

UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS DE ELCHE



GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS
TRABAJO DE FIN DE GRADO
CURSO ACADÉMICO 2022/2023

**AGENDA 2030 CIUDADES Y COMUNIDADES
SOSTENIBLES - OBJETIVO Nº11**

Tutor: Agustín Pérez Martín
Alumno: Héctor Quiles Bonet
Septiembre 2023

ÍNDICE

Abstract.....	4
Objetivos generales.....	5
Introducción.....	6
Habitabilidad con condiciones.....	7
¿Cuántas viviendas son accesibles?.....	7
Viviendas unifamiliares o no unifamiliares.....	9
España en comparación con Europa.....	10
España por comunidades autónomas.....	12
La Comunidad Valenciana.....	13
Aprende del pasado.....	14
¿Nuestros hogares perjudican nuestra salud?.....	15
La importancia del hábitat sostenible.....	15
La situación actual en España.....	17
La importancia del nivel adquisitivo.....	18
El estado de las autonomías en España.....	19
La situación de la Comunidad Valenciana.....	21
En conclusión.....	21
Contaminación Acústica.....	22
¿Cuánto nos afecta el ruido?.....	23
Afecta la contaminación acústica a la economía de las familias.....	24
El ruido por barrio.....	26
Contaminación acústica según nivel de ingresos.....	27
Situación en la Comunidad Valenciana.....	28
Conclusión ¿Es tan importante?.....	29

Familias juntas pero no revueltas.....	29
¿Hay hogares superpoblados en España?.....	29
Tasa de hacinamiento y nivel de ingresos.....	32
El hacinamiento autonómico.....	34
¿Cual es la situación de la Comunidad Valenciana?.....	36
En conclusión ¿Es bueno vivir juntos?.....	37
Derecho de acceso a la vivienda adecuada.....	37
Alquiler vs compra de viviendas.....	38
Ayudas.....	39
El proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.....	45
Nivel de ingresos.....	47
Situación Comunidad Valenciana.....	49
En resumen.....	51
Conclusión.....	52
Bibliografía.....	53



ABSTRACT

El presente Trabajo de Fin de Grado tiene por objeto analizar varios aspectos sobre el objetivo número 11 de la Agenda 2030, se estudiará la situación del pasado para aprender de lo ocurrido, y mejorar el estado actual, con la idea de provocar una evolución teniendo en cuenta las medidas tomadas años atrás y poder prever hacia dónde se dirige el futuro a corto plazo de las diferentes metas marcadas por el objetivo número 11 de la Agenda 2030.

Es importante saber cuales son los requisitos que permiten considerar la vivienda como habitable, sostenible, higiénica, no masificada, con una contaminación acústica mínima y adecuada para los ciudadanos, el derecho de acceso a la misma, exponiendo la situación de despoblación en el marco nacional que atraviesa nuestro país, así como a nivel europeo, partiendo de la premisa, de cuáles son los problemas ya latentes a solucionar.

Para ello, se analizan datos estadísticos, gráficos, mapas e ilustraciones, a través de indicadores programados especialmente para cada meta diseñada que muestran el grado de influencia de este asunto en la sociedad tanto de España como de la Unión Europea, y más en profundidad de las comunidades autónomas que forman el territorio español.

Y para concluir, se presentan las medidas adoptadas por la Comunidad Valenciana, para ayudar a cumplir las pautas marcadas por el objetivo 11 de la Agenda 2030, concretamente la convocatoria de ayudas, bonificaciones, y el acceso a la mismas a la ciudadanía.



OBJETIVOS GENERALES

El presente trabajo, tiene por objetivo, analizar el concepto de la vivienda, fijando como fin, el estudio del cambio que atraviesa a lo que a día de hoy conocemos como hogares habitables y sostenibles, en la que la ciudadanía invierte su dinero para comprar o alquilar, con el fin de residir en ellas.

Analizando en primer lugar, la dificultad de las diferentes familias que existen para poder acceder al mercado ya sea con la compra o con el alquiler de una vivienda. Tras el paso de estos últimos años no ha sido proporcional el nivel de subida de las viviendas comparado con la subida de los salarios, esto provoca que cada día sea más difícil el acceso a la vivienda.

También se analiza cómo afecta su arquitectura a nuestra salud, es decir, una vivienda es necesaria, pero no puede dañarte la salud, debe de tener una serie de requisitos indispensables para su habitabilidad, a lo largo del trabajo se verán las diferentes posibilidades de medidas a tomar para mejorar su eficiencia y sostenibilidad.

Y por último el derecho de acceso a la mismas mediante ayudas públicas, hemos analizado las diferentes ayudas o bonificaciones que existen en la actualidad para favorecer todos esos requisitos que se piden a una vivienda para que sea habitable y sostenible, y favorecer el acceso a la misma.

Siendo los 3 objetivos principales de este trabajo, abordando en todas ellas, las medidas que el Gobierno ha implantado para conseguir alcanzar los objetivos de la Agenda 2030.



**Lograr que las ciudades
y los asentamientos
humanos sean
inclusivos, seguros,
resilientes y sostenibles**

INTRODUCCIÓN

Con el transcurso del tiempo y viendo los niveles alcanzados, cada día es más evidente que los efectos del cambio climático son imparables en la sociedad, por lo que, no queda otra alternativa que implantar medidas para cambiar lo que actualmente conocemos como vivienda y adaptarla a la nueva realidad que ya estamos viviendo, cada vez es más alta la esperanza de vida y hace que los recursos que actualmente tenemos sean aún más limitados si cabe.

Con este trabajo se persigue analizar cuales son los retos implantados en nuestro sistema y que la ciudadanía tendrá que cumplir si queremos conseguir los objetivos fijados por la Agenda 2030 y más en concreto las metas del objetivo 11 dentro de la propia Agenda 2030, desarrollando los cambios necesarios para hacer las viviendas más sostenibles, problemas de la despoblación tanto a nivel nacional como europeo, y cómo va a adoptar el ciudadano final todos estos cambios para poder alcanzar esos retos, inicialmente planteados.

Los temas a tratar son los expuestos en el objetivo 11 de la Agenda 2030, tales como las condiciones de las viviendas las cuales deben de tener una condiciones mínimas para poder vivir en ellas, sobre las viviendas vacías, ya que son muchas las viviendas que están sin ocupar, con este tema nos abre el hilo para el siguiente tema que es los hogares superpoblados, son muchas las familias que tiene que compartir vivienda para poder vivir bajo un techo y también sobre el grave problema que provoca la contaminación acústica a la salud.

También se hablará sobre el acceso a la vivienda y al alquiler ya que son muchas las trabas que existen en la actualidad para poder comprar o alquilar una casa, mayormente las barreras son económicas pero también existen barreras de aspecto social y cultural.

Por tanto, este trabajo plasma el camino hasta conseguir todos estos objetivos de desarrollo sostenible analizados en la guía institucional aprobada, cuya aplicabilidad durante esta transición hasta llegar a 2030, nos hace formular las siguientes preguntas, ¿Se conseguirán? ¿Son suficientes las medidas aprobadas? y por último, ¿Son accesibles al ciudadano para su cumplimiento?.

HABITABILIDAD EN CONDICIONES

Echando la vista atrás y comparando con la actualidad el mercado inmobiliario es muy cambiante, son muchos los aspectos que influyen sobre su ciclo a lo largo del tiempo.

