

Marta Pavón Martín

**EL DERECHO A LA VIVIENDA EN RELACIÓN A LOS
DERECHOS HUMANOS**

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Dirigido por Prof. Sergio Nasarre Aznar

Grado en Derecho



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

TARRAGONA

2023

El presente TFG se ha desarrollado en la modalidad de APS (Modelo de Aprendizaje y Servicio)

La entidad a la que se ha prestado el servicio es European Housing Studies Housing+ (GECON).

El presente TFG tiene por objeto relacionar los derechos humanos con el derecho a la vivienda, analizando de qué manera no gozar del derecho a la vivienda puede afectar gravemente a los derechos humanos de las personas.

Aquest TFG té per objecte relacionar els drets humans amb el dret a l'habitatge i analitzar de quina manera no Gaudir del dret a l'habitatge pot afectar greument als drets humans de les persones.

The purpose of this TFG is to relate human rights to the right to housing, analyzing how not enjoying the right to housing can seriously affect people's human rights.

ÍNDICE

1. METODOLOGIA.....	pág. 5
2. EL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA UNIÓN EUROPEA.....	pág. 6
2.1. Concepto del derecho a la vivienda de la Unión Europea.....	pág. 6
2.2. Concepto de derechos humanos.....	pág. 6
2.3. Problemática.....	pág. 6
2.4. Marco legal.....	pág. 7
2.5. Impacto social.....	pág. 9
3. RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	pág. 10
4. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.....	pág. 14
5. EL IMPACTO Y LA NECESIDAD SOCIAL TRABAJADA.....	pág. 25
6. REFLEXIÓN FINAL.....	pág. 25
7. WEBGRAFIA.....	pág. 27

1. METODOLOGÍA

La metodología seguida en este trabajo se basa en la gamificación de un proyecto en modalidad APS, con la finalidad de estudiar el derecho a la vivienda en relación a los derechos humanos.

La modalidad APS consiste en la realización de este trabajo con fines educativos y pedagógicos, teniendo al mismo tiempo una intencionalidad solidaria. Esto viene a referirse a la dualidad entre aprender sobre un determinado aspecto (que en este caso es el derecho a la vivienda), a la vez que se actúa directamente sobre necesidades reales del entorno para poder introducir mejoras en éste.

La realización del trabajo se lleva a cabo a través de un proceso de gamificación, que implica llevar la mecánica de los juegos al ámbito educativo, con la intención de obtener mejores resultados.

Esta gamificación deriva en una aplicación final en la cual podrán ponerse a prueba jugadores reales, ya sea para adquirir nuevos conocimientos o bien para interiorizar los que ya conocen.

El juego consiste en un hilo de preguntas que nacen de un capítulo redactado a partir de una investigación realizada por algún autor de estos capítulos. En este juego, aparecen cuatro poderes principales: en primer lugar, encontramos la ciudadanía. En segundo lugar, tenemos a la banca. El tercer lugar lo ocupa el Estado y, por último, en cuarto lugar se ubica el sector inmobiliario.

La mecánica del juego es que a raíz de las respuestas que decida dar el jugador de entre las opciones que se le facilitan, los cuatro poderes subirán o bajarán de nivel, atendiendo a las consecuencias positivas o negativas que supongan para ellos dichas decisiones tomadas.

En el caso de que uno de los poderes suba hasta el máximo o baje hasta el mínimo, la partida habrá finalizado sin importar que no se haya llegado a superar todas las preguntas. La intencionalidad del juego es tomar aquellas decisiones que formen un equilibrio entre todos los poderes, propiciando relaciones estables de acuerdo a las necesidades de cada uno de ellos.

2. EL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA UNIÓN EUROPEA

2.1. Concepto del derecho a la vivienda de la Unión Europea

La Unión Europea promueve el derecho a la vivienda como un derecho fundamental, y garantiza que todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda digna.

El derecho a la vivienda se reconoce como un derecho fundamental y se encuentra regulado en el artículo 31 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

2.2. Concepto de Derechos Humanos

Se entiende por Derechos Humanos todos aquellos derechos inherentes a las personas, simplemente por ser humanos. No cabe distinción alguna entre la nacionalidad, la raza, el género, la religión que se practique, la orientación sexual, la etnia ni otras características.

Los Derechos Humanos nacen de la premisa de la dignidad de las personas. Todos los individuos tienen una dignidad que debe ser respetada y protegida por el Ordenamiento Jurídico.

Esta protección de los Derechos Humanos es responsabilidad de los gobiernos, de las organizaciones internacionales y de la sociedad en su conjunto.

2.3. Problemática

Pese a los esfuerzos realizados por la Unión Europea para enfocar este derecho, es realmente preocupante la situación que se está viviendo en Europa respecto a la accesibilidad de la vivienda.

La escasez de viviendas en algunos países europeos, particularmente en ciudades con altos costos en vivienda y donde la demanda supera a la oferta, se está volviendo un problema cada vez más grave. En tales situaciones, la capacidad de muchas personas para acceder a la vivienda se convierte en un importante problema social y económico.

