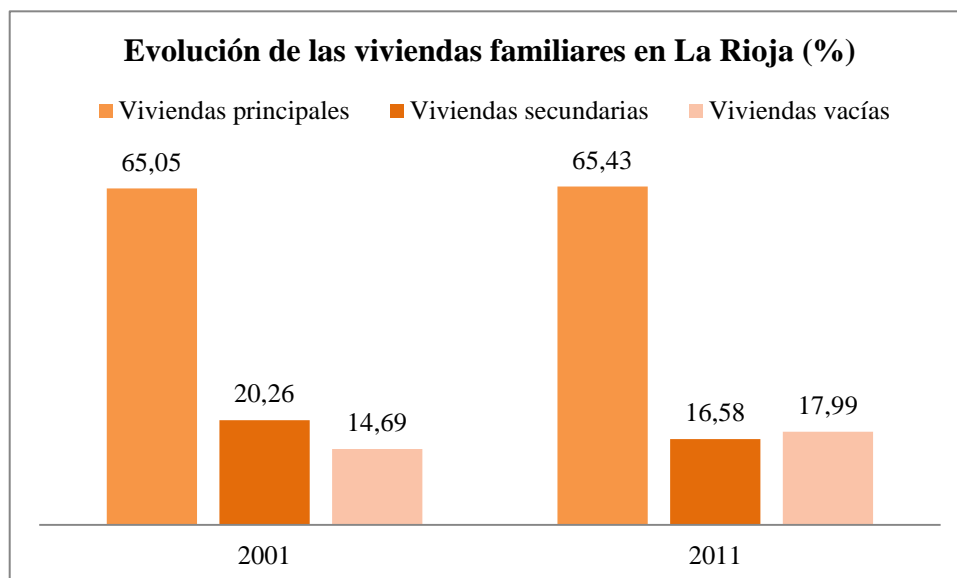
-Alojamientos: viviendas familiares que tienen la particularidad de ser móviles, semipermanentes o improvisadas; que no han sido concebidas con fines residenciales pero que puede constituir la residencia de una o varias personas, tales como chabolas, cuevas, remolques, entre otros. No se ubican en edificios y se incluyen en las viviendas familiares siempre que estén habitados en dicha fecha.

- No principales: son aquellas que no se constituyen como primera residencia y que incluyen las viviendas secundarias y las viviendas vacías.

-Secundarias: son aquellas que tienen un uso ocasional como por ejemplo durante las vacaciones o fines de semana, o que se utilizan de manera continuada y no estacional, como pueden ser los alquileres sucesivos de corta duración.

-Vacías o desocupadas: son aquellas que no son habitadas durante un plazo de más de dos años o que están simplemente abandonadas, y se mantienen disponibles para la venta o alquiler.

En primer lugar, se analiza la evolución de las viviendas familiares en La Rioja, a través del siguiente gráfico.



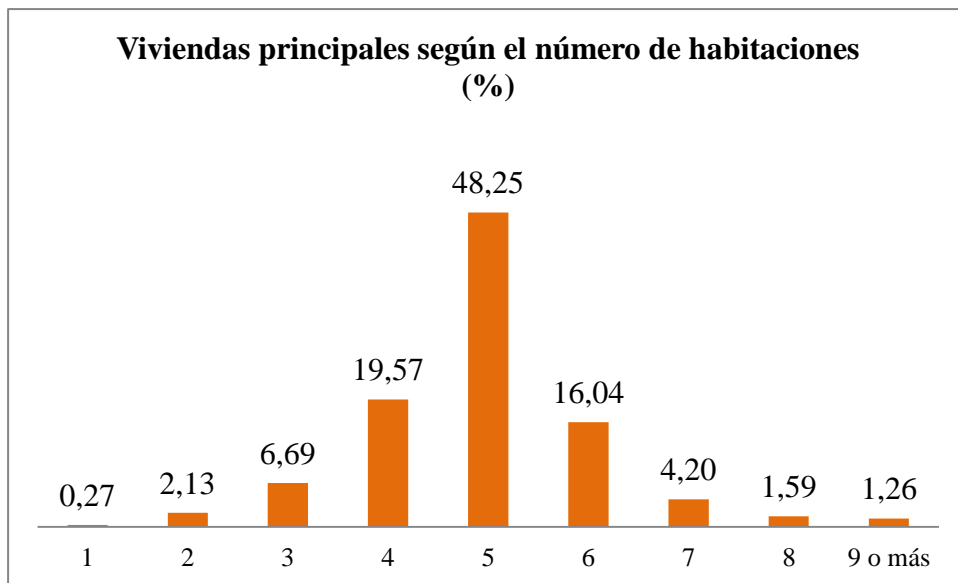
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

El gráfico expresa el gran peso de las viviendas principales, cuyo porcentaje es el mayor ocupando un 65,43% y cuyo crecimiento ha sido del 28,14% respecto a 2001. En cuanto a las viviendas secundarias, estas suponen el 16,58% del total. Aunque representen un porcentaje menor en el total de las viviendas familiares, en concreto un 16,58%, las viviendas secundarias han experimentado un aumento de 4,26% respecto a 2001. Por último, las viviendas vacías en La Rioja ocupan el 17,99% del total y su crecimiento ha sido del 56,11% respecto a 2001, pasando de haber 22.898 a 35.745 viviendas según el Censo de 2011.

A continuación, llevamos a cabo un análisis de las características de las viviendas principales, como la superficie útil o el tipo de calefacción.

Respecto al número de habitaciones con el que cuentan las viviendas principales, el 48,25% corresponde a viviendas con 5 habitaciones, es decir, casi de la mitad de las viviendas principales en La Rioja cuenta con una media de 5 habitaciones.

A través del siguiente gráfico podemos observar la distribución de las viviendas principales según el número de habitaciones.

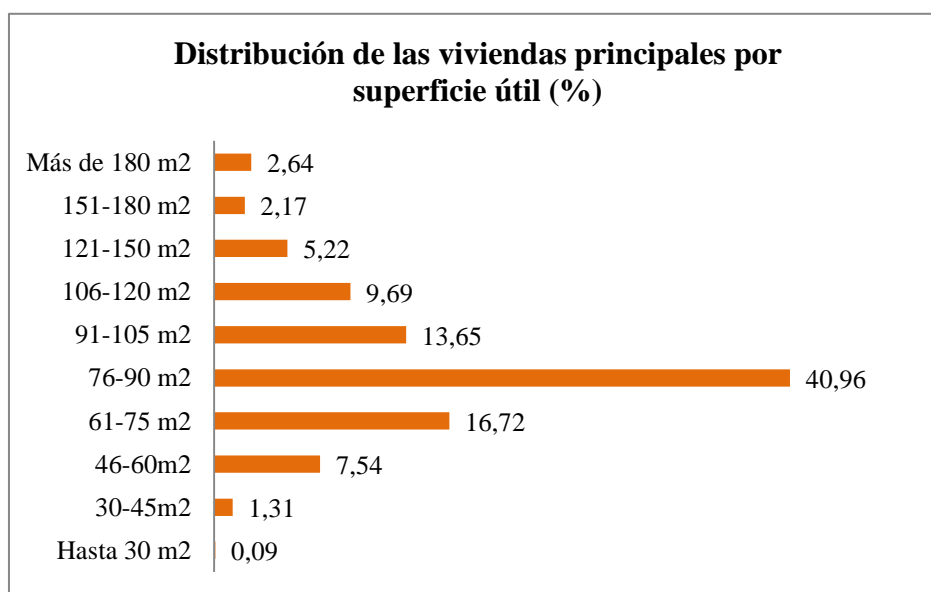


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

**Habitación:** Incluye, además de los dormitorios, todas aquellas estancias que tengan cuatro metros cuadrados o más, incluida la cocina y el salón.

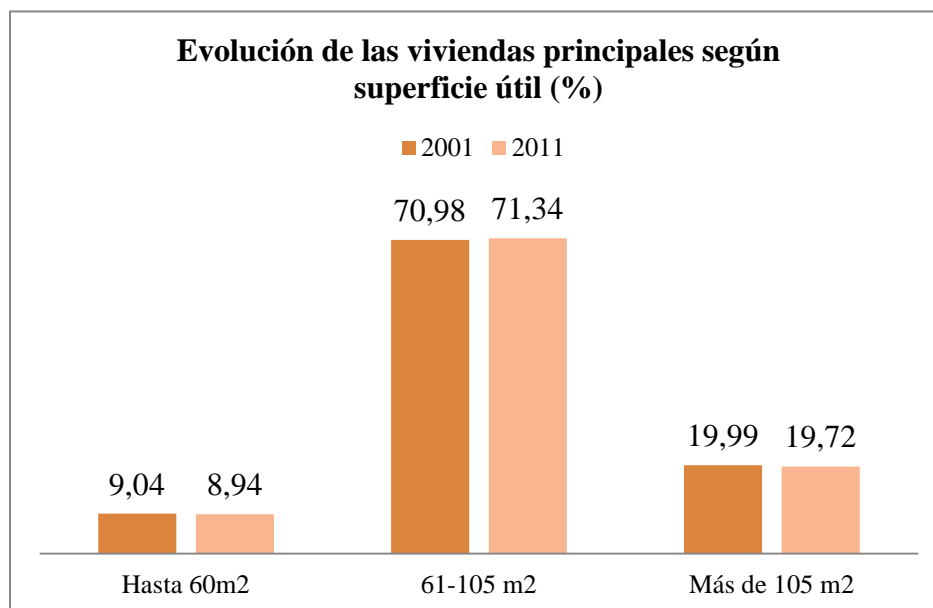
En cuanto a la superficie útil de las viviendas principales, el 40,96% corresponde a la vivienda más común con una superficie entre 76 y 90 metros cuadrados sin incluir espacios que no sean habitables como terrazas, sótanos, trasteros, etc., seguido del 16,72% correspondiente a una superficie entre 61 y 75 metros cuadrados.

El siguiente grafico nos indica la distribución de las viviendas principales por superficie útil.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

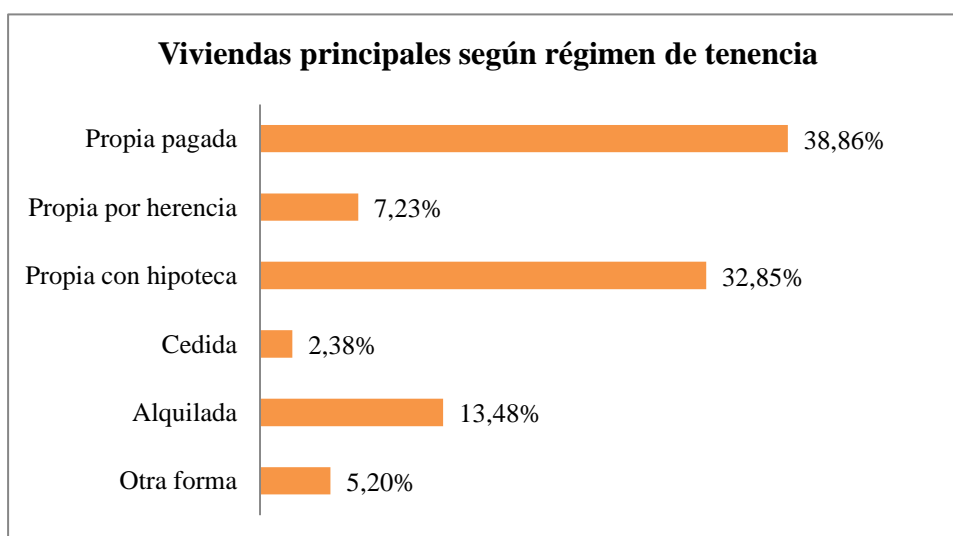
A continuación, vemos la evolución de la superficie útil de las viviendas principales entre el Censo de 2001 y el Censo de 2011. Como vemos se ha mantenido en gran medida el equilibrio en estos 10 años.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Siguiendo con la distribución de las viviendas según el régimen de tenencia, podemos ver como las viviendas en propiedad ocupan más de la mitad del total. Estas se distinguen entre viviendas totalmente pagadas, heredadas o sujetas a cuotas hipotecarias. Entre todas ellas suman un 78,94%. Esto puede deberse a la preferencia por las viviendas en propiedad o los beneficios que conlleva, entre otros.

