

# Reflexiones para un nuevo enfoque de acceso a la vivienda que garantice la inclusión social

Ángel Belzunegui Eraso

*Cátedra de Inclusión Social. URV*

## Una propuesta para el bienestar social

La sociedad actual está tratando de dar respuestas a la necesidad de vivienda en un contexto de difícil acceso a ella por amplias capas sociales. No se trata solo de una falta de recursos en el acceso, sino de abrir la posibilidad a nuevas formas de tenencia que faciliten la residencialidad y el intercambio basado no exclusivamente en relaciones mercantiles de primer orden. Para ello es necesario un cambio de mentalidad tanto en las instituciones públicas como en las entidades privadas y en relación con la idea que los individuos tienen sobre la vivienda.

Las propuestas de futuro deberán hacer hincapié en el refuerzo de la conexión entre estos tres agentes y orientarse a conceder más protagonismo al elemento comunitarista como un nuevo agente para la consecución de una mejor sociedad. Esto implica una nueva prospectiva social que permita comprender hacia dónde vamos y organizar planes de futuro. La idea que subyace tras este nuevo enfoque es la de superar el estado actual de exclusiva provisión de servicios por parte de las instituciones públicas —servicios entre los que se encuentra la provisión de vivienda—, así como la de proteger a las personas de los ciclos del mercado, haciendo que tengan un papel activo en el diseño de sus vidas. Pasar de un estado del bienestar, aunque sea escaso, a una sociedad del bienestar implica la corresponsabilización del mercado, de los poderes públicos y

del individuo, en una nueva arquitectura que combine lo mejor de las aportaciones individuales, de las empresas y de las instituciones públicas. Esto es más relevante aún si cabe en un contexto de crisis económica y de pérdida de protagonismo de los recursos individuales.

Una de las principales ventajas de las propuestas que presentamos en este monográfico es que refuerzan comportamientos socialmente beneficiosos empleando muy poco dinero público —en ocasiones su coste puede llegar a ser cero—. Además, el proceso es más sensible a las diferencias individuales que los clásicos programas oficiales o exclusivamente privados.

Cuando existen necesidades razonables de cambiar ciertos comportamientos, las instituciones públicas y las entidades privadas, así como los individuos, deben ser conscientes de que apoyarse en procesos de tipo comunitario es preferible a apoyarse únicamente en disposiciones legales o solo en el mercado o en la actuación de los poderes públicos. Tal como asegura Etzioni (2001: 48)<sup>1</sup>, «el camino más corto para promover conductas pro-sociales, cualquiera que sea el contenido de lo que uno considere conductas positivas, supone convencer a la gente de los méritos de los principios morales en los que nos apoyamos. Las normas legales se desenvuelven mejor secundando los nuevos principios morales compartidos que tratando de ejercer el liderazgo para su transformación».

Es decir, para solucionar el problema de la vivienda se debe intentar conseguir un equilibrio mediante las restricciones que se imponen entre sí sus elementos constituyentes básicos: mercado, instituciones e individuos. Se trataría de «frenar el peculiar lenguaje de derechos que ha transformado cada deseo o interés en un título legal, alimentando innecesariamente el número de litigios» (Etzioni, 2001: 51).

Un proyecto de innovación social en el ámbito de la vivienda debería presentar los siguientes elementos:

- a) Vincular participadamente a actores privados, públicos y organizaciones sin ánimo de lucro.
- b) Aumentar la participación y colaboración entre las entidades del mercado, las instituciones públicas y los individuos.

---

<sup>1</sup> Etzioni, A. (2001). *La Tercera Vía hacia una buena sociedad. Propuestas para el comunitarismo*. Madrid: Editorial Trotta.

- c) Favorecer el consenso (es decir, evitar o superar el conflicto colectivo o individual) potenciando la interlocución y la presencia activa de los agentes sociales.
- d) Resolver problemas sociales en una dirección en que las ciencias sociales cumplan un papel normativo para la consecución de una mejor sociedad.
- e) Responder a las preocupaciones de la ciudadanía, poniendo en el centro los problemas reales de convivencia y de futuro para las personas.
- f) Buscar la eficacia y la eficiencia en los procedimientos y en las soluciones acordadas.
- g) Permitir nuevos desarrollos futuros, abriendo las puertas a la mejora continua y a otras innovaciones sociales.
- h) Basarse en la sostenibilidad a largo plazo y, como tal, mostrarse como alternativo al actual estado de la cuestión.
- i) Desarrollarse de forma complementaria —y no aislada— a otras iniciativas como los hogares compartidos, el *cloud housing* o el alquiler asequible por hipoteca, etc.