Como sabemos hace unos años la crisis inmobiliaria afectó de manera muy contundente a nuestro país. A día de hoy la construcción es mucho más precavida, ya no se construyen tantas viviendas como hace años, esto se debe al miedo y/o respeto por lo vivido en el pasado. Los bancos ya no subvencionan a las constructoras como antes, ni a los futuros propietarios, están muy endurecidas en comparación y por tanto el mercado inmobiliario está más limitado a la hora de acceder a él.

A raíz de este endurecimiento, se genera una serie de hogares que están sin ocupar ya sean viviendas viejas para reformar como chalets de lujo que se han quedado a medias con la construcción. Existen millones de viviendas de todo tipo vacías y otros tanto de viviendas y edificios con necesidad de reconstruir.

También se suma que cada vez se demandan más los centros urbanos frente a las viviendas en los entornos rurales, lo cual es más complicado de contrarrestar ya que el espacio es mucho más escaso y por consecuencia caro.

¿Cuántas viviendas son accesibles?

Gran parte de las nuevas viviendas creadas en España provienen de empresas privadas ya sean rehabilitaciones por parte de particulares o obras nuevas que realizan grandes empresas constructoras de nuestro país. Pero la parte pública también debe ayudar a que el acceso a la vivienda no sea tan difícil como lo es en la actualidad por eso en el objetivo número 11 de la Agenda 2030 uno de los apartados es mejorar el acceso a la vivienda.

A continuación se presentan dos gráficos en los que se puede observar la evolución del sector inmobiliario tanto de viviendas nuevas como rehabilitadas.

Nuevas viviendas en España



Número de viviendas rehabilitadas en España



Los gráficos anteriores plasman como en el año 2006 se alcanzó el mejor momento de crecimiento con casi 740 mil viviendas de nueva construcción y con más de 45.000 rehabilitación entre viviendas y edificios.

Pero en 2007 tuvo lugar la caída en la crisis que anteriormente se ha nombrado y seis años después el sector inmobiliario se empezó a recuperar, aunque con una progresión mucho más lenta. Tras más de una década aún no se ha vuelto a alcanzar los valores que se generaban antes de dicha crisis.

Para comprender este lento crecimiento, a continuación podemos ver una tabla donde se comparan los valores del año 2006 (Antes de la crisis) con los del 2013 (Posterior a la crisis)

Variación y datos en el periodo 2006-2013			
Concepto	2006	2013	Variación
Superficie a construir en viviendas (miles de m ²)	116.693	6.059	-94,81%
Edificios nuevos	208.016	16.012	-92,30%
Viviendas nuevas	734.978	31.213	-95,75%
Edificios rehabilitados	21.413	7.785	-63,64%
Viviendas rehabilitadas	23.128	5.286	-77,14%

Los datos son sorprendentes en varios conceptos como la superficie a construir en viviendas, edificios nuevos y viviendas nuevas la variación fue superior al 92%, incluso en viviendas nuevas casi un 96% con una diferencia superior a 700.000 viviendas menos. En el 2019 se logró duplicar los valores de la superficie a construir del 2013 pero aún así aún estamos muy lejos de las cifras del 2006.

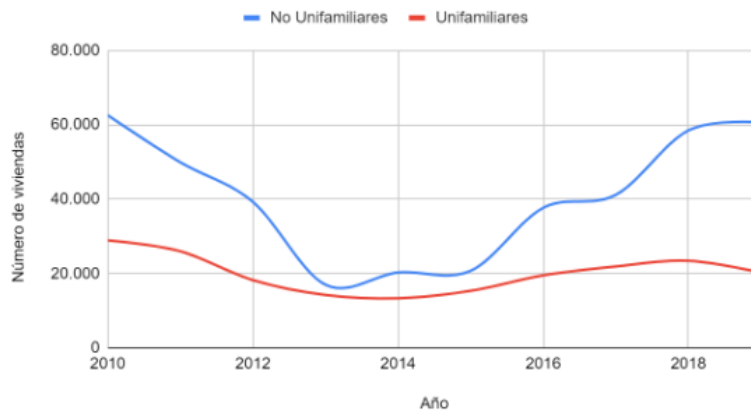
Esta baja y lenta recuperación ha provocado una demanda enorme de viviendas con el consecuente resultado del aumento de precio tanto de alquiler como de obra nueva. Lo que dificulta enormemente la economía familiar, que ahora está supuesta a más presión de endeudamiento, ya que los salarios no han subido en proporción a la vivienda.

Viviendas unifamiliares o no unifamiliares

Para hablar de viviendas podemos distinguir entre dos tipos las unifamiliares y no las unifamiliares, como su propio nombre indica las viviendas unifamiliares son casas que suelen estar aisladas o adosadas y acogen a una sola familia.

A continuación en la gráfica se expondrán las diferencias entre los dos tipos de viviendas anteriormente nombrados y localizadas en España.

Nuevas viviendas por tipología en España



Se aprecia cómo la crisis afectó a los dos tipos de viviendas, las viviendas no unifamiliares se vieron más afectadas con una caída de sus valores a casi la mitad, en cuanto a la recuperación, las viviendas no unifamiliares han crecido en mayor proporción a las unifamiliares, de la misma forma que la caída fue más pronunciada la recuperación también lo está siendo, aunque sin llegar a valores de antes de la crisis.

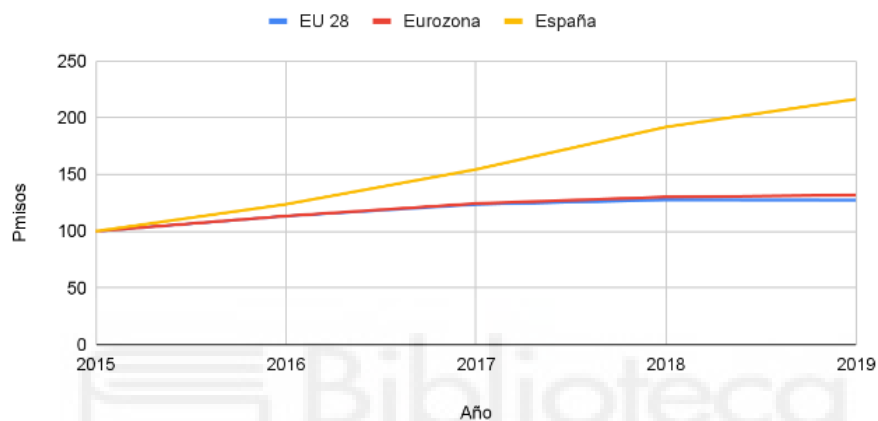
En conclusión la construcción de viviendas unifamiliares siempre ha sido más estable y así continua, esto se debe a que este tipo de viviendas suelen ser construidas por particulares ya que son más caras y por tanto tienen un acceso más complejo. Por otro lado, las viviendas no unifamiliar suelen ser más asequibles para un mayor número de personas y a su vez en un espacio determinado de terreno caben más viviendas.

España en comparación con Europa

Para saber en qué situación se encuentra España vamos a compararla con los otros países de la Unión Europea, que también sufrieron las consecuencias de la crisis inmobiliaria.

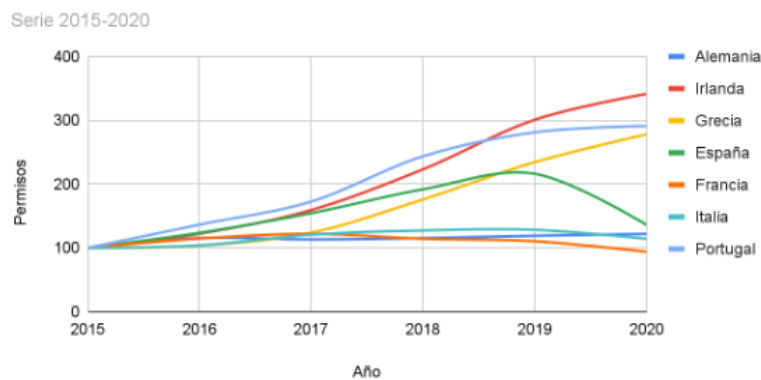
En el siguiente gráfico se observa la evolución de España en comparación con el resto de los países de la UE y la Eurozona, desde el año 2015 cuando comenzó la puesta en marcha de la Agenda 2030. España destaca por su crecimiento en el número de permisos de construcción, un paso más hacia la regeneración, aunque todavía lejos de los valores de 2006, que sirve como precedente.

