

# Fundacio Foment Habitatge Social Acompañamiento Social + Vivienda

Enero 2015



fundació  
foment de  
l'habitatge  
social

# Índice

- Identificación del problema queremos abordar
- Dimensión cuantitativa y cualitativa del problema
- Papel de les Administraciones Publicas
- Situación de les entidades financieras y fondos de inversión
- Objetivo genérico del servicio
- Tipos de mercado a atender
- Potencial competencia
- Servicio a prestar a los mercados identificados
- Aproximación a los precios ,costes del servicio y margen bruto
- Riesgos y Oportunidades



# Identificación del problema que queremos abordar

- En España actualmente (2014) el 25% de las familias tiene unos ingresos inferiores a 1.000€ mensuales. Esto representa unos 11 millones de españoles, y de estos unos 5 millones tienen ingresos inferiores a los 300€ mensuales.
- Se considera, por tanto, que estos 5 millones, son familias en situación de exclusión social, con importantes dificultades para acceder a bienes básicos como la vivienda, la sanidad y la alimentación.
- En España la tasa de desempleo es superior al 22%, más de 5 millones de españoles están sin trabajo y con pocas perspectivas de encontrarlo a medio o largo plazo.
- Más de 700 mil hogares españoles están sin ningún tipo de ingreso o subsidio al haber agotado la prestación de desempleo o similar.
- La suma de una situación de ingresos reducidos, para aquellos que tienen trabajo, como resultado de la devaluación competitiva sufrida los últimos años (los salarios se han reducido un 14% desde el año 2007), combinada con la ausencia total de ingresos en muchos de los hogares españoles (más de 1,5 millones de personas sin ningún tipo de ingreso), configura una sociedad dual donde una parte muy importante de la sociedad necesita del apoyo de la Administración Pública para cubrir las necesidades básicas, y entre ellas como una de las más importantes, **la de la vivienda.**



# Identificación del problema que queremos abordar

- Las dificultades de estos 5 millones de españoles para acceder a una vivienda digna son muy importantes, no solo debido a falta de capacidad de pago, dado el reducido salario, sino también como consecuencia del elevado precio de los alquileres. En España el precio medio de alquiler de vivienda es de 680 € mensuales (nov 2014).
- Es evidente que con ingresos de 300€ mensuales es imposible acceder al mercado de alquiler privado pero tampoco al público (400€ - 500€).
- Actualmente un número muy importante de ciudadanos está acudiendo a las Administraciones Públicas solicitando; una vivienda de alquiler de precio reducido y ayudas para el pago de los suministros de luz, agua o gas.
- También un número muy importante de familias están siendo desahuciadas de sus viviendas, más de 67 mil el año 2013, por falta de capacidad de pago. De estos, el 80% correspondían a contratos de alquiler.
- La Administración Pública no dispone, a fecha de hoy, de recursos materiales, ni organizativos, para atender esta demanda y por consiguiente se está generando una bolsa de familias que ante la falta de vivienda pública y de programas sociales de apoyo se están situando en una situación de marginalidad absoluta y viven de las ayudas públicas o las entidades sociales (p.e Caritas, Cruz Roja, ONGs)



# Identificación del problema que queremos abordar

- Para hacer frente a esta situación de alarma social existe un gran numero de Ayuntamientos y Comunidades Autónomas que se están planteando la necesidad de reforzar su reducido parque de vivienda social, pero con acompañamiento social.
- La condición indispensable es que se trate de un **SERVICIO** que combine acceso a la vivienda y acción social. Las experiencias recientes demuestran que facilitar únicamente una vivienda no solventa el problema social, sino todo lo contrario lo incrementa.
- Pero es evidente que la situación de la finanzas publicas hace imposible, a fecha de hoy, la construcción de este parque de viviendas y es necesario pensar alternativas.
- Y la alternativa existe; actualmente en España se da la circunstancia histórica de que hay mas de 2,9 millones de viviendas vacías, y de estas unas 800 mil son propiedad de las entidades financieras. En conclusión hay un numero importante de personas que necesitan una vivienda y miles de viviendas vacías.
- Pero además para estas miles de familias “solo” con este acceso a la vivienda no es suficiente, sino que es necesario sumarle un servicio social de acompañamiento transversal, especialmente en el ámbito de la inserción laboral, para conseguir su reintegro al mercado laboral y su salida de la dependencia de las ayudas publicas.