Sin embargo, aunque este porcentaje pueda parecer elevado ha ido disminuyendo en los últimos años debido al aumento del peso del alquiler o a que los precios suben más que los salarios. Todo ello teniendo en cuenta que los precios han estado años bajando.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

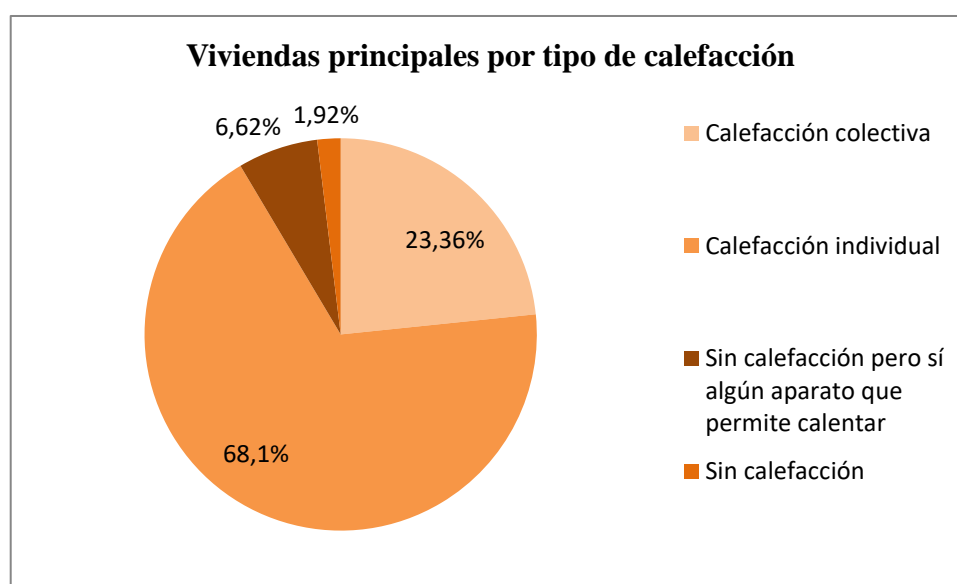
Las viviendas constituidas a través de una hipoteca representan un 32,85%, un porcentaje que no ha parado de crecer, y por último, los casos menos habituales como muestra la gráfica son las viviendas cedidas.

Por otro lado, haciendo referencia al tipo de calefacción, vemos reflejado como el 68,1% de las viviendas principales cuenta con calefacción individual. Esto se debe a la independencia con la que cuentan los propietarios, por ejemplo, a la hora de regular la temperatura. Únicamente el 2% de las viviendas no cuenta con ningún tipo de calefacción.

El 23,36% de las viviendas cuentan con calefacción central o colectiva. Una de las ventajas de este tipo de calefacción es el menor precio tanto en el consumo como en el mantenimiento ya que se comparte con todos los vecinos.

Sin embargo, actualmente, se ha impuesto la obligación de instalar contadores individuales en aquellas comunidades que cuenten con calefacción central. De esta forma, los vecinos dejarán de satisfacer la parte alícuota que les corresponde, y empezarán a pagar por su consumo. Se calcula que se consumirá un 20% menos de calefacción en cada casa.

El siguiente gráfico nos muestra esta distribución de las viviendas principales por tipo de calefacción.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

En segundo lugar, procedemos a analizar el uso **colectivo** haciendo referencia a los establecimientos colectivos que encontramos en La Rioja así como la población residente en cada uno de ellos.

Los establecimientos o viviendas colectivas son aquellas viviendas destinadas a ser habitadas por un grupo de personas que no constituyen la familia. Este grupo está sometido a una autoridad o régimen común y disponen de servicios compartidos. Pueden ser las residencias de ancianos, conventos, albergues, etc.

Según el Censo de 2011, en La Rioja encontramos 3.598 personas viviendo en establecimientos colectivos. De ellas, el 43,22% son hombres y el 56,78% mujeres.

Observando las variaciones que han experimentado respecto del Censo de 2001, podemos ver que ha habido un importante crecimiento, siendo en ambos casos superior en hombres que en mujeres.

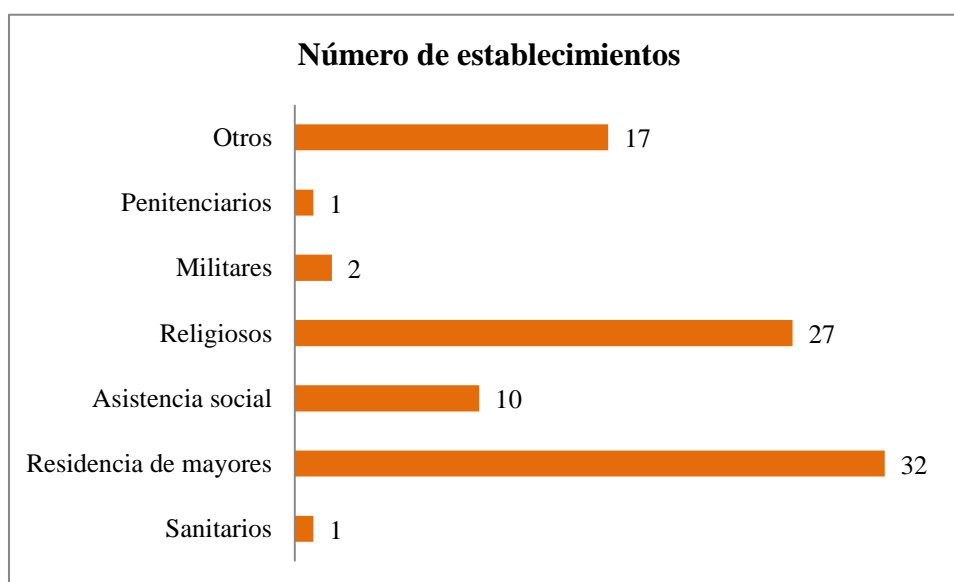
<b>Establecimientos colectivos en La Rioja</b>				
	<b>Censo 2011</b>	<b>Censo 2001</b>	<b>Variación absoluta</b>	<b>Variación relativa (%)</b>
<b>La Rioja</b>	3.598	2.674	924	34,55
<b>Hombres</b>	1.555	992	563	56,75
<b>Mujeres</b>	2.043	1.682	361	21,46

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

En La Rioja hay 90 establecimientos colectivos. A continuación se muestra la clasificación de estos y la población residente en cada uno de ellos.

Las residencias de mayores cuentan con la mayor cifra de establecimientos y, como veremos a continuación, la consecuencia de ello es la abundante población residente que encontramos en ellas. Cabe destacar que en La Rioja sólo contamos con un centro penitenciario y dos militares.

El siguiente gráfico nos muestra la clasificación del número de establecimientos colectivos.



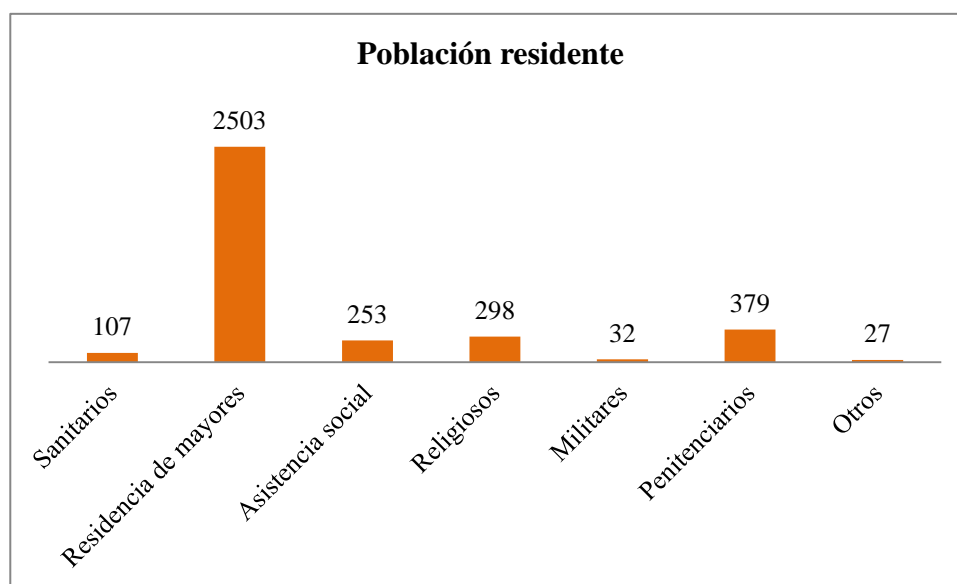
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE



En cuanto a la población residente en cada uno de los tipos de establecimientos anteriores, encontramos que el mayor número de personas está en las residencias de mayores con 2.503, seguido de los penitenciarios con 379. Como vemos, se puede observar una gran diferencia en entre el primero y segundo mayor número.

Respecto a los religiosos, aunque únicamente haya 5 menos establecimientos que residencias de personas mayores, la cifra de población es tremendamente inferior contando con 298 personas.

En relación con el anterior, el siguiente gráfico expresa la población residente en cada uno de los establecimientos colectivos.

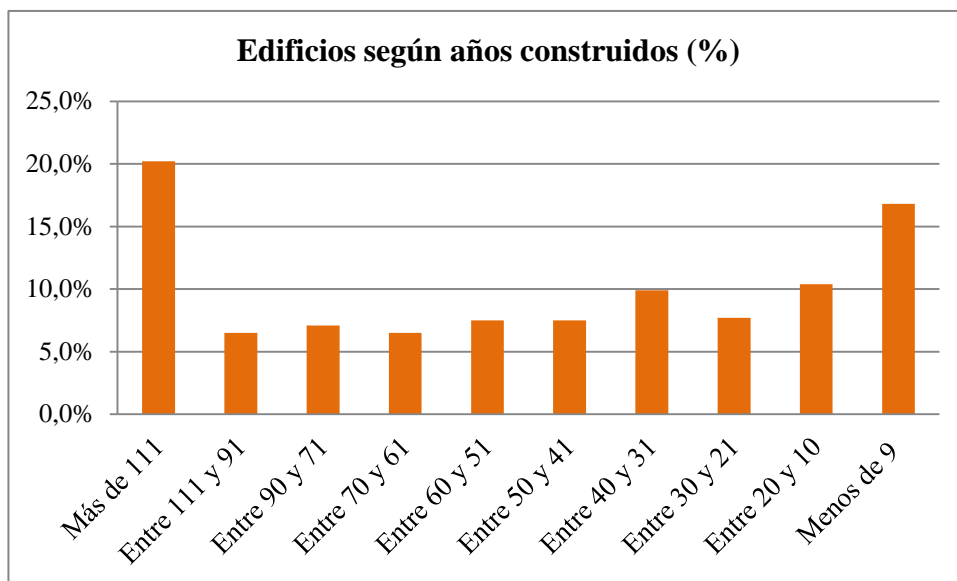


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

### 3.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

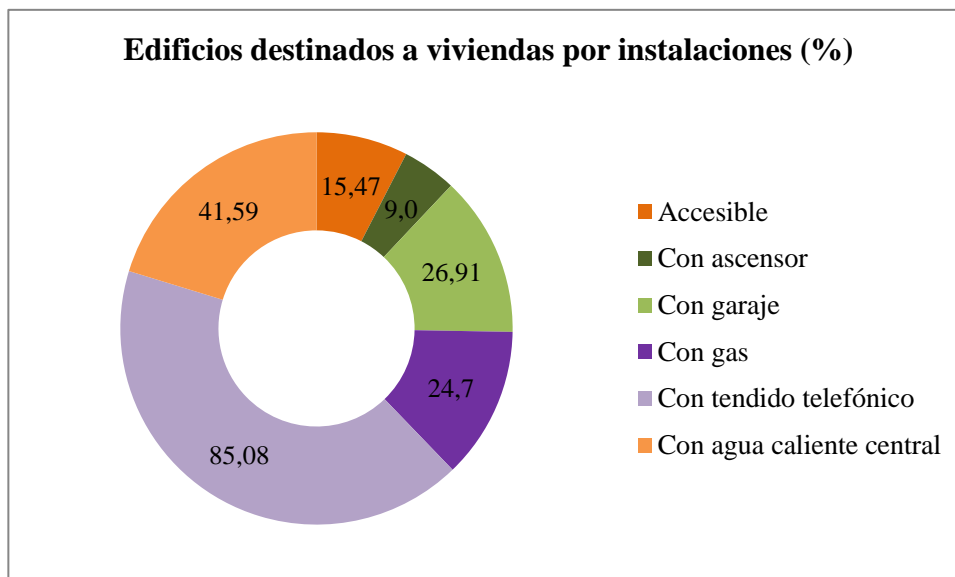
Respecto a las características físicas de los edificios, vamos a estudiar los destinados principales o exclusivamente a viviendas, según año de construcción, instalaciones del edificio y estado del edificio. Todo ello, como ya hemos mencionado anteriormente, basándonos en los últimos datos recogidos en el Censo del 2011.

En relación a la antigüedad de estos edificios, como podemos ver en el siguiente gráfico, cabe destacar que en La Rioja el 20,2% cuenta con más de 111 años, a diferencia de la media nacional que es del 8,1%. Los edificios con menos de 9 años representan el segundo porcentaje más alto con un 16,8% superando también al conjunto nacional (15,8%).