Evolución de los permisos de construcción de viviendas con base 100 en 2015



Con el fin de mejorar la comparación, en el siguiente gráfico se ven representados otros países miembros de la UE, a los que se han hecho alusión en el párrafo anterior

Evolución de los permisos de construcción de vivienda con base 100 en 2015



El crecimiento de países como Alemania, Italia y Francia ha sido mínimo, incluso nulo en algún país, pese a ser los más ricos de la UE su evolución es constante y sin altibajos. En cuanto al resto de países la evolución ha sido notable, con Irlanda a la cabeza y seguida por Portugal y Grecia presentan una evolución mucho mayor a lo esperado a fecha del 2020.

En cuanto a España pese a seguir la línea de crecimiento alta al igual que países como Grecia, se desplomó debido la gran influencia del COVID que ha tenido sobre nuestro país, parece que al resto de países el COVID no les ha afectado ni la mitad que a España, en el gráfico se observa una caída hasta valores del 2015.

España por comunidades autónomas

No todos los datos vistos anteriormente representan a todo el territorio de España, si no que cada comunidad autónoma tiene diferentes valores.

En un principio la crisis afectó a casi todas las comunidades por igual pero su recuperación tras el golpe al sector inmobiliario fue diferente. Las comunidades a la cabeza en esta recuperación y a su vez con mayor número de nuevas construcciones son Madrid y Cataluña, son las dos grandes ciudades del territorio español.

Si hablamos de rehabilitaciones tanto de edificios como de viviendas, los resultados son algo diferentes destacando y aunque la mayoría sigue una línea constante cabe destacar Aragón, seguido de la capital madrileña.

Son de nuevo Madrid y las Islas Baleares las comunidades autónomas en cabeza en cuanto a la rehabilitación de edificios y viviendas, ambas sirven como ejemplo para el resto al impulsar el sector de la construcción a través de la reforma y no de la vivienda de nueva construcción.

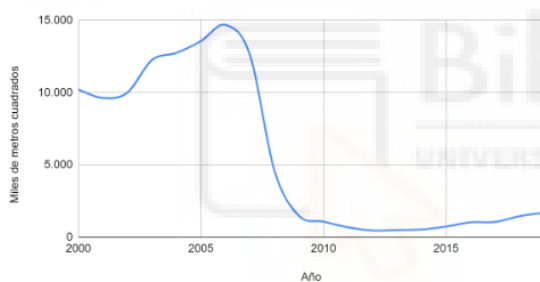
Se aprecia como la rehabilitación es una opción muy válida para hacer crecer el sector inmobiliario. Además son muchas las comunidades que ya tienen valores más altos en edificios rehabilitados que en nueva construcción, en muchos casos la falta de suelo provoca que la rehabilitación sea la opción más recomendable.

La Comunidad Valenciana

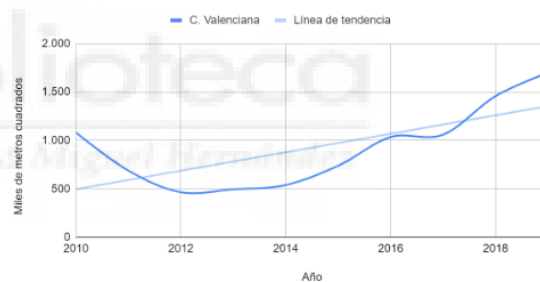
Tras ver la situación de España con la UE y de España dividida por comunidades autónomas, vamos a centrarnos en la Comunidad Valenciana que tiene un pasado abrumador en cuanto a este sector se refiere, siempre de la mano por sus buenas sensaciones climatológicas, además de tener la tercera gran ciudad española como es Valencia. Tanto por tener la tercera gran ciudad de España como por tener otro gran núcleo como es Alicante y además un gran atractivo turístico, apostar por la construcción es un hecho más que fundamentado.

En los gráficos presentados a continuación se ve la influencia de la crisis directamente sobre la Comunidad Valenciana.

Superficie a construir en viviendas en C. Valenciana



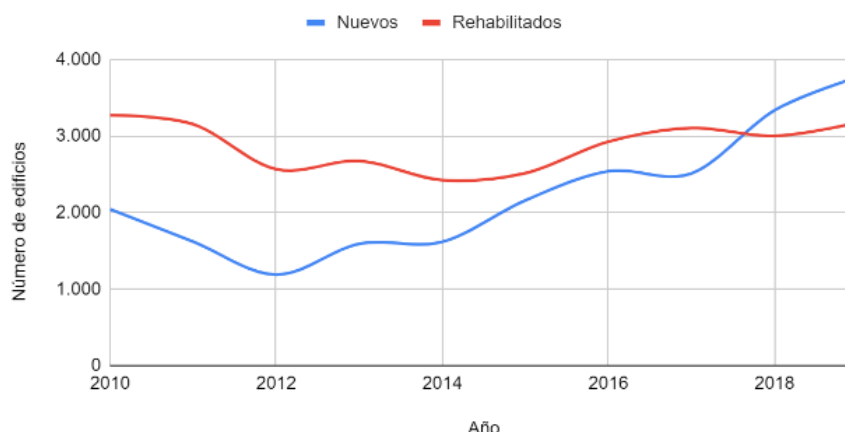
Superficie a construir en viviendas en C. Valenciana



La caída en el año 2006 fue devastadora, prácticamente a 0, tras este acontecimiento tocó levantarse de nuevo y se puede observar en el segundo gráfico como la evolución fue positiva y con un crecimiento exponencial aunque siempre lejos de los valores anteriores a la crisis.

En el caso de la comunidad Valenciana la producción de nuevas viviendas o edificios ha sido superior a la viviendas o edificios rehabilitados. En cuanto a los edificios el dato es muy superior a favor de las nuevas construcciones. Aunque la rehabilitación de edificios sea más estable, es superior a los edificios nuevos debido a que la tasa de crecimiento es mayor.

Edificios nuevos destinados a viviendas vs rehabilitados en la Comunidad Valenciana



Por otro lado tenemos la construcción de viviendas nuevas que en los últimos años ha cogido fuerza superando a las viviendas rehabilitadas. Son datos similares ya que no existe una gran diferencia pero las viviendas nuevas están situadas un rango por encima respecto a las rehabilitadas.

En conclusión el sector inmobiliario y de la construcción es uno de los pilares para la Comunidad Valenciana por sus características. El camino va hacia la nueva producción para atraer a los turistas tanto de otras comunidades de España como del extranjero, pero el sector de la rehabilitación está presente también, todo pasa por mantener un equilibrio entre ambas posibilidades de manera que la favorecida sea la propia comunidad autónoma.

Mirando al futuro

Tener una vivienda digna es una necesidad que nos ayuda a crecer de forma sostenible y mirando hacía un futuro prometedor, para eso se implantó entre otras cosas la Agenda 2030.