Hay muchas personas en Europa que residen en hogares no acondicionados para vivir, con condiciones inhumanas, sin agua potable limpia, sin saneamiento, e incluso sin conexión al alcantarillado del pueblo o ciudad. Muchas familias se ven en la precaria situación de vivir con sus hijos en pisos o casas hacinadas, llenas de gente, en condiciones que no respetan ni sus derechos humanos ni su dignidad.

Es abrumador observar cómo los propietarios o inquilinos que tienen un nivel de ingresos bajo o incluso medio ven sus rentas sobrecargadas al hacer frente a los costes que su vivienda y el mantenimiento de la misma les exige.

La falta de vivienda accesible también supone un problema para los jóvenes que pretenden independizarse, debido a que los sueldos que reciben al incorporarse recientemente al mercado laboral les limitan el acceso a la misma. El mismo problema se encuentran aquellos grupos de personas como los inmigrantes, las personas con discapacidades, o el colectivo de tercera edad.

2.4. Marco legal

Cada vez crece más el número de personas sin hogar en la Unión Europea, y es por eso por lo que el Parlamento Europeo se ha puesto manos a la obra estableciendo una Resolución¹ que tiene como objetivo principal remediar este problema, protegiendo de este modo al colectivo vulnerable en el mercado de la vivienda.

El primer momento histórico en el que se mencionó la vivienda en un texto jurídico fue en el año 1948, en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH).

Se hizo referencia a la vivienda en el artículo 25.1 de esta Declaración, donde se estableció el derecho de las personas a un nivel de vida adecuado.

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.²

Posteriormente, se estableció el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), en el cual la redacción de su artículo 11.1 se establece el compromiso de los Estados Parte de dicho pacto a garantizar y a asegurar la efectiva aplicación del derecho recogido en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Al ser un compromiso lo que adquieren los Estados Parte y no una obligación, este deber de asegurar la aplicación del derecho no es exigible ante los tribunales.

Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora

¹ Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)).

² Art. 25 DUDH

continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.³

Este artículo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha evolucionado y cogiendo fuerza con la adopción de dos Observaciones Generales, que son la Observación General Núm 4 sobre el derecho a la vivienda adecuada, en la cual se expone el mínimo de garantías para todas las personas⁴, y la Observación General Núm 7 sobre desalojos forzosos, donde se prohíben los desalojos forzosos (distintos a los desalojos ilegales), en cuanto a que una persona pueda quedar sin hogar o pueda quedar en riesgo de sufrir otras vulneraciones a sus derechos humanos, quedando en condición de víctima.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos inspiró la creación de la Carta Social Europea en el año 1996, la cual establece el derecho a la vivienda en su artículo 31. Este artículo estipula el compromiso que adquieren los Estados Parte a adoptar unas medidas. Las medidas establecidas en la Carta Social Europea son:

- Promover el acceso a la vivienda en estándares adecuados;
- Prevenir y reducir la situación de las personas sin hogar con el objetivo de su eliminación gradual;
- Hacer accesible el precio de la vivienda a quienes no disponen de recursos adecuados.⁵

Pese a que lo establecido en esta carta son simplemente compromisos que los Estados Parte deben integrar, existe un cierto control para garantizar la efectividad de la misma. En primer lugar, los Estados Parte están obligados a presentar anualmente un informe en el cual se establezca el modo en que la Carta se ha implementado en el territorio de su jurisdicción, para que un Comité pueda realizar un seguimiento de dichos informes. Cuando el Comité da fin al seguimiento, realiza unas recomendaciones, las cuales deben ser implementadas por los Estados no cumplidores.

Del mismo modo, en la Carta de Derechos Fundamentales creada en el año 2000, se establecen unos principios relacionados con el Derecho a la Vivienda en sus artículos 7 y 17.

³ Art. 11.1 PIDESC

⁴ Seguridad en la tenencia, asequibilidad, habitabilidad, fácil acceso, etc.

⁵ Art. 31 Carta Social Europea

El artículo 7 de la Carta de DDFF regula el derecho de las personas al respeto de su vivienda.

Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de sus comunicaciones⁶

El artículo 17 de la Carta de DDFF establece la prohibición de privación de la propiedad del individuo a excepción del uso público siempre y cuando se respeten los casos y condiciones que la propia ley prevé.

Toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de sus bienes adquiridos legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública, en los casos y condiciones previstos en la ley y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por su pérdida. El uso de los bienes podrá regularse por ley en la medida que resulte necesario para el interés general.⁷

Así pues, en relación con la Carta de DDFF, la Unión Europea debe reconocer y respetar el derecho de ayuda para la vivienda, en virtud del artículo 34.3 de la misma Carta. Este artículo tiene como fin combatir la exclusión social y la pobreza, eliminando todas aquellas barreras que se encuentren las personas con pocos recursos.

2.5. Impacto social

Garantizar el derecho a la vivienda es primordial para conseguir una sociedad justa, inclusiva y equitativa.

El derecho a la vivienda tiene un impacto social amplio y positivo, ya que mejora la vida de las personas.

