

esade

RAMON LLULL UNIVERSITY

Institute for Social
Innovation



Vivienda Digna, más allá de un techo

Indicador del Observatorio de la Vivienda Digna de Esade

MARZO 2025



Agradecimientos

Este informe presenta los resultados de la creación de un Indicador de Vivienda Digna elaborado por el Observatorio de la Vivienda Digna de Esade, iniciativa del Instituto de Innovación Social de Esade.

En primer lugar, queremos expresar nuestro más sincero agradecimiento a todas las personas que participaron en las entrevistas, los foros y los grupos focales. Sus valiosas experiencias y perspectivas han enriquecido profundamente el contenido y el enfoque de este informe. Las vivencias y las reflexiones compartidas han sido esenciales para comprender los complejos desafíos relacionados con la vivienda y dar forma a las propuestas que se presentan en este trabajo.

Asimismo, queremos reconocer el esfuerzo y la dedicación de todas las personas que han participado en el desarrollo de este informe, especialmente aquellas que han contribuido desde la investigación, el análisis de datos y la redacción. Su compromiso con la búsqueda de soluciones innovadoras y justas ha sido fundamental para garantizar un enfoque riguroso y multidisciplinario.

Del mismo modo, deseamos expresar nuestra gratitud a las instituciones y organizaciones que han respaldado este proyecto, ya sea a través de recursos, asesoramiento o validación del enfoque planteado. Asimismo, queremos destacar el apoyo y la colaboración de Fotocasa, Leroy Merlin y Neinor Homes al Observatorio de la Vivienda Digna de Esade, del cual surge este informe. Su compromiso con el derecho a una vivienda digna ha sido un motor esencial para continuar trabajando hacia el objetivo de garantizar unas condiciones de vida adecuadas para todas las personas.

En esta línea, nos gustaría destacar la valiosa contribución del Consejo Asesor del Observatorio de la Vivienda Digna de Esade, compuesto por personas expertas de diversas disciplinas. Entre ellos, podemos destacar la colaboración de Ismael Blanco-Fillola, Lourdes Borrell, Javier Burón Cuadrado, José Manuel Caballol, Joan Canimas i Brugue, Olga González López, Sonia Lacalle Álvarez, Jesús Leal Maldonado, Sergio Llebaría Samper, Jordi Nin Guerrero, Pau Pérez de Acha, Omar Rachedi, Paula Rivas Hesse, Albert Sales y Carlota Sáenz de Tejada. Sus conocimientos y aportaciones han sido clave para enriquecer el análisis y las propuestas de este informe.

Este estudio no habría sido posible sin la inestimable colaboración y participación de numerosas personas que nos han ofrecido su tiempo, sus perspectivas, su experiencia y sus conocimientos. A todas y cada una de las personas, organizaciones e instituciones que han contribuido de alguna manera a este informe, les expresamos nuestro más profundo agradecimiento por su apoyo, confianza y valiosas aportaciones.

El contenido de este documento es propiedad de sus autores y no puede ser utilizado con finalidad comercial. Puede ser distribuido con fines de formación, promoción y sensibilización, incluyendo siempre la referencia a la fuente original y a su autoría.

10.56269/20250212/IM

Análisis y redacción: Raluca Budian, Joan Roca e Ignasi Martí. Observatorio de la Vivienda Digna de Esade, Instituto de Innovación Social de Esade.

Maquetado por Vanster Design

Fotografías: Mireia Comas

Prólogo	4
Introducción	5
Apuntes Metodológicos	7
1. El derecho y la vivienda digna	9
1.1. Los derechos humanos y la legislación respecto a la vivienda	10
1.2. Marco Legal	11
1.3. ¿Cómo define la ley una vivienda digna?	12
2. De la vivienda al hogar	13
2.1. Dificultades y mercado	14
2.2. La legitimación de la precariedad	18
2.3. Consecuencias de la falta de una vivienda digna	19
3. ¿Por qué vivienda digna?	23
3.1. Vivienda ¿Adecuada? ¿Digna?	24
4. Indicador de vivienda digna	28
4.1. Niveles y factores de la vivienda	29
4.2. Desarrollo del Indicador de Vivienda Digna	31
4.3. ¿Qué es imprescindible? ¿Qué no lo es?	39
5. Conclusiones	44
Bibliografía	47
Anexo	53

Prólogo

El acceso a la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones para la sociedad española, debido al incremento sostenido de los precios, lo cual dificulta que las personas y las familias puedan acceder a un hogar digno. Esta situación ha transformado la vivienda en un "agujero negro" dentro del sistema de bienestar, socavando la efectividad de las políticas públicas diseñadas para garantizar una vida digna. Contar con una vivienda digna no solo constituye un derecho en sí mismo, sino que es crucial para el ejercicio de otros derechos esenciales, como la alimentación, el acceso a los suministros básicos, la educación, el empleo y el ocio, todos ellos interdependientes. El impacto de esta problemática no se limita al ámbito individual, sino que afecta a la sociedad en su conjunto e influye en aspectos esenciales como la natalidad, la emancipación juvenil, el desarrollo infantil, la seguridad y la cohesión social.

Ante este panorama, el presente informe propone la creación de un Indicador de Vivienda Digna con el objetivo de evaluar las condiciones de la vivienda en las áreas urbanas de forma integral y multidisciplinaria. Este indicador no solo mide la calidad física de las viviendas, sino que también evalúa la capacidad de estas para fomentar el bienestar y la autonomía de las personas.

El objetivo de este informe es tratar de ofrecer una herramienta práctica y eficaz para diagnosticar y visibilizar las condiciones precarias de la vivienda, además de contribuir a la formulación de unas políticas públicas que protejan el derecho a una vivienda digna. La implementación de este indicador busca avanzar hacia una sociedad más equitativa, garantizando que las viviendas cumplan con los estándares necesarios para el bienestar individual y colectivo.



Introducción

La vivienda ocupa un papel central en el desarrollo cotidiano del ser humano y en las estructuras sociales, económicas y políticas de las sociedades actuales. Como señala Salazar (2022), la vivienda no solo representa el cumplimiento de un derecho humano universal, sino también la concreción de un logro fundamental que habilita las capacidades y el bienestar integral de las personas. Constituye un espacio multifuncional que proporciona protección, salud, privacidad y seguridad, así como un entorno adecuado para el estudio, entre otros aspectos esenciales (McNaughton, 2010). Además, es un factor indispensable para la cohesión social, pues genera sentimientos de pertenencia y facilita el reconocimiento cultural (Lebrusán, 2019).

Por otro lado, la ausencia de una vivienda digna¹ no solo es un problema en sí mismo, sino que es uno de los principales factores generadores de exclusión y vulnerabilidad² en la actualidad. Esta realidad subraya la necesidad de abordar la vivienda desde un enfoque integral, reconociendo su impacto tanto en las condiciones de vida de las personas como en el tejido social en su conjunto.

En los últimos años, el aumento vertiginoso del precio de la vivienda y las dificultades crecientes de los hogares para poder acceder a ella y poder mantenerla han evidenciado el problema residencial a escala global. **Este problema ya no se limita a los países con altos niveles de pobreza; en los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), la insatisfacción**

con los costos de la vivienda ha alcanzado niveles de récord, superando otras preocupaciones, como la sanidad y la educación. Los datos de Gallup Analytics (2023) reflejan que este mayor crecimiento de los niveles de insatisfacción entre la ciudadanía de los países de la OCDE está relacionado con el acceso a una vivienda asequible, una tendencia que se consolida y que afecta ya a casi de la mitad de las personas encuestadas. Los datos desglosados reflejan que, en Alemania, la proporción de personas descontentas con la disponibilidad de vivienda asequible alcanzó un nuevo máximo del 46%, frente al 42% de 2023 y más del doble de los niveles anteriores a 2012. En España, el descontento con la vivienda subió hasta el 62% en 2024, el nivel más alto desde la crisis financiera del año 2008. Estos datos reflejan que la vivienda se ha convertido en la principal fuente de insatisfacción en los países occidentales.

En 2006, la Relatoría Especial sobre el derecho a la vivienda adecuada de las Naciones Unidas ya calificaba la problemática española cómo «la más grave de Europa y una de las mayores del mundo»³. Según el último informe de Provivienda (2023), unos 5,6 millones de familias españolas (29,5%) sufren exclusión residencial. Entre estas familias con dificultades, 3,2 millones presentan una situación de exclusión residencial severa (17,6%)⁴. A partir de un modelo estadístico, estima que 2,3 millones de hogares (12,4%) que no se hallan en situación de exclusión residencial tienen riesgo de caer en ella⁵. Este malestar también se refleja en la reciente oleada de

1 La expresión "vivienda digna" se ha seleccionado tras un proceso de revisión bibliográfica, entrevistas individuales y foros de conversación en que se identificó como el concepto más adecuado para reflejar las dimensiones abordadas en esta investigación. Este enfoque se desarrolla en detalle en el informe.

2 Provivienda (2023): Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Coordinación de E. Martínez Goytre. Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030.

3 El País (2006): "La ONU alerta sobre la 'especulación urbanística desenfrenada' de España". *El País*, 1 de diciembre.

4 La Asociación Provivienda establece una distinción entre "exclusión residencial" (ER) y "exclusión residencial severa" (ERS) para proporcionar una visión más precisa de la problemática habitacional. La exclusión residencial se refiere a todas las situaciones que implican dificultades para acceder a una vivienda adecuada, mientras que la exclusión residencial severa se centra en los casos más graves, siguiendo la definición de Eurostat, con algunas adaptaciones. En este sentido, Provivienda incluye en la categoría de exclusión residencial severa aquellos hogares que no están alojados en viviendas y establece un criterio adicional de asequibilidad. Para clasificar un hogar como exclusión residencial severa, se considera que entran en esta categoría los hogares con menos de 403 euros por unidad de consumo (el 10% de los hogares españoles, aproximadamente), después del pago de la vivienda. Asimismo, se incorporan elementos de gravedad, como el hacinamiento extremo, la ausencia de servicios básicos, como el baño o el inodoro, o la presencia de violencia de género.

5 Por *riesgo* se entiende tener una probabilidad superior al 50% de caer en esa situación, en función de una serie de características, como el nivel de ingresos, la posibilidad de tener que cambiar de vivienda o el riesgo de cortes de suministros.

manifestaciones masivas por el derecho a la vivienda que se han registrado en ciudades como Madrid⁶, Barcelona⁷, València⁸, Tenerife⁹, Málaga o Sevilla¹⁰.

Pese a la importancia de este tema –calificado como el mayor reto constitucional que tiene hoy España por el propio presidente del Gobierno¹¹– y a los crecientes estudios sobre la temática, no existe un observatorio de la vivienda estatal y sí una notable falta de información detallada sobre la situación de la vivienda en el país. No se dispone de información detallada sobre aspectos básicos como el perfil de los propietarios y propietarias, el precio real de las viviendas o el número de viviendas que cumplen con criterios de dignidad habitacional. Del mismo modo, aunque el concepto de vivienda digna se utiliza

frecuentemente en los discursos políticos, académicos y sociales, no existe una bibliografía exhaustiva que defina claramente sus parámetros y significados. Esto genera una ambigüedad que dificulta la implementación de políticas efectivas y la realización de estudios comparativos. **La falta de una definición consensuada y precisa sobre qué constituye una vivienda digna resalta la necesidad urgente de establecer unos criterios y unos estándares claros que permitan evaluar y mejorar las condiciones de la vivienda en el país.** Por ello, resulta imperativo promover un debate académico riguroso y una colaboración interdisciplinaria para desarrollar una definición detallada y aceptada del concepto de vivienda digna, con el fin de mejorar la precisión y la eficacia de las intervenciones cruciales para el bienestar social.



6 Noriega, D. (2024): “Una gran manifestación recorre Madrid para reivindicar que ‘la vivienda no es un negocio’”. *ElDiario.es*, 13 de octubre.
7 Blanchar, C. (2024): “Masiva manifestación por la vivienda en Barcelona que reclama que bajen los precios del alquiler”. *El País*, 23 de noviembre.
8 Enguix, S. (2024): “Miles de valencianos se manifiestan por la crisis de la vivienda con el lema ‘València se ahoga’”. *La Vanguardia*, 19 de octubre.
9 Radio Club Tenerife (2024): “Unas 10.000 personas protestan en Canarias para clamar contra los ‘excesos’ del turismo, la masificación y el tensionamiento de la vivienda”. *Cadena SER*, 20 de octubre.
10 RTVE/EFE (2024): “Manifestaciones en Málaga, Sevilla y Cádiz por una vivienda digna: ‘Si nos echan de los barrios, paramos la ciudad’”. *RTVE.es*, 9 de noviembre.
11 La Moncloa (2023): “Pedro Sánchez: «Si España tiene hoy un gran reto constitucional, ese es el de la vivienda»”.

Apuntes metodológicos

Para abordar la compleja problemática del acceso a una vivienda digna –un derecho reconocido internacionalmente, pero que hoy se presenta como uno de los mayores desafíos sociales, con profundas implicaciones para el bienestar y la calidad de vida de la población–, este informe se basa en una metodología rigurosa, que combina diversas aproximaciones metodológicas: revisión bibliográfica, foros, entrevistas y grupos focales.

El Observatorio de la Vivienda Digna de Esade (Instituto de Innovación Social) se creó con el objetivo de contribuir al análisis y a la visibilización de los retos sociales relacionados con la vivienda, desde una perspectiva social, internacional e intersectorial. Su misión es generar, compartir y divulgar conocimientos en este ámbito, fomentando el debate social, la reflexión crítica y el aprendizaje colectivo.

No basta con disponer de un techo para asegurar el derecho a una vivienda digna. La permanencia en una vivienda puede estar comprometida por inseguridades legales o por el incumplimiento de los estándares básicos necesarios para garantizar el bienestar de sus ocupantes. La inadecuación de la vivienda puede derivar de la degradación física del edificio, de las necesidades cambiantes de sus residentes, de problemas asociados a la autoconstrucción o de la ocupación de inmuebles vacíos, especialmente en contextos en que los sistemas de vivienda no logran garantizar unas condiciones de vida dignas.

Ante esta realidad, el presente informe se propone abordar un aspecto fundamental para comprender y mejorar la situación de la vivienda en España:

Crear un indicador de vivienda digna en las zonas urbanas. Diseñar un indicador riguroso y multidisciplinario que permita evaluar la calidad y la dignidad de la vivienda en los entornos urbanos, con el fin de proporcionar una herramienta eficaz para comprender y abordar los desafíos en el ámbito residencial en el caso de estudio.

Así pues, esta investigación tiene como objetivo proporcionar información detallada sobre la vivienda en España a través del desarrollo de un indicador de vivienda digna. Este indicador aspira a ser una herramienta clave para la formulación de unas políticas públicas que promuevan y protejan el derecho a una vivienda digna. La identificación de indicadores apropiados es un desafío crítico, dado que estos son esenciales para abordar eficazmente los principales problemas en la gestión contemporánea. En la actualidad, los criterios de habitabilidad existentes resultan insuficientes para evaluar la realidad habitacional en toda su complejidad, y no existe un indicador universal que permita evaluar la calidad de las viviendas de manera efectiva. Al mismo tiempo, se observa una tendencia preocupante a normalizar situaciones de precariedad habitacional. En línea con estas necesidades, la Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos (ONU, 2006) ha subrayado la importancia de utilizar indicadores para evaluar el cumplimiento de los derechos humanos por parte de los Estados, con el fin de fortalecer la rendición de cuentas y facilitar la coordinación de las reclamaciones y el diseño de unas políticas efectivas. Por ello, el presente informe no solo expone los objetivos específicos de la investigación, sino que también contextualiza su importancia dentro del marco de los derechos humanos y la formulación de políticas públicas.

El Observatorio reconoce que la problemática de la vivienda no se manifiesta de manera uniforme en todo el territorio nacional. En este contexto, resulta fundamental establecer una diferenciación clave: la distinción entre zona urbana y zona rural. Estas dos realidades presentan unas necesidades, unas dinámicas sociales y unos contextos económicos profundamente distintos, que exigen unos enfoques diferenciados para su análisis y abordaje. De acuerdo con los datos del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), en 2024 la vivienda es el segundo tema que más preocupa a los habitantes de ciudades de más de 400.000 habitantes. Por contra, en las localidades de menos de 10.000 y 2.000 habitantes, solo el 10,4% y el 7,9% de la población, respectivamente, considera la vivienda como su principal preocupación, que queda relegada al quinto y al décimo lugar en sus respectivas listas de inquietudes

personales. Este contraste refleja que, aunque la vivienda es una cuestión relevante en todas las áreas, su percepción y urgencia varían considerablemente entre el ámbito urbano y el rural, influenciadas por factores como el acceso a los servicios, la presión del mercado inmobiliario y las dinámicas demográficas. Por todo ello, el presente estudio se centra en las zonas urbanas de España, donde las problemáticas asociadas a la vivienda alcanzan una mayor intensidad. Este enfoque permite un análisis más específico, que profundiza en las características particulares del fenómeno urbano, y proporciona herramientas más precisas para diseñar unas políticas públicas adaptadas a este contexto.

Este trabajo se apoya en tres pilares fundamentales que garantizan su solidez y profundidad. Primero, se ha constituido un consejo asesor integrado por personas expertas de diversas disciplinas relacionadas con la vivienda, como el derecho, la sociología, la economía, la salud y la arquitectura. Las doce entrevistas individuales realizadas a diferentes miembros del consejo han aportado un análisis integral, enriquecido por la diversidad de perspectivas. Además, se han realizado dos entrevistas más a personas expertas externas, que han permitido ampliar la base de conocimientos y obtener una visión más completa de los temas tratados. En segundo lugar, se han organizado dos foros, en Madrid y Barcelona, que han reunido a un conjunto más amplio de actores clave en el ámbito de la vivienda. Estos foros han facilitado un contraste de perspectivas entre los sectores privado, público y social. Durante estas sesiones, se debatió y analizó la problemática de la

vivienda en España, y se exploraron posibles soluciones. Para moderar el debate, se utilizó el método socrático con el fin de fomentar el diálogo crítico y el contraste de ideas, lo cual permitió un análisis profundo y enriquecedor del tema, y facilitó una comprensión integral y matizada de las cuestiones abordadas. Finalmente, se llevaron a cabo tres grupos focales para analizar las concepciones sobre la vivienda digna entre distintos segmentos de la población. El primer grupo estaba compuesto por profesionales que trabajan en entidades dedicadas a mejorar la situación residencial de personas en situación de precariedad y exclusión social, mientras que los otros dos grupos incluían a personas en situación de sinhogarismo¹², que se encuentran en alojamientos temporales a través de recursos asistenciales. En las próximas fases de este proyecto, se prevé aplicar el indicador de vivienda digna desarrollado en este informe a diversas poblaciones, como jóvenes, mujeres y personas migrantes. Este enfoque permitirá no solo un análisis detallado de la situación particular en que se encuentran estos grupos, sino también una evaluación exhaustiva de cómo las condiciones de la vivienda influyen en múltiples aspectos de sus vidas.