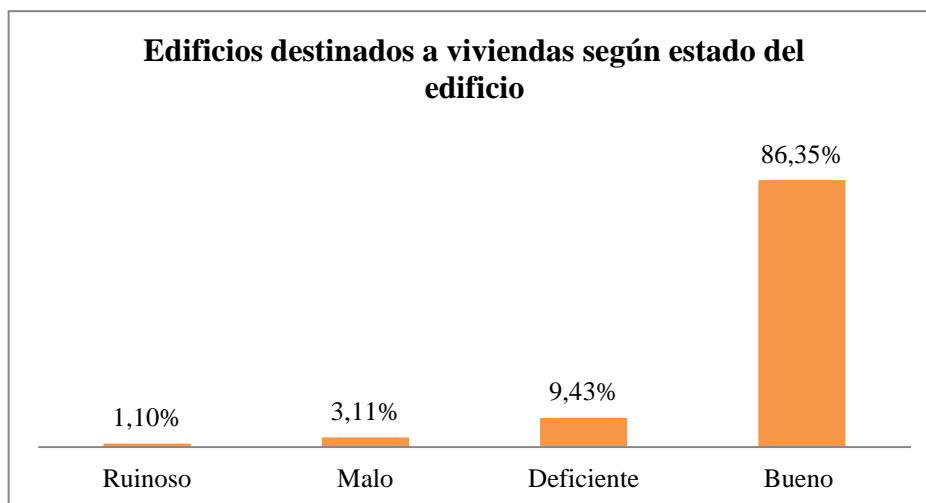
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Respecto a las instalaciones disponibles, el 15,47% de los edificios son accesibles y entre los cuales el 9% cuenta con ascensor y el 27% con garaje. Si comparamos con la media nacional, los edificios con accesibilidad representan el 22,9%. Los edificios que disponen de garaje suponen 34,7% y de ascensor un 6,3%.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Por último, según el estado del edificio, prácticamente la mayoría están en buenas condiciones, en concreto, el 86,35%. Esto se puede deber a que gran parte de ellos tienen menos de 9 años de antigüedad.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

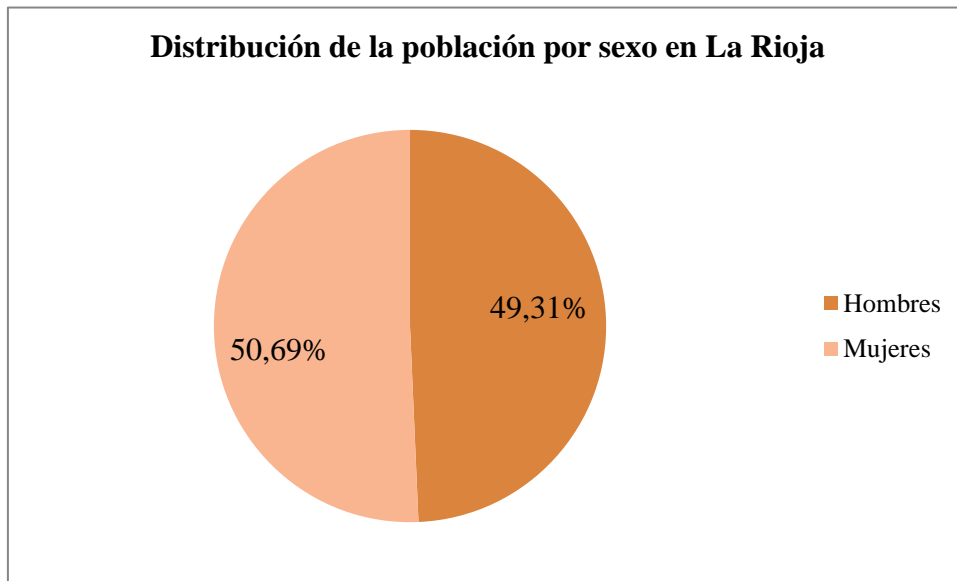
#### 4. VIVIENDAS EN LA RIOJA SEGÚN LOS HABITANTES DE SUS MUNICIPIOS

En este punto vamos a estudiar las viviendas que encontramos en La Rioja en función del número de habitantes de sus municipios, pero antes de ello, vamos a analizar la población de La Rioja con las últimas cifras oficiales recogidas por el Padrón Continuo del año 2017.

En la provincia de La Rioja encontramos un total de 315.381 personas, de las cuales 155.508 son hombres y 159.873 son mujeres.

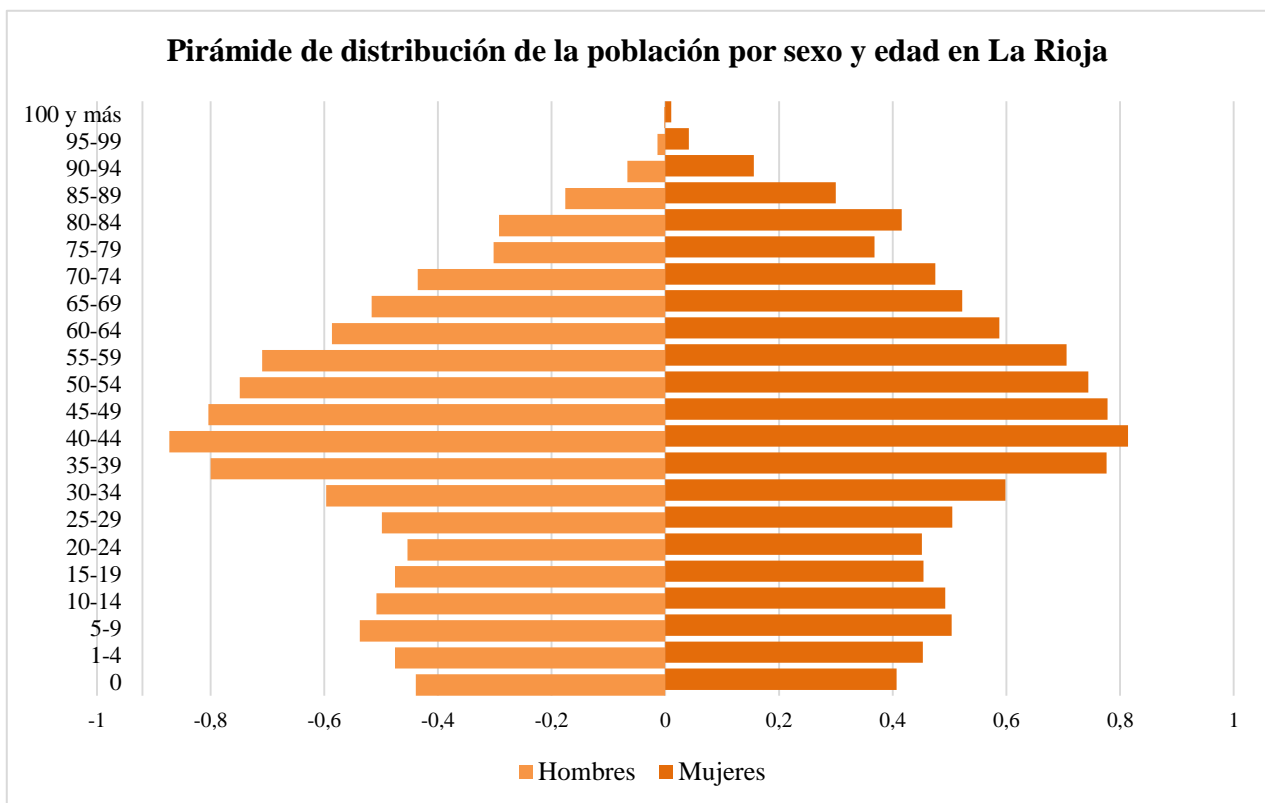
	Población	Variación absoluta	Variación relativa (%)
<b>2017</b>	315.381	-413	-0,13
<b>2016</b>	315.794	-1.259	-0,40
<b>2015</b>	317.053	-1.949	-0,61
<b>2014</b>	319.002	-3.025	-0,94

En cuanto a la distribución por sexo en La Rioja, ambos porcentajes se encuentran bastante equilibrados, en concreto, un 50% para cada sexo. Este equilibrio no ha variado prácticamente con respecto a los últimos años. La siguiente gráfica nos muestra dicha distribución.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

A través de la siguiente pirámide poblacional podemos ver la distribución por sexo y edad de la población de La Rioja de manera más completa. Hay varios tipos de pirámides según como se distribuye la población, pero la siguiente es una pirámide en forma de colmena que se corresponde con el modelo occidental del siglo XXI. Se divide en proporciones y se mide sobre 1.



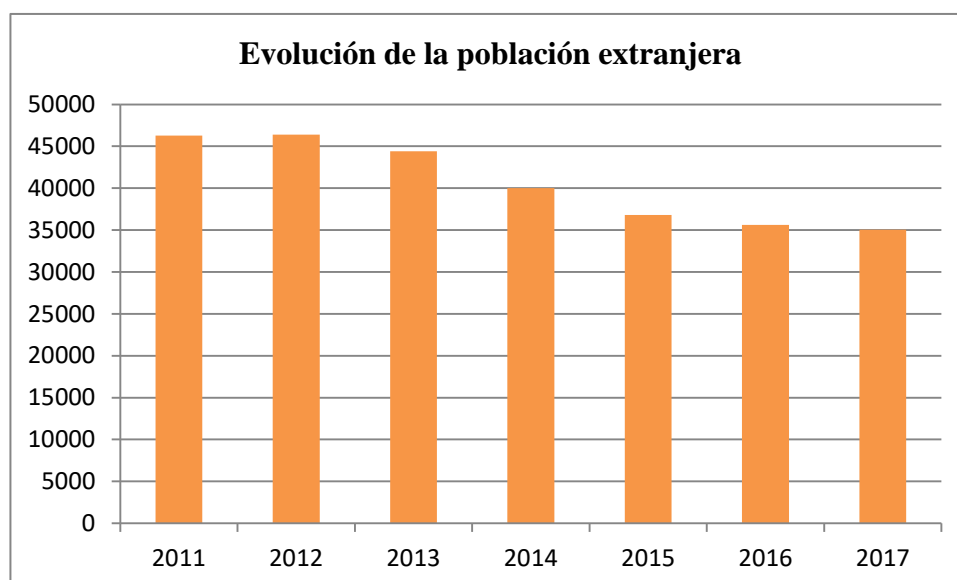
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

A partir de haber utilizado los grupos quinquenales, se ha llevado a cabo esta pirámide de la cual podemos destacar la baja natalidad y mortalidad, y una edad media que se concentra en la franja de los 40 años.

Siguiendo la distribución anterior, podemos distinguir según nacionalidad entre la población extranjera y española. La población extranjera en La Rioja representa el 11,11%. Del total de ésta, el 49,8% corresponde a los hombres y el 50,2% a las mujeres, por lo que como vemos hay un gran equilibrio entre ambos sexos.

La mayoría de la población extranjera, tiene nacionalidad europea, seguida de los nacionales de África, de algún país americano y de los asiáticos. En concreto, los países con la mayor comunidad extranjera en La Rioja son Rumanía, Marruecos, Portugal, Pakistán y Colombia.

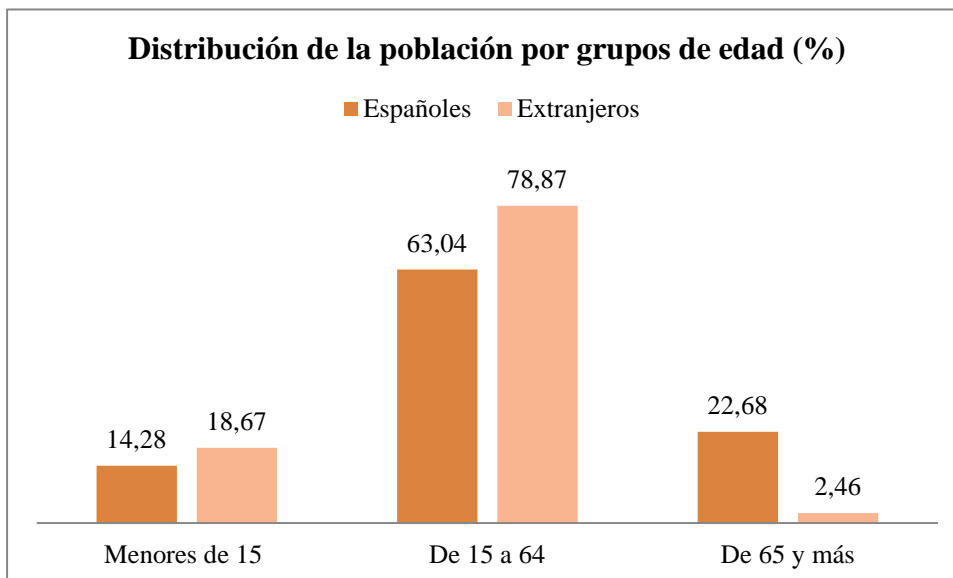
Si observamos la evolución de la población extranjera, a través del siguiente gráfico, en los últimos años desde 2011 vemos cómo ha ido descendiendo hasta alcanzar las cifras actuales. Esto puede deberse a fenómenos como la reducción gradual del número de nacimientos viéndose superado por el de defunciones, lo que implica un saldo vegetativo negativo.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Respecto a la distribución de la población española y extranjera en La Rioja según los grupos de edad, encontramos que el porcentaje de extranjeros mayores de 65 años es prácticamente mínimo e inferior al porcentaje nacional. Esto puede deberse a los motivos por los cuáles los extranjeros llegan a La Rioja, fundamentalmente por trabajo y no como ocurre en otras comunidades a las que acuden como destino tras jubilarse.