Este derecho proporciona estabilidad y seguridad a los ciudadanos, para que puedan desarrollarse personalmente de manera adecuada, mejorando su calidad de vida. Asegurando al ciudadano una vivienda a la que considerar hogar, se le garantiza el descanso (que es un aspecto fundamental en nuestras vidas), las relaciones familiares, y su salud mental.

⁶ Art. 7 Carta de los Derechos Fundamentales

⁷ Art. 17 Carta de los Derechos Fundamentales

Del mismo modo, es fundamental para los niños tener acceso a una vivienda para poder llevar a cabo correctamente su desarrollo infantil en un espacio limpio, seguro y adecuado.

En la misma línea, tanto niños como adultos optan a la igualdad de oportunidades gracias a su derecho a la vivienda, debido a que cuentan con un espacio seguro que le da acceso a la educación, a empleo y a servicios básicos.

3. RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN

PREGUNTAS

RESPUESTAS

<p>1. Citizen</p> <p>Oh no! I have been fired.</p> <p>¡Oh no! Me han despedido.</p>	<p>Continue in the same flat and ask for a subsidy.</p> <p>Sigue en el mismo piso y pide un subsidio.</p>	<p>Look for a cheaper flat to rent.</p> <p>Busca un piso de alquiler más barato.</p>
<p>2. Citizen</p> <p>I have found a very small apartment in poor conditions.</p> <p>He encontrado un apartamento muy pequeño en malas condiciones.</p>	<p>Take it and complain to the landlord or the State.</p> <p>Cógelo y quéjate al casero o al Estado.</p>	<p>Take it but you cannot complain as you are renting it “as it is”.</p> <p>Tómalo pero no podrás quejarte ya que lo estás alquilando tal y como está.</p>
<p>3. Politician</p> <p>People are experiencing problems in paying their utilities bill. Should we lower the costs of the utilities?</p> <p>La gente tiene problemas para pagar las facturas de los servicios públicos. ¿Deberíamos</p>	<p>No, they are fine like this. We are saving the planet with green energy.</p> <p>No, están bien así. Estamos salvando el</p>	<p>Yes, you should. Go for nuclear energy.</p> <p>Sí, deberían. Apuesten por la energía nuclear.</p>

reducir los costes de estos servicios?	planeta con energía verde.	
<p>4. EU politician</p> <p>We can introduce subsidies from the European Union to condition people's dwellings.</p> <p>Podemos introducir subvenciones de la Unión Europea para acondicionar las viviendas de los ciudadanos.</p>	<p>No, the European Union has more urgent expenses.</p> <p>No, la Unión Europea tiene gastos más urgentes.</p>	<p>Yes, the European Union should contribute to the well-being of its citizens, even if it is expensive.</p> <p>Sí, la Unión Europea debe contribuir al bienestar de sus ciudadanos, aunque eso sea caro.</p>
<p>5. EU politician</p> <p>Should we establish European Union policies that regulate social and adequate housing for those who need it?</p> <p>¿Debemos establecer políticas de la Unión Europea que regulen la vivienda social y adecuada para quienes la necesitan?</p>	<p>No, it is the responsibility of the EU member states.</p> <p>No, es responsabilidad de los Estados Miembros de la UE.</p>	<p>Yes, EU policies have a significant impact on national housing systems.</p> <p>Sí, las políticas de la UE tienen un impacto significativo en los sistemas nacionales de vivienda.</p>
<p>6. Citizen</p> <p>I got a job! But it's a long way from the single flat I can afford in this city.</p> <p>¡Tengo trabajo! Pero está muy lejos del único piso que me puedo permitir en esta ciudad.</p>	<p>You do not need to work: go on with the subsidies and remain in the social shelter.</p> <p>No necesitas trabajar: sigue con los subsidios y permanece en el albergue social (refugio).</p>	<p>Take the job and move to the outskirts or to any surrounding more affordable municipality.</p> <p>Acepta el trabajo y múdate a las afueras o a cualquier municipio de los alrededores que sea más asequible.</p>

<p>7. Politician</p> <p>We can adopt policies that allocate the money generated by gentrification to regenerate the flats now rented by the displaced low-income people.</p> <p>Podemos adoptar políticas que destinen el dinero generado por la gentrificación a regenerar los pisos que ahora alquilan las personas de bajos ingresos que han sido desplazadas.</p>	<p>No, the money generated by gentrification must be used in the neighborhoods that has contributed to it.</p> <p>No, el dinero generado por la gentrificación debe utilizarse en los barrios que han contribuido a ella.</p>	<p>Yes, displaced people must live in good conditions.</p> <p>Sí, los desplazados deben vivir en buenas condiciones.</p>
<p>8. Businessman</p> <p>My company can build new public transport lines that connect the city with the periphery if you subsidize me with public money.</p> <p>Mi empresa puede construir nuevas líneas de transporte público que conecten la ciudad con la periferia, si me subvencionáis con dinero público.</p>	<p>It is too expensive. If people living there want to come to the city center, they can come by car or scooter.</p> <p>Es demasiado caro. Si la gente que vive allí quiere venir al centro de la ciudad, puede hacerlo en coche o en scooter.</p>	<p>It would be important to make it easier for them to access the city.</p> <p>Sería importante facilitarles el acceso a la ciudad.</p>
<p>9. Citizen</p> <p>My father has just died, and he has left me a house as an inheritance.</p> <p>Mi padre acaba de morir y me ha dejado una casa en herencia.</p>	<p>Rent it out.</p> <p>Alquílala.</p>	<p>Sell it.</p> <p>Véndela.</p>