Lo visto anteriormente nos enseña las consecuencias de una crisis inmobiliaria con consecuencias irreversibles en más de 12 años, esto nos hace aprender del pasado y optar por otras vías para promover el acceso a la vivienda digna que cada familia merece.

En definitiva hay que establecer una correcta planificación tanto a corto como a largo plazo y no volver a caer en los errores del pasado que tanto daño nos hicieron.

¿NUESTROS HOGARES PERJUDICAN NUESTRA SALUD?

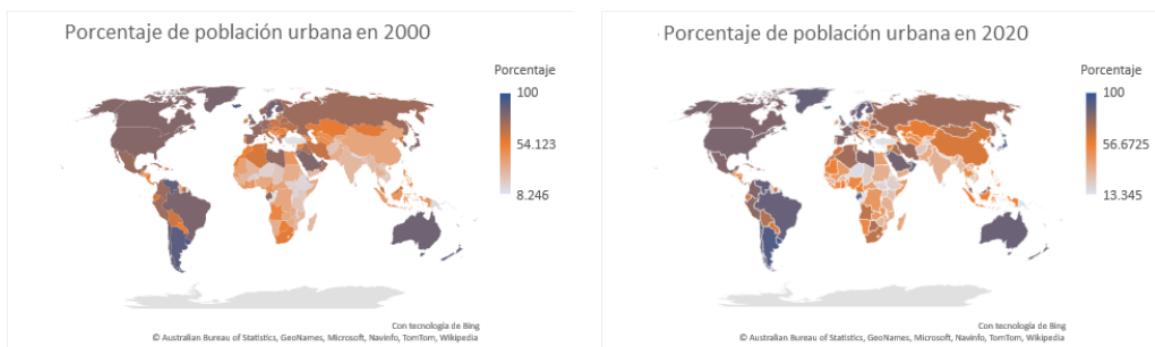
No existe un estilo de vida marcado al que seguir, en la sociedad actual son muchos los caminos a tomar, en los últimos años ha habido una gran demanda de viviendas ubicadas en los centros urbanos. Pero no todas esas familias que se mudan a los centros urbanos tienen las mismas condiciones, muchas de ellas viven en situaciones muy mejorables. Desde la Agenda 2030 emplean todos sus conocimientos para crear hogares sostenibles.

El objetivo de la Agenda 2030 es asegurar el acceso a cualquier persona a una vivienda con servicios mínimos y la mejora de barrios marginales, como referencia vamos a utilizar un indicador para saber cuando un hogar no es sostenible y puede ser perjudicial para la salud, una vivienda no debe tener goteras, paredes o cimientos con humedades, ni ventanas o pisos en pudrición. Todas las condiciones nombradas anteriormente son perjudiciales para la salud humana por lo tanto es importante elaborar un plan de actuación y que nadie viva en esas condiciones de precariedad, a veces el problema puede estar en la raíz y que la escasa evolución de esas personas sea la que no deja mejorar las condiciones de la vivienda.

La importancia del hábitat sostenible

La mayoría del problema se sitúa en los centros urbanos ya que es donde vive más de la mitad de la población mundial, la rápida adaptación al entorno hace que no sea todo lo eficaz que se requiere para obtener esa sostenibilidad.

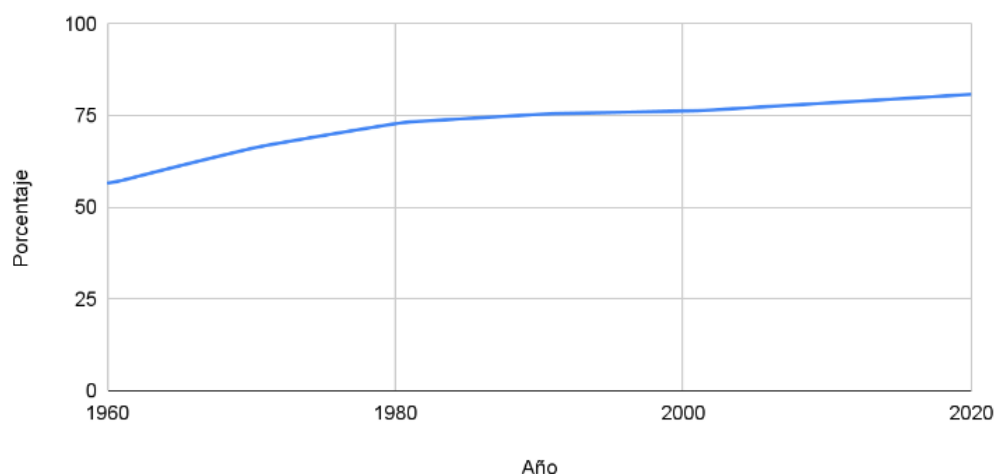
En los siguientes mapas se ve la evolución de la vida urbana entre el año 2000 y el año 2020. En lugares más desarrollados es casi total la urbanización de la sociedad, sobre todo el America del Norte y Europa, el resto de países en camino al desarrollo siguen un camino similar con cada vez más ciudadanos en los centros urbanos.



La evolución es evidente, en los años 60 apenas se supera el 50% y en la actualidad se sitúa en torno al 80%. Esto provoca la despoblación en territorios rurales, que día a día ven cómo se van quedando sin habitantes y los que resisten suelen ser personas de edad avanzada.

En el caso de España la gráfica nos muestra una línea ascendente en todo momento, no existe ninguna alteración en ella, lo que indica la progresividad que tiene la urbanización geográfica.

Porcentaje de gente viviendo en áreas urbanas en España, 1960-2020



Pese a estos datos no todos los habitantes tienen mejores condiciones en un centro urbano que rural, pues casi un 30% de la población que reside en centros urbanos vive en precarias condiciones.

Ese problema es el foco a erradicar ya que una vivienda en malas condiciones es un nido de infecciones y de virus que finalmente se pueden propagar al resto de individuos, y que pueden colapsar el sistema de salud pública y muchas otras opciones existentes. Por estos motivos es importante combatir el problema ya que no hacer nada es mucho más caro para la sociedad que mirar hacia otro lado.

La situación actual en España

La situación en España es mejorable, en 2020 el número de viviendas con problemas era superior al 18%. Si se observa el gráfico situado a continuación se aprecia como desde el 2008 hasta el 2020 ha variado mucho la línea con varias subidas y bajadas respectivamente, desde el 2010 hasta el 2012 hubo una gran bajada pero seguido de una nueva subida, aunque algo menor. A partir de 2017 la línea ha sido ascendente subiendo en poco más de 3 años desde un 12% hasta casi un 20%. De forma global la línea ha sido ascendente durante estos 12 años que se aprecian en el gráfico.

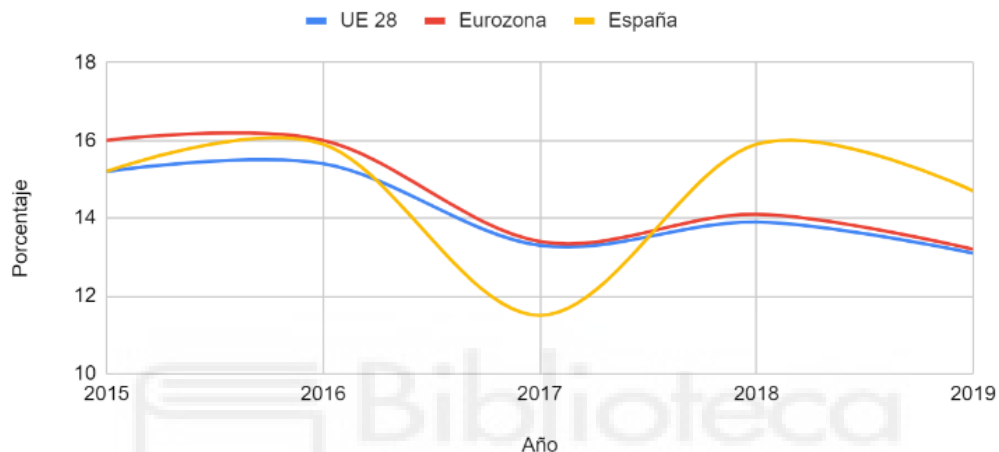


El impacto de la Agenda 2030 ha tenido un efecto notorio en nuestro país con la reducción del porcentaje de viviendas con los problemas anteriormente nombrados. Sin embargo, el impacto del COVID ha empeorado el gran trabajo realizado en los últimos años.