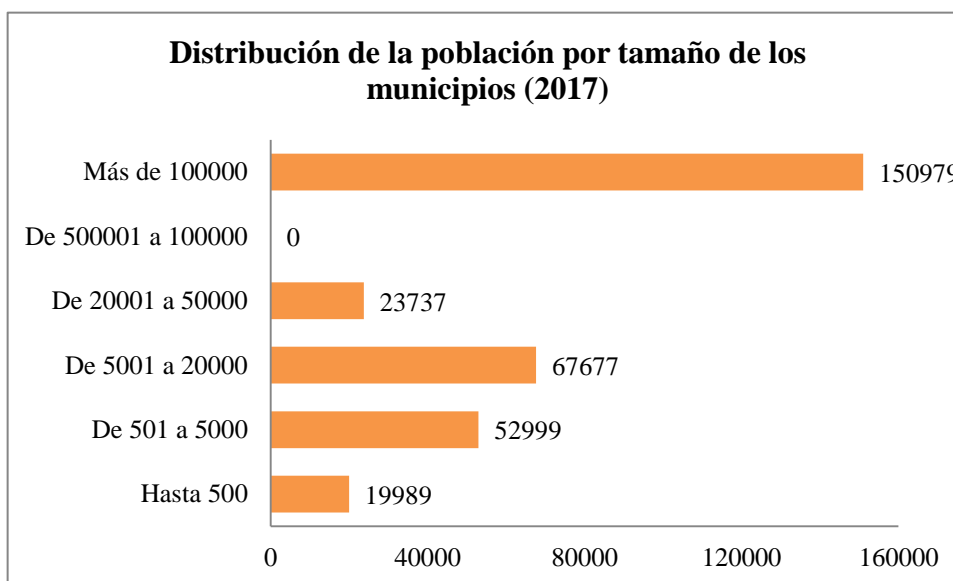
Esta distribución la podemos ver en el siguiente gráfico.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Tras un breve análisis de la distribución de la población en La Rioja según nacionalidad, sexo y rango de edad, vamos a proceder a estudiar las viviendas familiares según los habitantes de sus municipios.

En primer lugar, vemos como se distribuye la población por tamaño de los municipios según datos recogidos por el Padrón de 2017.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

La mayoría de la población la encontramos en los municipios de más de 100.000 habitantes, es decir, en la capital. Cabe destacar que en los núcleos de entre 50.000 y 100.000 habitantes no encontramos población residente, lo que nos indica que La Rioja está uniformemente repartida.

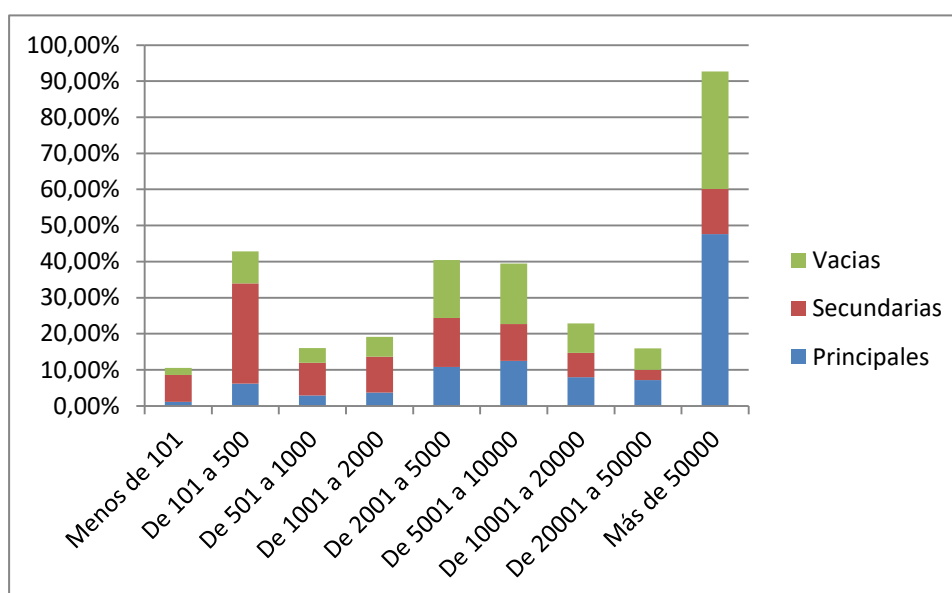
Analizamos el número de viviendas según el tamaño del municipio con los datos recogidos por el Censo del 2011 mediante la siguiente tabla.

<b>Número de viviendas según tamaño del municipio</b>				
<b>Año 2011</b>	<b>Tipo de viviendas familiares</b>			
	<b>Total</b>	<b>Principales</b>	<b>Secundarias</b>	<b>Vacías</b>
<b>Total</b>	198.669	129.984	32.940	35.745
<b>Menos de 101 hab.</b>	4.641	1.474	2.443	724
<b>De 101 a 500 hab.</b>	20.398	8.074	9.128	3.196
<b>De 501 a 1.000 hab.</b>	8.257	3.834	2.970	1.453
<b>De 1.001 a 2.000 hab.</b>	10.034	4.793	3.282	1.959
<b>De 2.001 a 5.000 hab.</b>	24.213	13.991	4.480	5.742
<b>De 5.001 a 10.000 hab.</b>	25.600	16.263	3.366	5.971
<b>De 10.001 a 20.000 hab.</b>	15.477	10.322	2.235	2.920
<b>De 20.001 a 50.000 hab.</b>	12.399	9.329	930	2.140
<b>Más de 50.000 hab.</b>	77.650	61.904	4.106	11.640

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Como podemos observar, el mayor número de viviendas tanto principales como vacías se encuentra en los municipios de más de 50.000 habitantes, es decir, en el municipio de Logroño, mientras que el mayor número de viviendas secundarias las encontramos en los municipios de entre 101 y 500 habitantes. Esto se debe a las viviendas que la población tiene en los pueblos y que utilizan para veranear, etc.

El porcentaje que representa el mayor número de viviendas principales que se encuentran en los municipios de más de 50.000 habitantes es de 47,62%, prácticamente la mitad del total de viviendas principales. El mayor número de viviendas secundarias en los municipios de 101 a 500 habitantes es de 27,71%, y el mayor número de viviendas vacías que al igual que las principales se encuentran en los núcleos de más de 50.000 habitantes, es de 32,56%.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

## 5. LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD

Como consecuencia de la crisis financiera de 2008 en España, derivada del colapso de la burbuja inmobiliaria, numerosas familias tuvieron que abandonar sus viviendas debido a diferentes razones, entre ellas, el gran desempleo que ocasionó. Por lo tanto, dos mercados quedaron especialmente afectados, el del trabajo y el de la vivienda.

En este punto, estudiamos la pérdida de la vivienda originada por el impago del alquiler así como por el impago de las cuotas hipotecarias, sus repercusiones, los colectivos que se ven especialmente afectados y las medidas para hacer frente y tratar de evitar esta problemática.

### 5.1.DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

El derecho internacional de los derechos humanos reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado para todas las personas. A pesar de ello, son más de 1.000 millones las personas que no cuentan con una vivienda adecuada, que viven en unas condiciones precarias, perjudiciales para su salud, o en unas condiciones que no respetan sus derechos ni su dignidad. En España, en concreto, son 31.000 las personas que viven en la calle.

Existen diferentes concepciones sobre lo que se considera el derecho a una vivienda digna y adecuada. A continuación vemos las que ofrecen la Constitución Española y la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Según el artículo 47 de la Constitución Española:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*

Según el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos:

*“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*

El objetivo es garantizar una vivienda digna y adecuada, que permita desarrollar un proyecto de vida y que se pueda mantener a largo plazo con una cierta seguridad de tenencia. Que sea fija, habitable, de calidad y asequible, y que además disponga de unas condiciones adecuadas que protejan del frío, de la humedad, el viento, etc., y de unas condiciones higiénicas garantizando la salud de sus habitantes.

Sin embargo, el problema con el derecho universal a la vivienda es que no ejerce una obligación, sino que simplemente el texto insta al esfuerzo sin incluir mecanismos que obliguen al cumplimiento de sus contenidos.



Por lo tanto, como podemos ver en la actualidad, los Gobiernos no tienden a dictaminar políticas destinadas a que todas las personas cuenten con una vivienda.

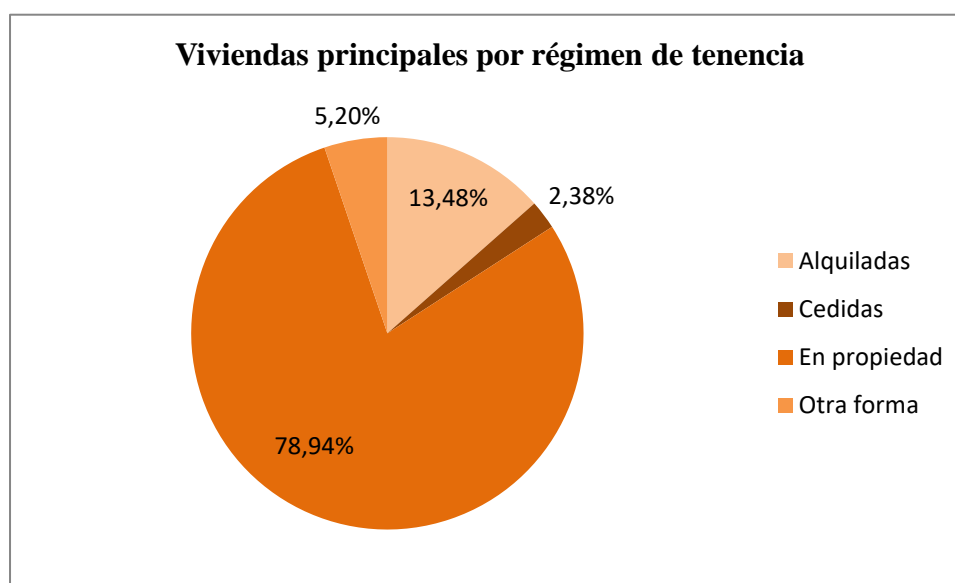
La prioridad en las crisis como la de 2008 no es que la población mantenga su vivienda sino que las políticas van encaminadas a salvar intereses económicos de grandes empresas, bancos, etc.

## 5.2. EL DESAHUCIO

Se entiende por desahucio la acción de expulsar a los habitantes de una vivienda en la que residen, ya sea de propiedad o de alquiler. Se trata de un auténtico drama social y personal, no solo pierdes tu casa, sino también tu futuro, tu intimidad, tus ilusiones, tu hogar y sobre todo, la mayoría de las veces la inversión de la persona.

Esta situación puede derivarse de la pérdida de empleo, situándose el paro como el principal problema de la economía española, lo que provoca grandes dificultades para satisfacer mensualmente los pagos.

En los últimos años ha estado muy presente el deseo de tener una propiedad, sin embargo, las circunstancias han llevado a tener que considerar otras opciones, en muchas ocasiones de manera obligada y sin contar con otra posibilidad, como el alquiler.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Según datos del Censo del año 2011, en España el 78,94% representa las viviendas en propiedad, seguido de un 13,48% correspondiente a las viviendas en alquiler.

Dentro del total de las viviendas en propiedad podemos distinguir entre las viviendas que están totalmente pagadas (49,22%), las que tienen pagos pendientes (41,62%) y las que han sido donadas o heredadas (9,16%).

La pérdida de la vivienda puede presentarse por la falta de pago de la hipoteca o por la falta de pago del alquiler.