<p>10. Central bank</p> <p>Inflation is skyrocketing. We need to raise interest rates.</p> <p>La inflación se dispara. Hay que subir los tipos de interés.</p>	<p>Yes, raise them up.</p> <p>We have to discourage consumption.</p> <p>Sí, súbelos. Tenemos que desalentar el consumo.</p>	<p>Do not do that! Many mortgages and leases will be defaulted.</p> <p>No lo hagas. Muchas hipotecas y arrendamientos serán impagados.</p>
<p>11. Citizen</p> <p>Now that I have my house conditioned, I would like to invest in solar panels to save on the electricity bill, provided I have a public subsidy.</p> <p>Ahora que tengo mi casa acondicionada, me gustaría invertir en placas solares para ahorrar en la factura de la luz, siempre que tenga una subvención pública.</p>	<p>Don't invest in that nonsense!</p> <p>¡No inviertas en esas tonterías!</p>	<p>It is a great idea. When you recover the investment, you will save a lot of money.</p> <p>Es una gran idea. Cuando recuperes la inversión, ahorrarás mucho dinero.</p>

4. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 1.

Oh no! I have been fired. ¡Oh no! Me han despedido.

RESPUESTAS

Continue in the same flat and ask for a subsidy. Sigue en el mismo piso y pide un subsidio.

Look for a cheaper flat to rent. Busca un piso de alquiler más barato.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

Esta pregunta ha sido realizada a modo de introducir la partida al jugador. Tiene como objetivo poner al jugador en la situación de un ciudadano que deja de tener una situación económica estable para empezar a tener problemas en su economía. Al dejar de tener el mismo nivel adquisitivo del que gozaba anteriormente, el personaje debe tomar la decisión de continuar en la misma casa, la cual seguramente no pueda permitirse, o buscar otro lugar para vivir que le resulte más asequible.

Es importante destacar el papel que juegan los subsidios que concede el Estado a aquellas personas en situación de vulnerabilidad, debido a que en muchos casos, estos subsidios se convierten en la única fuente de ingreso de estas personas y, por tanto, en su único sustento para vivir.

PONDERACIONES

En el caso de continuar en la misma vivienda teniendo un nivel adquisitivo más bajo, resulta negativo para los ciudadanos. Mensualmente el patrimonio activo del inquilino se va deteriorando, aumentando en algunos casos el patrimonio pasivo. Esto pone al ciudadano en la situación de verse obligado a pedir algún tipo de ayuda o subsidio al gobierno, lo cual resulta negativo para este último.

Los subsidios representan un gasto importante para el Estado, ya que estas ayudas se financian a través de recursos financieros. Así pues, destinar dinero a generar subsidios le supone al Estado una pérdida de recursos para invertir y financiar otros servicios públicos.

Además, el ciudadano puede experimentar una sensación de rechazo o sentirse juzgado por estar recibiendo asistencia por parte del Estado.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 2.

I have found a very small apartment in poor conditions. He encontrado un apartamento muy pequeño en malas condiciones.

RESPUESTAS

Take it and complain to the landlord or the State. Cógelo y quejate al casero o al Estado.

Take it but you cannot complain as you are renting it “as it is”. Tómallo pero no podrás quejarte ya que lo estás alquilando tal y como está.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

Esta pregunta viene a raíz de los numerosos casos en los que las familias se ven obligadas a vivir en viviendas que no están debidamente acondicionadas para el uso diario, como por ejemplo con falta de inodoro, de agua potable, goteras, etc.

Es una problemática muy común en la cual los inquilinos deben optar por una de las dos respuestas que se establece en el juego: alquilar el piso en esas condiciones y no poder hacer nada al respecto debido a que es el estado en el que has alquilado la vivienda, o bien pedir al casero o al Estado que se subsanen los defectos, acondicionando el espacio para poder vivir dignamente.

PONDERACIONES

En el caso de tomar la opción de aceptar la vivienda en dichas condiciones y reclamar al casero o al Estado, para los ciudadanos es claramente negativo debido a que su vivienda no se encuentra en óptimas condiciones para establecer la residencia. Para el Estado también es negativo ya que, en caso de ser reclamado, debería subsanar los defectos de la vivienda, lo que le supondría un coste elevado.

Para el caso de escoger la opción de alquilarlo en las condiciones en las que se ofrece y no poder reclamar debido a que estas condiciones han sido aceptadas al hacer efectivo el alquiler, supone un impacto positivo para el sector inmobiliario ya que éste estaría realizando una transacción que le genera ingresos.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 3.

People are experiencing problems in paying their utilities bill. Should we lower the costs of the utilities? La gente tiene problemas para pagar las facturas de los servicios públicos. ¿Deberíamos reducir los costes de estos servicios?

RESPUESTAS

No, they are fine like this. We are saving the planet with green energy. No, están bien así. Estamos salvando el planeta con energía verde.