12 Las citas extraídas de las entrevistas, los grupos de discusión y los foros que se presentan en este informe han sido anonimizadas. El sistema de codificación empleado es el siguiente: las aportaciones de los expertos que han participado en las entrevistas individuales se identifican con la inicial "E", seguida del número correspondiente (por ejemplo, E-01, E-02, etc.). Las intervenciones de los expertos participantes en los foros se codifican con la inicial "F", seguida del número correspondiente (por ejemplo, F-01, F-02, etc.). Las contribuciones de expertos en los grupos de discusión se identifican con la inicial "G", seguida del número correspondiente (por ejemplo, G-01, G-02, etc.). Por último, las participaciones de personas usuarias en los grupos de discusión se codifican con la inicial "U", seguida de una letra que refleja el género con el cual se identifica la persona (por ejemplo, "H" para hombre o "M" para mujer) y el número correspondiente (por ejemplo, UH-01, UM-01).

Capítulo 1

El derecho a una vivienda digna

1. El derecho a una vivienda digna

1.1. Los derechos humanos y la legislación respecto a la vivienda

En el ámbito internacional, existen diversos instrumentos que reconocen el derecho a la vivienda. Entre ellos, destacan el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos¹³ y el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales¹⁴. Este derecho también se incluye en la Convención sobre los Derechos del Niño¹⁵, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad¹⁶ y la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas¹⁷. En España, aunque el artículo 47 de la Constitución¹⁸ reconoce que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, el legislador no conceptualiza el derecho a la vivienda como un derecho universal equiparable a otros derechos fundamentales, como hace el artículo 17, que establece que “toda persona tiene derecho a la libertad y a la seguridad”. Esto pone de manifiesto la necesidad de abordar explícitamente la garantía de una vivienda digna y adecuada, exigiendo a los poderes públicos no solo establecer unas normas y promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, sino también regular el uso del suelo en favor del interés general, prevenir la especulación e involucrar a la comunidad en cualquier plusvalía generada a través de la planificación pública. Al mismo tiempo, **el derecho a la vivienda es, como indica el Síndic de Greuges de Barcelona¹⁹, condición necesaria para el acceso a otros muchos derechos, como el derecho a la alimentación, a los suministros básicos, a la escolarización, al trabajo o al ocio, entre otros, todos ellos intrínsecamente interrelacionados.** Por tanto, garantizar el derecho a una vivienda digna implica asegurar un conjunto de derechos fundamentales que permiten llevar una vida digna. El entendimiento y el tratamiento de este derecho no pueden efectuarse de forma individual, sino ampararse en relación con otros derechos que están directamente relacionados con su reconocimiento (Rojas, 2018).

Si buscamos ejemplos internacionales, tenemos los casos de Austria y de los Países Bajos, donde se siguen unas políticas de vivienda que responden de manera efectiva a los desafíos que esta presenta. Austria y los Países Bajos son casos ejemplares, que destacan por su enfoque integral y sostenido a favor de la vivienda social. En Austria, más del 20% de las viviendas forman parte del parque social, gestionado conjuntamente por las autoridades públicas y por asociaciones sin ánimo de lucro. Este modelo se basa en la combinación de inversión pública y financiación cooperativa, lo cual garantiza la asequibilidad y la calidad de las viviendas. Estas políticas han permitido que poblaciones en situación de vulnerabilidad, como los jóvenes y las personas mayores, encuentren soluciones habitacionales estables y accesibles, y ello ha contribuido a

13 ONU (1948): *Declaración Universal de Derechos Humanos*.

14 ONU (1966): *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.

15 ONU (1989): *Convención sobre los Derechos del Niño*.

16 ONU (2006): *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*.

17 ONU (2007): *Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas*.

18 Boletín Oficial del Estado (1978): “Constitución Española”. *BOE núm. 311*, de 29 de diciembre.

19 CCMA (2023): “Drets vulnerats”. Vídeo. *30 minuts*. TV3.

fortalecer la cohesión social. Por su parte, los Países Bajos han desarrollado un sistema de vivienda social que abarca, aproximadamente, el 30% del parque inmobiliario. Este modelo no solo proporciona viviendas asequibles para las personas en situación de mayor vulnerabilidad, sino que también fomenta la integración socioeconómica mediante la planificación urbana inclusiva. La regulación estricta del mercado inmobiliario y los subsidios públicos han sido esenciales para evitar fenómenos de exclusión residencial y asegurar que la vivienda cumple con los estándares de calidad y de sostenibilidad.

Estos ejemplos evidencian que invertir en vivienda social robusta no solo mejora las condiciones de vida de las personas, sino que también actúa como motor de cohesión social y desarrollo económico. Adaptar estas lecciones al contexto español requiere adoptar un enfoque estratégico que combine la ampliación del parque de vivienda social con unas políticas públicas que garanticen la sostenibilidad a largo plazo.

1.2. Marco legal

El artículo 47 de la Constitución Española, mencionado anteriormente, establece un mandato o directriz para guiar la actuación de los poderes públicos en sus competencias. Este artículo enuncia un principio rector de la política social y económica, que obliga a los poderes públicos a promover condiciones y normas que permitan a los españoles acceder a una vivienda digna y adecuada. Para ello, deben regular el uso del suelo en beneficio del interés general y evitar la especulación.

Sin embargo, la distribución de competencias en este ámbito presenta cierta complejidad.

- **Estado central:** Aunque el diseño de las políticas de vivienda es competencia exclusiva de las comunidades autónomas, el Estado central ejerce algunas competencias exclusivas que afectan indirectamente a estas. Entre ellas, destaca la regulación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya competencia estatal, aunque podría justificarse en la coordinación de la actividad económica, encuentra un fundamento más sólido en áreas específicas como la legislación civil, que regula los contratos en general, y la materia procesal, que abarca aspectos clave como los desahucios. Sin embargo, relacionar esta regulación exclusivamente con la coordinación económica refleja un enfoque que trata la vivienda como una mera actividad económica, ignorando su carácter esencial de derecho humano. Este enfoque resulta problemático, pues la vivienda debería ser concebida y protegida prioritariamente como un derecho fundamental, por encima de su naturaleza económica. Además, el Estado central ejerce competencias en materia de fiscalidad, un instrumento crucial para incentivar o desincentivar la acumulación de viviendas y para influir en el acceso a la propiedad. A través de la fiscalidad, se implementan medidas que afectan directamente el mercado de vivienda, como incentivos o desincentivos fiscales relacionados con la tenencia de inmuebles. Por último, en el ámbito de la financiación pública, el Estado desempeña un papel fundamental, al permitir una mayor o menor inversión en vivienda pública y, con ello, condiciona el acceso efectivo a este derecho.
- **Comunidades autónomas:** Aunque el Estado, a través del Plan Estatal para el acceso a la vivienda, regula las ayudas destinadas a vivienda y, además, tiene la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, a las comunidades autónomas se les confiere la facultad de elaborar su propia normativa en la materia, así como de inspeccionar su cumplimiento. Esta competencia les permite gestionar la promoción pública de viviendas, además de la programación, el control y el seguimiento de las viviendas de protección oficial.

- **Ayuntamientos:** Aunque los ayuntamientos tienen un rol menos preponderante en la escala de competencias en materia de vivienda, su contribución es significativa. Son responsables de la promoción y gestión de la vivienda de protección pública, asegurando que se gestione con criterios de sostenibilidad financiera y que se promuevan actividades de conservación y rehabilitación de los edificios. Asimismo, los ayuntamientos desempeñan una función fundamental en la gestión del padrón municipal. El empadronamiento es un requisito para el acceso a derechos como la educación, la sanidad y los servicios sociales, por lo cual el ayuntamiento tiene la obligación de conceder el empadronamiento a los residentes que lo soliciten. Pese a que la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local establece que toda persona que viva en España está obligada a empadronarse en el municipio en que resida habitualmente, los ayuntamientos requieren un título sobre la vivienda para empadronar a sus vecinos y vecinas.

1.3. ¿Cómo define la ley una vivienda digna?

Es pertinente interrogarnos si existe un marco legal en España que defina con precisión el concepto de vivienda digna. En primer lugar, en términos de adecuación legal, la habitabilidad de una edificación está sujeta a la obtención del certificado correspondiente (cédula de habitabilidad), que es otorgado sobre la base de unos criterios técnicos establecidos por los arquitectos y otros profesionales del sector. Sin embargo, algunos expertos entrevistados señalan que este certificado garantiza únicamente el cumplimiento de unos requisitos mínimos, como los relacionados con la higiene, la seguridad y la habitabilidad, entre otros.

En Cataluña, la actual Proposición de ley de medidas transitorias y urgentes para abordar el sinhogarismo aporta una definición detallada de lo que podría considerarse un “espacio residencial digno”. Lo desarrolla como un espacio cubierto, de uso individual o colectivo, con dimensiones y condiciones adecuadas para el desarrollo de la vida privada, respetando el derecho a la intimidad. Este espacio debe estar disponible para su ocupación las 24 horas del día y contar, como mínimo, con los siguientes elementos: una cama, iluminación, temperatura confortable, acceso a agua corriente, lavabo, inodoro, ducha y un espacio destinado a guardar las pertenencias personales. Este marco autonómico, orientado a garantizar unas condiciones básicas de vida privada y dignidad, podría servir como referencia para otros territorios de España. Sin embargo, la ausencia de una definición clara y consensuada a escala nacional evidencia un desafío pendiente que requiere una atención prioritaria.

Capítulo 2

De la vivienda al hogar

2. De la vivienda al hogar

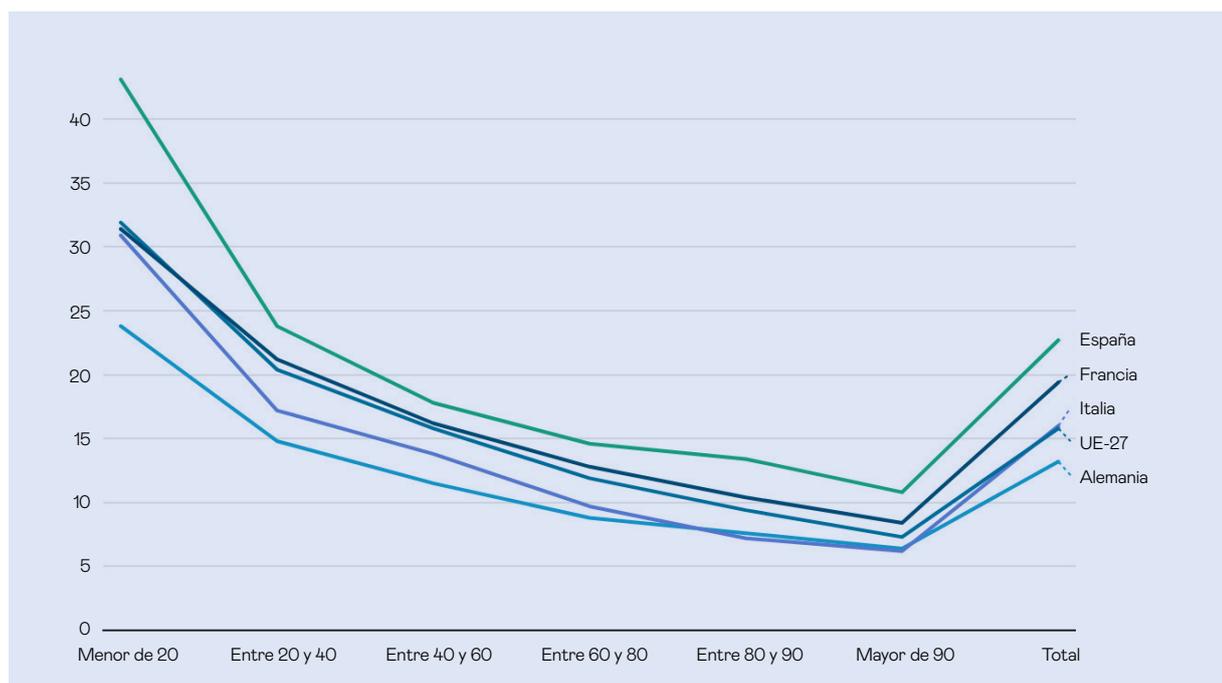
2.1. Dificultades y mercado

Como ya se ha mencionado, el acceso a una vivienda digna constituye una preocupación global significativa. En el contexto de los países occidentales, España destaca como uno de los países donde este problema adquiere una relevancia especial, no solo desde una perspectiva subjetiva –reflejada en el alto nivel de insatisfacción ciudadana–, sino también avalado por diversos indicadores objetivos. Entre ellos podemos destacar los siguientes:

En primer lugar, y por lo que se refiere al alquiler, las familias españolas son las que destinan un mayor porcentaje de su renta en la UE-27.

Se observa en el Gráfico 1 que en todos los países los hogares con menores ingresos destinan una proporción mucho mayor de su renta al alquiler, pero en España este esfuerzo es especialmente elevado en comparación con la media de la UE-27, Francia, Italia y Alemania. Además, en los tramos de renta más altos, el porcentaje de renta destinado a la vivienda se reduce en todos los países, aunque España sigue presentando niveles elevados en comparación con Alemania o Francia. Estos datos refuerzan la afirmación de que el acceso a una vivienda digna es un problema estructural en España, donde los hogares en alquiler, especialmente los de menor renta, dedican un mayor esfuerzo económico que en otros países europeos.

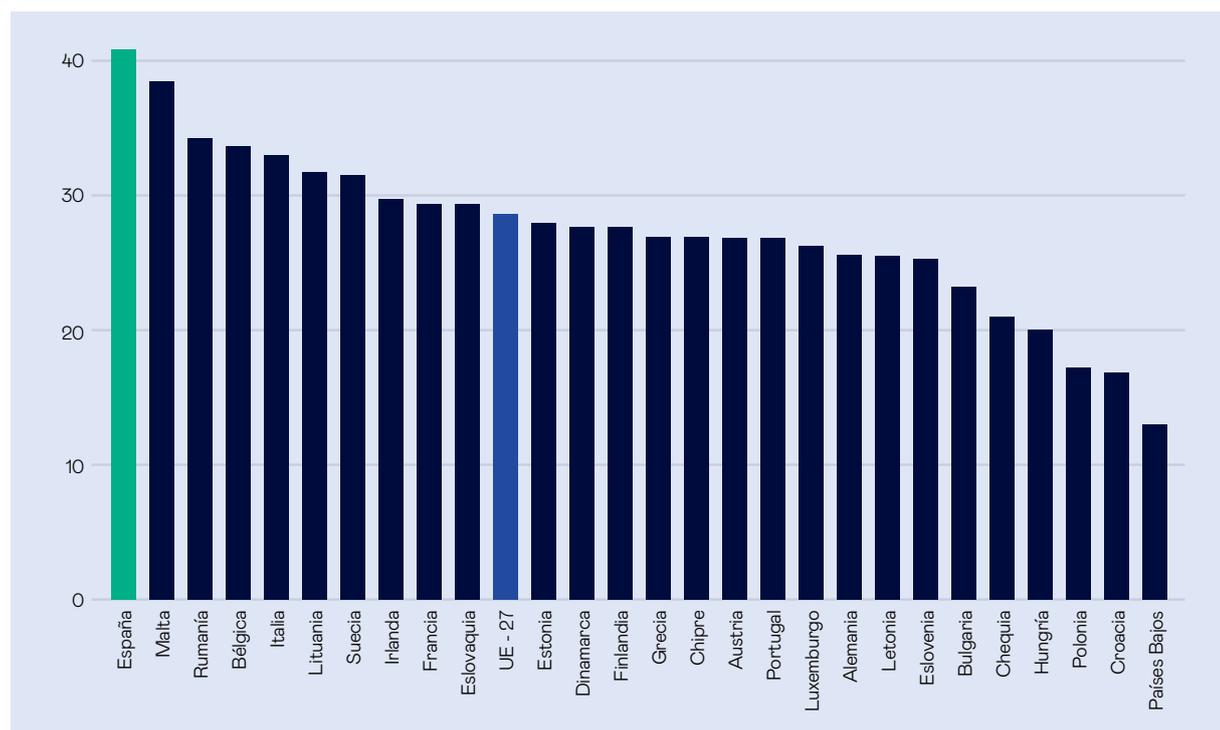
Gráfico 1. Porcentaje medio de la renta destinado al gasto en la vivienda entre los hogares en alquiler en 2022, por percentiles de renta.



Fuente: EU-SILC (2023)

Asimismo, es el país europeo donde hay más inquilinos en riesgo de pobreza. En el Gráfico 2 se evidencia que España encabeza la lista de países con el mayor porcentaje de población en alquiler en riesgo de pobreza o exclusión social, situándose muy por encima de la media de la UE-27. También destacan con cifras elevadas países como Malta, Rumanía y Bélgica, mientras que en el extremo opuesto, Países Bajos registra el menor porcentaje. La diferencia entre España y otras economías europeas resalta la vulnerabilidad de los hogares en alquiler en el país, reflejando posibles dificultades en materia de asequibilidad de la vivienda y protección social.

Gráfico 2. Porcentaje de población en alquiler en riesgo de pobreza o de exclusión social.



Fuente: Eurostat (2023)

En cuanto a la compra de vivienda, la situación también resulta preocupante. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (2024), el precio de la vivienda en el mercado de compraventa, que ha mantenido una tendencia de crecimiento sostenido desde 2014, ha aumentado más del 63% en la última década. Este incremento ha llevado los precios a niveles comparables a los registrados durante la burbuja inmobiliaria de 2008²⁰.