# Identificación del problema que queremos abordar

- Pero además de la problemática de familias que han perdido la vivienda también encontramos familias que disponen de una vivienda, propiedad del banco que tenía la hipoteca y que se la alquilado una vez ha sido ejecutada, que también se encuentran en una grave situación.
- Muchas de estas familias no pueden pagar al banco el alquiler social que habían pactado después de la dación y pago y se ven abocadas al desahucio y la exclusión social.
- Ante esta situación la banca, y fondos de inversión, que han comprado paquetes de hipotecas, no saben muy bien como actuar ya que se ven obligados a instar, en los próximos meses, miles de desahucios que dada la situación política y social española parece imposible que pudiese pasar.
- Ante este problema, las entidades financieras y los fondos de inversión están buscando un servicio que les gestione el problema y que consiga dos objetivos; regularizar y encauzar la situación de estas familias y conservar las viviendas en buen estado para poder efectuar una venta en el futuro.



# Dimensión cuantitativa y cualitativa del problema

- Aspectos cuantitativos y cualitativos:
- En relación a las personas:
  - 11 millones de españoles con ingresos inferiores a 1.000€ .
  - 5 millones de españoles con ingresos inferiores a los 300€ y en situación de exclusión social absoluta.
  - 5 millones de españoles en situación de desempleo.
  - 700 mil familias sin ningún tipo de ingreso ni subsidio .
  - Estas miles de familias españolas necesitan urgentemente una vivienda digna y un acompañamiento social que las saque de las situación de marginalidad en la que se encuentran actualmente.
  - De estos 5 millones de desempleados un grupo muy importante necesitan de programas de inserción laboral que mejoren su capacitación profesional para poder reintegrarse en el mercado laboral.
  - Estos 5 millones de españoles como tienen ingresos tan reducidos no pueden acceder al mercado de alquiler privado pero tampoco al mercado publico.
  - La falta de vivienda impide realizar un proceso de inclusión social, por ejemplo es necesario un domicilio para abrir una cuenta bancaria, la búsqueda de trabajo, o el acceso a cursos de formación públicos .
- En relación a el acceso a la vivienda:
  - Las rentas medias de alquiler en España superan los 600€ mensuales en el mercado privado y en el merca
  - Se han producido en el año 2013 mas de 67 mil desahucios por impago de hipoteca y alquiler, este ultimo representa el 80%.
  - Mas de 5 millones de personas en España necesitan un alquiler asequible, esto significa con rentas inferiores a los 200€ mensuales, que únicamente se pueden conseguir con la participación de la administración publica.



# Dimensión cuantitativa y cualitativa del problema

- Aspectos cuantitativos y cualitativos:
- En relación a la actuación de la Administración Pública:
  - En España únicamente existen unas 130 mil viviendas de alquiler social., y los precios son elevados para las rentas disponible de l colectivo al que nos estamos refiriendo.
  - Los presupuestos públicos para la construcción de nuevas vi viviendas sociales es zero o prácticamente zero.
  - El aumento de la pobreza y la exclusión social esta colapsando los servicios sociales municipales y una de las principales herramientas que exigen los profesionales de estos servicios es un SERVICIOS de vivienda social con acompañamiento, especialmente con acciones de inserción laboral.
- En relación a las entidades financieras:
  - Tienen en su poder mas de 800 mil vivienda vacías .
  - Han firmado en los últimos años mas de 15 mil contratos de alquiler social y han vendido a los fondos de inversión miles de hipotecas , de las cuales muchas se deberán transformar en alquiler social ya que será imposible venderlas sin instar un desahucio previamente, con el coste económico y social que ello comporta.
  - Estos miles de alquileres sociales perturba la operativa diaria de estas entidades financieras ya que los usuarios se dirigen a las oficinas para solventar temas mas propios de una administración de fincas o de los servicios sociales.
  - En muchos casos este alquiler social , o antes del desahucio sino hay acuerdo entre el banco y la familia, se acaba convirtiendo en ocupaciones ilegales que afectan al valor de la vivienda y de todo el barrio. En Barcelona existen barrios ( p,e Nou Barris) con cientos de viviendas ocupadas ilegalmente que esta empezando a afectar gravemente al precio de la vivienda usada y están creando guetos .