Yes, you should. Go for nuclear energy. Sí, deberían. Apuesten por la energía nuclear.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta realizada por un político en relación al coste de los suministros nace del malestar de los ciudadanos para poder hacer frente a los costes que supone la vivienda. La guerra de Ucrania ha desencadenado una serie de sucesos devastadores para los ciudadanos europeos, que han visto gravemente incrementados los precios de sus suministros, muchas veces sin tener la capacidad económica para abonarlos.

PONDERACIONES

En lo referente a los consumidores, la decisión de no bajar los precios de los suministros tiene un impacto negativo debido a que eso supone una mayor carga financiera para ellos. Supone para ellos que deban destinar una mayor parte de sus ingresos para poder costear los gastos de luz, gas, agua o alimentos, impidiéndoles así poder satisfacer otras necesidades básicas. Del mismo modo, se produciría un aumento en la pobreza energética, dificultando a los consumidores mantener sus hogares en condiciones óptimas para vivir, impactando negativamente en la salud, el bienestar y en su calidad de vida.

De lo contrario, bajar los precios de los suministros conlleva un impacto negativo para el Estado, debido a que se generarían menos ingresos fiscales, lo que conllevaría menos capacidad del Estado para financiar otros servicios públicos y una menor inversión en infraestructuras.

Al disminuir los precios de los suministros, el sector inmobiliario se vería positivamente afectado, como consecuencia de que los costes de vida serían más asequibles. Al producirse este fenómeno, la demanda de las viviendas iría en aumento, afectando a la rentabilidad de las propiedades de alquiler y a la inversión en el sector inmobiliario.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 4.

We can introduce subsidies from the European Union to condition people's dwellings. Podemos introducir subvenciones de la Unión Europea para acondicionar las viviendas de los ciudadanos.

RESPUESTAS

No, the European Union has more urgent expenses. No, la Unión Europea tiene gastos más urgentes.

Yes, the European Union should contribute to the well-being of its citizens, even if it is expensive. Sí, la Unión Europea debe contribuir al bienestar de sus ciudadanos, aunque eso sea caro.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

El hecho que plantea la propuesta realizada por un político de la Unión Europea en relación a que dicha organización internacional subvencionara el acondicionamiento de las viviendas sería realmente interesante debido a que se podrían instalar sistemas más eficientes energéticamente, lo que conllevaría la reducción del consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero.

PONDERACIONES

Si se tomara la decisión de no subvencionar por parte de la Unión Europea, esto supondría un impacto negativo para todos los sectores. Del mismo modo, al aceptar que la Unión Europea subvencione los acondicionamientos de las viviendas, todos los sectores se verían afectados positivamente.

En primer lugar, los ciudadanos adquirirían una mayor calidad de vida, reduciendo así la pobreza energética. En relación al Estado, se estaría contribuyendo al compromiso que ha adquirido con el Pacto Verde, lo que supone una ventaja. Del mismo modo para el sector inmobiliario, donde se generaría mucha actividad económica que derivaría en ofertas de empleo en la industria de la construcción.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 5.

Should we establish European Union policies that regulate social and adequate housing for those who need it? ¿Debemos establecer políticas de la Unión Europea que regulen la vivienda social y adecuada para quienes la necesitan?

RESPUESTAS

No, it is the responsibility of the EU member states. No, es responsabilidad de los Estados Miembros de la UE.

Yes, EU policies have a significant impact on national housing systems. Sí, las políticas de la UE tienen un impacto significativo en los sistemas nacionales de vivienda.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

Durante el estudio del capítulo, fue sorprendente la variedad de casos que se encuentran en diferentes países de la Unión Europea. Así pues, se planteó la duda de por qué la Unión Europea no establecía unos criterios comunes para todo el territorio, fortaleciendo de este modo la protección del derecho a la vivienda considerado como un derecho humano fundamental. A día de hoy, la competencia para regular la vivienda la tienen los Estados Miembros, pero poco se conoce sobre los beneficios que conllevaría que la regulación se llevara a cabo por la propia Unión Europea, y que ésta no tuviera únicamente la capacidad de influir y coordinar políticas a través de directivas y recomendaciones.

PONDERACIONES

Para los ciudadanos, el hecho de que no se establezcan políticas de la Unión Europea que regulen la vivienda social tiene un impacto negativo. No establecer dichas políticas supone un aumento de la desigualdad, debido a que a aquellas personas que tengan menos ingresos les resultaría mucho más difícil el acceso a una vivienda adecuada. Esta falta de vivienda adecuada podría provocar que las familias de bajos recursos acaben alojándose en lugares no acondicionados, inseguros o insalubres, con el riesgo que eso supone para la salud de los integrantes de la familia.

Para el caso de tomar la decisión de regular dichas políticas, los ciudadanos tendrían acceso a una vivienda adecuada y protección contra desalojos injustos a través de protección legal. Además, sus condiciones de vida se verían mejoradas y su carga financiera se reduciría, ya que al estar regulada la vivienda social, se ofrecen precios de alquiler o de hipoteca más asequibles en comparación al mercado privado.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 6.