Es importante señalar que en España se está produciendo un cambio estructural en la relación con la propiedad de la vivienda, como señala el *think tank* Future Policy Lab (2023). Históricamente, los activos inmobiliarios y, en particular, las tierras agrícolas han sido la principal fuente de riqueza en el país (Blanco, Artola, Bauluz y Martínez-Toledano, 2021). Esta situación experimentó un giro significativo durante el régimen franquista, que promovió activamente la propiedad de la vivienda, al tiempo que desincentivaba otras formas alternativas de tenencia (Lebrusán Murillo, 2019). Las palabras pronunciadas por José Luis Arrese, primer ministro de Vivienda en la historia de España, en un discurso ante las Cortes franquistas **"No queremos una España de proletarios sino de propietarios"**²¹ reflejaban claramente la política que

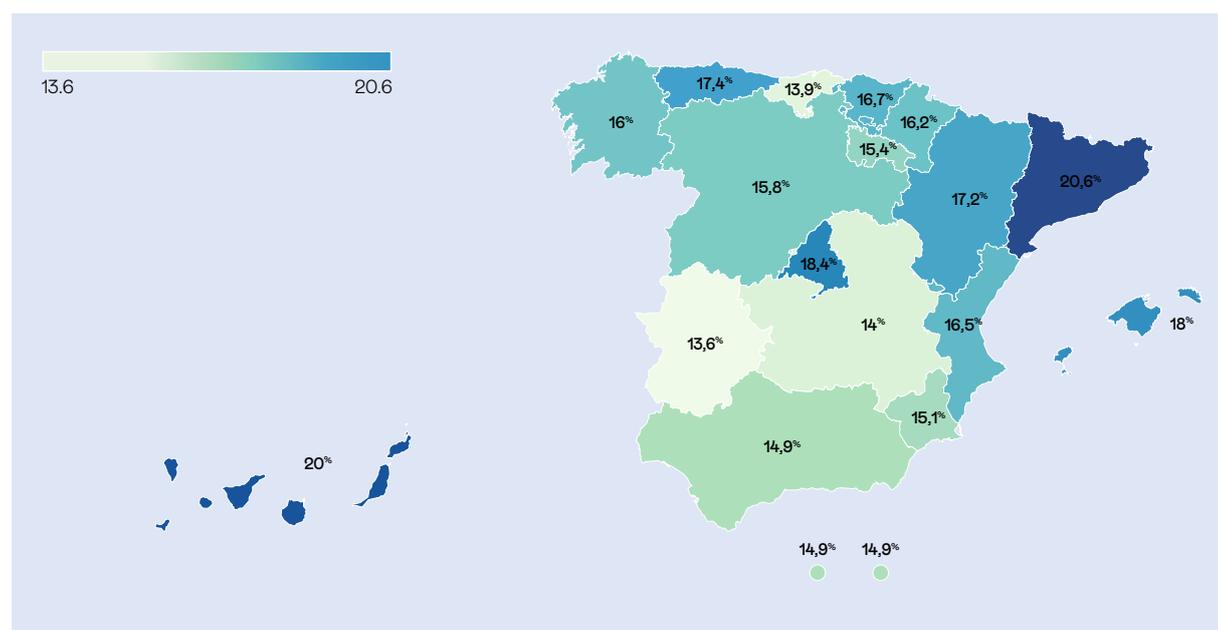
20 Instituto Nacional de Estadística. (2024): *Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. Tercer trimestre 2024* [Conjunto de datos].

21 Arrese, José Luis de (1959): "No queremos una España de proletarios sino de propietarios". *ABC*, 2 de mayo, p. 41. Disponible en: <https://www.march.es/es/coleccion/archivo-linz-transicion-espanola/ficha/no-queremos-espana-proletarios-sino-propietarios--linz%3AR-73814>

impulsó el régimen. Esta tendencia se consolidó tras el fin de la dictadura, cuando, en lugar de apostar por un sistema de bienestar centrado en transferencias sociales, se optó por generar bienestar a través del mercado de la vivienda y el fomento de la propiedad. Este modelo ha sido denominado *sistema de bienestar basado en los activos* (Palomera, 2022). Sin embargo, en los últimos años, este panorama ha experimentado cambios significativos. En particular, se está produciendo una disminución del número de personas que son propietarias de su vivienda principal, lo cual refleja un giro en la relación tradicional con la propiedad de la vivienda (Delclós et al., 2023). Este cambio en la relación con la propiedad de la vivienda se alinea con los análisis presentados por Adkins, Konings y Cooper (2025), que abordan cómo la financiarización de la vivienda ha transformado su rol en las economías contemporáneas. Según estos autores, la propiedad de la vivienda ha dejado de ser un símbolo de estabilidad para convertirse en un mecanismo central de acumulación de riqueza para las clases altas, mientras que el alquiler se ha consolidado como una fuente de vulnerabilidad económica para amplios sectores de la población. Este fenómeno ha contribuido a acrecentar la brecha entre propietarios e inquilinos, redefiniendo las divisiones de clase en términos de acceso y control sobre este recurso esencial (Gil, en Adkins, Konings y Cooper, 2025).

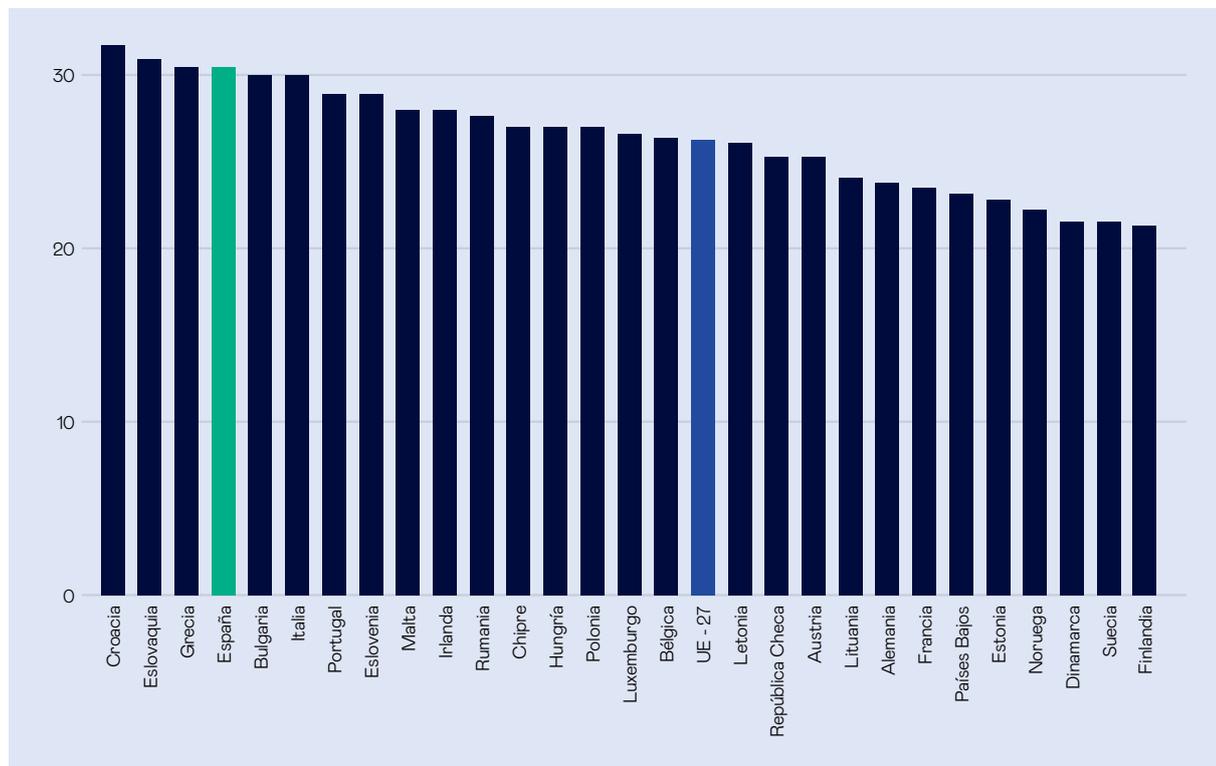
Otro síntoma de la gravedad de este problema residencial en España es la baja tasa de emancipación juvenil, que refleja las dificultades crecientes a que se enfrentan los jóvenes para acceder a una vivienda independiente. Algunos estudios han encontrado que las personas adultas que se ven abocadas a convivir con sus familiares por no poder emanciparse presentan peores niveles de salud mental que las que viven de forma independiente (Howard et al., 2023), como veremos más adelante. Según los últimos informes del Consejo de la Juventud de España (2023), la tasa de emancipación juvenil en el Estado es del 17%. Como se puede observar en el Gráfico 3, Cataluña es la Comunidad Autónoma con mayor porcentaje en alquiler en riesgo de exclusión social, con un 20,6%, seguido por Islas Canarias (20%) y la Comunidad de Madrid (18,4%) en el año 2023:

Gráfico 3. Porcentaje de jóvenes emancipados por Comunidades Autónomas, en 2023.



Fuente: Observatorio de Emancipación (2023)

Gráfico 4. Edad media de emancipación de los jóvenes en la UE, en 2023.



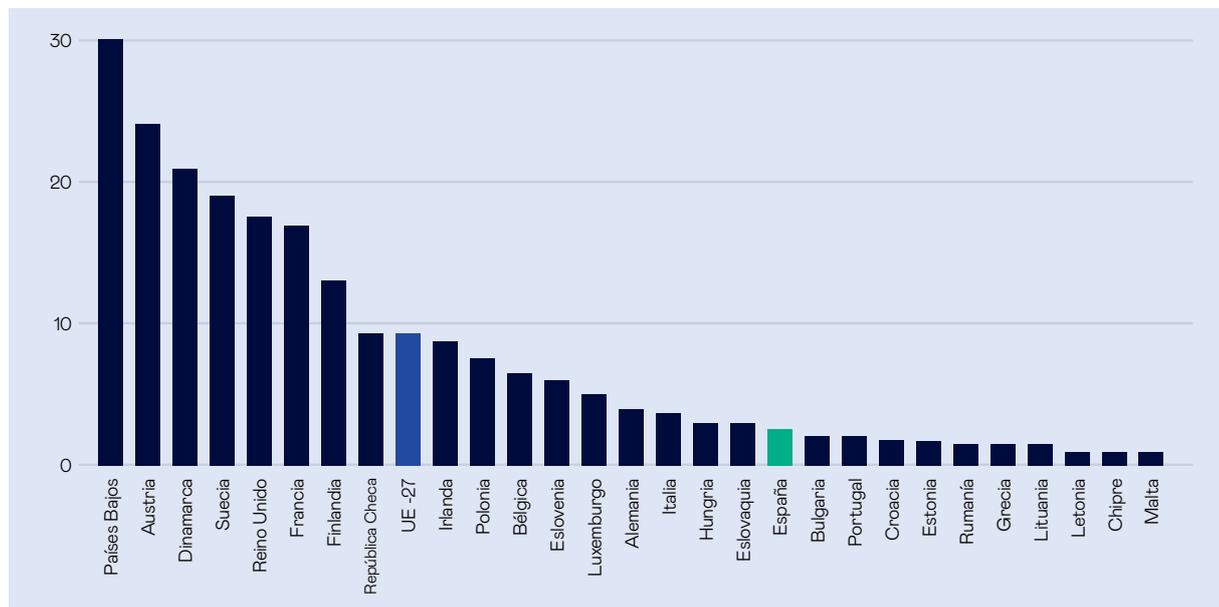
Fuente: Eurostat (2023)

Uno de los principales problemas a que se enfrenta España es la escasez crítica de parque de vivienda social, un déficit que refleja un retraso estructural histórico en comparación con el resto de los países europeos. A diferencia de muchas naciones de la Unión Europea, donde la vivienda social constituye un pilar fundamental del mercado inmobiliario, en España su presencia es meramente residual, pues representa solo el 2,5% del parque total. Este nivel es claramente insuficiente para satisfacer las necesidades habitacionales de las personas en situación de mayor vulnerabilidad, y ello agrava la exclusión residencial y perpetúa las desigualdades sociales.

El impacto de este déficit resulta aún más evidente al comparar el caso español con países como los Países Bajos, Austria o Francia. Estas naciones, pese a afrontar también presiones por el aumento global de los precios de la vivienda, disponen de unos parques de vivienda pública mucho más sólidos, que actúan como amortiguadores frente a las dinámicas especulativas del mercado. Además, garantizan no solo la asequibilidad, sino también la estabilidad residencial para amplios sectores de la población, así como una mejor salud física y mental de sus residentes.

La ausencia de un parque significativo de vivienda social en España no solo limita las opciones de vivienda para las familias con menos recursos, sino que también reduce la capacidad del sistema para responder a las fluctuaciones del mercado, dejando a miles de personas expuestas a la precariedad y la exclusión. Aumentar el parque de vivienda social no es solo deseable, sino imprescindible para construir un modelo habitacional más equitativo y resiliente, que permita garantizar el derecho a una vivienda digna como un elemento básico del bienestar social.

Gráfico 5. Porcentaje de vivienda social construida en la UE, en 2020.



Fuente: Eurostat y Housing Europe Observatory

2.2. La legitimación de la precariedad

De forma paralela, han surgido nuevas narrativas que no solo normalizan, sino que incluso llegan a romantizar la creciente precariedad residencial. En particular, algunos medios de comunicación²² y empresas²³ han promovido el concepto anglosajón de *coliving*. Este modelo de vivienda emula, esencialmente, el sistema de convivencia de las residencias universitarias o de los apartamentos compartidos, pero adaptado a unos adultos que, en la mayoría de los casos, no son estudiantes y que comparten espacios con personas desconocidas, todo ello a un coste considerablemente elevado en relación con los beneficios que se les ofrecen. Pese a presentarse como una opción de vida moderna y flexible, el *coliving* puede interpretarse como un eufemismo que encubre una forma de precariedad habitacional que evidencia la creciente dificultad de acceso a una vivienda digna en el ámbito individual.

Imagen 1. Fachada de un edificio en España. 2024



22 Pardo Vela, C. (2018): “El ‘co-living’, la nueva moda de casa compartida, se planta en Madrid”. *El Mundo*, 10 de noviembre.

23 Haas (2024): “¿Por qué vivir en un coliving en Barcelona?”

2.3. Consecuencias de la falta de una vivienda digna

El problema de la vivienda no solo incide en las personas que lo sufren directamente, sino que también tiene repercusiones significativas para el conjunto de la sociedad. Al igual que un problema de salud no solo afecta al individuo enfermo, sino que pone en riesgo a toda la sociedad, la crisis de la vivienda tiene consecuencias que se extienden más allá de los afectados directos, generando diversos problemas sociales y económicos. A continuación, se examinan diferentes ejemplos que demuestran el amplio alcance y las múltiples dimensiones del impacto de la crisis de la vivienda:

Bienestar social/general. La vivienda no solo es esencial para la supervivencia, sino que también juega un papel importante en otros aspectos valiosos del ciclo de vida. Sin embargo, es esencial distinguir entre la "vivienda" y el "hogar": mientras que la "vivienda" se refiere al espacio físico que satisface las necesidades básicas de resguardo y habitabilidad (Rolnik, 2014), el "hogar" representa un espacio social y simbólico que proporciona identidad, estabilidad y seguridad, elementos esenciales para el sentido de pertenencia y la satisfacción vital (Porteous, 1976). Desde la perspectiva del enfoque de capacidades (Sen, 1999), acceder a un hogar adecuado permite desarrollar capacidades fundamentales, como la seguridad y la identidad personal, que amplían las libertades y las posibilidades de cada individuo (Volkert, 2006). En definitiva, la vivienda, más allá de ser un logro valioso, constituye un producto material que expande las capacidades humanas y las libertades e influye de manera positiva en todas las áreas del bienestar humano (Salazar, 2022).

Salud. Numerosos estudios han demostrado que la vivienda impacta significativamente en la salud, tanto positiva como negativamente. En cuanto al impacto negativo, existe una amplia bibliografía que evidencia que las condiciones de vivienda precaria constituyen una amenaza considerable para el bienestar de las personas (Macpherson, 1979; Riaz, 1987; Shaw, 2004; Nettleton, 2000; Bonnefoy, 2007; Burgard, Seefeldt y Zelner, 2012; Rolfe et al., 2020). La precariedad habitacional constituye una amenaza grave para la salud y el bienestar, como han señalado investigaciones realizadas en diversas regiones del mundo, entre ellas Nueva Zelanda (Howden-Chapman et al., 2004), el Reino Unido (Thomson et al., 2001; British Medical Association, 2003), los Estados Unidos (Krieger et al., 2002; Boch et al., 2020) y Europa (Healy, 2004; WHO, 2006).

La relevancia de la vivienda en la salud se debe, en parte, al tiempo que las personas pasan en sus hogares (Baker et al., 2007; Sáenz de Tejada et al., 2021). Esta exposición es aún mayor entre las personas en situación de mayor vulnerabilidad, como las personas mayores, los enfermos crónicos o los niños pequeños, lo cual subraya la importancia de disponer de unas condiciones habitacionales adecuadas. La Organización Mundial de la Salud (OMS) estima que las condiciones inadecuadas de la vivienda causan más de cien mil muertes y morbilidades significativas cada año en Europa (datos de 2018)²⁴. Un estudio reciente de Graetz et al. (2023) en los Estados Unidos destaca que destinar el 50% de los ingresos al alquiler incrementa un 9% la probabilidad de morir por cualquier causa en los próximos 20 años, y este riesgo sube al 12% si se destinan el 70%. Incluso la amenaza de desalojo, aunque no se materialice, aumenta un 19% el riesgo de muerte, mientras que un desalojo efectivo eleva este riesgo al 40%.

En España, un informe de Arrels Fundació²⁵ revela que solo al 13% de las personas en situación de sinhogarismo que reciben el alta hospitalaria en Barcelona se les ofrece alojamiento; las demás han de regresar a la calle. Además, el 25% carecen de cobertura sanitaria y una de cada cuatro no puede acceder

²⁴ Organización Mundial de la Salud (2018): Directrices de la OMS sobre vivienda y salud.

²⁵ Arrels Fundació (2020). *Vivir en la calle en Barcelona. Radiografía de una ciudad sin hogar*. Barcelona: Arrels Fundació (Informe #nadedurmiendoenlacalle, núm. 1).

a los medicamentos recetados. En los últimos ocho años, al menos 495 personas en exclusión residencial fallecieron en Barcelona, con una edad media de 57 años, 25 años menos que la población general. Entre las mujeres, esta cifra desciende a los 48 años, 36 años menos que la media femenina de la ciudad.

Estos datos ponen de manifiesto la profunda vulnerabilidad de las personas en situación de sinhogarismo y las barreras a que se enfrentan para acceder a unos servicios de salud adecuados. Además, subrayan que la precariedad habitacional y la vida en la calle agravan las desigualdades sanitarias, lo cual exige respuestas urgentes y efectivas.

Natalidad y desarrollo infantil. El acceso limitado a una vivienda adecuada no solo afecta las decisiones sobre la natalidad, sino que también tiene implicaciones profundas en el desarrollo infantil. La investigación de Aksoy (2016) señala que la dificultad para acceder a una vivienda suficiente y estable lleva a los jóvenes a postergar o a evitar la formación de una familia, lo cual contribuye al descenso de las tasas de natalidad. Por otro lado, la calidad y la dignidad de la vivienda tienen un impacto decisivo en los niños y las niñas. Diversos estudios (Novoa et al., 2014; Vázquez-Vera et al., 2016, 2019; Boch *et al.*, 2021; Save the Children, 2023; UNICEF, 2024) demuestran que las condiciones habitacionales precarias afectan negativamente a los menores, tanto en términos de salud –física y mental– como en su rendimiento educativo y en sus oportunidades futuras, e incluso repercuten en su integración en el mercado laboral. Así pues, la problemática de la vivienda no solo configura una crisis en el presente, sino que siembra unas desigualdades estructurales que se perpetúan a lo largo de las generaciones sucesivas.