España sigue una línea muy parecida a Europa pero con un porcentaje siempre por encima, ya que cualquier alteración España se ve más afectada que el resto de los países ya sea positiva o negativa. Mirando por la parte positiva cualquier medida España mejorará en mayor proporción que Europa.

Hogares con problemas estructurales en la vivienda 2015-2019

Comparativa España - Europa



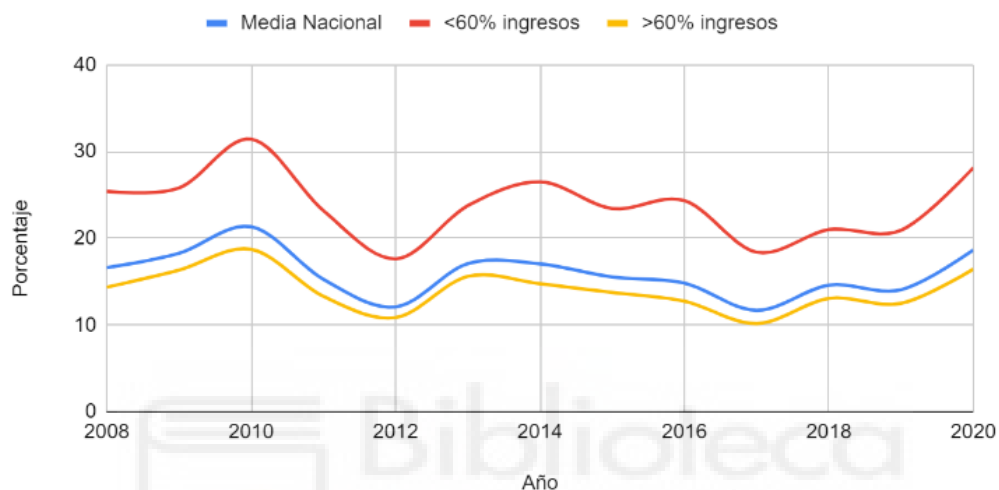
En conclusión España necesita conseguir que los efectos negativos de las decisiones sean comedidos para evitar un golpe mayor y así poder salir de la cola de Europa.

La importancia del nivel adquisitivo

Se entiende que un hogar es pobre cuando el nivel de ingresos está por debajo del 60% de la media de los ingresos anuales. Este aspecto es fundamental para entender las diferencias entre las distintas familias y el nivel de ingresos en el que se encuentran.

Como se observa en el siguiente gráfico de abajo, los hogares considerados pobres sufren más problemas de forma recurrente. La gran caída del 2010 debido a la crisis y la recuperación progresiva desde el 2018 que fue frenada por el COVID son dos de los aspectos más destacables la gráfica que representa los hogares con problemas estructurales en las viviendas por el nivel de ingresos.

Hogares con problemas estructurales en la vivienda por nivel de ingresos



Cada día las diferencias entre los hogares considerados pobres y los que no lo están considerados son menores desde la puesta en marcha de la Agenda 2030, aunque se ha estancado debido a las consecuencias del COVID. Dichas consecuencias no han afectado a todos por igual, los más afectados como en otras ocasiones han sido los más desfavorecidos.

El estado de las autonomías en España

Existen grandes diferencias entre las comunidades autónomas de España por eso es interesante observar cada una por separado y evitar la generalización.

El siguiente mapa muestra el grado de viviendas existentes con problemas estructurales en las distintas comunidades autónomas de España. Las comunidades con una incidencia más elevada son las islas y Ceuta. En cuanto a la península La Rioja es la menos afectada seguida de comunidades situadas entre el centro y el norte de la península junto con la Comunidad Valenciana.

Viviendas con problemas estructurales en España por autonomías 2020

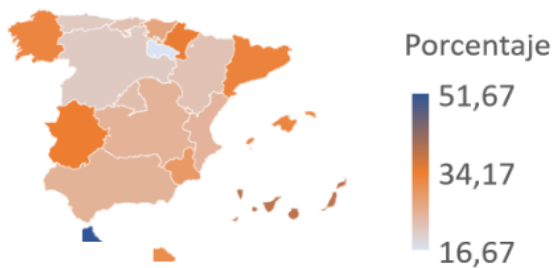


Estos problemas están relacionados directamente con el nivel adquisitivo de las familias, a continuación tenemos dos mapas los cuales nos representan las viviendas con problemas estructurales según nivel de pobreza en 2020 con una media de ingresos por debajo del 60% y el otro por encima del mismo porcentaje. Se puede apreciar como hay comunidades en las cuales siguen con la misma tonalidad pese al nivel de ingresos, como pueden ser Extremadura, Galicia o Cataluña entre otras, sin embargo comunidades como Andalucía, las dos Castillas o Madrid si que se ven más afectadas.

Viviendas con problemas estructurales según nivel de pobreza en 2020

< 60% de la mediana de los ingresos

> 60% de la mediana de los ingresos



La comunidad autónoma con las diferencias es Navarra en torno al 21% y por el contrario se sitúa Asturias como la comunidad con menos brecha con un 2%.

La diferencia media nacional es de un 12%, este dato es el referente e intentar disminuirlo lo máximo posible ayudando a las viviendas que más lo necesitan. Dependiendo de la comunidad autónoma que nos fijemos las ayudas serán más fuertes o con menor intensidad, siempre haciendo hincapié en las comunidades menos favorecidas.

La situación de la Comunidad Valenciana

En la Comunidad Valenciana se han dado dos momentos, el primero hasta el año 2012 donde hubo una caída de los hogares con problemas estructurales, pero a partir de entonces en dato ha ido con tendencia ascendente. Con la entrada de la Agenda 2030, se ha desacelerado este movimiento, un dato positivo ya que se sitúa por debajo de la media española. En cuanto al impacto del COVID no ha sido la comunidad que más ha sufrido, el efecto causado ha sido inferior a otras comunidades autónomas. Las viviendas más desfavorecidas son las más afectadas en momentos de crisis, pandemias y demás...

La comunidad Valenciana tiene un gran atractivo turístico esto hace que las viviendas tengan atracción turística casi 10 meses al año debido a su clima y son muchas las familias que intentan alquilar sus viviendas para aprovecharse de esta situación lo cual invita a tener los hogares en unas buenas condiciones para poder alquilar y que los huéspedes puedan vivir gran parte del año en buenas condiciones.

En conclusión

Es primordial aportar unas condiciones de sostenibilidad para las viviendas puesto que de manera directa afecta a la salud de los habitantes de la misma vivienda y a su vez este hecho puede afectar a toda la sociedad.

En los últimos años los hogares con problemas estructurales han aumentado debido a las consecuencias de la pandemia, aunque el mayor indicador que afecta a estas es el nivel de ingreso, afecta de manera directa, a su vez estas viviendas con problemas son las que más sufren los cambios económicos y políticos.