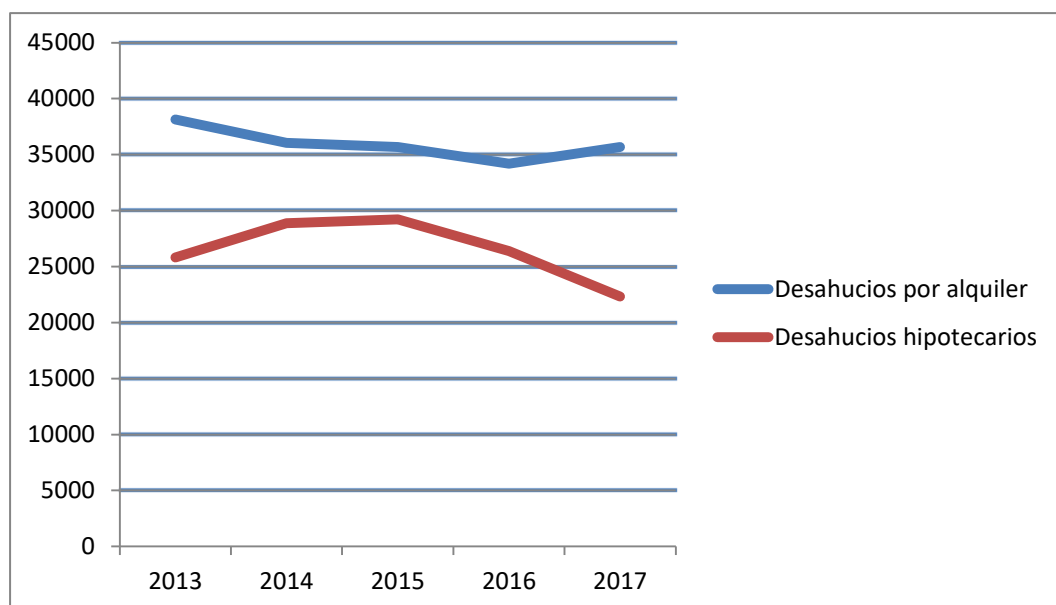
Según datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) en el año 2017 nos encontramos con un total de 60.754 desahucios, lo que supone un descenso del 3,6% en relación al año anterior. Como vemos, el número de lanzamientos en su conjunto ha visto reducidas sus cifras, sin embargo, no ocurre lo mismo en los dos tipos de desahucios, cuya evolución ha sido diferente: las ejecuciones hipotecarias experimentaron un descenso del 15,4% respecto al 2016, mientras que los lanzamientos derivados del impago del alquiler aumentaron un 4,3% en 2017.

Este último incremento podemos verlo en determinadas zonas de España, especialmente Madrid y Barcelona, donde sufren el boom de los precios del alquiler.

De los 60.754 desahucios practicados en 2017, el 58,7%, es decir, 6 de cada 10 lanzamientos fueron consecuencia del impago del alquiler, mientras que el 36,8% se debieron a ejecuciones hipotecarias.

Por Comunidades Autónomas, Cataluña fue la comunidad con mayor número de lanzamientos, con un 21,9%, seguida por Andalucía y Valencia.

El siguiente gráfico nos muestra la evolución de ambos tipos de desahucios en los últimos 5 años a nivel nacional, dejando ver que ha habido más lanzamientos por dejar de pagar la renta del alquiler que por no pagar las cuotas hipotecarias.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del CGPJ

En el primer trimestre del año 2018, en España se han producido 9.719 lanzamientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y 5.371 derivados de una ejecución hipotecaria. Estos datos suponen que se habrían llevado a cabo 107 procedimientos al día derivados de la LAU frente a unos 60 por dejar de pagar la hipoteca, lo que refleja cómo el impago del alquiler genera prácticamente el doble de desahucios actualmente que el dejar de pagar la hipoteca al banco.

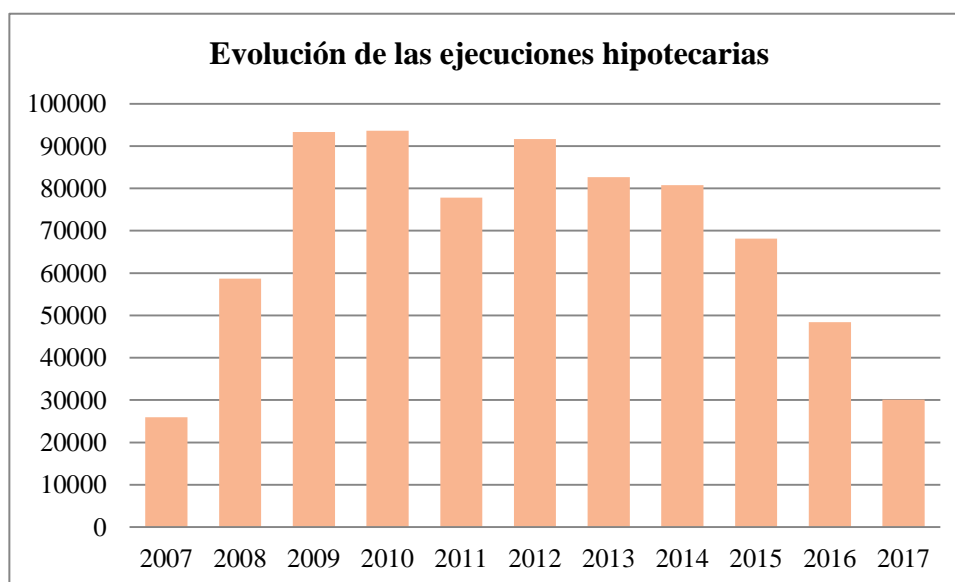
El aumento del número de desahucios y ejecuciones hipotecarias, es sólo una consecuencia más de la crisis económica, que ha llevado a las protestas en las calles por parte, en mayor medida, de los más afectados por esta problemática, y además ha ocasionado un replanteamiento de la vigente regulación así como de su modificación en determinados aspectos con medidas dirigidas a proteger al deudor del sobreendeudamiento al que se ha visto enfrentado, como al acreedor hipotecario.

### 5.2.1. Desahucios hipotecarios

El número de ejecuciones hipotecarias experimentó un descenso del 15,4% respecto al año 2016, lo que supone la cifra más baja de las registradas desde 2008.

En el primer trimestre del año, los datos del CGPJ señalan un descenso del 34,1% en el número de procedimientos derivados de ejecuciones hipotecarias.

Como veremos más adelante, estos procedimientos no necesariamente terminan en el lanzamiento de la vivienda ya que existen acuerdos extrajudiciales a los que se puede acceder.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del CGPJ

La caída de las ejecuciones hipotecarias por parte de los bancos que se ha experimentado en los últimos años es causa de la cláusula de vencimiento anticipado, declarada como abusiva y como “no puesta” por muchos jueces, ya que permitía al banco ejecutar la hipoteca cuando se hubiera dejado de pagar una cuota. De esta forma, los bancos no pueden llevar cabo el procedimiento de desahucio.

Como consecuencia de la falta de pago de las cantidades debidas en virtud de un préstamo hipotecario, se ordena la venta del bien inmueble en cuestión, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca. Este procedimiento ejecutivo se denomina ejecución hipotecaria y se desarrolla de la siguiente forma:

---

### **1. Demanda ejecutiva**

---

La entidad financiera remite al juzgado una demanda contra el deudor para que se rompa el contrato de préstamo, reclamando la cantidad total del mismo (cuotas impagadas, más intereses y comisiones). Para poder reclamársela judicialmente al cliente, el atraso en el pago debe ser superior a 3 meses.

---

### **2. Notificación de la demanda al deudor y requerimiento de pago al mismo**

---

Además de notificarle al deudor el inicio del procedimiento judicial, en caso de que la entidad financiera no hubiese requerido el pago al deudor con anterioridad al inicio del procedimiento judicial, se procederá a reclamarle dicha deuda (tres cuotas impagadas).

---

### **3. Certificación del Registro de la Propiedad**

---

El Registro de la Propiedad oficializa las cargas sobre el inmueble.

---

### **4. Subasta del bien hipotecado y pago a la entidad financiera acreedora**

---

El inmueble cae en subasta. Se adjudica el inmueble al mejor postor comparando las diferentes pujas. Toda escritura de hipoteca debe especificarse la valoración del bien a efectos de subasta. Si no hay ofertas superiores al precio mínimo establecido, el banco se puede quedar con el inmueble por un 60% de su valor.

*El proceso de embargo de la vivienda es reversible en todo momento antes de finalizar la celebración de la subasta, para ello habrá que pagar la deuda restante más los intereses devengados.*

---

### **5. Cambio de la titularidad del inmueble ejecutado en el Registro de la Propiedad, posesión del inmueble y, en su caso, lanzamiento judicial**

---

El deudor pierde la propiedad del inmueble modificándose la titularidad en el Registro de la Propiedad a favor del adjudicatario en la subasta. Se invita al deudor a abandonar la vivienda y si no lo hace se inicia el desahucio.

---

Fuente: Elaboración propia

Sin embargo, no todas las ejecuciones hipotecarias terminan con el lanzamiento judicial de sus propietarios. Nos encontramos con diferentes opciones para hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias antes de dar lugar a la subasta o a la orden de lanzamiento: reestructuración de la deuda, la quita y la dación en pago.

- La reestructuración de la deuda.

Cuando el deudor no puede hacer frente a lo convenido anteriormente se lleva a cabo una reestructuración de la deuda, es decir, se trata de establecer nuevas condiciones en el contrato del préstamo, y por consiguiente, es necesaria una nueva mediación entre acreedor y deudor. Encontramos diferentes opciones:

- a) Ampliar el plazo de amortización hasta 40 años.
- b) Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0.25 puntos.
- c) Ausencia de capital: hacer frente únicamente al pago de intereses durante un período determinado sin la amortización de capital. Esto conlleva determinados gastos.

- Medidas complementarias: quita de la deuda.

Se trata de un acuerdo entre el deudor y el acreedor, por el cual, este último rebaja una parte de la deuda generada por el préstamo hipotecario al deudor con la intención de evitar el impago de la totalidad de la misma. Sin embargo, trae consigo determinadas consecuencias como la falta de fiabilidad y confianza para satisfacer futuros préstamos.

- Medidas sustitutivas: la dación en pago.

Consiste en la entrega por parte del deudor de la vivienda hipotecada a cambio de cancelar la deuda originada por un préstamo hipotecario. De esta manera, el deudor se libera de las cuotas, sin embargo, puede perder la parte del préstamo ya satisfecho.

El Código de Buenas Prácticas establece determinados requisitos de especial vulnerabilidad para que las familias puedan acogerse a las soluciones anteriores, lo que se denomina el umbral de exclusión. Estos requisitos se han ampliado desde su puesta en marcha en 2012.

- a. Familia numerosa, conforme la ley vigente.
- b. Que forme parte un menor de edad en la unidad familiar.
- c. Unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- d. Unidad familiar en la que algún integrante tenga una un grado de discapacidad superior o igual al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para realizar una actividad laboral.
- e. Unidad familiar con la que convivan una o más personas unidad al titular o a su cónyuge con parentesco hasta el tercer grado y que estén en situación de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que les incapacite para realizar una actividad laboral.
- f. Unidad familiar en la que existen una víctima de violencia de género.
- g. Unidad familiar en la que el deudor se encuentre en situación de desempleo.
- h. Deudor mayor de 60 años.

Así mismo, deben cumplir las siguientes circunstancias económicas.

- a. Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas.
- b. Que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos que perciban todos los miembros de la unidad familiar.

- c. Que la unidad familiar carezca de otros bienes y derechos patrimoniales para hacer frente a la deuda.
- d. Que el préstamo recaiga sobre la única vivienda, propiedad del deudor.
- e. Que el préstamo carezca de otras garantías.

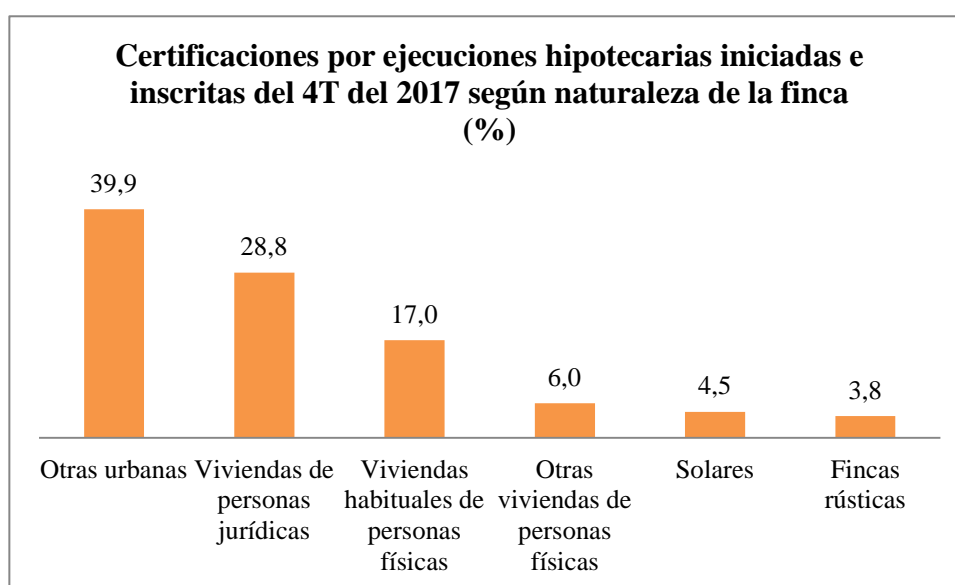
Además de las condiciones señaladas anteriormente, se establecen para la adquisición de las viviendas que se financian, unos precios máximos en función de la población de sus municipios:

- 200.000 euros para las ciudades de más de un millón de habitantes.
- 180.000 euros para las ciudades de más de medio millón de habitantes o en áreas metropolitanas de más de un millón de habitantes.
- 150.000 euros para las ciudades de más de 100.000 habitantes.
- 120.000 euros para el resto.