Emancipación juvenil. En términos sociales, los jóvenes en edad de emanciparse se encuentran en una situación especialmente vulnerable, debido a las barreras económicas y estructurales que les limitan el acceso a una vivienda adecuada. Como señaló Leal (1991) hace ya más de tres décadas, esta falta de opciones obliga a muchas personas jóvenes a permanecer en la casa familiar durante más tiempo del deseado, lo cual perpetúa una dependencia que impacta tanto en su autonomía personal como en su desarrollo social y económico. En la actualidad, la edad media de emancipación en España supera los 30 años²⁶ y es una de las más altas de Europa. Este retraso se debe a una combinación de factores, como la precariedad del mercado laboral juvenil –caracterizado por la contratación temporal y por unos salarios bajos– y el coste elevado de la vivienda, particularmente en régimen de alquiler. En muchas regiones, el esfuerzo económico que se requiere para acceder a una vivienda digna puede superar el 60% de los ingresos mensuales de los jóvenes, muy por encima del 30-40% recomendado por organismos internacionales como la OCDE (2020; 2022). **El retraso en la emancipación tiene implicaciones más amplias, que trascienden la esfera individual y afectan la natalidad, la movilidad social y la cohesión intergeneracional.** La población joven no solo posponen su salida del hogar familiar, sino que también aplazan decisiones vitales como la formación de una familia o la inversión en proyectos personales, lo cual perpetúa las desigualdades estructurales y afecta su salud mental (Howard et al., 2023). Reconocer las dificultades a que se enfrentan los jóvenes y actuar en consecuencia no solo es una cuestión de justicia social, sino también un paso imprescindible para asegurar un desarrollo equilibrado y sostenible de la sociedad en su conjunto.

Seguridad. La vivienda digna es esencial para combatir las desigualdades y ofrecer unas condiciones que promuevan la estabilidad económica y social. Además de ser un refugio físico, actúa como un pilar que reduce la vulnerabilidad frente a múltiples factores que generan inseguridad y precariedad. Las categorías ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*) identifican diversas formas de inseguridad habitacional, que van desde vivir sin un título legal que respalde la permanencia en

26 Eurostat (2024): "Young people - housing conditions".

la vivienda o recibir notificaciones judiciales de desalojo, hasta residir con la amenaza de violencia en el hogar, ya sea por parte de un familiar o de la pareja. Sin embargo, las situaciones de inseguridad van más allá de estas circunstancias y abarcan, por ejemplo, la incertidumbre sobre la continuidad en el propio barrio, el temor al impago del alquiler, los desalojos forzados o los aumentos desproporcionados de los costos de la vivienda (Sales, 2024), así como otros factores determinados por el entorno residencial. Según Bonnefoy (2007), la percepción de seguridad en el entorno residencial está muy influida por factores físicos y sociales, como el mantenimiento de las viviendas, la presencia de grafitis o basura y la calidad de los espacios públicos, que pueden fomentar el temor al crimen y afectar negativamente la calidad de vida de las personas residentes.

La provisión de viviendas estables de calidad puede reducir significativamente los índices de reincidencia entre la población exreclusa, puesto que proporciona seguridad y confianza, y ello actúa como base para una vida más estable. Además, la falta de hogar contribuye a la delincuencia, ya que muchas personas que salen de la prisión y no tienen dónde ir terminan en situación de sinhogarismo y, en algunos casos, recurren al delito como medio de supervivencia.

Cohesión social. La vivienda digna se erige en un pilar fundamental para la cohesión social en cualquier sociedad. Esta premisa viene respaldada por el informe australiano de Stone y Hulse (2007), que revela que las sociedades afectadas por problemas habitacionales tienden a experimentar niveles más bajos de cohesión. Este fenómeno se manifiesta de manera evidente en la reconfiguración territorial de las ciudades, donde la escasez de viviendas asequibles y de calidad empuja a los estratos sociales menos favorecidos hacia las zonas periféricas. Este desplazamiento forzado provoca, en ocasiones, un sentimiento de exclusión y marginalización en aquellos grupos que se ven obligados a abandonar los núcleos urbanos centrales. En estas áreas periféricas, las infraestructuras deficientes, la falta de servicios básicos, la contaminación ambiental y la ausencia de espacios públicos de calidad contribuyen a profundizar las brechas sociales y a debilitar los lazos comunitarios (Blanco y Nel-lo, 2019). Por otra parte, la gentrificación se presenta como un proceso de transformación de un área urbana –central o no– que, con el tiempo, sustituye a la población residente original por colectivos con mayor capacidad adquisitiva. Este fenómeno implica una reestructuración del espacio basada en la desigualdad de ingresos entre grupos, lo cual se traduce en el desplazamiento o la expulsión de los habitantes de las clases más populares (Gomà, 2018).

Gasto público. Invertir en vivienda social podría suponer un ahorro de fondos públicos a largo plazo, según una investigación de la National Housing Federation (Federación Nacional de la Vivienda) del Reino Unido y la organización Shelter, realizada en 2024. Esta inversión supondría ahorros en costes de salud y pagos de beneficios en un plazo de once años. Para calcularlo, lleva a cabo un examen "contrafactual", que implica modelar el curso de vida de un grupo específico, en ausencia de una condición o intervención particular. A continuación, se compara esta trayectoria con el escenario en que se aplica dicha condición o intervención. Otros estudios también indican que vivir en condiciones habitacionales precarias tiene un impacto significativo en el sistema público de salud. Según el informe del Building Research Establishment (BRE) de 2023, en el Reino Unido se estima un costo de 1.400 millones de libras al año debido al frío, a la humedad y al hacinamiento de los hogares, lo cual provoca problemas mentales y físicos, y prolonga las estancias hospitalarias. Abordar la situación residencial no solo mejoraría la salud general, sino que también aliviaría la presión financiera sobre los servicios sanitarios. El estudio destaca que, en el caso inglés, cada libra invertida en calentar hogares vulnerables genera 4 libras en beneficios para la salud. Además, distintos modelos señalan que, en Europa, por cada 3 euros invertidos en mejoras habitacionales se recuperarían 2 en ahorros de servicios sanitarios y públicos anuales (Eurofound, 2016). Un estudio neozelandés (Riggs et al., 2021) respalda esta idea, al demostrar que mejorar las condiciones de la vivienda puede prevenir

muerres, reducir los costos de hospitalización y, potencialmente, mejorar la calidad de vida. Según este estudio, los costos directos del sector público vinculados a estas condiciones de la vivienda en Nueva Zelanda ascienden a cerca de 141 millones de dólares neozelandeses anuales, con 229 muertes atribuibles, lo cual genera unos costos sociales de cerca de 1.000 millones de dólares neozelandeses.

Empleo. La falta de una vivienda digna dificulta las oportunidades de empleo y afecta tanto el derecho al trabajo como la productividad de la sociedad. Un estudio realizado en Canadá indica que aumentar el parque de vivienda pública y asequible al 7% del total para 2030 incrementaría la productividad entre un 5,7% y un 9,3%, y ello generaría un impacto positivo en la economía, estimado entre 67 y 136 mil millones de dólares (Deloitte, Canadian Housing and Renewal Association y Housing Partnership Canada, 2023)

Fotografía 1. Un joven migrante está en su habitación, separada del resto con sábanas, en una nave ocupada de Terrassa por un grupo de 12 jóvenes. 2021



Capítulo 3

¿Por qué Vivienda Digna?

3. ¿Por qué Vivienda Digna?

3.1. Vivienda: ¿adecuada? ¿digna?

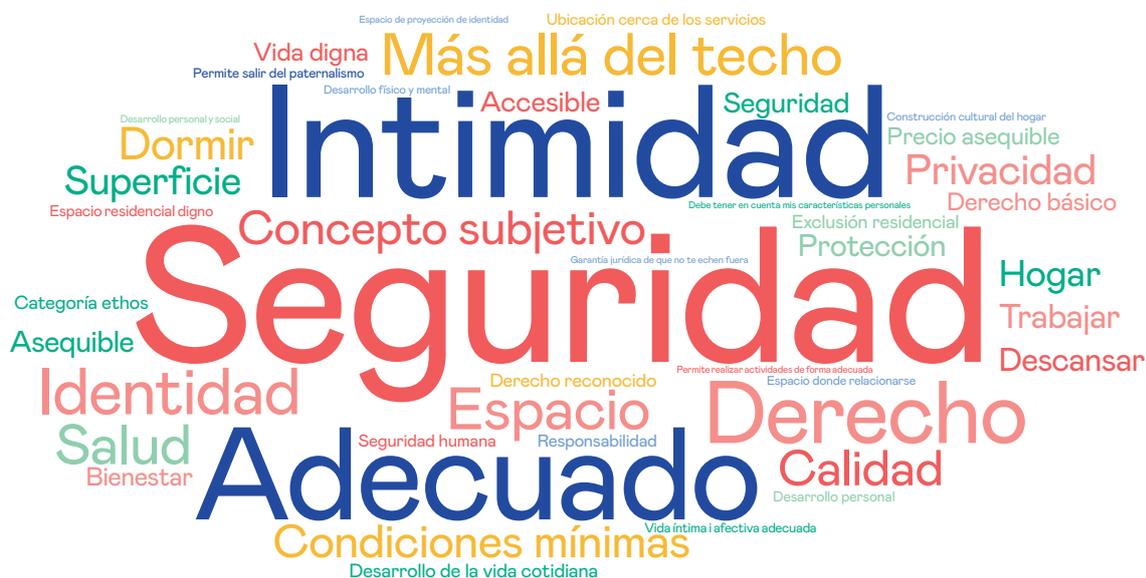
Según la definición de la Real Academia Española, una "vivienda" se describe como un "lugar cerrado y cubierto, construido con la intención de ser habitado por personas".²⁷ No obstante, el significado de este término va más allá de su aspecto físico y abarca aspectos psicológicos y sociológicos. **La vivienda es la condición necesaria para el desarrollo de la vida privada y un elemento donde se estructuran las relaciones sociales dentro de la comunidad.** En consecuencia, la consideración de la vivienda no debe limitarse exclusivamente al ámbito físico, concebido como un espacio de resguardo, como hemos visto anteriormente. Más bien debe comprenderse como un entorno fundamental en el cual las personas forjan sus relaciones familiares, delinean sus proyectos de vida, adquieren identidad, se educan, adoptan valores y se vinculan socialmente, entre otras circunstancias que trascienden la mera noción de construcción habitable (Rojas, 2018). En este sentido, el término "vivienda" suele ir acompañado de un adjetivo, como digna, adecuada o segura, para reforzar la intención expuesta. La propia Constitución Española (artículo 47) habla de "vivienda digna y adecuada", a pesar de no profundizar en el significado del término. En el ámbito internacional, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) de las Naciones Unidas manifiesta que el derecho a una vivienda adecuada debe considerarse "más bien como el derecho a vivir con seguridad, paz y dignidad en alguna parte". Esta misma observación señala que los criterios que debe reunir una vivienda para ser considerada "adecuada" se centran en la "seguridad de la tenencia", en la "disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructuras", en sus condiciones de "habitabilidad", "asequibilidad" y "ubicación" y en la necesaria "adecuación cultural"²⁸. Estas pautas son de aplicación universal, sin importar la condición social, económica, religiosa o cultural del entorno. Son fruto de una investigación exhaustiva, respaldada por el consenso de los Estados miembros de las Naciones Unidas (ONU). Así pues, se puede afirmar que existe un consenso político de las bases generales que debe tener una vivienda digna; sin embargo, no existe tal cosa en el mundo académico. Este informe pretende avanzar hacia ese consenso, elaborando un indicador sustentado en los criterios establecidos por la ONU.

27 Real Academia Española (s. d.): *Diccionario de la lengua española*. 23.ª edición (versión 23.8 en línea).

28 Relator Especial sobre la vivienda adecuada de las Naciones Unidas (2010): "El derecho humano a una vivienda adecuada". *Folleto informativo*, n. 21, rev. 1. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos.

En las entrevistas individuales que se realizaron a los miembros del Consejo Asesor del Observatorio de la Vivienda Digna de Esade, se les planteó como primera cuestión qué entendían por una “vivienda digna”. Las respuestas permitieron identificar una serie de términos clave que destacan en su conceptualización:

Gráfico 6. Términos clave en la definición de vivienda digna



Fuente: Elaboración propia

Además, cabe señalar que, tanto en las entrevistas individuales como en los foros que organizamos –en que facilitamos el diálogo entre algunos integrantes del consejo y otros actores relevantes en el ámbito del conocimiento y la gestión de la vivienda, desde personas expertas vinculadas a organizaciones sin ánimo de lucro hasta representantes de portales inmobiliarios–, surgió un debate sobre si debíamos hablar de vivienda digna o de vivienda adecuada. Como señaló una de las personas entrevistadas:

«Para hacer políticas públicas, el término dignidad no me acaba de funcionar. La dignidad es subjetiva. Qué es una vivienda digna depende del sistema de valores y de la construcción cultural de lo que entiende por vivienda cada persona. [...] El marco que he utilizado para trabajar en torno a la garantía del derecho a la vivienda son las categorías Ethos de exclusión residencial. La tipología europea de sinhogarismo y exclusión residencial. No habla de dignidad directamente, habla de si la persona puede hacer uso habitual de un espacio en forma de vivienda; si cumple las características necesarias para tener una vida íntima, afectiva, adecuada, y para tomar decisiones sobre tu vida cotidiana, y si este sitio donde vives tiene garantía jurídica para que no te echen fuera.» (E-01)

Por su parte, otra experta aportó una perspectiva complementaria:

«Una vivienda digna sería, teniendo en cuenta que es el refugio de las personas, una de las burbujas más cercanas al ser humano. Nos permite protegernos de las inclemencias del tiempo, pero también del resto de la sociedad, en el sentido de mantener una intimidad propia, que podemos compartir solo con quienes decidamos. Una vivienda digna es la que ofrece esa protección de una forma adecuada. Una vivienda digna es una vivienda que protege tu salud. Una vivienda digna es una vivienda que te permite mostrarla y enseñarla a otras personas sin sentir vergüenza, sin sentirte incómodo al enseñarla. Y, por

supuesto, es una vivienda que te tiene que permitir realizar tus actividades de una forma adecuada. Tus actividades pueden ser dormir, descansar, trabajar, pero también decidir si estar solo en una habitación, porque necesitas ese momento de intimidad.» (E-02)

Según Nicolau (1992), la locución "vivienda digna" está vinculada a unos derechos humanos fundamentales, como el derecho al hogar, a la intimidad y a la vida. Al mismo tiempo, está directamente relacionada con la necesidad de contar con un entorno propicio, desde la perspectiva de las condiciones ambientales, que posibilite el ejercicio del derecho a la vida y al desarrollo humano. En cambio, el concepto de "vivienda adecuada" implica aspectos más técnicos, como la seguridad jurídica para el acceso y la tenencia, la disponibilidad de unos servicios esenciales y las condiciones de "habitabilidad" (Entrena, 2018). En consecuencia, este trabajo ha optado por utilizar la locución "vivienda digna" como manifestación de la importancia y del respeto a la dignidad intrínseca de la vivienda, integrando aspectos técnicos y derechos fundamentales.

Por ello, este informe habla de vivienda digna, aunque reconoce la importancia y los elementos técnicos que implica el concepto de vivienda adecuada. Esta elección de terminología se justifica por el enfoque holístico que se pretende dar al análisis de la vivienda, integrando tanto los aspectos técnicos como los relacionados con los derechos humanos. De este modo, se busca resaltar la interdependencia entre ambos términos y promover una visión más comprensiva y humanista del derecho a una vivienda que no solo sea adecuada en términos físicos y técnicos, sino también digna en su capacidad de ofrecer un entorno que permita el desarrollo humano pleno.

Con ello, es importante resaltar que la vivienda digna no es un concepto homogéneo y rígido, sino que, como señala uno de los expertos del consejo asesor, debe comprenderse en relación con la región geográfica, las necesidades del residente y sus características personales.

Así, en relación con la región geográfica:

«[...] Lo que se considera muy adecuado en una región de España puede no serlo en otra. Por ejemplo, en cuanto a la calefacción: es algo muy importante en Madrid y en casi todo el norte, pero si vas al sur de España, la necesidad cambia.» (E-07)

Y, en relación con las necesidades del residente:

«La vivienda digna debe tener en cuenta el "para quién". Puede ser para una persona, para una pareja, para un estudiante, para un trabajador...» (E-03)

«Nosotros siempre añadimos el apellido dignidad, porque entendemos que no se trata solo de disponer de un techo, sino que debe tener ciertas características, que además deben personalizarse en función de las necesidades de quien vive allí. Si yo tengo problemas de movilidad, por mucho que me ofrezcan un piso precioso, si está en la decimoquinta planta... ¡a mí puede que no me sirva de nada! La dignidad no es siempre objetiva. Aunque hay elementos objetivos, otros dependen del residente. Y hay que tener en cuenta a los residentes [el sujeto]. Podemos encontrarnos con una vivienda que, a priori, parece digna, pero si en ella viven 15 personas, puede que deje de ser digna.» (E-05)

Las necesidades vinculadas a una vivienda digna no se limitan a sus aspectos físicos; también están muy influidas por los factores culturales, sociales y simbólicos específicos de cada individuo. Asimismo, es fundamental diferenciar entre los distintos tipos de necesidades, que pueden variar según las características y circunstancias del residente:

«[...] Hay un autor francés, Chombart de Lauwe, que habla de dos tipos de necesidades: las necesidades absolutas –que él denomina necesidades estado– y las necesidades de deseo. Para una persona que busca en la vivienda un estatus al que desea asimilarse, podríamos hablar de una necesidad de deseo. En cambio, una necesidad de estado sería la básica, que permite lo necesario para el desarrollo vital de la persona. Por tanto, hay un aspecto muy subjetivo en esa necesidad de deseo: lo que para ciertas personas es un palacio, para otras puede ser una chabola, porque depende de lo que cada uno se cree que merece y a lo que aspira. Estas aspiraciones y posiciones sociales identificables tienen que ver con la clase, la raza, el género...» (F-27)

En relación con las características personales, cabe señalar que están estrechamente vinculadas al género, a la clase social y al origen cultural, así como a otras características individuales y colectivas que configuran las experiencias de los residentes. La vivienda, pues, no solo responde a unos requisitos materiales básicos, sino también a unos significados simbólicos y a unos valores culturales que reflejan y refuerzan las dinámicas sociales y las aspiraciones individuales.