Existen grandes diferencias a nivel autonómico, aunque todas siguen la línea de la media española, la Comunidad Valenciana se sitúa por debajo de la media nacional y a destacar que ha sido de las menos afectadas por el COVID.

Mucho trabajo por delante sobre todo con esas viviendas con problemas estructurales y además consideradas pobres, que son las más afectadas. Aprendiendo del pasado y evitando cometer los mismos errores, se podrá lograr esa evolución tan necesaria.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Realmente todos somos conscientes del ruido pero una persona no aprecia el nivel de ruido que sufre hasta que no cesa, la contaminación acústica es la segunda causa de enfermedades provocadas por el medio ambiente, uno de los mayores problemas del ruido es que rápidamente nos acostumbramos a él y eso nos hace no darnos cuenta que realmente estamos perjudicando nuestra salud.

Superar los límites establecidos para una persona a diario provoca estrés que es transformado directamente en problemas cardiovasculares, en algunos casos llegando a la muerte al individuo causante.

Normalmente el ruido que percibe una persona suele ser por el uso cotidiano de las diferentes herramientas bien en casa o en el trabajo o por el tráfico pero no hay que descuidar la industria, y transportes como los trenes o aviones.

Como en todos los casos en la vida existen individuos más vulnerables que otros, en cuanto al ruido son los niños los más vulnerables, esto indica claramente la línea a seguir y donde profundizar para solventar los problemas existentes, cuidar a los más indefensos en una tarea vital para no provocar enfermedades que en un futuro tocan trabajar en ellas, el mejor remedio es intentar solventarlas desde el inicio para que no acaben en algo más grave.

¿Cuánto nos afecta el ruido?

A España le afecta el ruido como al resto de países de la Unión Europea y desde la Agenda 2030 se propuso como objetivo erradicar este problema. Para poder medir este parámetro vamos a utilizar un indicador sobre la población que sufre problemas de ruidos producidos por vecinos o producidos desde el exterior, es decir, ruido producido por el resto de gente, no por uno mismo.

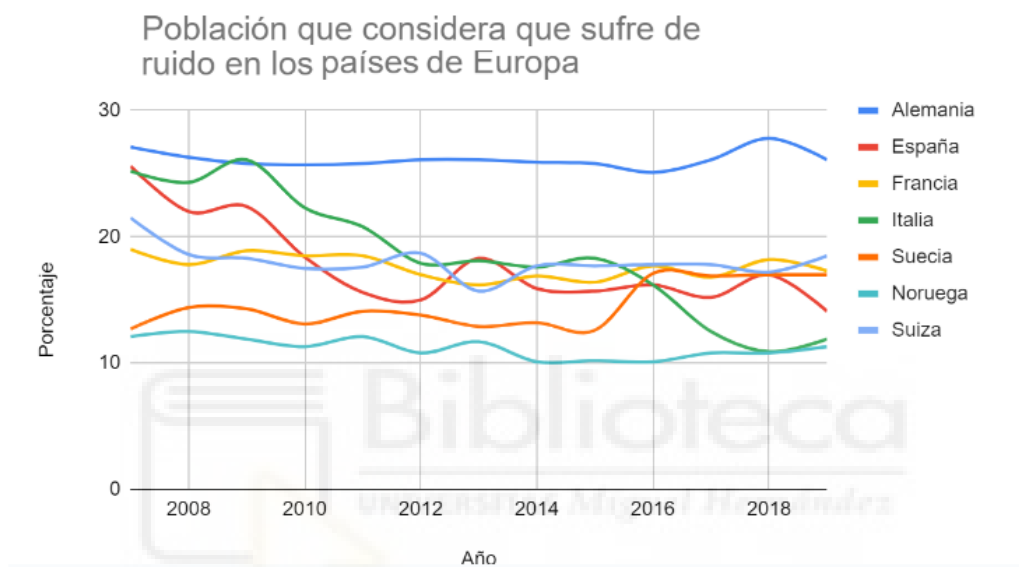
La siguiente gráfica muestra como desde el 2012 la cantidad de personas afectadas por la contaminación acústica se ha mantenido constante, en torno al 15%, pero desde el 2020 se ha disparado el indicador hasta niveles de más del 20%, debido al COVID, su impacto ha sido fuerte como se puede apreciar.

Hay que tener en cuenta que el indicador mide la percepción del ruido por tanto en sitios donde suele haber poco ruido, si aumenta aunque no sea mucho el indicador se dispara. Con esto quiero hacer referencia a que probablemente con el confinamiento se redujo el ruido ya que el tráfico era escaso, la gente no salía de sus casas y es por ello que a partir de ese momento todos somos más vulnerables al ruido.



Para poder comparar a España con el resto de los países de la unión europea he añadido un gráfico a continuación que se aprecia como las tendencias son muy similares hasta antes del COVID, España presenta unos valores inferiores que los países de la Eurozona y que la unión europea.

Para poder profundizar con los países de la unión europea, tenemos el siguiente gráfico. Se observa que países como Alemania tienen una cuota bastante más alta que el resto de países que se representan en la gráfica. Sin embargo el resto de países tienen una tendencia a la baja todos entre el 10% y el 20%, entre ellos se encuentran países como Francia, Italia, Suecia, Noruega y la propia España, siendo la que menor cuota tiene Noguera que se coloca siempre en las partes más bajas de la gráfica.

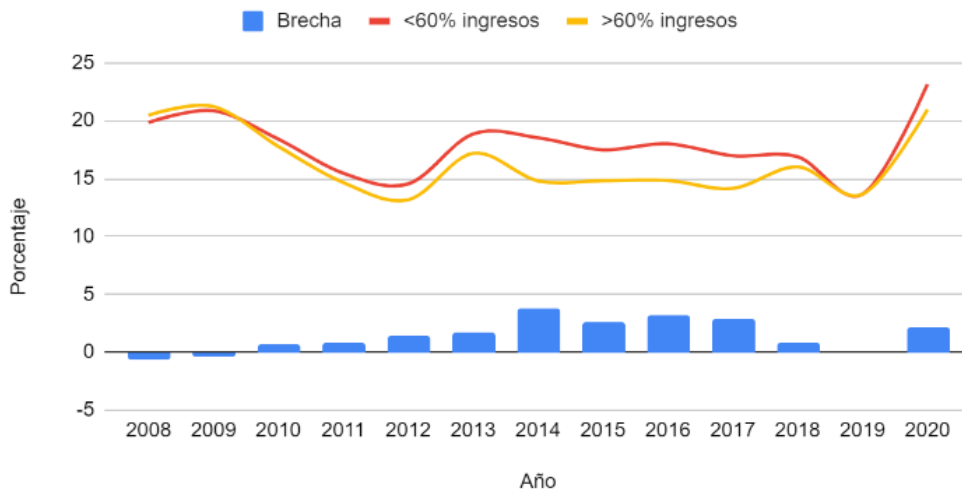


El conclusión tras el COVID la población española ha incrementado el ruido sufrido por la contaminación acústica, aun así estamos situados por debajo de la media europea, en los últimos años las tendencia han sido a la baja, por lo que se han hecho las cosas bien, ahora es momento de centrarse en los efecto del COVID y volver a encarar la situación como anteriormente.