### **Estadísticas sobre ejecuciones hipotecarias**

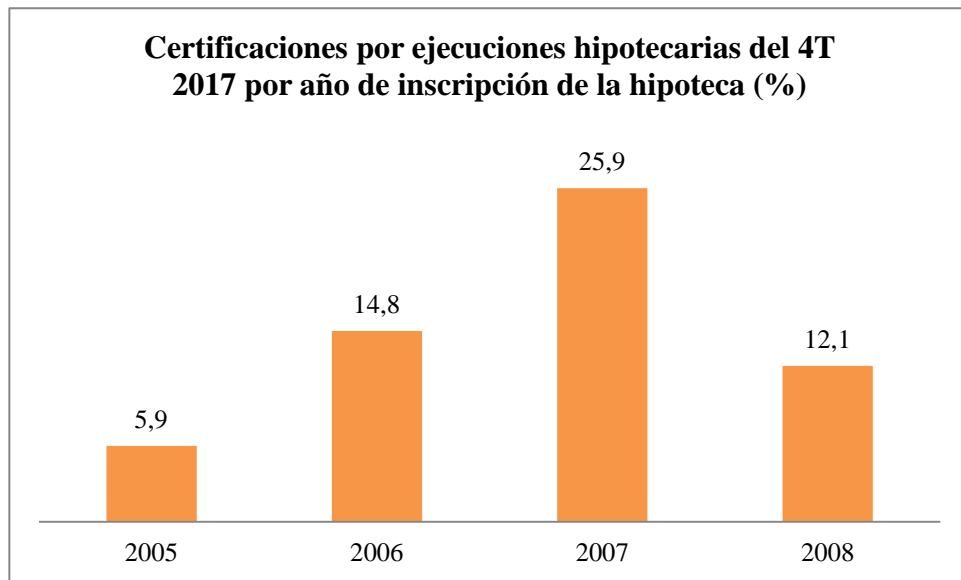
El objetivo es conocer la evolución de las ejecuciones hipotecarias que se inician y se inscriben en el Registro de Propiedad en la fecha de referencia. En este caso, vamos a ofrecer datos tanto de la Comunidad de la Rioja, como de España en general y de esta forma, podremos observar las diferencias entre ellas.

En primer lugar, encontramos la distribución de las certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas del cuarto trimestre de 2017. Como se puede observar en el siguiente gráfico los procedimientos sobre viviendas ocupan el 51,8% del total de ejecuciones en el período de referencia. De ellas, el 17,0% corresponde a las viviendas habituales de personas físicas y el 6,0% a otras viviendas de personas físicas, sin embargo, la cifra más alta la encontramos en las viviendas de personas jurídicas alcanzando el 28,8% del total de viviendas. Por otro lado, el porcentaje más alto refleja las ejecuciones hipotecarias sobre otras fincas urbanas, como por ejemplo, garajes, trasteros, naves... con un 39,9% del total de fincas.



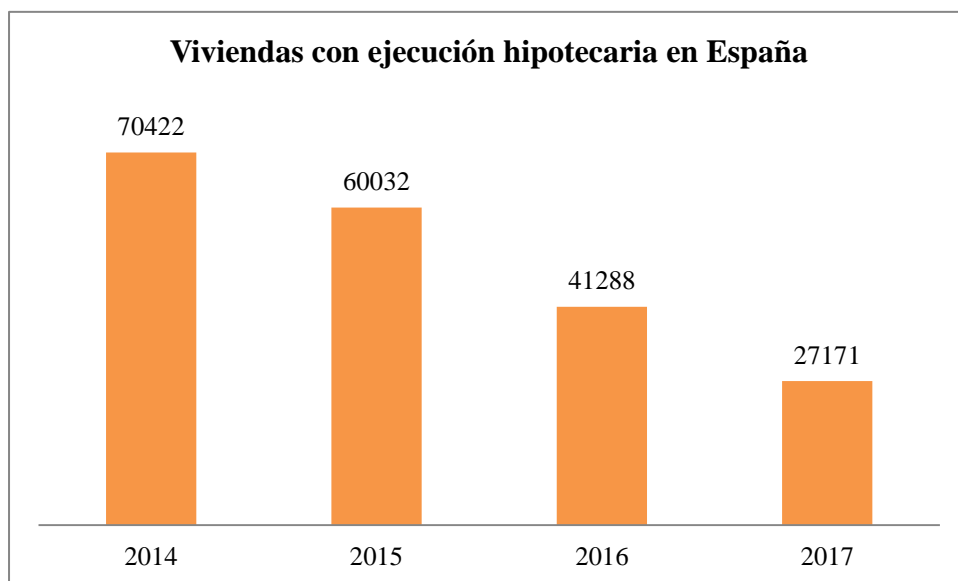
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

El siguiente gráfico nos indica las certificaciones por ejecuciones hipotecarias del cuarto trimestre de 2017 por año de inscripción de la hipoteca. Podemos ver como el 25,9% de las ejecuciones hipotecarias corresponde a hipotecas constituidas en el año 2007, el 14,8% a hipotecas constituidas en 2006 y el 12,1% a hipotecas de 2008. El periodo 2005-2008 concentra el 58,7% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas este trimestre debido al “boom” inmobiliario, que encareció las hipotecas.



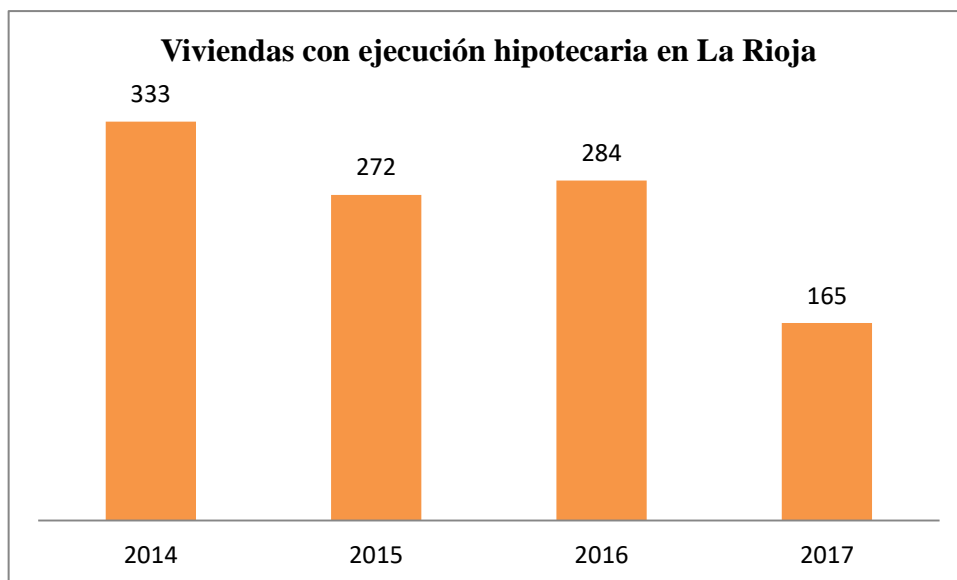
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

En cuanto a las viviendas con ejecución hipotecaria en España, como podemos ver, han ido descendiendo en los últimos años debido a la recuperación económica y a la bajada de los precios, unido a las mejores condiciones de las hipotecas y reducción de los tipos de interés.



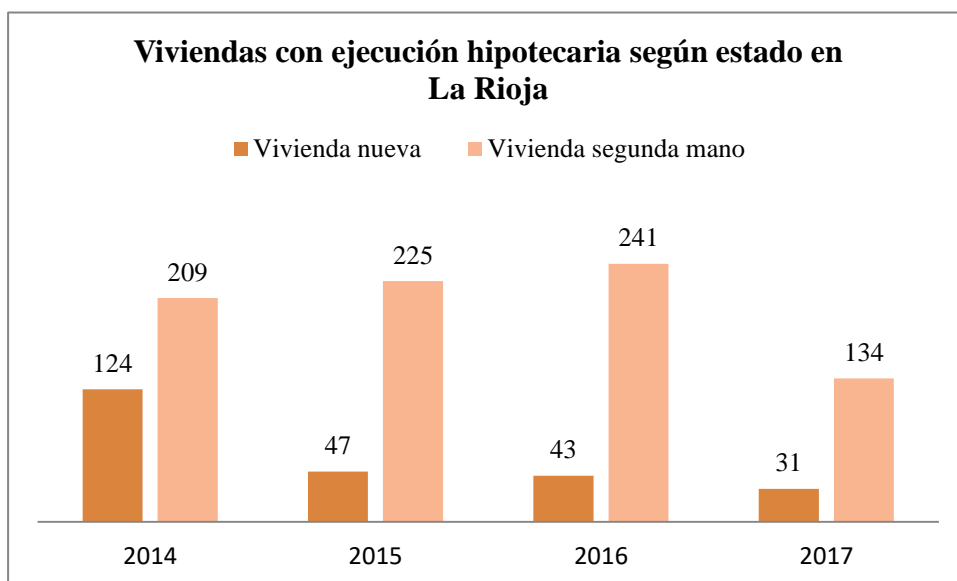
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Si comparamos los procedimientos llevados a cabo en La Rioja con el conjunto nacional, vemos notables diferencias. Si bien las ejecuciones hipotecarias en España han ido descendiendo progresivamente en los últimos años, en La Rioja vemos desequilibrios descendiendo en 2015 y 2017, y aumentando en 2016.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

A través del siguiente gráfico, podemos ver como la mayoría de las ejecuciones se llevan a cabo sobre viviendas de segunda mano, situación que se mantiene en el tiempo. Sin embargo, en cuanto a las viviendas nuevas podemos observar como en 2014 hay 124 viviendas con ejecución hipotecaria y a partir de entonces, el número de viviendas ejecutadas disminuye hasta llegar en 2017 a 31 viviendas.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE



Por comunidades autónomas, en términos absolutos, Andalucía fue el territorio donde se presentaron más ejecuciones hipotecarias en 2017 (7.693), seguido de Valencia (5.356) y Cataluña (4.107).

El siguiente gráfico nos muestra las viviendas con ejecución hipotecaria en 2017 en España por Comunidades Autónomas.

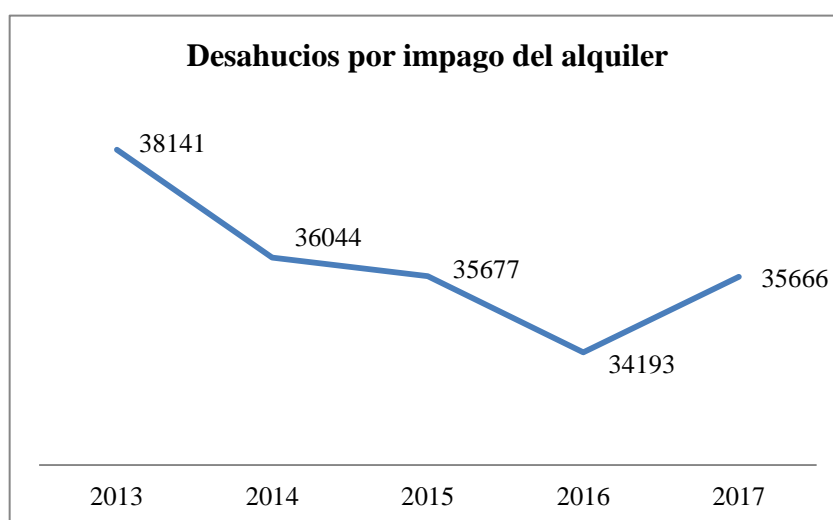


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

### 5.2.2. Desahucios por impago del alquiler

En España en 2017, aproximadamente seis de cada diez desahucios se derivaron de la Ley Arrendamientos Urbanos (LAU), en concreto 35.666, un 4,3% más que un año antes.

A través del siguiente gráfico podemos ver la evolución de las ejecuciones por impago del alquiler.