I got a job! But it's a long way from the single flat I can afford in this city. ¡Tengo trabajo! Pero está muy lejos del único piso que me puedo permitir en esta ciudad.

RESPUESTAS

You do not need to work: go on with the subsidies and remain in the social shelter.

No necesitas trabajar: sigue con los subsidios y permanece en el albergue social (refugio).

Take the job and move to the outskirts or to any surrounding more affordable municipality. Acepta el trabajo y múdate a las afueras o a cualquier municipio de los alrededores que sea más asequible.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

La situación planteada por un ciudadano implica el fenómeno de la gentrificación, que es cuando una persona se ve obligado a desplazarse debido a que no puede permitirse una vivienda cerca de su trabajo porque el nivel social y económico de ese lugar es más alto que el suyo.

Introducir el aspecto de los refugios sociales viene dada por la gran cantidad de personas que necesitan el acceso a este servicio que ofrece el estado para abordar la falta de vivienda y proporcionar apoyo a personas en situación de vulnerabilidad para que puedan tener un plato de comida, una ducha de agua caliente, limpiar su ropa o incluso pasar la noche.

PONDERACIONES

Para el Estado, que el ciudadano tome la decisión de permanecer en el refugio social teniendo la opción de obtener un empleo, supone un impacto muy negativo. El Estado carga con unos costos financieros muy elevados para mantener estos refugios, así como los gastos de gestión y coordinación. Debemos considerar que para el ciudadano tampoco es una situación agradable estar en un refugio, añadiendo que hay mucho reciclaje en este servicio, por lo que no siempre puedes contar con ello.

Por el contrario, si la decisión del ciudadano es aceptar el trabajo y mudarse cerca del empleo, tanto el Estado como el sector inmobiliario reciben impacto positivos: en primer lugar, el Estado deja de tener tanta carga financiera, y, en segundo lugar, el sector inmobiliario genera ingresos con la venta o el alquiler de las nuevas viviendas.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 7.

We can adopt policies that allocate the money generated by gentrification to regenerate the flats now rented by the displaced low-income people. Podemos adoptar políticas que destinen el dinero generado por la gentrificación a regenerar los pisos que ahora alquilan las personas de bajos ingresos que han sido desplazadas.

RESPUESTAS

No, the money generated by gentrification must be used in the neighborhoods that has contributed to it. No, el dinero generado por la gentrificación debe utilizarse en los barrios que han contribuido a ella.

Yes, displaced people must live in good conditions. Sí, los desplazados deben vivir en buenas condiciones.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

Tal y como se establece en la pregunta anterior, se plantea el cómo destinar el dinero que genera el fenómeno de la gentrificación. Si la zona se rehabilita urbanísticamente por los vecinos de más nivel adquisitivo hasta que los de menos nivel económico deben marcharse, podría usarse el dinero que aportan estos nuevos vecinos para que se elimine la brecha económica que acaba existiendo entre el centro de la ciudad y los barrios de la periferia, que normalmente se consideran barrios marginales.

PONDERACIONES

Si se decidiera usar el dinero generado por el fenómeno de la gentrificación para acondicionar los hogares de la gente que ha sido desplazada, habría un impacto positivo para los ciudadanos, para el Estado y para el sector inmobiliario. Los ciudadanos desplazados vivirían en hogares dignos contribuyendo a su bienestar, y reduciendo la desigualdad económica y social. En lo referente al Estado y en relación al sector inmobiliario, se contribuiría a una mejora del entorno urbano, lo que facilitaría la demanda de viviendas.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 8.

My company can build new public transport lines that connect the city with the periphery if you subsidize me with public money. Mi empresa puede construir nuevas líneas de transporte público que conecten la ciudad con la periferia, si me subvencionáis con dinero público.

RESPUESTAS

It is too expensive. If people living there want to come to the city center, they can come by car or scooter. Es demasiado caro. Si la gente que vive allí quiere venir al centro de la ciudad, puede hacerlo en coche o en scooter.

It would be important to make it easier for them to access the city. Sería importante facilitarles el acceso a la ciudad.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

Un empresario es quien se ofrece a construir nuevas líneas de transporte público mientras sea subvencionado con dinero público.

La decisión de hacer esta opción posible va en consonancia a acercar un poco más la ciudad de las afueras, sin hacer una grave distinción entre los ciudadanos de cada lugar, para evitar la discriminación simplemente por el lugar en donde vivan.

PONDERACIONES

Para el sector inmobiliario es positivo que se realice dicha obra, debido a que puede ser una fuente de empleo en la industria y en el sector. Del mismo modo, si hay una mejor conexión de transporte entre la ciudad y la periferia, será más fácil acceder al comercio, al turismo y al desarrollo económico en general.

Aun así, la decisión de no realizar la construcción de nuevas vías es la más acertada, ya que esta obra puede tener un grave impacto para el medio ambiente, con el cual se encuentra comprometido a través del Pacto Verde de 2030: para poder construir será necesario desforestar, destruyendo muchas especies de fauna y de flora.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 9.

My father has just died, and he has left me a house as an inheritance. Mi padre acaba de morir y me ha dejado una casa en herencia.