«No es lo mismo que sea una vivienda para una mujer que para un hombre.» (F-25)

No obstante, esta atención a las particularidades individuales no excluye la posibilidad de definir ciertos elementos objetivos que toda vivienda digna debería tener:

«Hay que tener en cuenta al residente, pero sí existen unos condicionantes objetivos que debe tener toda vivienda digna.» (F-22)

Por su parte, el Observatorio de la Vivienda Digna de Esade reconoce que las condiciones de la vivienda digna son dinámicas y pueden verse afectadas, con el tiempo, por factores como la evolución de la situación socioeconómica del territorio, las consecuencias del cambio climático y los cambios demográficos, que alteran las necesidades y las características de la vivienda.

«Años atrás, una ministra española propuso ofrecer pisos de 30 m² para jóvenes, y la acusaron de que aquello no era una vivienda digna. ¡Quien los pillara hoy...! La dignidad tiene mucho que ver con el contexto y es muy sensible al desarrollo socioeconómico del país. Me parece difícil generar un indicador sobre vivienda digna porque, con toda seguridad, si las condiciones socioeconómicas cambian, también cambiarán las condiciones de lo que se considera una vivienda digna.» (E-08)

«El concepto de vivienda digna está evolucionando a la luz del cambio climático, la pobreza energética... El concepto que podríamos haber definido hace diez años no será el mismo que definiríamos en la actualidad. Del mismo modo, no será el mismo en el futuro. Es importante entender que no se trata de un concepto estático.» (F-07)

«El cambio climático altera nuestras necesidades: energía, producción de CO₂, agua... La vivienda va a ser el primer refugio climático que vamos a tener.» (F-11)

«Hemos de entender que el modelo familiar ha cambiado en las últimas décadas: las mismas personas ahora necesitamos más viviendas.» (F-17)

Capítulo 4

Indicador de Vivienda Digna

4. Indicador de Vivienda Digna

4.1. Niveles y factores de la vivienda

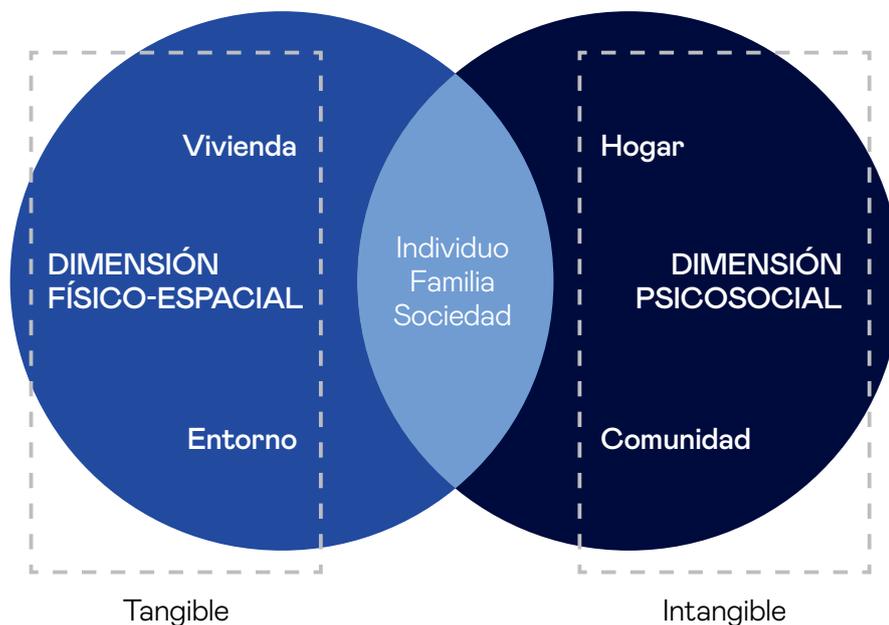
Existen diversos enfoques para evaluar la dignidad de la vivienda (Bailey et al., 2016; Burgard et al., 2012; Cox, Rodnyansky, Henwood y Wenzel, 2017; Leopold, Cunningham, Posey y Manuel, 2016; Routhier, 2019). Por ejemplo, Cox et al. (2017) se basan en siete dimensiones: estabilidad de la vivienda, asequibilidad, calidad de la vivienda, seguridad de la vivienda, seguridad del vecindario, calidad del vecindario y falta de vivienda. En cambio, Routhier (2019) desarrolla el concepto a partir de cuatro dimensiones: falta de asequibilidad, condiciones deficientes, hacinamiento y mudanzas forzadas. En la misma línea, Broton y Goldrick-Rab (2018) se sirven de estos seis indicadores: dificultad para pagar el alquiler, no pagar el alquiler completo, no pagar los servicios públicos, mudarse más de dos veces al año, compartir vivienda y mudarse con otras personas debido a problemas financieros. Otros estudios se han centrado en la inestabilidad residencial, tomando en consideración factores como la frecuencia de mudanzas en un año, los patrones de cohabitación, la falta de vivienda, las ejecuciones hipotecarias y los desalojos (Burgard et al., 2012).

A los efectos de este informe, el primer paso para construir el indicador de vivienda digna es trazar un mapa general que sirva como enfoque inicial, teniendo en cuenta las cuatro dimensiones interrelacionadas en torno a la vivienda reconocidas por la OMS (Bonney, 2007; Sáenz de Tejada et al., 2021):

- **Hogar:** Esfera donde se desarrolla la estructura social, cultural y económica, que influye en la vida y en la identidad de las personas que lo habitan.
- **Vivienda:** Construcción física que proporciona un espacio habitacional, considerando su disposición, sus elementos estructurales y los materiales utilizados para su edificación y habitabilidad.
- **Entorno físico:** Espacios comunes y áreas circundantes a la vivienda, que incluyen el edificio, el bloque, la manzana y el barrio en que se encuentra.
- **Comunidad:** Contexto social, que abarca la población residente y los servicios disponibles en el área vecinal.

A partir del estudio de Hernández y Velásquez (2014), es posible clasificar las variables que determinan la vivienda digna en factores tangibles e intangibles. Los factores tangibles consisten en indicadores más medibles o cuantificables, que guardan una relación directa con la percepción que tiene el individuo de su entorno habitacional e incluyen tanto la vivienda como el vecindario. En cambio, los factores intangibles se refieren a las transacciones psicológicas que se presentan en las relaciones existentes entre el individuo y su vivienda, aspectos más complejos de evaluar e interpretar en cada sujeto. Estos factores se utilizarán como base para el desarrollo del presente informe y para la construcción de nuestro indicador.

Figura 1. Factores tangibles e intangibles



Fuente: Adaptado a partir de Hernández, G.; Velásquez, S. (2014): Vivienda y calidad de vida: medición del hábitat social en el México occidental. *Bitácora Urbano Territorial*, 24: 149-166..

Por otro lado, siguiendo el mismo enfoque (Hernández y Velásquez, 2014), esta medida se complementa con sus escalas o niveles sistémicos. El nivel sistémico primario se basa en la relación que tiene el individuo con el interior de su vivienda, mientras que el nivel secundario viene determinado por la interacción del individuo y su vivienda con el vecindario y la ciudad.

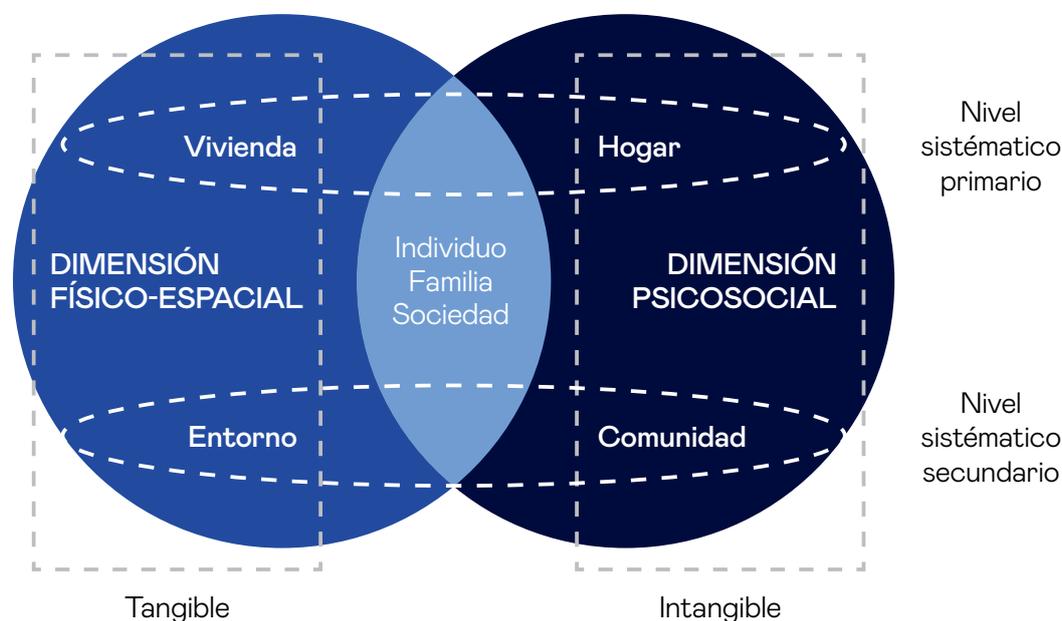
Figura 2. Nivel sistémico primario y secundario



Fuente: Adaptado a partir de Hernández, G.; Velásquez, S. (2014): Vivienda y calidad de vida: medición del hábitat social en el México occidental. *Bitácora Urbano Territorial*, 24: 149-166.

La conjunción de estos elementos para el indicador de nuestro informe se representa en la imagen siguiente:

Figura 3: Factores y niveles sistémicos



Fuente: Adaptado a partir de Hernández, G.; Velásquez, S. (2014): Vivienda y calidad de vida: medición del hábitat social en el México occidental. *Bitácora Urbano Territorial*, 24: 149-166.

4.2. Desarrollo del Indicador de Vivienda Digna

A partir de una revisión bibliográfica exhaustiva, de entrevistas en profundidad y de foros, se ha desarrollado un indicador integral, riguroso y multidisciplinario para evaluar si una vivienda es digna o no. Este estudio toma como referencia principal el trabajo de Sáenz de Tejada, Daher, Hidalgo y Nieuwenhuijsen (2021), titulado *Vivienda y salud: Características y condiciones de la vivienda*, publicado por la Diputación de Barcelona. Esta publicación proporciona un marco comprensivo y multidimensional que relaciona las características y las condiciones de las viviendas con la salud y el bienestar, y es el punto de partida fundamental de nuestra propuesta.

Este indicador está diseñado para proporcionar una evaluación completa pero general, abordando los aspectos básicos, sin entrar en detalles excesivos²⁹. Por ejemplo, el indicador considera la adecuación del espacio de cocina, pero no especifica los tipos de electrodomésticos necesarios. De este modo, permite una evaluación generalizada y efectiva de la dignidad habitacional, que facilita una comprensión clara de sus elementos esenciales, sin requerir un análisis minucioso de cada componente.

A continuación, se detalla el indicador de vivienda digna, organizado de manera sistemática para reflejar las dimensiones y variables esenciales que sustentan el análisis propuesto.

²⁹ Este indicador, aunque general, se plantea como un marco inicial de análisis, su nivel de detalle se ajustará y enriquecerá en futuros estudios de caso más específicos, permitiendo evaluaciones más precisas en contextos particulares.

Tabla 1: Indicador de vivienda digna

Interior de la vivienda		Exterior de la vivienda	
HOGAR 	VIVIENDA 	COMUNIDAD 	ENTORNO RESIDENCIAL 
<p>Asequibilidad económica (máximo, un 30% del poder adquisitivo)</p> <hr/> <p>Seguridad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Violencia machista, intrafamiliar y/u otras (física o psicológica) • Percepción de seguridad generada por la vivienda (mecanismos para evitar intrusos externos, frente a emergencias/incendios, estructura estable...) <hr/> <p>Estabilidad residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguridad de la tenencia (peligro de ser desahuciado, no poder pagar el alquiler, finalización del contrato...) <hr/> <p>Privacidad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sensación de hogar (identidad, personalización y adecuación cultural) • Intimidad • Convivencia 	<p>Espacio adecuado y adaptable</p> <p>- Accesibilidad (adaptada a las condiciones cambiantes de la vida)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitaciones físicas • Limitaciones psicológicas y sociales (dependencia, aislamiento social...) <p>- Diseño y distribución</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espacio adecuado para cocinar, almacenar material... • Espacio adecuado para descansar, socializarse, tener privacidad/intimidad; para el desarrollo de los hijos (si procede)... • Ventanas, iluminación natural, vistas, acceso a espacios abiertos interiores (balcones, terrazas, patio privado o comunitario) • Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructuras adecuadas y necesarias (ducha, baño, cocina, energía, electricidad, conexión digital...) • Ausencia de elementos nocivos en las condiciones de la vivienda (amianto, plomo, moho, radón...) <p>- Uso</p> <ul style="list-style-type: none"> • Condiciones de hacinamiento/sobreocupación • Condiciones adecuadas de higiene (limpieza, mantenimiento, acumulación de objetos...) <p style="text-align: right;">→</p>	<p>Entorno vecinal (convivencia con los vecinos, participación social...)</p> <hr/> <p>Seguridad (real y percibida)</p>	<p>Acceso a servicios educación, sanidad, infraestructuras sociales, comercios, bancos, alimentos (saludables)...</p> <hr/> <p>Iluminación residencial y calidad de la luz artificial</p> <hr/> <p>Zonas verdes de calidad (aplicación realista de la norma 3-30-300: 3 árboles visibles desde la vivienda, 30% vegetación en el barrio y 300 m a un espacio verde, como metas ideales; su cumplimiento total es poco probable)</p> <hr/> <p>Movilidad y transporte (e infraestructuras suficientes que lo permitan, como aceras, carril bici...)</p> <hr/> <p>Condiciones higiénicas adecuadas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acceso a agua potable • Limpieza en las calles • Contaminación: biológica (plagas), física (acústica, lumínica), química (coches) y térmica (isla de calor) <hr/> <p>Adaptación al cambio climático</p> <ul style="list-style-type: none"> • Microclimas en el entorno, refugios climáticos cerca, elementos contra fenómenos meteorológicos extremos (SUD = sistemas urbanos de drenaje, que haya espacios permeables al agua)
		<p>Calidad ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calidad del aire interior (ventilación adecuada) • Calidad del agua • Confort acústico <ul style="list-style-type: none"> - Ruido interior (vibraciones de ventilación, electrodomésticos, compañeros de piso...) - Condiciones constructivas (aislamiento acústico) • Ausencia de malos olores <hr/> <p>Confort higrotérmico</p> <ul style="list-style-type: none"> • General • Exceso de frío • Exceso de calor • Contrastes térmicos • Humedad <hr/> <p>Adaptación al cambio climático</p>	

Fuente: adaptado a partir de Saenz de Tejada, Daher, Hidalgo y Nieuwenhuijsen (2021), *Vivienda y salud: Características y condiciones de la vivienda*

A continuación, se explican los distintos elementos que integran el indicador de vivienda digna, desarrollados a partir de una revisión bibliográfica exhaustiva y enriquecidos con las aportaciones obtenidas de las entrevistas individuales, de los grupos de discusión y de los foros. Este enfoque integral busca garantizar una visión completa y fundamentada de cada dimensión analizada.

HOGAR

Asequibilidad económica. Según las directrices de la ONU, el costo de la vivienda ha de ser accesible, de modo que todas las personas puedan cubrirlo sin comprometer su capacidad para satisfacer otras necesidades básicas o ejercer plenamente sus derechos humanos. Dado que la vivienda suele constituir el mayor gasto y el menos flexible en el presupuesto familiar, muchas familias se ven obligadas a reducir sus gastos en alimentación, atención sanitaria, pensiones y ahorros (Lipman, 2005). En este sentido, un estudio reciente (Park, Grignon, Young y Dunn, 2023) ha revelado una relación significativa entre el incremento del precio de la vivienda y el aumento de la mortalidad evitable, de las enfermedades tratables y de los suicidios. Específicamente, los países donde el costo de la vivienda es más elevado en proporción a la renta tienden a mostrar tasas más altas de mortalidad, suicidio y mortalidad prematura. Por contra, el gasto social y las políticas de control de la vivienda pueden actuar como factores atenuantes de esta asociación, ya que un mayor gasto social o unas mejores políticas habitacionales contribuyen a reducir los efectos adversos del alto costo de la vivienda sobre la salud.

Seguridad. La vivienda cumple una función esencial en la garantía de seguridad, tanto en términos percibidos como reales. Funciona como un refugio de estabilidad y certeza, al proporcionar un entorno fundamental para el desarrollo de proyectos de vida personales. En este contexto, cualquier forma de amenaza y/o violencia –ya sea machista, vicaria, intrafamiliar, física o psicológica– puede minar profundamente esta sensación de seguridad e incidir negativamente en el bienestar de los residentes. Además de los riesgos asociados a la convivencia, la vivienda también puede estar expuesta a inseguridades externas, como el temor a intrusiones no autorizadas. Por tanto, es crucial que la percepción de seguridad que ofrece la vivienda esté respaldada por unos mecanismos efectivos que prevengan el acceso no autorizado y respondan adecuadamente a las situaciones de emergencia, como los incendios.

Un aspecto particularmente relevante es que la inseguridad residencial está muy vinculada a los factores de género. Según datos recientes, en Barcelona, el 32,6% de las mujeres en situación de sinhogarismo en 2022 atribuían su situación, entre otras causas, al maltrato de sus parejas o familiares. En cambio, solo el 3,2% de los hombres señalaban el maltrato como causa principal de su situación residencial³⁰.

«No solo hablamos de violencia por parte de la pareja, de un familiar o de un compañero de piso; también existe la violencia del propietario: "Tú me pagas una habitación, pero no quiero verte antes de las 12 de la noche, y a las 10 de la mañana te vas." Esto está pasando cada vez más.» (E-12)

«También está la seguridad percibida. La seguridad de saber que, si vives en una casa antigua o similar, esta ha pasado la inspección técnica de edificios y, estructuralmente, no te va a caer encima. O, si llueve mucho o sucede algo inesperado, sabes que no se te va a inundar la casa. E, incluso la seguridad percibida de no tener la sensación de que pueden entrar intrusos en tu hogar.» (E-02)

³⁰ Sales Campos, A. (coord. y red.) (2022): *Diagnosi 2022: La situació del sensellarisme a Barcelona. Evolució i relació amb el mercat laboral*. Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar de Barcelona.

Estabilidad residencial. Aquí se incluye la seguridad de la tenencia. En la línea de la ONU, este es un componente esencial para garantizar la estabilidad en la vivienda y proporcionar a sus ocupantes una protección jurídica efectiva contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas relacionadas.