Afecta la contaminación acústica a la economía de las familias

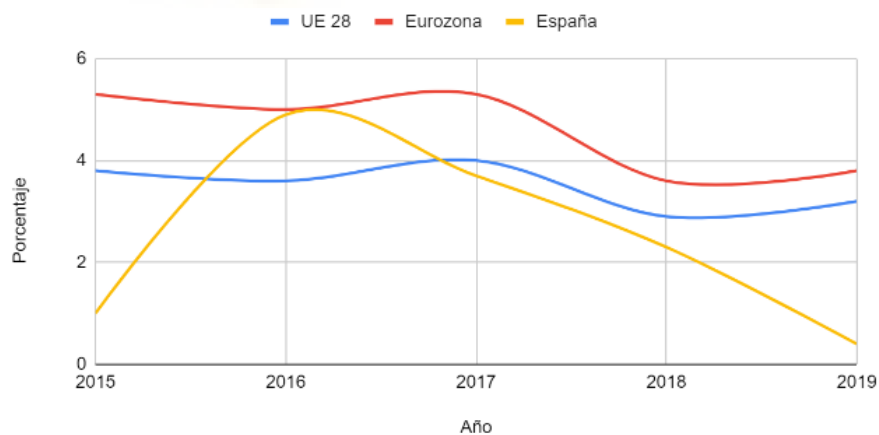
Normalmente las familias con mejor situación económica son las que mejores condiciones tienen y en este caso menos ruido y así es, como se observa en el gráfico prácticamente siempre han estado por debajo las familias con niveles de riqueza más elevados. En el año 2010 y en el 2019 las dos curvas se cruzaron pero actualmente pese a la subida del COVID las familias con mejor situación económica siguen teniendo menos contaminación acústica.

Brecha en población que sufre de ruido por nivel de pobreza en España



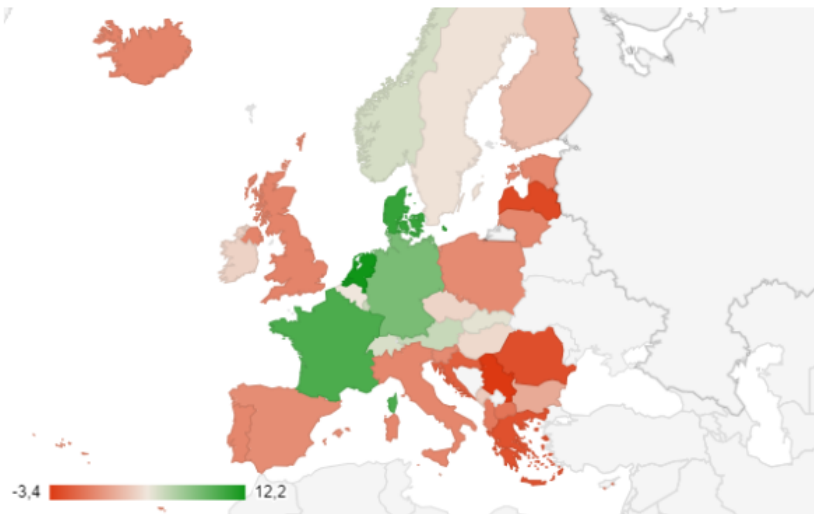
En cuanto a la comparación con Europa, España se sitúa mejor que la media tanto para familias consideradas ricas como para las familias consideradas pobres, es decir, la posición es relativamente buena. Las tendencias de Europa y la eurozona son muy similares y siempre han ido a la par, mientras que España presenta una gráfica muy diferente, como se puede ver.

Brecha sobre la población que considera que sufre de ruido en Europa por nivel de ingresos



Se observa como la línea de España es mucho más baja que los países de la unión europea y que los países de la eurozona. Desde que inició la Agenda 2030 en Europa la tendencia ha sido descendente pero aún así no llega a niveles tan bajos como los de España.

A continuación en el mapa Europeo se observa como hay mucha diversidad, debido a las diferentes formas de vida, climas y horarios de trabajo.



En conclusión España está situada en buena posición pero no debe relajarse y seguir mejorando para bajar aún más la contaminación acústica.

El ruido por barrio

España es muy diversa y con regiones muy diferentes, en cuanto al ruido no es lo mismo ni tiene la misma percepción una persona que viva en un entorno rural que en una ciudad como Madrid o Barcelona y tampoco una persona que viva en una zona muy turística como puede ser Oropesa del Mar.

En el siguiente mapa se ve como las comunidades autónomas con más ruido son Murcia, Comunidad Valenciana y Madrid, seguidas de las islas Baleares y Canarias, en el lado opuesto se encuentran las zonas más despobladas como las Castilla La Mancha y Castilla y León las cuales tienen muchas hectáreas de terreno rural.

Sin embargo grandes comunidades como Andalucía y Cataluña están en posiciones intermedias no se encuentran en extremos como si puede ser Madrid, llama la atención ya que Barcelona es otra gran ciudad con mucho tráfico, transportes y fábricas.

Población que considera que sufre de problemas de ruido



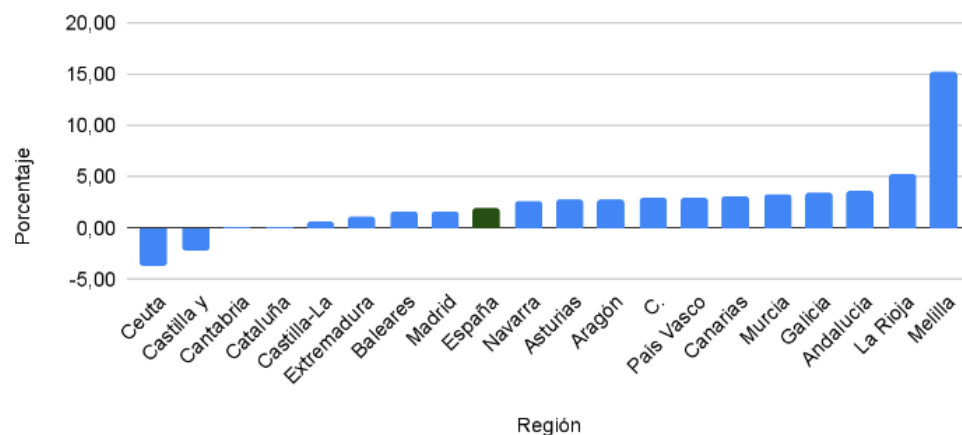
Tras el 2020 cabe analizar el impacto del COVID, para todas las comunidades ha sido negativo, las más afectadas han sido Murcia, Madrid y Canarias como anteriormente ya nombramos en las más afectadas antes del COVID.

Contaminación acústica según nivel de ingresos

Como hemos visto anteriormente el nivel de ingresos afecta al ruido que percibes, a continuación se representa la brecha en cuanto a nivel de ingresos.

Brecha entre la población que considera que sufre de problemas de ruido en España por nivel de ingresos

Promedio del periodo 2015-2019



Se ve como Ceuta y castilla y león tienen una gran diferencia con otras comunidades como Murcia, Andalucía, La rioja o Melilla, esto es debido a la cantidad de población respecto al terreno.

Situación en la Comunidad Valenciana

En cuanto a la situación de la Comunidad Valenciana se sitúa por encima de la media nacional como se ha observado en el mapa anterior. La tendencia es similar a la nacional como se puede ver en el gráfico a continuación.

Población que sufre problemas de ruido en la C. Valenciana frente a la media nacional



La influencia del COVID ha afectado a la media española un poco menos que a la Comunidad Valenciana, aunque las dos han tenido una línea ascendente bastante pronunciada.

En conclusión la Comunidad Valenciana está situada en zonas urbanas con gran concentración de gente sobre todo en épocas vacacionales cuando el tráfico se multiplica por un número bastante elevado lo que provoca una alteración del ruido importante para los habitantes.

Todo esto es provocado por la situación de la misma por lo que hay que trabajar en reducir este indicador y poder situarse en una mejor posición respecto a las demás regiones.