Se trataría de una innovación que «liberaría» a las administraciones públicas de asumir en solitario toda la responsabilidad en la gestión de la problemática de la vivienda. Si bien las administraciones públicas pueden tener la iniciativa en el diseño de propuestas innovadoras, los proyectos deben vincular a empresas privadas, a particulares y a entidades sin ánimo de lucro en la resolución de las problemáticas sociales haciéndoles copartícipes del diseño de la propuesta y de tener que desarrollarla. Esto es, se debe establecer un trabajo colaborativo con el objetivo de encontrar soluciones prácticas a problemas reales y concretos.

¿Cómo se articulan necesidades individuales y familiares con la provisión de bienes (vivienda) y con la circulación de dichos bienes en el mercado?

Las autoras de los artículos incluidos en este monográfico nos ponen sobre la pista de algunas posibles soluciones, entre las que se encuentra la del incremento de la diversificación en la oferta de inmuebles o, dicho de otra forma, de la bolsa de inmuebles a la que se puede acceder. Una de las claves del nuevo enfoque radica precisamente en la flexibili-

dad de la oferta de inmuebles y de la demanda de necesidades de estos. Superando el tradicional acceso a la vivienda, donde prima el alquiler o la compra, las propuestas exploran vías complementarias que, sin arrinconar las ya existentes, proponen otras vías de acceso basadas en la idea del *win-win*.

## Un servicio integral

Los enfoques de acceso a la vivienda que se están dando en otros lugares de Europa no son proyectos solamente centrados en la prestación de un bien como la vivienda. Se trata de innovaciones sociales centradas en la prestación de servicios integrales, que abordan diversos ámbitos de actuación además de la provisión de vivienda (o de cualquier otro inmueble). Se trata de propuestas basadas en la participación de los agentes que acceden al fondo de inmuebles, de manera que las podemos encuadrar en lo que hemos denominado *proyectos comunitarios*, que podrían resumirse en los siguientes puntos:

- a) Una gestión compartida de los inmuebles.
- b) Un papel activo de la regulación entre agentes, instituciones públicas (instituciones locales, básicamente), instituciones privadas, entidades sociales y particulares.
- c) La superación del estado actual dual de provisión de servicios por parte de los poderes públicos y del mercado, haciendo que ambos agentes colaboren en ofrecer soluciones a problemáticas sociales.
- d) La integralidad del proyecto, que asume el trabajo social como parte importante del proceso.
- e) La vigilancia del uso de los inmuebles y de su carácter integrador.
- f) El refuerzo de la inclusión social de familias y personas en riesgo de exclusión por falta de vivienda.
- g) El acompañamiento de ciertos colectivos que acceden a la vivienda sin apenas recursos, posibilitando el trabajo comunitario.

- h) La revalorización (no solo en términos de mercado) de innumerables inmuebles que se encuentran en estado de abandono o semiabandono por parte de sus propietarios.
- i) El compromiso individual y social en el mantenimiento, la conservación y la mejora de los inmuebles.
- j) La reducción del gasto público en la provisión exclusiva de servicios de vivienda.
- k) El incremento del rendimiento de los inmuebles para los particulares.
- l) La salida de la bolsa de inmuebles que tienen las entidades financieras y que suponen un lastre para su rentabilidad.

La filosofía de estas propuestas viene avalada por el desarrollo en las últimas décadas de la economía del bien común (EBC, en adelante), todavía novedosa. La EBC propone la interacción social entre los agentes que desarrollan sus actividades económicas en el territorio. Entre ellos quedan incluidas las instituciones públicas, ya que son un elemento fundamental para el desarrollo social y de lo que denominamos una buena sociedad o una sociedad del bienestar. Alcanzar esta sociedad solo es posible con la complicidad de los agentes sociales, centrando la actuación en las perspectivas de futuro de las nuevas generaciones; es decir, una versión actualizada de la sostenibilidad social en aras de una sociedad más y mejor cohesionada, pero al mismo tiempo con un mayor grado de responsabilidad individual y corresponsabilidad social (comunitaria).