«Todo lo que está relacionado con la seguridad económica, el estrés financiero, el riesgo de ser desahuciado, la finalización del contrato... son elementos que pueden determinar si estamos hablando de una vivienda digna o no.» (E-12)

Privacidad. La privacidad es una necesidad humana fundamental y la vivienda se concibe como el núcleo de la vida privada, que ofrece un espacio que favorece tanto la interacción familiar como la garantía de la intimidad individual. Este concepto está muy vinculado a la noción de "intimidad", ya que un hogar ha de ser un lugar donde se respete la vida privada de sus habitantes. Autores como Easthope (2004) y Gurney (2000) han descrito el hogar como un "almacén emocional", donde se atesoran vínculos afectivos y experiencias vitales. Este espacio no solo es un refugio emocional, sino también un lugar de adecuación cultural, un elemento señalado directamente por la ONU en su definición de vivienda digna. El hogar debe respetar y permitir la expresión de la identidad cultural de sus residentes, asegurando que se sientan en un entorno que promueva su bienestar integral. Además, la privacidad está intrínsecamente relacionada con la convivencia dentro del hogar, lo cual requiere un trato respetuoso entre los miembros que lo comparten. Sin embargo, para que dicho respeto pueda desarrollarse de manera adecuada, es imprescindible que la vivienda ofrezca un espacio suficiente para evitar situaciones de masificación. La falta de espacio suficiente puede generar tensiones entre los residentes que afecten su bienestar emocional y social. Disponer de áreas personales adecuadas contribuye de manera directa al equilibrio y a la convivencia armoniosa dentro del hogar.

«No es un hogar si no tienes intimidad. A nivel de política pública lo repetimos muchas veces. Porque, para recuperarte después de haber estado en situación de calle o de un desahucio, si te colocan en un lugar donde tienes que compartir espacio con muchas personas, necesitas ese espacio de intimidad.» (E-01)

«La intimidad es clave; creo que siempre se debe tener en cuenta, ya sea en una vivienda propia o en los equipamientos. Por ejemplo, es importante respetar la privacidad de una familia que vive en un equipamiento. Si vas de visita [como Ayuntamiento], a veces se habla con las familias para ver si desean enseñar su casa o no. Pongo este ejemplo porque, cuando se trata de un hogar particular, suele estar más claro, pero, al ser una vivienda dentro de un proyecto, parece que, por el hecho de pertenecer al proyecto, podamos entrar a los hogares. Siempre se debe pedir permiso. Hay que ser muy cuidadosos. Muchas veces, incluso, es innecesario; no hace falta molestar.» (E-12)

«La sensación de que un hogar es tu hogar es clave. Por ejemplo, para las personas en situación de sinhogarismo que acceden a una vivienda, es un elemento muy importante. Se debe intentar que haya la huella de la persona. Que no sea absolutamente uniforme. En el caso de Housing First, es muy importante que las personas puedan elegir el mobiliario, los colores... Hay gente a la que le gusta tener velas y poner "Love" en la pared; otras prefieren un póster de David Bowie, o cualquier otra cosa... Eres tú proyectándote en tu espacio. [...] A veces, las personas que llevan tiempo sin un hogar han perdido el sentimiento o la reivindicación de que deben poder proyectarse en su propio espacio. Han normalizado ser tratadas de manera uniforme.» (E-12)

«Existen anuncios de viviendas de alquiler a largo plazo que imponen unos contratos draconianos, en los cuales no puedes modificar absolutamente nada [respecto a muebles y otros aspectos]. Una persona que

viva en una vivienda con esas características probablemente no se sienta a gusto. Esto puede generar una sensación de no pertenencia, de "este no es mi hogar, esta no es mi casa". Y esto afecta psicológicamente.» (E-02)

«La intimidad es totalmente necesaria en una vivienda, especialmente para las mujeres.» (F-09)

VIVIENDA

Espacio adecuado y adaptable. Una vivienda digna debe ofrecer un espacio suficiente que permita el desarrollo integral de los proyectos de vida de sus ocupantes. Esto implica contar con un entorno que garantice la disponibilidad de servicios esenciales para su bienestar, así como la ausencia de factores nocivos que puedan poner en riesgo su salud física o mental. Además, la vivienda ha de ser flexible y adaptable a las condiciones cambiantes de la vida. Esto incluye la accesibilidad –también prevista en las directrices de la ONU– para personas con limitaciones físicas, así como la capacidad de responder a las necesidades psicológicas y emocionales que puedan surgir con el tiempo. Un espacio adaptable es clave para asegurar que la vivienda siga siendo adecuada en las distintas etapas de la vida de sus residentes. Esto también implica disponer de un espacio suficiente que permita llevar a cabo actividades cotidianas y proyectos personales de manera efectiva.

En este sentido, además del carácter adaptable de la vivienda, **es fundamental que esta cuente con unas condiciones mínimas de espacio físico que garanticen un entorno digno y adecuado.** El tamaño de la vivienda debe ajustarse a la composición del hogar para permitir el desarrollo integral de sus habitantes. Se estima que una persona sola o una pareja necesita, al menos, 40 m² para disponer de un espacio funcional. En el caso de una familia con un hijo o una hija, la superficie debería aumentar a 50 m², incrementándose progresivamente en función del número de integrantes. Asimismo, la distribución del espacio debe facilitar la separación clara entre las distintas estancias, permitiendo diferenciar zonas de descanso, trabajo y socialización. Para ello, es recomendable contar con elementos que favorezcan la flexibilidad, como paneles móviles o modulares, que permitan adaptar la vivienda a las necesidades cambiantes de sus residentes a lo largo del tiempo.

«A mí lo que más me impresiona aquí es el tema de los niños. Si eres pequeño, te socializas mucho invitando a los amigos a merendar; a hacer los deberes... Es un tema que impacta. También los jóvenes: si eres joven, esperas tener una casa propia en algún momento y, si nunca la tienes... ¡Es un tema importante!» (E-12)

«La adaptabilidad es fundamental. Al final, todos los seres humanos atravesamos distintas etapas. No puedes tener una vivienda preparada solo para niños, ya que ellos crecerán y sus necesidades cambiarán, e incluso, en algún momento, se irán. Por eso, la vivienda debe poder adaptarse a todos esos cambios, que son normales en una familia.» (E-02)

«Insisto en la importancia de la adaptabilidad y la accesibilidad. No es lo mismo la accesibilidad para un niño pequeño que para un adulto, para un adulto con una pierna rota, para una persona mayor o para... Y no tiene sentido hacer una casa que sirva para todo. Tiene sentido hacer una casa adaptable a todo.» (E-02)

Calidad ambiental. Es fundamental asegurar una calidad ambiental óptima, lo cual incluye una calidad adecuada del aire, agua potable, aislamiento acústico y la ausencia de malos olores. Asimismo, las condiciones de higiene han de ser las adecuadas para garantizar un entorno saludable, que favorezca el bienestar físico y mental de quienes habitan la vivienda.

La falta de acceso a unas condiciones higiénicas básicas, como el agua potable, puede incluso generar procesos de estigmatización social:

«No tener agua potable también te expone a una visibilización. Al final, estas familias tienen que bajar a la calle con una garrafa a la fuente a por agua, y entonces las ve todo el mundo.» (E-12)

Confort higrotérmico. Para que una vivienda sea considerada digna, es fundamental que ofrezca unas condiciones adecuadas de confort higrotérmico, que eviten el exceso de frío y de calor, los contrastes térmicos y unos niveles inadecuados de humedad. Estos factores no solo impactan en el bienestar inmediato de las personas residentes, sino que también pueden tener importantes consecuencias directas sobre su salud física, mental y social. Mantener unas condiciones térmicas estables y apropiadas es clave para crear un entorno habitable saludable, que permita a los ocupantes llevar a cabo sus actividades diarias sin exponerse a riesgos derivados de un ambiente desfavorable (Boardman, 1991; Baker, 2001; Harker, 2006; Sáenz de Tejada et al., 2021).

Adaptación al cambio climático. Una vivienda digna debe incorporar una dimensión que prevea la adaptación al cambio climático para garantizar unas condiciones habitables tanto en el presente como en el futuro. Es fundamental evaluar aspectos como los microclimas del entorno, la disponibilidad de refugios climáticos cerca y la presencia de elementos que mitiguen los efectos de los fenómenos meteorológicos extremos, como los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUD) y la existencia de espacios permeables para la absorción de agua. Si bien este componente tendrá menos peso en el indicador general de la vivienda digna, sigue siendo relevante para determinar la calidad de las condiciones habitacionales. Por otro lado, también resulta fundamental adaptar la vivienda hacia una vivienda resiliente a los cambios climáticos.

COMUNIDAD

Entorno vecinal. Una vivienda digna no solo depende de las condiciones dentro de la propia vivienda, sino que el entorno en que se encuentra también juega un papel decisivo para su valoración. El entorno vecinal incluye aspectos fundamentales como la convivencia con los vecinos, la adecuación cultural – un elemento indispensable, según la ONU– y la participación social en la comunidad. Estos factores contribuyen significativamente al bienestar de los residentes y a la creación de un espacio habitable que promueva la cohesión social y el desarrollo de vínculos comunitarios (Sirgy, 2012).

Seguridad. En este mismo apartado, también es importante tener en cuenta la inseguridad, tanto real como percibida, en el entorno en que se encuentra. Como ya se ha mencionado anteriormente, la vivienda debe funcionar como un refugio de estabilidad y certidumbre, lo cual hace imprescindible garantizar unas condiciones de seguridad tanto dentro como fuera del hogar. La ausencia de amenazas, tanto físicas como psicológicas, es fundamental para que los residentes puedan disfrutar de un entorno que promueva su bienestar y su tranquilidad, condiciones esenciales para considerar digna una vivienda.

ENTORNO RESIDENCIAL

Acceso a los servicios. Es fundamental que los residentes tengan acceso a una serie de servicios esenciales que les permitan desarrollar un proyecto de vida. Estos servicios incluyen la educación, la atención sanitaria, el acceso a los alimentos, así como las infraestructuras sociales (bibliotecas, centros cívicos, parques, plazas...). Este acceso implica la proximidad de los servicios básicos:

«A lo mejor la universidad puede estar más lejos; no hay ningún problema, ya que vas durante un período corto de tu vida. Pero hay una serie de servicios que deben estar a 15 minutos, como el centro de salud, el colegio de los niños...» (E-02)

La falta de acceso a servicios básicos no solo afecta la calidad de vida, sino que también contribuye a procesos de estigmatización y segregación social:

«También es importante la “ubicación” de la vivienda, un factor relevante que puede llevar a situaciones de exclusión y cronificación. No es solo la vivienda como tal, sino también el estigma que conlleva vivir en cierto sitio o de cierta forma.» (F-25)

Iluminación residencial y calidad de la luz artificial. También es esencial disponer de iluminación residencial durante las horas nocturnas. No se trata únicamente de tener acceso a la luz, sino también de la calidad de esta. El estudio de Sáenz de Tejada, Daher, Hidalgo y Nieuwenhuijsen (2021) muestra que un exceso de iluminación o el uso de luces LED mal diseñadas pueden tener efectos negativos, como provocar insomnio o afectar el bienestar general de los residentes. Además, este mismo estudio señala que la contaminación lumínica derivada de una mala planificación de la luz artificial también contribuye a la pérdida de biodiversidad, lo cual indica la importancia de un diseño adecuado, tanto dentro como fuera de la vivienda.

«Hay un porcentaje de la población que sufre de insomnio, debido, entre otras causas, a las luces LED de la calle. Estamos acostumbrados a vivir con los ciclos naturales del sol, la luna y otros factores, y tener tanta luz por la noche afecta el sueño y provoca estrés e insomnio. Y no solo eso: es uno de los problemas más importantes de la pérdida de biodiversidad. Al poner una farola, la iluminación horizontal puede alcanzar hasta los 200 kilómetros y penetrar en zonas donde no solo hay humanos, sino también insectos, aves y otros animales.» (E-02)

Zonas verdes de calidad. La existencia de zonas verdes adecuadas es un factor esencial para considerar digna una vivienda. Aunque la regla 3-30-300³¹ puede utilizarse como una guía orientativa, es importante reconocer que esta meta es ambiciosa y difícil de cumplir en la mayoría de los entornos urbanos actuales. Según esta regla, cada persona debería poder ver al menos tres árboles desde su vivienda; los barrios deberían tener un 30% de cobertura vegetal, y los residentes deberían vivir a un máximo de 300 metros de un espacio verde o parque público. **Si bien pocas viviendas en España alcanzan este estándar (WHO Regional Office for Europe, 2019)**, el principio subyacente sigue siendo valioso: un acceso adecuado a zonas verdes contribuye al bienestar físico y psicológico de los residentes, a la mejora de la biodiversidad y a la calidad ambiental del entorno urbano (Sáenz de Tejada et al., 2021).

31 Para más información sobre la regla 3-30-300, véase: Konijnendijk, C.C., 2022. Evidence-based guidelines for greener, healthier, more resilient neighbourhoods: introducing the 3-30-300 rule. J. For. Res. <https://doi.org/10.1007/s11676-022-01523>

«De hecho, en urbanismo, cuando haces planes urbanos, por ley tienes que incluir un porcentaje de zonas verdes, lo cual ya indica la importancia que tienen.» (E-02)

Movilidad y transporte. Debe existir una infraestructura de movilidad que permita la circulación de las personas de forma segura y cómoda, con aceras en buen estado, carreteras bien mantenidas y carriles bici.

«[...] De lo contrario, no solo se generan situaciones de mayor exclusión social y de gueto, sino que también se dificulta superar esta situación desfavorable. Si situas una vivienda en un lugar poco comunicado, luego sus usuarios, inquilinos o propietarios tendrán dificultades para ir a trabajar, acceder a la escolarización, etc. Por tanto, la vivienda está relacionada con la configuración de la ciudad. No podemos decir "ponemos una vivienda allí y ya está", sino que debe estar integrada, ser digna y contar con un plan social, geográfico y urbanístico.» (E-09)

«Cuando hablamos de movilidad y transporte, nunca hemos de olvidar hablar de los peatones. Siempre empezamos hablando de bicicletas, motos, autobuses... Los peatones son el primer punto; es para ellos que hay que diseñar la ciudad. Luego vendrán las bicicletas, después el transporte público y, al final, los coches.» (E-02)

Condiciones higiénicas adecuadas. Al igual que es necesario mantener las condiciones de higiene dentro de la vivienda, el entorno residencial también debe cumplir con unos estándares higiénicos adecuados. Esto incluye la ausencia de contaminación de diversos tipos: biológica (presencia de plagas), física (contaminación acústica o lumínica), química (producida, por ejemplo, por los vehículos de motor) y térmica (islas de calor urbanas). Una gestión correcta de los residuos, la limpieza de los espacios públicos y la disponibilidad de infraestructuras básicas, como el alcantarillado y el agua potable, son esenciales para preservar la salud y el bienestar de los residentes. La presencia de estos factores contaminantes compromete la calidad de vida y dificulta la consideración de la vivienda como digna.

Adaptación al cambio climático. Al igual que la vivienda debe adaptarse al cambio climático en su interior, es también importante que el entorno exterior esté preparado para mitigar sus efectos. Ello implica la creación y el mantenimiento de microclimas locales que ayuden a regular la temperatura, la disponibilidad de refugios climáticos cercanos que ofrezcan protección frente a fenómenos meteorológicos extremos y la implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUD) que prevengan inundaciones y promuevan la absorción de agua en espacios permeables. Estas medidas no solo mejoran la habitabilidad del entorno urbano, sino que también son esenciales para garantizar la resiliencia climática de las comunidades. Aunque este aspecto pueda tener menos peso en el indicador general de la vivienda digna, sigue siendo relevante para valorar la sostenibilidad y la calidad del entorno residencial. Y su importancia seguirá creciendo a medida que los efectos del cambio climático se hagan más presentes.

«Estamos hablando de generar microclimas, de tener refugios climáticos y elementos para protegernos de los fenómenos meteorológicos extremos, especialmente de las inundaciones.» (E-02)

Por otro lado, tenemos la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, en la que aborda la eficiencia energética de los edificios en la Unión Europea. Esta directiva es una refundición de la anterior Directiva 2010/31/UE, incorporando modificaciones sustanciales para

alinearse con los objetivos climáticos y energéticos actuales. El cumplimiento de esta directiva supone una mejora en la calidad de las viviendas y en la adaptabilidad a los cambios climáticos.

La reciente catástrofe climática provocada por una depresión aislada en niveles altos (DANA) en España ha puesto de manifiesto las vulnerabilidades existentes en el uso del suelo. Actualmente, más de un millón de viviendas se encuentran en zonas de alto riesgo de inundación, lo cual dificulta la absorción natural del agua y genera situaciones de emergencia. Como señalara Jorge Olcina, catedrático de Análisis Geográfico Regional, “ocupamos el territorio de manera poco respetuosa con la naturaleza y pagamos las consecuencias”. Estos ejemplos subrayan la necesidad de tomar en consideración la ubicación y las características del terreno como factor fundamental en la planificación habitacional y urbana, para priorizar un desarrollo territorial más respetuoso y resiliente ante el cambio climático³².

4.3. ¿Qué es imprescindible? ¿Qué no lo es?

Entre los elementos que determinan si una vivienda es digna o no, es posible distinguir entre dos categorías: elementos imprescindibles y elementos importantes. Los primeros incluyen aquellos elementos cuya ausencia hace que una vivienda sea automáticamente considerada no digna. Por ejemplo, la falta de acceso a agua potable convierte una vivienda en indigna de inmediato. Los segundos abarcan aquellos factores cuya ausencia degrada las condiciones de dignidad de la vivienda, aunque ello no implica automáticamente que esta no sea digna. Por ejemplo, la falta de acceso a internet puede afectar negativamente la calidad de vida, pero su ausencia no determina en absoluto que la vivienda no sea digna.