RESPUESTAS

Rent it out. Alquíla.

Sell it. Véndela.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

El ciudadano se encuentra en una situación muy común cuando ya tienes tu vivienda y adquieres otra a título de herencia.

Esta aceptación de la herencia supone para el beneficiario una ganancia patrimonial, y con la propiedad puede decidir qué hacer con ese bien.

Las dos opciones son vender la casa o alquilarla, lo que le llevaría a tener una suma de dinero a corto plazo, o una cantidad inferior durante un periodo de tiempo más largo.

PONDERACIONES

Tanto si el ciudadano decide vender como alquilar, supone un impacto positivo para él. En la primera opción (alquilar), obtendrá ingresos regulares, manteniendo la opción de conservar su patrimonio, para posteriormente venderla si lo desea. Además, alquilar supone deshacerse de la carga de gestionar y de financiar las reparaciones que surjan. En la segunda opción (vender), el ciudadano obtendrá una suma de dinero si necesita liquidez de manera inmediata. Además, vender la casa libera al antiguo propietario de pagar impuestos y de las responsabilidades de la propiedad, además de no tener el riesgo de que el inquilino decida no pagar o de los daños a la propiedad.

El sector inmobiliario también recibe un impacto positivo debido a que la venta de la propiedad conlleva costos relacionados con este sector (comisiones de agentes inmobiliarios).

Del mismo modo, el Estado también es positivamente afectado como consecuencia del pago de los impuestos por la venta de la vivienda.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 10.

Inflation is skyrocketing. We need to raise interest rates. La inflación se dispara. Hay que subir los tipos de interés.

RESPUESTAS

Yes, raise them up. We have to discourage consumption. Sí, súbelos. Tenemos que desalentar el consumo.

Do not do that! Many mortgages and leases will be defaulted. No lo hagas. Muchas hipotecas y arrendamientos serán impagados.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

La opción que ofrece el banco central de subir el tipo de interés viene dada por el fenómeno de la inflación, que es el desequilibrio que existe entre la producción y la demanda, lo que provoca que los precios de los productos y servicios suban de manera continuada.

PONDERACIONES

En el caso de que la propuesta de subir los tipos de interés fuera aceptada, habría un impacto negativo en la sociedad. Los ciudadanos tendrían que pagar un coste muy elevado por los préstamos bancarios, lo que dificultaría el acceso al crédito y, en caso de poder asumirlo, habría una pérdida de poder adquisitivo por parte de los consumidores. Esto supondría que los ciudadanos tuvieran que destinar parte de su capacidad para consumir otro tipo de bienes.

Además, el sector inmobiliario también se vería afectado negativamente debido al encarecimiento de las hipotecas, lo que supondría que los inversores y la compra de viviendas disminuyera.

CAPÍTULO 4. PREGUNTA 11.

Now that I have my house conditioned, I would like to invest in solar panels to save on the electricity bill, provided I have a public subsidy. Ahora que tengo mi casa acondicionada, me gustaría invertir en placas solares para ahorrar en la factura de la luz, siempre que tenga una subvención pública.

RESPUESTAS

Don't invest in that nonsense! ¡No inviertas en esas tonterías!

It is a great idea. When you recover the investment, you will save a lot of money.

Es una gran idea. Cuando recuperes la inversión, ahorrarás mucho dinero.

EXPLICACIÓN DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS

La pregunta realizada por un ciudadano sobre invertir en placas solares para su vivienda va en consonancia con el Pacto Verde 2030 de la Unión Europea. Este pacto busca lograr la neutralidad climática para el año 2050, promoviendo la transición hacia una economía sostenible y ecológica. Su aspecto de energía limpia promueve el uso de energía renovable, es decir, la generación de energía a través de fuentes renovables (en este caso, el sol).

PONDERACIONES

En el caso de no invertir y continuar con la energía convencional, no se aprecian alteraciones en los poderes, debido a que no se ha realizado ningún cambio.

Pese al inconveniente del gran costo inicial, que se resolvería con la subvención del Estado, el ahorro de costos a largo plazo es uno de los mayores puntos fuertes de realizar esta instalación. Llevando a cabo la instalación, el ciudadano podría gozar de energía renovable y sostenible con autonomía energética, permitiéndole ahorrar mucho dinero en las facturas de suministros.

5. EL IMPACTO Y LA NECESIDAD SOCIAL TRABAJADA

El impacto del proyecto con relación a la necesidad social trabajada es muy positivo. En nuestro caso, la falta de formación de algunos operadores en el ámbito de la vivienda tiene consecuencias nefastas para los consumidores, ya que al no estar bien formados sobre el tema que nos ocupa, no son capaces de proporcionar al cliente una información u oferta clara. Esto implica que, al no tener toda la información al alcance, el consumidor no tenga las herramientas necesarias para poder decidir.

El sector de la vivienda se encuentra en un momento crítico en la Unión Europea. La falta de desarrollo y de mejora está dejando sus marcas, y este conflicto solamente puede resolverse con información. Esta información puede darse a través de datos, estadísticas y análisis, para que, de este modo, puedan tomarse decisiones acertadas e implementar políticas efectivas.