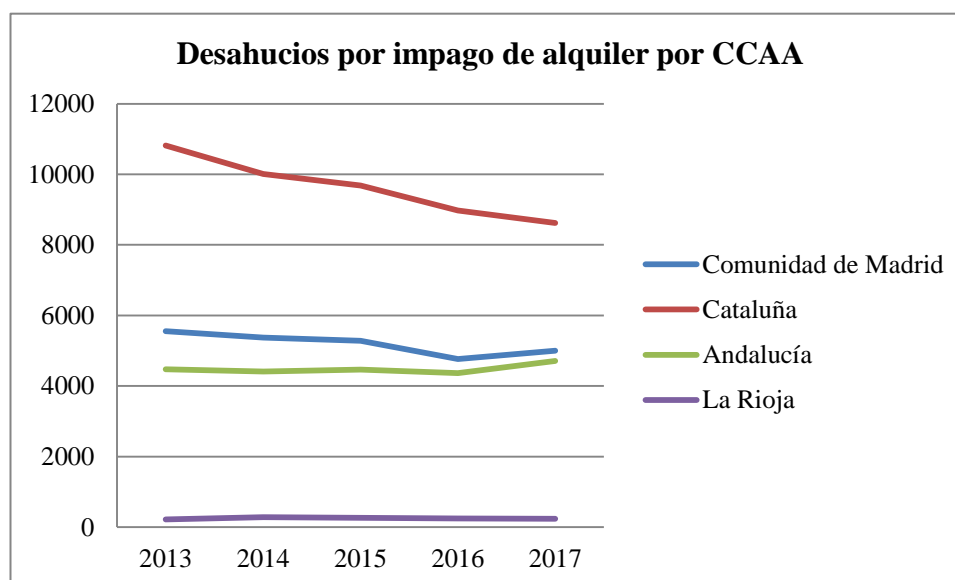
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del CGPJ

Como se puede observar, según datos del Consejo General del Poder Judicial, en los 5 últimos años, el mayor número de desahucios lo encontramos en el año 2013 y desde entonces no ha parado de bajar, en concreto un 6,4%, salvo en el año 2016 que encontramos un repunte del 4%.

Es importante tener en cuenta cómo ha crecido el parque de viviendas en alquiler, la otra gran variable a tener en cuenta al analizar los desahucios de arrendamiento: en 2017 había 3.330.900 hogares de alquiler, un 4,3% más que en 2016, y un 13% más que en 2013, según datos del INE. Es decir, se han reducido los desahucios al mismo tiempo que aumentaba el parque de viviendas destinadas al alquiler.

Cabe destacar que en el conjunto de desahucios se incluyen todos los inmuebles regulados por la LAU, por lo que no podemos especificar el número de lanzamientos sobre viviendas, locales, garajes o segundas residencias.

En el siguiente gráfico queda reflejada la evolución de los desahucios por impago del alquiler en los casos de las Comunidades que mayor número de lanzamientos han sufrido como son Cataluña con 8.624, seguida de la Comunidad de Madrid con 5.001, y Andalucía con 4.713. Por otro lado, La Rioja, para ver la situación en nuestra Comunidad.



Fuente: Elaboración propia

En los últimos años, las rentas de los alquileres han subido en mayor medida en las Comunidades Autónomas de Cataluña y Madrid, respecto a las demás. Como consecuencia de ello, vemos como los desahucios han tenido mayor peso sobre estas comunidades, además del impacto directo en el esfuerzo que deben hacer los inquilinos para hacer frente al pago del alquiler tras el incremento de los precios.

En el caso de los desahucios derivados del impago del alquiler, el procedimiento llevado a cabo es el siguiente:

---

### **1. Actuaciones previas a la interposición de la demanda de desahucio**

---

El arrendador recibe un burofax como consecuencia de acumular 3 meses de impago de la renta.

---

### **2. Inicio del procedimiento de desahucio**

---

Demanda por impago de rentas y posibilidad de parar el desahucio.

---

### **3. Admisión y entrega de la demanda al inquilino**

---

#### **Actuación del demandado en los 10 días tras la entrega de la demanda**

---

El arrendador que ha sido demandado, 10 días tras la entrega de la demanda, opta por varias opciones: no hace nada y se mantiene en el inmueble, acepta el desalojo a cambio de una reducción o extinción de la deuda, solicita Justicia Gratuita o se opone a la demanda. También cuenta con la posibilidad de pagar la deuda y seguir en la vivienda.

---

### **5. Sentencia para finalizar el proceso de desahucio**

---

### **6. Ejecución del lanzamiento (desalojo)**

---

### **7. Recuperación del inmueble**

---

El arrendatario recupera el inmueble con la entrega voluntaria de las llaves, por parte del arrendador, o mediante ejecución forzosa y expulsión del inquilino.

---

Fuente: Elaboración propia

## **5.3. COLECTIVOS ESPECIALMENTE AFECTADOS**

Actualmente, son numerosos los colectivos a los que esta situación de pérdida de la vivienda afectan día a día. Personas que no pueden satisfacer el pago del alquiler o de las cuotas hipotecarias debido a las condiciones precarias en las que se encuentran y los escasos ingresos con los que cuentan.

Cabe destacar, en primer lugar, que nos encontramos con una situación en la que por primera se ve afectada la clase media que también se ha visto perjudicada por el alto paro y que tiene que lidiar con sobreendeudamientos. Una de las consecuencias de la crisis de 2008 es la mayor desigualdad entre ricos y pobres, y el desmoronamiento gradual de la mayoritaria clase media. Además, son numerosos los hogares que destinan sus la mayor parte de sus ingresos a la vivienda.

Por otro lado, las personas inmigrantes sobre todo procedentes de Latinoamérica.

Otro de los colectivos especialmente vulnerables a los desahucios son las familias monoparentales. Unidades familiares en las que la responsabilidad de mantener una cierta estabilidad recae sobre una sola persona, y que además puede no contar con contrato laboral sólido unido a una baja remuneración. Todo ello da lugar a que no se puedan llegar a cubrir las necesidades básicas.

Esta situación perjudica en especial al sector de las mujeres. Una de las razones por la que podría deberse esto, es que se trata de mujeres solteras y mujeres víctimas de violencia de género. Mujeres que podrían no haber trabajado o que cuentan con un contrato laboral a tiempo parcial y que ahora son susceptibles de que esa situación les lleve a un desahucio.

Estas, además, se encuentran en una situación de desprotección. La administración, para otorgarles una vivienda social, les exige la sentencia condenatoria. Sin embargo, el 49,2% de las que denuncian ven rechazada la solicitud.

Por último, las personas mayores que cuentan con insuficientes ingresos económicos debido a sus bajas pensiones y que no pueden hacer frente a los gastos.

#### **5.4. REPERCUSIONES**

Sufrir un desahucio es uno de los actos psicológicamente más violentos, incide en numerosos ámbitos de la vida de la persona, conduce directamente a una exclusión social e interrumpe su proyecto de vida. Problemas de salud mental grave, económicos, familiares...son algunas de las consecuencias.

La aparición de los problemas de salud mental se deriva de la convivencia de estados de depresión, angustia o ansiedad, entre otros. En muchas ocasiones, por la pérdida de la esperanza, esta situación puede dirigir a los afectados al suicidio.

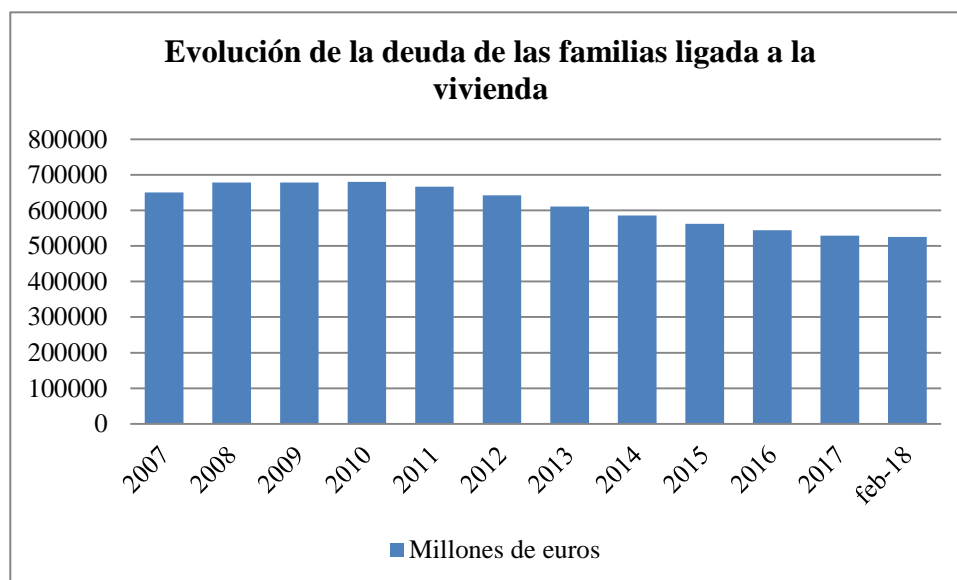
Los últimos datos recogidos por el INE indican que el suicidio y las lesiones autoinfligidas son la principales causa de mortalidad externa y no natural en España. Según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, en un informe del año 2017 basado en datos oficiales, se producen 34 suicidios cada semana en España, como consecuencia de la crisis económica que afecta a numerosas familias, en concreto, como consecuencia de la crisis inmobiliaria y financiera.

En cuanto a los problemas económicos, encontramos un gran sobreendeudamiento de los colectivos afectados, y respecto a los problemas familiares, los desahucios pueden dar lugar a separaciones y divorcios, afectando también a los hijos. Además, aparece el denominado reagrupamiento familiar forzoso, es decir, la vuelta a casa de los padres.

Por otro lado, esta situación puede llevar al consumo de alcohol con el objetivo de tratar de evitar así los problemas. El conjunto de estas repercusiones es tan crítico que el desgaste tanto físico como psíquico es aterrador.

Frente a esta situación, se puede observar una gran falta de respuesta por parte de la Administración ante esta pérdida de la vivienda.

Sin embargo, en el siguiente gráfico, se observa un ápice de esperanza viendo como el endeudamiento inmobiliario va descendiendo y las familias consiguen reducir sus deudas, dejando la deuda hipotecaria total de los hogares en mínimos de 2005. El cierre más alto fue en 2010, rozando los 680.000 millones de euros y desde entonces el volumen ha caído un 21%.



Fuente: Elaboración propia

Además, si medimos la deuda actual sobre el PIB, encontramos que esta se sitúa en su nivel más bajo desde 2004.

Por último, cabe destacar que la riqueza neta de las familias españolas está experimentando un crecimiento. Según las Cuentas Financieras ofrecidas por el Banco de España, la riqueza ha aumentado un 3,8% entre el cuarto trimestre de 2016 y el cuarto trimestre de 2017, lo que ya equivale al 118% del PIB.

## 5.5.MEDIDAS

Son numerosas las medidas que se llevan a cabo para tratar de encontrar una solución a desahucios y a la exclusión social que se deriva de los mismos. A continuación, vemos algunas de ellas llevadas a cabo por los diferentes niveles gubernamentales, así como por la movilización ciudadana.

Desde el Gobierno se pusieron en marcha un conjunto de actuaciones para gestionar los impagos. En 2011, se empiezan a hacer efectivas las principales medidas ante el elevado número de desahucios.

En 2012 se aprueban las *Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (Real Decreto-Ley 6/2012)* con la posibilidad de acogerse a un Código de Buenas Prácticas (CBP). Hasta la actualidad, más de 78.600 familias se han beneficiado y más de 24.000 lanzamientos se han suspendido.

Algunas de estas medidas las hemos podido ver en el punto 4.2.1., en el que se hace referencia a los desahucios hipotecarios: reestructuración de la deuda, medidas complementarias y medidas sustitutivas. Otras medidas contempladas en el Decreto son la moderación de los intereses moratorios o el acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias.

Sin embargo, se ha modificado el Real Decreto-Ley 6/2012 ampliándose en determinados supuestos:

-Ampliación de la moratoria de ejecuciones hipotecarias extendiéndose hasta 2020.

-Nuevos supuestos de especial vulnerabilidad que hemos podido ver en los requisitos para poder acogerse a las posibles opciones antes de dar lugar al lanzamiento, en el punto 4.2.1.

-Introducción en el Código de Buenas Prácticas de la opción de poder alquilar la vivienda habitual ejecutada a un precio reducido.

Por otro lado, haciendo hincapié en las iniciativas colectivas, nos encontramos con la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que nace como consecuencia de la falta de apoyo de las instituciones públicas para proteger a los ciudadanos. Dicha movilización lleva a cabo numerosas acciones para lograr la paralización de los desahucios efectivos y ha tenido un papel clave en la visibilidad de esta problemática.