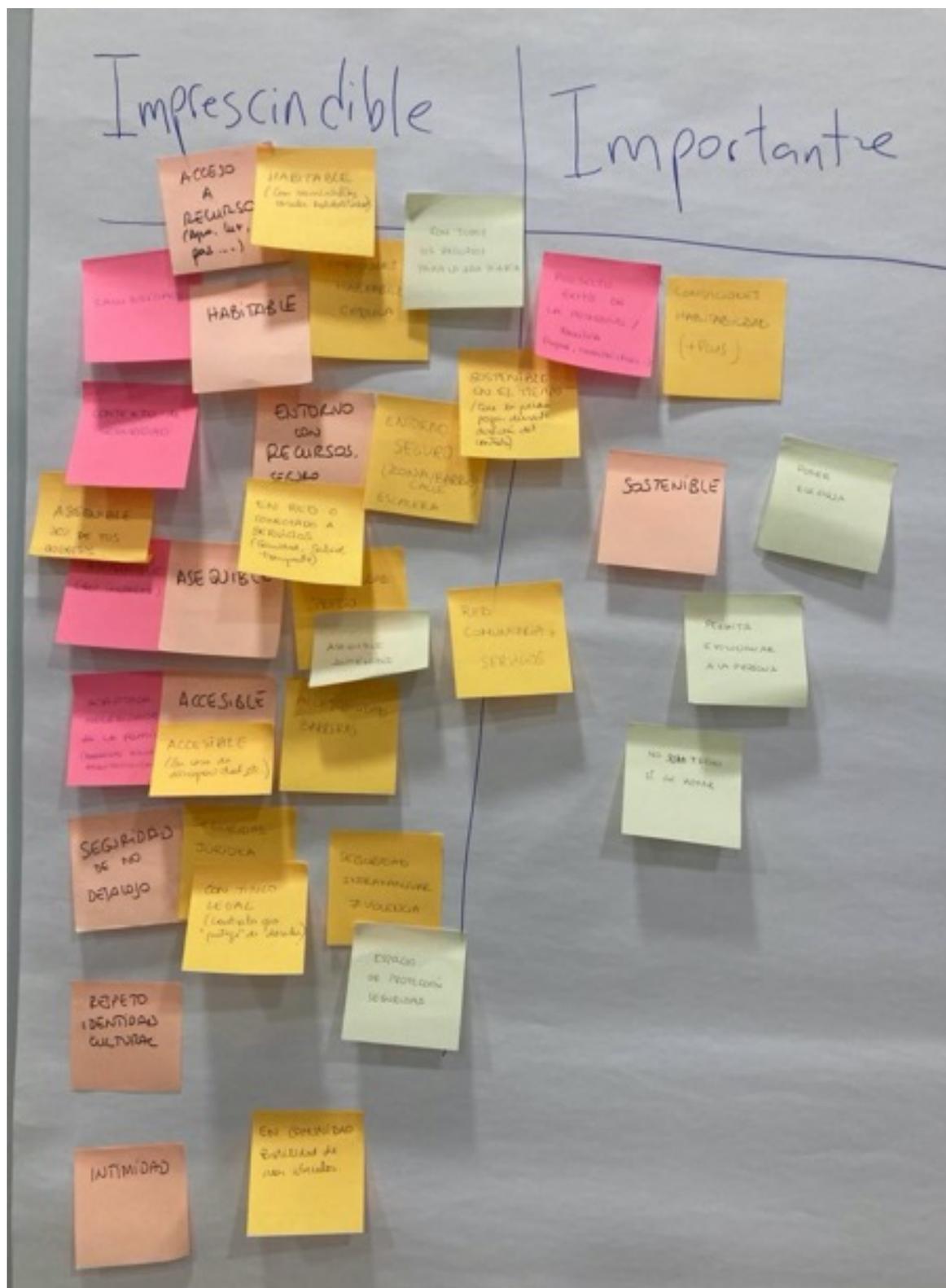
En este sentido, se constituyó un grupo focal con profesionales de diversas entidades que trabajan en la problemática de la vivienda y apoyan a quienes no tienen cubierto ese derecho. Durante la sesión, se realizó una dinámica en la que los participantes colocaron pósits para identificar elementos imprescindibles e importantes de una vivienda digna (véase imagen 2). Las notas adhesivas de color se agruparon y discutieron colectivamente. Entre los elementos que se consideraron imprescindibles se incluyeron: el acceso a los recursos, la habitabilidad, los recursos necesarios para el día a día, la seguridad (dentro y fuera de la casa), la asequibilidad, la intimidad, la sostenibilidad en el tiempo, los servicios y la red comunitaria, la accesibilidad, la seguridad de la tenencia y el respeto a la identidad cultural. Por otro lado, en el apartado de elementos importantes se destacaron aspectos como la sostenibilidad, que fuera un espacio que permita el desarrollo del proyecto de la persona y el hecho de poder elegir aquella vivienda (personalización).

«Cuando pongo seguridad me refiero a todo tipo de seguridad. Que la familia se sienta segura ahí. Recogería la sensación de que me puedan echar [de casa] en cualquier momento, un contexto de violencia en casa, un contexto de entorno residencial peligroso, que la familia no se sienta segura...» (E-13)

«Simplemente con cumplir la cédula de habitabilidad no es suficiente.» (E-14)

32 Rejón, R., & Sánchez Caballero, D. (2024). Cómo décadas de urbanismo descontrolado agravan el efecto destructor de la DANA. *ElDiario.es*.

Imagen 2. Resultados de la dinámica del grupo de discusión



Del mismo modo, se convocó otro grupo focal con personas en situación de exclusión residencial, que destacaron la importancia de la privacidad, la convivencia y la seguridad, así como la presencia de muebles y balcones que permitan la entrada de luz y la circulación del aire.

«La convivencia con los compañeros de piso es lo principal. [...] Ahora donde vivo estoy bien, y yo tengo mi llave y cierro [la habitación]. Pero es muy difícil la convivencia. Porque claro, no te puedes fiar.» (UM-01).

Además, subrayaron la relevancia de las infraestructuras sociales cercanas, tales como parques, plazas, zonas verdes y espacios compartidos de calidad, y mencionaron las molestias derivadas de la contaminación acústica en el entorno residencial.

«Hay veces que, en el piso [donde estaba] empiezan los camiones y la gente a gritar... que se oye desde Colón.» (UM-02).

En un segundo orden, los participantes hablaron de la importancia de disponer de internet, cobertura y televisión, así como el valor de tener una mascota en la vivienda, una idea que fue compartida por todos ellos.

«A veces, te hace más compañía un animal que una persona. Un animal nunca te hará daño.» (UM-02).

«Un perro no te hace daño; un gato, tampoco. Una persona te puede dar una puñalada por la espalda.» (UM-01).

Como se observa, el acceso a infraestructuras sociales cercanas y de calidad, como parques, zonas verdes y espacios compartidos, no solo contribuye al bienestar físico y mental, sino que también fortalece los lazos comunitarios y el sentido de pertenencia. Sin embargo, las molestias derivadas de factores como la contaminación acústica en el entorno residencial subrayan la importancia de abordar estos elementos desde una planificación urbana más cuidadosa y sensible a las necesidades de los residentes.

Por otro lado, la conectividad digital –representada por el acceso a internet, cobertura y televisión– surge como una necesidad cada vez más fundamental para garantizar la integración social y la equidad en un mundo cada vez más digitalizado.

En otro orden de ideas, el papel de los animales de compañía como compañeros de vida cobra especial relevancia. Para muchos, las mascotas representan un apoyo emocional esencial, pues proporcionan compañía, seguridad y un vínculo incondicional que las relaciones humanas, marcadas a veces por conflictos, no siempre pueden ofrecer. Este punto destaca la dimensión afectiva de la vivienda digna: un espacio no solo físico, sino también emocional, que se adapta a las necesidades individuales de quienes lo habitan.

Esta reflexión pone de manifiesto que **los factores tangibles e intangibles en el entorno residencial están profundamente interconectados y que la calidad de vida no se mide únicamente por los servicios básicos, sino también por aquellos elementos que promueven la estabilidad emocional y la conexión con el entorno y la comunidad.**

Por otra parte, se consultó al Consejo Asesor del Observatorio de la Vivienda Digna de Esade qué elementos del indicador deberían considerarse imprescindibles y qué elementos deberían considerarse importantes

Tabla 2. Resultado de la clasificación entre elementos imprescindibles y elementos importantes por parte de los miembros del consejo asesor.

	Elementos imprescindibles	Elementos importantes
<p>HOGAR</p> 	<p>Seguridad Violencia machista, intrafamiliar y/u otras Percepción de seguridad generada por la vivienda</p> <p>Estabilidad residencial</p> <p>Asequibilidad económica</p>	<p>Privacidad Sensación de hogar Intimidad Convivencia</p>
<p>VIVIENDA</p> 	<p>Espacio adecuado y adaptable Accesibilidad Diseño y distribución Uso Calidad ambiental</p>	<p>Adaptación al cambio climático Confort higrotérmico</p>
<p>COMUNIDAD</p> 	<p>Seguridad</p>	<p>Entorno vecinal</p>
<p>ENTORNO RESIDENCIAL</p> 	<p>Condiciones higiénicas adecuadas Acceso a los servicios</p>	<p>Adaptación al cambio climático Iluminación residencial y calidad de la luz artificial Movilidad y transporte Zonas verdes de calidad</p>

Fuente: elaboración propia

En el apartado “Hogar”, se observó un consenso notable en la clasificación de la seguridad –incluyendo la protección frente a la violencia machista, intrafamiliar y otras formas de violencia, así como la percepción de seguridad generada por la vivienda– como un elemento imprescindible que toda vivienda digna debe garantizar. De manera similar, se consideró que la estabilidad residencial y la asequibilidad económica son criterios esenciales. En otras palabras, una vivienda digna debe asegurar tanto la estabilidad en la residencia como la posibilidad de acceder económicamente a ella en función del poder adquisitivo de los residentes. Por otro lado, no hubo unanimidad respecto a si la privacidad debería clasificarse como un elemento imprescindible o importante, por lo cual se propone abordar esta cuestión con mayor profundidad en futuros análisis.

En lo que respecta al apartado “Vivienda”, los miembros del Consejo Asesor del Observatorio destacaron como imprescindible la disponibilidad de espacios adecuados y adaptables, haciendo especial énfasis en la accesibilidad. Asimismo, señalaron la adaptación al cambio climático y el confort higrotérmico como factores importantes cuya ausencia degrada la calidad de vida, pero no califica automáticamente la vivienda como no digna. La calidad ambiental fue mayoritariamente considerada imprescindible, aunque esta percepción no fue compartida por todos los integrantes del consejo.

En el ámbito de la “Comunidad”, hubo unanimidad en considerar la seguridad comunitaria un elemento imprescindible. Por su parte, el entorno vecinal fue clasificado como importante, al ser un factor relevante para la calidad de vida, aunque su ausencia no invalida la dignidad de la vivienda.

Finalmente, en el apartado “Entorno residencial”, se logró el consenso al clasificar las condiciones higiénicas adecuadas y el acceso a los servicios básicos como elementos imprescindibles. En cambio, la movilidad y el transporte, la adaptación al cambio climático, la iluminación residencial y calidad de la luz artificial, así como la disponibilidad de zonas verdes de calidad, fueron identificados como factores importantes.

Este ejercicio tiene como objetivo servir de base para la futura aplicación práctica del indicador. Al reconocer que no todos los elementos tienen el mismo peso o relevancia en la determinación de una vivienda digna, esta primera clasificación proporciona una guía inicial que será fundamental para la posterior ponderación de los elementos del indicador.

Fotografía 2. Un joven se afeita en el espacio que tienen adecuado como cocina en una nave ocupada por un grupo de jóvenes migrantes que intentan regularizar su situación. Terrassa 2020.



Conclusiones

5. Conclusiones

- **La importancia de disponer de un indicador que pueda establecer qué es (y qué no es) una vivienda digna.** Actualmente, los criterios de habitabilidad existentes son insuficientes para captar la complejidad de la realidad habitacional, y no disponemos de un indicador universal que permita evaluar de manera integral la calidad de las viviendas. No obstante, en el contexto de emergencia residencial al que nos enfrentamos, esta ausencia no debería limitar la implementación de soluciones habitacionales urgentes por parte de los poderes públicos. Aunque estas medidas podrían no cumplir plenamente todos los estándares ideales, es fundamental establecer unos requisitos mínimos de vivienda digna para evitar la normalización de la precariedad habitacional, un fenómeno que avanza de manera alarmante.
- Más allá de un techo. **La vivienda digna no se limita a ser un espacio físico; también es un entorno donde las personas pueden ejercer el control y la autonomía sobre su vida.** Este sentido de control es fundamental para fortalecer la identidad y el bienestar de los individuos, y convierte la vivienda en un pilar esencial para su desarrollo integral.
- Una vivienda digna en relación con las necesidades del residente. El concepto de vivienda digna debe entenderse en función de las necesidades específicas de quienes la habitan. No es lo mismo diseñar una vivienda para una familia que para una persona sola, para alguien joven o para alguien mayor, para una mujer o para un hombre. **La vivienda debe responder a las particularidades de sus residentes. En este sentido, es fundamental considerar la región geográfica, las necesidades del residente y las características personales.** Sin embargo, también existen algunos condicionantes objetivos que toda vivienda digna debe cumplir, y este trabajo ha buscado identificarlos de manera genérica. Es crucial que estos criterios se establezcan de forma general precisamente porque constituyen una base que luego puede adaptarse en función de las necesidades específicas de cada residente.
- **La vivienda digna: un concepto dinámico y en evolución.** La vivienda digna no es un concepto fijo ni atemporal. Sus condiciones son dinámicas y están sujetas a transformaciones a lo largo del tiempo, influenciadas por factores como la evolución de la situación socioeconómica del territorio, las consecuencias del cambio climático y los cambios demográficos. Estos elementos modifican tanto las necesidades de las personas como las características que la vivienda debe tener para ser considerada digna.
- **Distinción entre elementos imprescindibles y elementos importantes.** Los elementos imprescindibles son aquellos cuya ausencia hace que una vivienda sea automáticamente considerada no digna. Un claro ejemplo de ello es la falta de acceso a agua potable, que convierte a la vivienda en indigna de inmediato. Por otro lado, los elementos importantes son aquellos cuya ausencia degrada las condiciones de dignidad de la vivienda, aunque no implica necesariamente que esta deje de ser considerada digna. Un ejemplo sería la falta de acceso a internet: aunque su ausencia puede afectar negativamente la calidad de vida, no determina que la vivienda no cumpla

los estándares de dignidad. **De nuevo, estos elementos deberían considerarse dinámicos y en evolución.**

Tras exponer los principales aspectos que definen y limitan el acceso a una vivienda digna en España, es necesario destacar que este informe trata de abordar una problemática multidimensional. El análisis que se presenta no solo identifica los desafíos estructurales y sociales, sino que también intenta ofrecer herramientas para responder a ellos de manera integral, como el indicador de vivienda digna.

La vivienda digna, como se ha argumentado a lo largo del documento, debe entenderse en su sentido más amplio. No basta con proporcionar un espacio que cumpla unos estándares básicos de habitabilidad; también debe garantizar seguridad, estabilidad y adaptabilidad, de modo que las personas puedan desarrollar en ella su vida con autonomía y dignidad. La falta de acceso a este derecho agrava las desigualdades sociales, limita las oportunidades de desarrollo personal y perpetúa la exclusión.

En este contexto, se ha tratado de que el desarrollo del indicador de vivienda digna que se presenta aquí no solo sea un paso metodológico significativo, sino también una herramienta práctica que pueda orientar unas políticas públicas inclusivas y sostenibles. Al aplicarlo a distintos contextos territoriales, podrá abordarse de manera más precisa la diversidad de necesidades y de desafíos que se dan en España.

En definitiva, este informe no solo plantea una crítica a las deficiencias del sistema habitacional actual, sino que también propone unas herramientas para avanzar hacia la consolidación del derecho a una vivienda digna en España. Este derecho, entendido como un pilar fundamental para el bienestar social, debe convertirse en una prioridad para los responsables políticos, las instituciones y la sociedad en su conjunto.

Bibliografía

Bibliografía

Acheson, D. (1998): *Independent inquiry into inequalities in health report*. Londres: HMSO.

Adkins, L.; Konings, M.; Cooper, M. (2025): *Vivienda: La nueva división de clase*. Prólogo de Javier Gil.

Ahrendt, D.; Dubois, H.; Jungblut, J. M.; Roys, M.; Nicol, S.; Ormandy, D.; Ezratty, V.; Fox, T.; Sennett, J.; Pittini, A. (2016): *Inadequate housing in Europe: Costs and consequences*. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions. Disponible en: <https://doi.org/10.2806/049107>

Aksoy, C. G. (2016): "Short-Term Effects of House Prices on Birth Rates". *Social Science Research Network*. Disponible en: <https://doi.org/10.2139/ssrn.2846173>

Arrels Fundació (2020): *Vivir en la calle en Barcelona. Radiografía de una ciudad sin hogar*. Barcelona: Arrels Fundació. Informe #nadiedurmiendoenlacalle, núm. 1.

Arrese, José Luis de (1959): "No queremos una España de proletarios sino de propietarios". *ABC*, 2 de mayo, p. 41. Disponible en: <https://www.march.es/es/coleccion/archivo-linz-transicion-espanola/ficha/no-queremos-espana-proletarios-sino-propietarios--linz%3AR-73814>

Baker, M.; Keall, M.; Au, E. L., et al. (2007): "Home is where the heart is most of the time". *New Zealand Medical Journal*, 120, U2769.

Baker, W. (2001): *Fuel Poverty and Ill Health – A Review*. Bristol: The Centre for Sustainable Energy.

Blanchar, C. (2024): "Masiva manifestación por la vivienda en Barcelona que reclama que bajen los precios del alquiler". *El País*, 23 de noviembre.

Blanco Artola, M.; Bauluz, L.; Martínez-Toledano, C. (2021): "Wealth in Spain (1900–2017): A country of two lands". *The Economic Journal*, 131(633): 129-155.

Blanco, I.; Nel-lo, O. (2019): "Políticas públicas contra la segregación urbana". *Barcelona Metròpolis*, 33, 25 de enero. Disponible en: <https://www.barcelona.cat/metropolis/es/contenidos/politicas-publicas-contra-la-segregacion-urbana>

Boardman, B. (1991): *Fuel Poverty*. Londres: Bellhaven Press.

Boch, S. J.; Taylor, D. M.; Danielson, M. L.; Chisolm, D. J.; Kelleher, K. J. (2020): "«Home is where the health is»: Housing quality and adult health outcomes in the Survey of Income and Program Participation". *Preventive Medicine*, 132: 105990. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.ypmed.2020.105990>

Boch, S. J.; Chisolm, D. J.; Kaminski, J. W.; Kelleher, K. J. (2021): "Home quality and child health: Analysis of the Survey of Income and Program Participation". *Journal of Child Health Care*, 25(4): 577-588. Disponible en: <https://doi.org/10.1177/1367493520975956>

Bonnefoy, X. (2007): "Inadequate housing and health: An overview". *International Journal of Environmental Pollution*, 30(3-4): 411-429.

OCDE (2021): *Brick by brick: Building better housing policies*. OECD Publishing. Disponible en: <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>

Carter, D. (2003): *Housing and Health: Building for the Future*. British Medical Association.

BOE (1978): Constitución Española. *BOE*, núm. 311, de 29 de diciembre.