Es por eso por lo que este proyecto de gamificación contribuirá a la formación de nuestros expertos y futuros expertos, para que no se produzcan situaciones como la desinformación de los usuarios, la desigualdad de acceso a la vivienda por no tener información privilegiada, la falta de transparencia o la ineficiencia en la gestión de la vivienda.

6. REFLEXIÓN FINAL

Debemos entender el derecho a la vivienda como uno de los derechos más básicos y primarios que existen. En un primer momento, nos puede parecer que hay derechos más importantes que este pero, al analizar un poco más las consecuencias de no tener un hogar, nos damos cuenta de la vital importancia que este derecho conlleva.

El hecho de no tener un techo donde vivir, supone la pérdida del derecho al voto, debido a que el lugar de residencia debe constar en los ayuntamientos (a través de un padrón), para poder ejercer este derecho. No vivir en ningún lado tampoco favorece a las posibilidades de conseguir un empleo, lo que pone en peligro el sustento propio y familiar. Una persona sin asentamiento oficial puede perder el derecho a recibir atención sanitaria, sin tener en cuenta que el no tener una casa donde comer, asearse y descansar puede conllevar graves problemas para la salud física y mental de las personas. La falta de vivienda puede tener graves consecuencias para la salud, el bienestar y la seguridad de los ciudadanos.

Es por eso por lo que el derecho a la vivienda debe considerarse uno de los derechos más importantes para el ser humano.

A pesar de los esfuerzos de la UE para proteger el derecho a la vivienda, la gentrificación, la falta de viviendas asequibles, los desalojos forzados y la discriminación entre otros problemas que surgen de la falta de vivienda, siguen siendo problemas importantes para los ciudadanos europeos.

A nivel nacional, regional y europeo, se necesitan soluciones creativas y cooperativas para abordar estos desafíos con éxito.

La crisis de la vivienda es un tema complejo que involucra a muchas partes, incluidos los gobiernos, organizaciones, sector inmobiliario y ciudadanos.

Es importante remarcar que solucionar esta crisis no es una tarea fácil, debido que este tema debe abordarse a fondo, teniendo en cuenta no solamente los aspectos culturales y políticos, sino también los económicos y sociales.

En este sentido, la cooperación y la comunicación entre los Estados miembros de la UE son cruciales para fomentar el intercambio de estrategias eficaces y el trabajo en equipo en iniciativas internacionales.

Para aumentar la eficiencia energética y disminuir el impacto sobre el medio ambiente, logrando así el compromiso de la UE con el Pacto Verde de cara a 2030, también es fundamental seguir impulsando la innovación en la gestión y en la construcción de viviendas.

En resumen, el derecho a un lugar digno para vivir debe ser protegido y garantizado para todos los ciudadanos de la UE. Para poder superar los obstáculos que se interponen en el camino de los europeos para acceder a una vivienda adecuada y asequible, es necesario seguir trabajando de forma cooperativa y colaborativa por parte de todos los Estados miembros de la UE

7. WEBGRAFIA

Aalbers, M. A. (2016) *La financiarización de la vivienda* (Oxford: Routledge).

BCE (2021) *Audiencia de la Comisión de Asuntos Económicos y Monetarios del Parlamento Europeo –Christine Lagarde,*

<https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2021/html/ecb.sp211115~6fa9a12c1e.en.html>

Pacto Verde Europeo (2021)

https://ec.europa.eu/clima/eu-action/european-green-deal_en

Eurostat (2022a) *Condiciones de vida en Europa:*

http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02

Eurostat (2022b) *Housing in Europe, Statistics visualised 2021 edition;*

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/index.html?lang=en>

Housing Europe (2021) *Informe sobre el estado de la vivienda en la UE*

<https://www.stateofhousing.eu/#p=1>

Kenna, P. (2020) Documento *informativo 3 – Integración de los derechos de vivienda de la Carta de la UE en la gobernanza económica y la supervisión financiera de la UE:*

<https://www.nuigalway.ie/media/housinglawrightsandpolicy/files/ Documento informativo-3-Integración-de-la Carta de la UE-Vivienda-derechos-en-UE-Gobernanza-Económica-y-Supervisión-Financiera--.pdf>

Nasarre-Aznar, S. , Ftáčnik, M., Lambea-Llop, N. & Rasnača, L. (2021) *Acciones concretas para la vivienda social y mundial en la UE (FEPS)*

http://housing.urv.cat/es/?download=1&kcccount=https://www.feps-europe.eu/attachments/publications/social%20affordable%20housing_report.pdf

UNECE (2020) *#Housing2030: Políticas eficaces para la vivienda asequible en la*

región de la CEPE, https://unece.org/sites/default/files/2021-08/ECE_HBP_2021_1-E.pdf

Van Sparrentak (2021) *Informe al Parlamento Europeo – Acceso a una vivienda digna y asequible para todos:*

[https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?lang=en&reference=2019/2187\(INI\)](https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?lang=en&reference=2019/2187(INI))

Gabor, D. & Kohl, S. (2022), The Financialization of Housing in Europe: "My Home is an Asset Class", <http://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461>