Otra de las iniciativas ciudadanas es el novedoso *Housing First*. El *Housing First* permite la integración social de las personas sin techo, ofreciéndoles una vivienda individual y adecuada en función de sus demandas y necesidades. El programa requiere determinadas condiciones, como contribuir con los gastos si se cuenta con ingresos o tener buenas relaciones de vecindad. Esta medida supone una oportunidad de integración en la sociedad a un colectivo especialmente vulnerable y excluido

Por último, a través de la *mediación* se logran evitar numerosos desahucios consiguiendo negociar nuevas condiciones en los contratos. El objetivo de esta medida es tratar de impedir que las personas pierdan su vivienda y permanezcan en la misma sin ningún tipo de consecuencias, como por ejemplo, económicas.

## **6. LA VIVIENDA EN EL GOBIERNO DE LA RIOJA**

El Gobierno de La Rioja lleva a cabo una serie de diferentes iniciativas en forma de ayudas destinadas a la vivienda. Los objetivos son múltiples y van dirigidos por ejemplo, a incentivar la compra de viviendas o a proteger a familias que se ven en situaciones desfavorables.

- **Viviendas de protección oficial**

A través de esta iniciativa, el Gobierno de La Rioja pretende facilitar el acceso a una vivienda de calidad y a precios accesibles a las personas que están atravesando dificultades.

- **Ayuda social al Alquiler**

El Gobierno de la Rioja podrá reconocer una ayuda consistente en el 50 % de la renta con un máximo de 250€/mes por un periodo de dos años, a todos los arrendatarios que reúnan los requisitos establecidos en la ayuda social al alquiler.

- **Ayudas arrendamientos especiales**

Estas ayudas promovidas por el Gobierno de La Rioja en colaboración con el Instituto Rioja de la Vivienda de La Rioja (IRVI), están dirigidas a aquellas familias que carecen de recursos económicos y se encuentran en una situación extremadamente crítica, en concreto, aquellas familias que han sufrido un desahucio o la pérdida de su vivienda habitual, o que están en riesgo de exclusión.

El objetivo es que estas familias no destinen más del 25% de sus ingresos al pago del alquiler. Para las familias numerosas o con personas dependientes, se trata del 20%.

Además, gracias al programa de Mediación integral en materia de ejecuciones hipotecarias en La Rioja, que ofrece un servicio integral y prioritario, aquellas familias que hayan sido afectadas por la ejecución hipotecaria de su vivienda habitual, podrán seguir residiendo en ella como propietarios o en régimen de alquiler.

El personal de El Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI) se encargará de atender a cada una de estas familias de manera individual y personalizada. En el caso que sea necesario mediar con la entidad financiera, llevarán a cabo la mediación entre el deudor hipotecario y la entidad Todo ello, en un plano real de igualdad.

En el caso de que no se logran los objetivos, el programa facilitará una vivienda en régimen de alquiler, bien del Fondo Social, de la Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja, o del propio IRVI.

- **Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja**

<b>HIPOTECA JOVEN DEL GOBIERNO DE LA RIOJA</b>
<p><b>Descripción:</b> Es un préstamo hipotecario exclusivo para los jóvenes riojanos que ofrece unas condiciones financieras y un tipo de interés que generan un sustancial ahorro con respecto al resto de hipotecas del mercado.</p>
<p><b>Requisitos de acceso:</b></p> <p>Solicitar formalmente y acreditar unos ingresos familiares suficientes para afrontar el pago del préstamo. Se considera que los ingresos son suficientes si la cuota resultante es inferior al 35% de la renta bruta en el momento de la solicitud.</p> <p>Dichos ingresos deberán, además, estar comprendidos entre 1 vez el IPREM y 8 veces el IPREM en el momento de la solicitud.</p> <p>Solicitantes que tengan una edad comprendida entre 18 y 45 años, ambos incluidos.</p> <p>En el caso de una unidad familiar o convivencial compuesta por varias personas, dicho requisito deberá cumplirse por quien aporta la totalidad o la mayor parte de los ingresos en el momento de formalizar la solicitud.</p> <p>En ningún caso podrá cualquiera de los titulares del préstamo superar los 70 años de edad la final del vencimiento inicialmente pactado.</p> <p>Primer acceso a la vivienda en propiedad. Se requiere que la vivienda, para cuya adquisición se solicite la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja, sea la única sobre la que el solicitante ostente pleno dominio o cualquier derecho real de uso disfrute a título oneroso en el momento de la futura escritura de compraventa.</p>
<p><b>Condiciones de la vivienda:</b></p> <p>Condiciones mínimas de accesibilidad y habitabilidad y estar ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.</p> <p>Podrán acogerse todas las viviendas tanto libres como acogidas a cualquier régimen protector, siempre que lo permita su título. Se permitirán expresamente subrogaciones de préstamos de promotor, así como las autopromociones.</p> <p>Los titulares del préstamo tienen obligación de constituir su domicilio en la vivienda objeto del programa, así como destinarla a su residencia habitual y permanente.</p>
<p><b>Condiciones del préstamo:</b></p> <p>Los gastos notariales e impuestos son asumidos por el solicitante.</p> <p>La cuantía básica del préstamo será del 80% del valor de tasación pudiendo incrementarse hasta el 100%.</p> <p>El plazo de amortización podrá ser de hasta 30 años con revisiones anuales.</p> <p>La responsabilidad hipotecaria será como máximo del 130% sobre el nominal.</p>

Fuente: Elaboración propia a partir de la página web del Gobierno de La Rioja



- **Ayuda a los jóvenes para la compra de viviendas en los pueblos**

<b>AYUDA A LOS JÓVENES PARA LA COMPRA DE VIVIENDAS EN LOS PUEBLOS</b>
<b>Descripción:</b> Se trata de un nuevo plan de vivienda que busca actuar contra la despoblación manteniendo las ayudas al alquiler y a la rehabilitación como ejes principales.
<b>Requisitos de acceso:</b> Jóvenes menores de 35 años y en poblaciones de menos de 5.000 habitantes, esto es, todos los municipios riojanos menos los nueve más poblados.
<b>Ayudas:</b> Hasta 10.800€ por compra en municipios de menos de 5.000 habitantes. Las ayudas al alquiler y rehabilitación serán un 25% adicional en los núcleos rurales de menos de 5.000 habitantes, llegando hasta el 50% (también para mayores de 65 años).

Fuente: Elaboración propia a partir de la página web del Gobierno de La Rioja

## 7. CONCLUSIONES

Tras la realización de este trabajo, cuyo objetivo era conocer cómo se distribuye la población para entender las transformaciones de la vivienda en España, y más específicamente en la Comunidad de La Rioja, se pueden extraer las siguientes conclusiones.

Como consecuencia de los movimientos de la población en busca de la satisfacción de sus necesidades, se producen modificaciones en el entorno que determinan la forma en la que actúa la sociedad. Un ejemplo de ello es el nacimiento de los barrios dormitorio para aliviar la congestión de los centros de las ciudades o el fenómeno de la gentrificación que supone la expulsión de los habitantes tradicionales y la llegada de nuevos habitantes de mayor capacidad adquisitiva, como en el caso de Malasaña, Chueca o Lavapiés en Madrid.

Estudiar los diferentes edificios según su uso y sus características físicas tiene una gran relevancia en este trabajo. De esta forma, se ha podido distinguir entre el uso individual en el caso de las viviendas o el uso colectivo como son los establecimientos colectivos; así como las distintas características de los edificios, por ejemplo, los años de construcción o las instalaciones disponibles. Esto ha permitido conocer las diferencias que existen entre todos ellos.

Se han analizado las constantes variaciones que experimentan las viviendas como resultado de la distribución de la población, en este caso en La Rioja y cómo ha evolucionado dicha población en función de sexo, nacionalidad y grupos de edad.

Por otro lado, se ha podido observar como numerosas familias están siendo afectadas por la problemática pérdida de la vivienda, a pesar de que el derecho internacional reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado asegurando el disfrute de una vivienda digna.

Las cifras de los desahucios se han visto reducidas en el último año, sin embargo, aún siguen siendo elevadas, especialmente, el número de ejecuciones derivadas del impago del alquiler como consecuencia del boom de los precios. Esta situación conduce directamente a una exclusión social y sus repercusiones son abrumadoras, desde problemas de salud mental hasta problemas económicos y familiares. Los colectivos que resultan especialmente afectados son las personas inmigrantes, las familias monoparentales, las personas mayores y la clase media, que por primera vez, se ha visto perjudicada por el alto paro y el sobreendeudamiento.

Es muy importante que se lleven a cabo numerosas medidas para paliar esta situación a nivel nacional y a nivel autonómico para cada Comunidad. Por ello, desde los diferentes niveles gubernamentales existen iniciativas como las *medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios*, las cuales se han visto ampliadas, o las iniciativas que diferentes colectivos ciudadanos ponen en marcha ante la falta de apoyo institucional para proteger a los más desfavorecidos como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Por otra parte, desde el Gobierno de La Rioja, se llevan a cabo una serie de medidas en forma de ayudas, como la Hipoteca Joven o el programa de Mediación Integral en materia de ejecuciones hipotecarias, entre otras.

En cuanto a las limitaciones que han podido aparecer a la hora de desarrollar el trabajo, han sido a la hora de contrastar los datos. Este trabajo ha exigido la búsqueda de mucha información y sobre todo de muchos datos, que en ocasiones, podían aparecer de manera diferente en determinados sitios.

Por último, respecto a las futuras líneas de investigación, se podría seguir analizando la evolución de los desahucios y si las medidas dan resultados. Además, realizar una comparativa entre España y otros países sobre cómo se transforman las viviendas.

## BIBLIOGRAFÍA

- SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I. y OLMEDO CARDENETE, M. (2014): *Desahucios y ejecuciones hipotecarias: un drama social y un problema legal*, Editorial Tirant lo Blanch, 2014.
- ÁLAMO GONZÁLEZ, D. (2012): *La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias, el control judicial del equilibrio contractual*, Editorial Tirant lo Blanch, 2012.
- CANO, G. ETXEZARRETA, A. (2014): *La crisis de los desahucios en España: Respuestas Institucionales y ciudadanas*, Revista de economía crítica. Disponible en: [http://www.revistaeconomicacritica.org/sites/default/files/revistas/n17/03\\_Cano-Etxezarreta\\_Crisis-de-los-desahucios.pdf](http://www.revistaeconomicacritica.org/sites/default/files/revistas/n17/03_Cano-Etxezarreta_Crisis-de-los-desahucios.pdf)
- HUMAN RIGHTS WATCH (2014): *Sueños rotos. El impacto de la crisis española de la vivienda en los grupos vulnerables*. Disponible en: <http://revistes.ub.edu/index.php/CriticaPenalPoder/article/view/10687/13458>
- DEFENSOR DEL PUEBLO (2013): *Estudio sobre crisis económica e insolvencia personal: actuaciones y propuestas del defensor del pueblo*. Disponible en: <https://www.defensordelpueblo.es/informe-monografico/estudio-sobre-crisis-economica-e-insolvencia-personal-actuaciones-y-propuestas-del-defensor-del-pueblo-actualizacion-a-octubre-de-2013-noviembre-2013/>
- TRILLA I BELLART, CARMÉ (2014): *Desigualdad y vivienda*. Revista: ACE: architecture, city and environment, nº 26, 2014.
- MARTÍ MARTÍ, J. (2013): *Características del juicio de desahucio tras las recientes reformas*. Revista práctica de tribunales, Diario La Ley, 2013.
- LÓPEZ RAMÓN, F. (2010): *Construyendo el derecho a la vivienda*. Editorial Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, 2010.
- Housing First. Disponible en: <https://raisfundacion.org/derecho-vivienda/>
- NACIONES UNIDAS: *El derecho a una vivienda adecuada*, Folleto Informativo nº 21 (Rev.1)
- Fundación Acción Pro Derechos Humanos (FAPDH). Disponible en: <http://www.derechoshumanos.net/constitucion/articulo47CE.htm>
- El Confidencial. Disponible en: [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-03-05/desahucios-alquiler-hipoteca-lanzamientos-ejecuciones-hipotecarias\\_1530920/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2018-03-05/desahucios-alquiler-hipoteca-lanzamientos-ejecuciones-hipotecarias_1530920/)
- El Diario. Disponible en: <https://www.eldiario.es/>

- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Disponible en: [https://www.boe.es/diario\\_boe/](https://www.boe.es/diario_boe/)
- Gobierno de la Rioja. Disponible en: [www.larioja.org](http://www.larioja.org)
- Consejo General del Poder Judicial España. Disponible en: [http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder\\_Judicial](http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial)
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Disponible en: <http://afectadosporlahipoteca.com/>
- Instituto Nacional de Estadística. Disponible en: <http://www.ine.es/>
- Instituto de Estadística de La Rioja. Disponible en: <http://www.larioja.org/estadistica/es>
- Dialnet. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/>
- Idealista. Disponible en: <https://www.idealista.com/>
- La Vanguardia. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/>