# Papel de la Administración Pública

- Como decíamos anteriormente la Administración Pública observa la situación de estos 5 millones de ciudadanos con preocupación y sin tener una planificación adecuada para resolver el problema. Es consciente de que miles de ciudadanos necesitan de una vivienda digna, a un precio asequible, y un acompañamiento social para poder superar su situación de exclusión social.
- Pero también son conscientes que desde la administración pública es imposible generar un servicio social que combine vivienda y programa social, y en concreto acciones que fomenten la inserción laboral dada la complejidad del servicio y la imposibilidad de crecer en estructura por las limitaciones impuestas en los Planes de Ajuste.
- En los últimos meses se han dirigido a entidades sociales, p.e Caritas, para solicitarles que asuman la gestión de este problema.
- En este momento su objetivo es generar un parque de vivienda social de inclusión ,aprovechando el parque de viviendas vacías de los bancos, sumarle una gestión social especializada y ceder la gestión del servicio a entidades especializadas.
- Por este servicio están dispuestas a pagar por este servicio social que combina viviendas + acompañamiento social, en especial las administraciones locales que tienen una situación económica muy mejorada después de las importantes subidas de impuestos realizadas,.

# Entidades Financieras y Fondos de Inversión

- Seguramente las entidades financieras y los Fondos de Inversión, que han adquirido paquetes de hipotecas a los bancos o la SAREB, son los que a medio plazo se enfrentan a un problema mas grave.
- Los bancos, como explicábamos anteriormente, se han dedicado los últimos años a suscribir contratos de alquiler social (con rentas entre 300€ y 400 €) a familias que a las que habían desahuciado por impago de hipoteca. Con el objetivo de que no se fuesen de la vivienda, y esta no se quedase desocupada con el consiguiente riesgo de ocupación o perdida de valor, se formalizaron este tipo de contratos.
- Pero ahora, pasados dos años desde la firma de los alquileres sociales, observan que los inquilinos no pueden pagar la renta pactada, ya que no disponen de ingresos suficientes, y las viviendas se están degradando de forma importante y rápida.
- Además las organizaciones de los bancos deben gestionar toda una serie de problemáticas que son propias de un parque social de vivienda, con los obvios costes económicos y sociales que ello comporta.
- Ante esta situación, que no esperaban y que no saben como abordar, se plantean la necesidad de acceder a un servicio de una entidad especializada que se encargue de la gestión social de las familias y de la viviendas.

# Objetivo genérico del servicio y mercados a atender

- Se propone la creación de un SERVICIO SOCIAL ofertado a la Administración Pública (especialmente los Ayuntamientos) y a las entidades financieras y fondos de inversión.
- Un servicio público dirigido a atender a las familias sin ingresos, los 5 millones que ganan menos de 300€ mensuales, que se dirigen a la Administración Pública para que les conceda una vivienda social ( dado que no pueden acceder ni a la pública ni a la privada) y les de acceso a un programa de acompañamiento social que les sirva para finalizar su proceso de inclusión social.
- En el caso de las entidades financieras se trata de ofrecer un servicio que gestione la situación social de las familias que están residiendo en viviendas propiedad de los bancos y que necesitan un programa de estas características para evitar caer en una situación de exclusión social y por tanto de impago de rentas y de pérdida de valor de la vivienda. También para evitar perjudicar la reputación del banco o del fondo de inversión con un proceso de desahucios masivos.



# Objetivo genérico del servicio y mercados a atender

- Un servicio social que consistiría en:
  - **El acompañamiento social de las personas, especialmente con acciones de inserción laboral**
  - **La gestión de la vivienda social (contratos, cobros, pagos y mantenimiento)**
  - **La coordinación con los servicios sociales para la gestión de los planes de trabajo social**
- Un servicio prestado por una empresa especializada que combinaría la gestión social (educadores sociales y/o trabajadores sociales) y la gestión del inmueble (finanzas y administración y mantenimiento).
- Un servicio similar al que prestan en el resto de Europa las *Housing Association*, que actualmente gestionan mas de 2,6 millones de viviendas con este tipo de prestaciones.