La EBC parte de la crítica de la era de la nueva economía, era que se basa en «una nueva forma de competición: la competición posicional. Se trata de un tipo de competición cuya característica central es que «el vencedor se lleva todo y el perdedor lo pierde todo»: el llamado “efecto *superstar*”, según la terminología del economista americano Sherwin Rosen. No es difícil entender que la igualdad instantánea o puntual de oportunidades sirve de poco ante fenómenos de competición posicional» (Zamagni, 2012: 34)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Zamagni, S. (2012). *Por una economía del bien común*. Madrid: Editorial Ciudad Nueva. El autor aboga por la necesidad de dar cabida a un nuevo paradigma hermenéutico, el relacional, capaz de superar las aporías de los paradigmas holístico e individualista. La relacionalidad a que se apela no es la del intercambio —o, al menos, no exclusivamente—, sino la de la reciprocidad. «El hombre-individuo de la modernidad ha llegado al culmen del desapego de la comunidad y ha terminado convirtiéndose en su primera víctima [...]. Percibir este agudo aislamiento individualista —dado

Lejos de plantear una solución totalizadora, en el sentido de que la vivienda es provista exclusivamente por las instituciones públicas o sin ánimo de lucro, o una solución de mercado que deja a las personas al albur de las situaciones coyunturales, es necesario trabajar con un horizonte en que una situación de mercado estimule los comportamientos prosociales. Esta apuesta reduce los costes de transacción relacionados con el funcionamiento del mercado inmobiliario; por consiguiente, la solución tenderá a ser más eficiente. Las nuevas propuestas, en el fondo, tratan de aprovechar y dar vigor a las estructuras de reciprocidad que se pueden generar en contextos sociales diversos. Las iniciativas pueden partir de una administración local, pero también puede tener su origen en una entidad sin ánimo de lucro o en las mismas empresas que operan en el mercado.

Siguiendo esta línea argumental, ya existen proyectos en Europa que proponen crear un fondo social (*crowd-funded*) de propiedad, inversión y alquiler inmobiliario, con inmuebles fundamentalmente de origen privado y gestionado con criterios de impacto social que superen los mecanismos habituales del mercado.

La base de estos proyectos reside en la diversificación, entendida de una forma multidimensional:

- Diversificación del origen de los inmuebles: las entidades proveedoras de inmuebles son las administraciones públicas, las entidades privadas, las entidades sin ánimo de lucro y los particulares.
- Diversificación de las aportaciones, bien de tipo monetario o en forma de inmuebles.
- Diversificación del riesgo, asumido por la entidad a través de la monitorización del estado de los inmuebles y de su recorrido en la bolsa.
- Diversificación del retorno y beneficio esperado por los inversores, en función de su cuota de participación: para hacer atractiva la inversión, los inversores deben tener un beneficio, independientemente de la ocupación de los inmuebles.

---

que la opción colectivista no está de moda— está provocando una fuerte añoranza de reciprocidad» (Zamagni, 2012: 60).

- Diversificación de la tenencia o modelo de negocio: la rentabilidad económica puede ser uno más de los modelos de explotación del negocio, pero no el único; así, se pueden prever otros modelos, como la rehabilitación por renta con un plan prefijado de antemano, la propiedad compartida y la propiedad temporal.
- Diversificación de los servicios encuadrados en un proyecto integral que incluya, entre otras actuaciones, las ayudas sociales para rehabilitación, alquiler o compra, los servicios de mediación comunitaria, los servicios de intermediación inmobiliaria, los servicios comunes para los inquilinos, los servicios de mantenimiento de los inmuebles, entre otros.