Broton, K.; Goldrick-Rab, S. (2018): "Housing insecurity among college students". *Journal of Student Affairs Research and Practice*, 55(4): 420-434. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/19496591.2018.1470003>

- Burgard, S. A.; Seefeldt, K. S.; Zelner, S. (2012): „Housing instability and health: Findings from the Michigan recession and recovery study”. *Social Science & Medicine*, 75(12): 2215-2224. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2012.08.020>
- Centro de Investigaciones Sociológicas (2024): *Barómetro de septiembre 2024*. Datos desglosados.
- Cox, R. S.; Rodnyansky, S.; Henwood, B. F.; Wenzel, S. L. (2017): Measuring Population Estimates of Housing Insecurity in the United States: A Comprehensive Approach. *CESR-Schaeffer Working Paper*, 2017-012, Disponible en: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3086243>
- Curtichs, P. B.; Salamé, A. (2024): “Albert Sales: «No vivim en l’apocalipsi criminal que planteja l’extrema dreta»”. *VilaWeb*, 29 de noviembre. Disponible en: <https://www.vilaweb.cat/noticies/entrevista-albert-sales-esquerra-seguretat/>
- Delclós, C. (coord.); Segú, M.; Lebrusán, I.; Auciello-Estévez, I.; Salas-Rojo, P. (2023): *Vivienda para vivir: de mercancía a derecho*. Future Policy Lab.
- Deloitte; Canadian Housing and Renewal Association; Housing Partnership Canada (2023): *The Impact of Community Housing on Productivity*. Disponible en: https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2023/11/Community-Housing-and-Productivity-Study_final.pdf
- CCMA (2023): “Drets vulnerats”. Vídeo. 30 minuts. TV3. Disponible en: <https://www.ccma.cat/3cat/30-minuts/>
- El País (2006): “La ONU alerta sobre la ‘especulación urbanística desenfrenada’ de España”. *El País*, 1 de diciembre.
- Enguix, S. (2024): “Miles de valencianos se manifiestan por la crisis de la vivienda con el lema ‘València se ahoga’”. *La Vanguardia*, 19 de octubre.
- Entrena, E. (2018): “Una vivienda habitable”. *Alzada*, 116: 14-26.
- Eurostat (2024): *Young people - housing conditions*.
- Ferrando Nicolau, E. (1992): “El derecho a una vivienda digna y adecuada”. *Anuario de Filosofía del Derecho*, IX, 759-772.
- Friedman, D. (2010): *Social impact of poor housing*. ECOTEC.
- Garrett, H.; Margoles, S.; Mackay, M.; Nicol, S. (2023): *The cost of poor housing in England by tenure. 2023 Briefing paper: Tenure-based analysis*. Building Research Establishment. Disponible en: <https://files.localgov.co.uk/bre.pdf>
- Gomà, R. (2018): “La metròpoli entre la gentrificació i el dret a la ciutat”. En: Institut Metropolità (ed.), *Papers: Gentrificació i dret a la ciutat*, 60: 10-14.
- Graetz, N.; Gershenson, C.; Desmond, M.; Porter, S. R. (2024): “The impacts of rent burden and eviction on mortality in the United States, 2000–2019”. *Social Science & Medicine*, 123(45): 116398. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2023.116398>
- Haaus (2024): “¿Por qué vivir en un coliving en Barcelona?”
- Harker, L. (2006): *Chance of a lifetime: The impact of bad housing on children’s lives*. Shelter England.
- Healy, J. D. (2004): *Housing, Fuel Poverty and Health: A Pan-European Analysis*. Routledge.
- Hernández, G.; Velásquez, S. (2014): “Vivienda y calidad de vida: medición del hábitat social en el México occidental”. *Bitácora Urbano Territorial*, 24: 149-166.
- Higueras, E.; Macias, M.; Rivas, P. (2010): “Metodología para la evaluación de la sostenibilidad en nuevas planificaciones urbanas: Selección de criterios e indicadores”. Sustainable Building Conference: SB10mad. Madrid.
- Housing Europe (2019): *The State of Housing in the EU 2019*.
- Howard, A.; Li, A.; Bentley, R. (2023): “Parental co-residence and young adults’ mental health”. *PLOS ONE*, 18(11), e0294248. Disponible en: <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0294248>

Instituto Nacional de Estadística (2024): Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. *Tercer trimestre 2024*. Conjunto de datos.

Krieger, J.; Higgins, D. (2002): "Housing and Health: Time Again for Public Health Action". *American Journal of Public Health*, 92(5): 758-768. Disponible en: <https://doi.org/10.2105/AJPH.92.5.758>

La Moncloa (2023): "Pedro Sánchez: «Si España tiene hoy un gran reto constitucional, ese es el de la vivienda»".

Leal, J. (1991): "Consecuencias sociales de la especulación inmobiliaria". *La Vivienda ¿Un Problema?*, 85.

Lebrusán Murillo, I. (2019a): *La vivienda en la vejez: problemas y estrategias para envejecer en sociedad*. Madrid: Politeya: Estudios de Política y Sociedad, Consejo Superior de Investigaciones Científicas. 243 p.

Lebrusán Murillo, I. (2019b): "Más allá de la familia: Una reflexión teórica sobre la definición del habitante de la vivienda". *Tendencias Sociales*. Revista de Sociología, 3: 60-76.

Leech, J. A.; Nelson, W. C.; Burnett, R. T., et al. (2002): "It's about time: a comparison of Canadian and American time-activity patterns". *Journal of Exposure Analysis and Environmental Epidemiology*, 12: 427e32.

Leopold, J.; Cunningham, M.; Posey, L.; Manuel, T. (2016): *Improving Measures of Housing Insecurity: A Path Forward*. Urban Institute. Disponible en: <https://www.urban.org/research/publication/improving-measures-housing-insecurity-path-forward>

Lipman, B. (2005): *Something's Gotta Give: Working Families and the Cost of Housing*. *New Century Housing*, vol. 5. Washington, D.C.: Center for Housing Policy.

Macpherson, R. (1979): "Housing and Health: Some Basic Principles". En: *Marrison, H. S.; Lea, J. P. (eds.), Housing in Third World Countries: Perspectives on policy and practice*. Londres: Macmillan, pp. 67-73.

Martínez Goytre, E. (coord.) (2023): *Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos*. Provivienda, Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030.

McNaughton, C. (2010): "Housing, homelessness and capabilities". *Theory and Society*, 27(1): 23-41. DOI: 10.1080/14036090902764588

Montemayor, I. (2022): "Habitar la ciutat, amb Jaime Palomera". *DEBATSPLEDEMÀ* #6.

National Housing Federation; Shelter (2024): *The economic impact of building social housing: A Cebr report for Shelter and the National Housing Federation*. Centre for Economics and Business Research.

Nettleton, S. (2000). Book: Home Sweet Home? The Impact of Poor Housing on Health. *BMJ*, 320(7232), 453. Disponible en: <https://doi.org/10.1136/bmj.320.7232.453>

Noriega, D. (2024): "Una gran manifestación recorre Madrid para reivindicar que 'la vivienda no es un negocio'". *Eldiario.es*, 13 de octubre.

Novoa, A. M.; Bosch, J.; Díaz, F.; Malmusi, D.; Darnell, M.; Trilla, C. (2014): "El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda". *Gaceta Sanitaria*, 44-50. Disponible en: <https://doi.org/10.1016/j.gaceta.2014.02.018>

Núñez, E. (2018): "Una vivienda habitable". *Alzada*, 116: 14-26. Disponible en: <http://www.riarte.es/handle/20.500.12251/636>

OMS (2018): *WHO Housing and health guidelines*.

ONU (1948): *Declaración Universal de Derechos Humanos*.

ONU (1966): *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.

ONU (1989): *Convención sobre los Derechos del Niño*.

ONU (2006a): *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*.

ONU(2006b): *Informe sobre los indicadores para promover y vigilar el ejercicio de los derechos humanos*. HRI/MC/2006/7. Disponible en: <http://www.oda-alc.org/documentos/1373905622.pdf>

ONU (2007): *Declaración de las Naciones Unidas sobre los derechos de los pueblos indígenas*

Pardo Vela, C. (2018): "El 'co-living', la nueva moda de casa compartida, se planta en Madrid". *El Mundo*, 10 de noviembre.

Park, G.-R.; Grignon, M.; Young, M.; Dunn, J. R. (2023): "The association between housing cost burden and avoidable mortality in wealthy countries: Cross-national analysis of social and housing policies, 2000-2017". *Journal of Epidemiology & Community Health*, 77: 65-73.

Porteous, J. D. (1976): "Home: The Territorial Core". *Geographical Review*, 66(4): 383-390. Disponible en: <https://doi.org/10.2307/213649>

Radio Club Tenerife (2024): "Unas 10.000 personas protestan en Canarias para clamar contra los 'excesos' del turismo, la masificación y el tensionamiento de la vivienda". *Cadena SER*, 20 de octubre.

Real Academia Española (s. d.): *Diccionario de la lengua española*. 23.ª edición (versión 23.8 en línea).

Rejón, R.; Sánchez Caballero, D. (2024): "Cómo décadas de urbanismo descontrolado agravan el efecto destructor de la DANA". *Eldiario.es*, 1 de noviembre.

Relator Especial sobre la vivienda adecuada de las Naciones Unidas (2010): "El derecho humano a una vivienda adecuada". *Folleto informativo*, n. 21, rev. 1. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos.

Riaz, H. (1987): "Singapore children in high rise flats". *Ekistics*, 272: 374-375.

Riggs, L.; Keall, M.; Howden-Chapman, P.; Baker, M. G. (2021): "Environmental burden of disease from unsafe and substandard housing, New Zealand, 2010–2017". *Bulletin of the World Health Organization*, 99(5): 367-375.

Rojas Acosta, I. (2018): "Los migrantes y el acceso a la vivienda digna y adecuada". Memoria de Prueba para la obtención del Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de Chile.

Rolfe, S.; Garnham, L.; Godwin, J.; Anderson, I.; Seaman, P.; Donaldson, C. (2020): "Housing as a social determinant of health and wellbeing: developing an empirically-informed realist theoretical framework". *BMC Public Health*, 20(1). Disponible en: <https://doi.org/10.1186/s12889-020-09224-0>

Romei, V.; Fleming, S. (2024): "Concern over housing costs hits record high across rich nations". *Financial Times*, 3 de septiembre.

Routhier, G. (2019): "Housing affordability and housing quality: Measurement and policy implications". *Housing Policy Debate*, 29(3): 456-475. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1509228>

RTVE/EFE (2024): "Manifestaciones en Málaga, Sevilla y Cádiz por una vivienda digna: 'Si nos echan de los barrios, paramos la ciudad'". *RTVE.es*, 9 de noviembre.

Sáenz de Tejada, C.; Daher, C.; Hidalgo, L.; Nieuwenhuijsen, M. (2021): *Vivienda y salud: Características y condiciones de la vivienda*. Diputación de Barcelona. ISBN: 978-84-19091-12-3.

Salazar Ramírez, J. R. (2022): "Índice sintético para la evaluación intraurbana de la vivienda adecuada. El caso de la ciudad de Mexicali, B.C." *Revista de Ciencias Tecnológicas*, 5(1): 44-56. Universidad Autónoma de Baja California.

Sales Campos, A. (coord. y red.) (2022): *Diagnosi 2022: La situació del sensellarisme a Barcelona. Evolució i relació amb el mercat laboral*. Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar de Barcelona.

Save the Children España (2023): *Aquí no hay quien viva: Un análisis de las dificultades de las familias para pagar la vivienda en España*. Save the Children España. Disponible en: https://www.savethechildren.es/sites/default/files/2023-03/AquiNoHayQuienViva_Informe_STC.pdf

Shaw, M. (2004): "Housing and Public Health". *Annual Review of Public Health*, 25(1): 397-418. Disponible en: <https://doi.org/10.1146/annurev.publhealth.25.101802.123036>

Sirgy, M. J. (2012): *The Psychology of Quality of Life: Hedonic Well-being, Life Satisfaction, and Eudaimonia*. Social Indicators Research Series, vol. 50. Springer Nature.

Stone, W.; Hulse, K. (2007): *Housing and social cohesion: an empirical exploration. AHURI Final Report*, 100. Disponible en: <https://researchbank.swinburne.edu.au/items/13c5521d-cb83-4130-9654-7a957774ef7/1/>

Thomson, H.; Petticrew, M.; Morrison, D. (2001): "Health effects of housing improvement: Systematic review of intervention studies". *BMJ*, 323(7306), 187-190. Disponible en: <https://doi.org/10.1136/bmj.323.7306.187>

Torrijos, A. J.; Martínez Ábalos, G. (coord.) (2023): *La casa auestas: la vivienda en datos en 2023*. Provienda, Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030.

UNICEF España (2024): *Yo también vivo aquí. Vivienda, pobreza y derechos de infancia*. UNICEF España.

Vásquez-Vera, H.; Fernández, A.; Novoa, A. M.; Delgado, L.; Barcala, J.; Macías, C.; Borrell, C. (2019): "Our lives in boxes: perceived community mediators between housing insecurity and health using a PHOTOVOICE approach". *International Journal for Equity in Health*, 18: 52.

Vásquez-Vera, H.; Rodríguez-Sanz, M.; Palència, L.; Borrell, C. (2016): "Foreclosure and Health in Southern Europe: Results from the Platform for People Affected by Mortgages". *Journal of Urban Health*, 93(2): 312-330. Disponible en: <https://doi.org/10.1007/s11524-016-0030-4>

Volkert, J. (2006): "European Union poverty assessment: A capability perspective". *Journal of Human Development*, 7(3): 359-383.

WHO Regional Office for Europe (2007): *Large analysis and review of European housing and health status (LARES)*.

WHO Regional Office for Europe (2019): *Environmental health inequalities in Europe. Second assessment report*.

Wilkinson, P., et al. (2001): *Cold comfort: The social and environmental determinants of excess winter death in England, 1986-1996*. Bristol: Policy Press.

Anexo

Anexo

Perfil de las personas participantes

Las citas que han sido extraídas de las entrevistas, los grupos de discusión y los foros que se presentan en este informe, han sido anonimizadas mediante el siguiente método: las aportaciones de los expertos que han participado en las entrevistas individuales se identifican con la inicial "E" (E-01, E-02, etc.); las intervenciones de los expertos participantes en los foros se codifican con la inicial "F", (F-01, F-02, etc.); las contribuciones de expertos en los grupos de discusión se identifican con la inicial "G", (G-01, G-02, etc.); y las participaciones de personas usuarias en los grupos de discusión se codifican con la inicial "U", seguida de una letra que refleja el género con el cual se identifica la persona (por ejemplo, "H" para hombre o "M" para mujer) y el número correspondiente (por ejemplo, UH-01, UM-01).

Entrevistas individuales

Identificador	Sector profesional
E-01	Investigación
E-02	Sostenibilidad y Construcción
E-03	Académico
E-04	Promotora Inmobiliaria
E-05	Tercer Sector/ONG
E-06	Investigación
E-07	Académico
E-08	Tercer Sector/ONG
E-09	Gestión de Activos/Inmobiliario
E-10	Tercer Sector/ONG
E-11	Académico
E-12	Administración Pública

Grupos focales

→ Grupo focal 1, con profesionales de la vivienda social y la exclusión:

Identificador	Sector profesional
E-13	Tercer Sector/ONG
E-14	Entidad del Tercer Sector
E-15	Educación Social
E-16	Tercer Sector/ONG
E-17	Tercer Sector/ONG

→ Grupo focal 2, con personas en situación de exclusión residencial:

Identificador	Género	Nacionalidad
UM-01	Mujer	España
UM-02	Mujer	España
UH-01	Hombre	Honduras

→ Grupo focal 3, con personas en situación de exclusión residencial:

Identificador	Género	Nacionalidad
UM-03	Mujer	Colombia
UM-04	Mujer	Colombia
UM-05	Mujer	Guinea Ecuatorial
UM-07	Mujer	Rusia
UM-08	Mujer	Honduras

Participantes foros realizados en Barcelona y Madrid

Identificador	Sector profesional
F-01	Inmobiliario
F-02	Inmobiliario
F-03	Gestión de Vivienda Social
F-04	Promotora Inmobiliaria
F-05	Inmobiliario
F-06	Promotora Inmobiliaria
F-07	Tercer Sector/ONG
F-08	Investigación
F-09	Tercer Sector/ONG
F-10	Tercer Sector/ONG
F-11	Tercer Sector/ONG
F-12	Tercer Sector/ONG
F-13	Tercer Sector/ONG
F-14	Tercer Sector/ONG
F-15	Tercer Sector/ONG
F-16	Tercer Sector/ONG
F-17	Administración pública
F-18	Economía
F-19	Promotora Inmobiliaria
F-20	Estudios Sociales
F-21	Tercer Sector/ONG
F-22	Administración pública
F-23	Inmobiliario
F-24	Inmobiliario
F-25	Tercer Sector/ONG
F-26	Tercer Sector/ONG
F-27	Académico
F-28	Tercer Sector/ONG
F-29	Participación Social
F-30	Administración pública
F-31	Tecnología Inmobiliaria
F-32	Tercer Sector/ONG
F-33	Retail

Observatorio de la Vivienda Digna de Esade

Instituto de Innovación Social de Esade

Esta publicación, realizada por el Observatorio de la Vivienda Digna de Esade, iniciativa del Instituto de Innovación Social de Esade, tiene la voluntad de analizar y visibilizar los diferentes retos sociales que se plantean entorno a la vivienda, desde un punto de vista social, internacional e intersectorial. Busca ser un espacio de reflexión entre los distintos actores y sectores involucrados en el ámbito de la vivienda, fomentando y facilitando la creación de espacios para abordar los desafíos sociales relacionados con la vivienda.

Los objetivos son los siguientes:

- Generar conocimiento relevante que contribuya a la reflexión y el aprendizaje, en el ámbito público y en el privado, así como en el académico.
- Fomentar y contribuir al debate social y académico, en torno al discurso de la vivienda como derecho fundamental, con potencial de impacto y capacidad de transformación social, y con un especial foco en los colectivos más vulnerables.
- Crear espacios de diálogo y reflexión conjunta entre los diferentes actores implicados en el ámbito de la vivienda, abarcando diversas disciplinas (desde la filosofía hasta la economía) y sectores (público, privado, sin ánimo de lucro, entre otros).

Para ello, el Observatorio combina investigación, foros y sesiones de trabajo, publicación y divulgación de resultados, así como el debate social.

→ [Web del Observatorio](#)

Autores:

Raluca Budian

Directora asociada e investigadora del Observatorio de la Vivienda Digna del Instituto de Innovación Social de Esade

Joan Roca

Investigador del Observatorio de la Vivienda Digna del Instituto de Innovación Social de Esade

Ignasi Martí

Director del Instituto de Innovación Social de Esade y profesor en el Departamento de Sociedad, Política y Sostenibilidad de Esade

esade

RAMON LLULL UNIVERSITY

Institute for Social
Innovation