# Descripción del Servicio

- Como hemos explicado el servicio de vivienda social con acompañamiento social se divide en tres servicios muy diferenciados :
  - **Servicio inmobiliario**
  - **Servicio de acompañamiento social**
  - **Servicio de inserción laboral**
- Servicio inmobiliario, consiste en:
  - Captación viviendas publicas y/o privadas para el parque de vivienda social
  - Gestión contractual con los propietarios de las viviendas
  - Gestión contractual con los usuarios de l programa social
  - Gestión económica ( cobros y pagos renta alquiler)
  - Gestión morosidad (se recobra a los usuarios o la administración publica que actúa como garante de los usuarios)
  - Mantenimiento y reposición de las viviendas



# Descripción del Servicio

- Servicio acompañamiento social, consiste en:
  - Acompañamiento social de los usuarios de la familia . Diferenciado según su edad o situación física y mental
  - Diseño de un plan de trabajo social personalizado para cada miembro de la familia en los ámbitos de la convivencia, salud física y mental e infancia.
  - Diseño de un conjunto de acciones para conseguir los objetivos propuestos en el Plan de trabajo
  - Servicio de acceso a las ayudas publicas de pago del alquiler y suministros de la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento.
  - Gestión de proyectos sociales para colectivos especiales (p.e mujeres maltratadas, personas mayores o familias monoparentales).
  - Este servicio siempre se prestara en coordinación con los servicios sociales de los Ayuntamientos.
  - El incumpliendo de los planes de trabajo social comportará la no renovación de los contratos y la salida de la vivienda, siempre de acuerdo con los servicios sociales de los Ayuntamientos.
  - Servicio de acceso de los usuarios a los servicios municipales en los ámbitos que se trabaja para evitar duplicar recursos .



# Descripción del Servicio

- Servicio inserción laboral, consiste en:
  - Cada familia participante recibiría un apoyo de carácter laboral que se concretaría en los siguientes aspectos:
    - Cada miembro en desempleo de la unidad familiar recibiría el apoyo personalizado de un asesor durante todo el periodo que dure el programa.
    - Se ofrecerán seminarios de refuerzo de competencias, tanto de carácter técnico como de mejora del bienestar emocional de los participantes.
    - Se dará acceso ilimitado a sesiones de simulación de entrevistas de trabajo y a un job center que permite intensificar la búsqueda de empleo de forma autónoma,
  - Paralelamente, un equipo de gestores de empresa realizarán un trabajo intenso de identificación de vacantes de empleo y velarán para asegurar la correspondencia entre vacantes y candidatos.
  - Por, tanto, el trabajo a realizar por Ingeus en este ámbito, se centrará en:
    - Dar un apoyo integral y constante.
    - Ofrecer un amplio abanico de recursos a los usuarios
    - Promover la activación laboral de los participantes y explorar todas las posibilidades de empleo.



# Riesgos y Oportunidades

- Oportunidades:

- Amplio grupo de personas, mas de 5 millones de españoles , con ingresos inferiores a los 300€ y una situación social muy complicada que necesitan a la Administración Publica para acceder a la vivienda y reintegrarse al mercado laboral.
- Importante numero de familias, unas 700 mil, sin ningún tipo de ingresos.
- Demanda por parte de la Administración Publica de servicios sociales que combinen vivienda y acompañamiento social dado que la experiencia ha demostrado que aplicar únicamente el primero ofrece poco resultados y consume muchos recursos.
- Significativo volumen de ayudas publicas para el pago del alquiler dirigidas a este tipo de usuarios, que no pueden acceder a una vivienda de protección oficial por tener un precio muy elevado ( 400€ -500€).
- Familias que viven en viviendas propiedad de los bancos que están en situación de total abandono y que no pagan las rentas de alquiler y no conservan la vivienda.
- Demanda por parte de las entidades financieras de un servicio como el que se oferta con el objetivo de que estas familias no se queden en las viviendas *ad infinitum*, se realice un proceso de inclusión social, y evitar la perdida de valor por la no la conservación o la ocupación ilegal.