## Un nuevo modelo de vivienda social

Uno de los proyectos más interesantes que se pueden seguir hoy en algunas partes de Europa es el nuevo modelo de gestión, provisión y acceso a la vivienda social a través de la creación de housing associations. La actuación de estas asociaciones en Gran Bretaña y los Países Bajos avala el intento de poner en marcha esta experiencia en el entorno del ámbito local, un ámbito, por otra parte, que resulta idóneo para responder a las nuevas necesidades de la ciudadanía en relación con la vivienda.

¿Cuáles son los beneficios para los agentes implicados asociados a este modelo de gestión?

Para las administraciones públicas	<ul style="list-style-type: none"><li>• Propuesta y solución para el mal estado de los inmuebles en el municipio.</li><li>• Reducción del gasto público.</li><li>• Diseño y gestión compartida con el resto de los agentes.</li><li>• Control del registro de proveedores.</li><li>• Conocimiento de las promociones existentes en el territorio.</li><li>• Contar con un registro de solicitantes.</li></ul>
------------------------------------	---

<p>Para las empresas, entidades privadas y particulares inversores</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento de la eficacia en la gestión de los inmuebles.</li> <li>• Rentabilidad asegurada.</li> <li>• Inversión con escaso riesgo.</li> <li>• Revalorización futura del inmueble.</li> <li>• Mayor seguridad a acreedores e inversores.</li> <li>• Reducción de la tasa de morosidad de los arrendatarios.</li> <li>• Servicio de mediación en caso de conflicto.</li> </ul>
<p>Para las entidades sin ánimo de lucro</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento de la eficacia en la gestión de las problemáticas asociadas al acceso de la vivienda.</li> <li>• Participación en el diseño de ideas innovadoras de tenencia.</li> <li>• Diseño de programas de inclusión social y de servicios específicos para población con problemáticas sociales.</li> <li>• Impulso a los procesos de mediación comunitaria.</li> </ul>
<p>Para los particulares beneficiarios</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agilidad en el acceso a la vivienda.</li> <li>• Análisis individual de la situación.</li> <li>• Acompañamiento integral para los casos con necesidad de inclusión social.</li> <li>• Corresponsabilización en el mantenimiento y la valorización del inmueble.</li> <li>• Menor tendencia a la <i>guetización</i> de los inmuebles.</li> <li>• Servicio de mediación en caso de conflicto.</li> </ul>

Las *housing associations* vienen a aportar soluciones al problema del acceso a la vivienda por parte de sectores de la población que no tienen suficiente poder adquisitivo para poder acceder al mercado; pero, sobre todo, tienen efectos positivos en épocas de crisis económicas, momentos en que determinadas capas de la población pierden poder adquisitivo o se ven inmersas en graves dificultades financieras. En estas circunstancias, el coste de la vivienda aparece como uno de los mayores factores de endeudamiento, tal como viene recogiendo en los últimos años la Encuesta de Condiciones de Vida para los distintos países de Europa, y en especial para el caso español.

El endeudamiento por el impago del alquiler o de la hipoteca de la vivienda supone uno de los factores de privación más importantes entre los indicadores de privación en España. En estas épocas de dificultades, además, la oferta de vivienda social disminuye considerablemente, al tiempo que la demanda aumenta también de forma notable, de lo que resulta un desajuste en el mercado del que salen perjudicados los particulares que tienen necesidad de ella. De aquí la oportunidad de combinar la oferta de vivienda social de alquiler con otras formas de acceso que garanticen la creación de una mayor y más dinámica bolsa de acceso, a la vez que se intenta que el ajuste no sea responsabilidad exclusiva de la Administración pública y, en particular, de la Administración local.

En conclusión, combinar diversos tipos de acceso a la vivienda relaja el mecanismo de oferta-demanda en favor de los particulares que quieren acceder a una vivienda, pero también en favor de aquellos que están dispuestos a participar en la bolsa con inmuebles. En este sentido, no hay que olvidar que en la actualidad hay un volumen numeroso de viviendas (y de otros inmuebles) en desuso por la imposibilidad de colocarlos en el mercado, con el consiguiente deterioro de los inmuebles. Estos y otros temas son tratados de manera exhaustiva por las investigadoras Elga Molina, Rosa María García y Núria Lambea en sus respectivos artículos. A buen seguro sus aportaciones arrojarán luz en el complejo y controvertido tema del acceso a la vivienda.