Conclusión ¿Es tan importante?

Si, es muy importante sobre todo en los más pequeños ya que son los más afectados por este problemas acústico, que afectan al sistema nervioso, este problema no es solo problemático para la persona que lo sufre si no para el resto de la sociedad ya que provoca un aumento en el coste de la seguridad social.

Aunque la tendencia no sea positiva, se debe de seguir mejorando las condiciones para poder disminuir la tasa, para ello es importante basarse y apoyarse en la Agenda 2030, que es una herramienta existente y muy útil para la sociedad y para erradicar la contaminación acústica entre otros problemas sociales.

FAMILIAS JUNTAS PERO NO REVUELTAS

Para iniciar este punto vamos a definir que es una hacinamiento, se entiende como la descompensación entre una familia y su vivienda. Para la sociedad es un problema que varias personas vivan sobre el mismo techo ya que esto puede provocar enfermedades por falta de higiene, irregularidades en el descanso, problemas de privacidad e incluso algún trastorno social.

Estos hacinamientos se producen por falta de facilidades en el acceso a la vivienda que aseguren condiciones mínimas de habitabilidad, de esta forma buscar que cada familia contenga un espacio para poder desarrollarse. Cada vez la tasa de natalidad es menor y esto provoca que las familias actuales están compuestas por un número menor de miembros comparado con años atrás.

Las diferentes crisis económicas junto con las consecuencias del COVID, el aumento del precio del alquiler y otros aspectos que afectan directamente a la economía de las familias hacen que sean cada vez más las familias que compartan vivienda aunque tengan un lugar más reducido para el desarrollo de estas.

¿Existen hogares superpoblados en España?

El hacinamiento se produce cuando el espacio de un hogar no es suficiente para todas las personas que viven en dicha vivienda. Por tanto una vivienda de 2 habitaciones sería ideal para una pareja con 1 pero no para una pareja y 3 hijos.

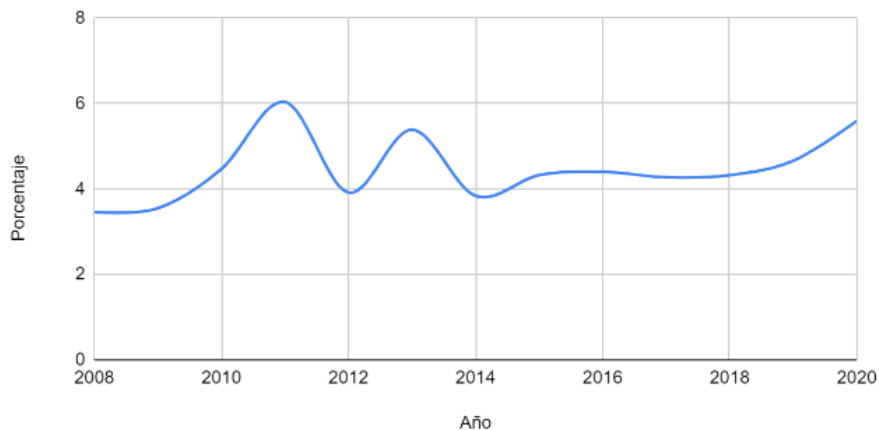
Un hogar se considera superpoblado cuando no se tiene al menos una habitación para una pareja, una habitación para toda la familia, una para cada persona mayor de edad, para dos adolescentes del mismo sexo, para cada adolescente de diferente sexo y una para un par de niños es decir menos de 12 años.

En la Agenda 2030 está registrada la tasa de hacinamiento con la misión de disminuir el número de familias que viven en hogares reducidos. La misión es facilitar el acceso a las familias para que todas puedan tener un hogar que cumplan las características según su familia.

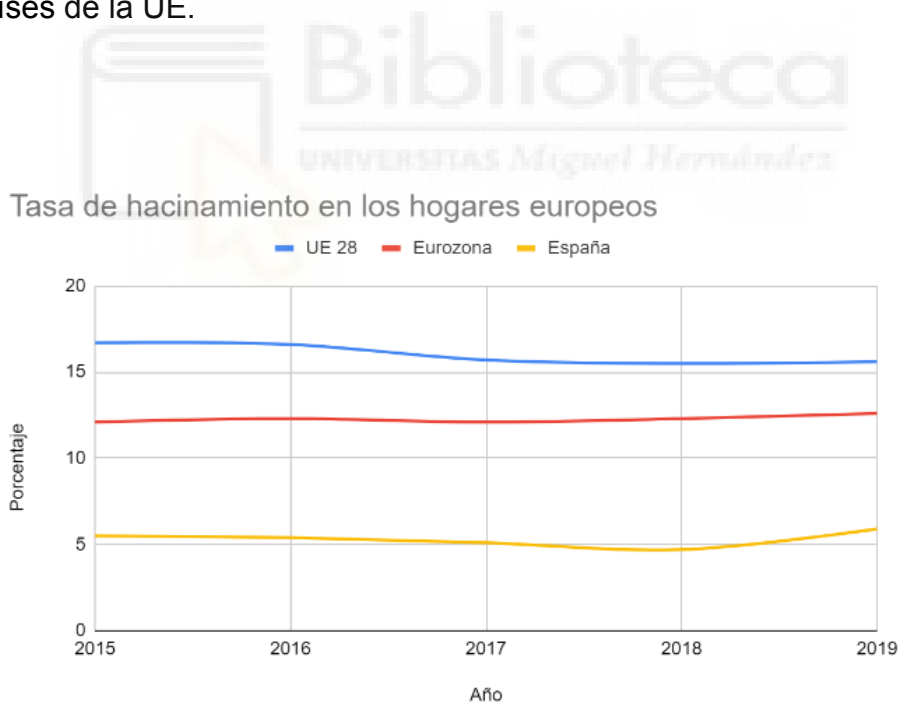
A continuación vamos a ver en un gráfico representado la tasa de hacinamiento en los hogares de España. Como se puede ver en el gráfico a partir del año 2015 el gráfico se vuelve estable sin apenas altibajos en la pendiente de la curva, hasta la llegada del COVID que afectó con una subida pronunciada igualando los datos del 2011 que son los más altos en los años que representa el gráfico. Esa subida del 2011 es el resultado de la crisis financiera del 2006 la cual llegó a su valor más alto a finales del 2010 y principios del 2011.

Tras ver el gráfico el hacinamiento aumenta en momento de inestabilidad, este aspecto afecta de una manera más pronunciada a la gente sin recursos, incluso a la clase medía.

Tasa de hacinamiento en los hogares de España



Comparando el hacinamiento de España con la UE y los países de la Eurozona podemos ver como estamos bastante por debajo pero los 3 comparativos tienen líneas muy similares. Se aprecia como el COVID afectó más a España que a los demás países de la UE.



Algunos de los países del comparativo tienen tasas incluso un 50% más que España, estamos a la par de países como Francia o Alemania.

En conclusión varios países de Europa tienen unas tasas muy elevadas debido a factores económicos y también factores de desarrollo. España se sitúa por encima de la media, lo que podemos tomarlo como bueno, pero aun así tenemos que mejorar varios aspectos que nos hagan subir en el ranking Europeo y dejar en hacinamiento en el mínimo valor posible.

Tasa de hacinamiento y nivel de ingresos

Como hemos comentado anteriormente las familias con menos recursos son las que más sufren el hacinamiento, pero no por eso las familias no consideradas pobres no sufren el hacinamiento. La vida es cada vez más urbana, más cara y las viviendas cada vez más pequeñas hechos que provocan un aumento del indicador del hacinamiento.

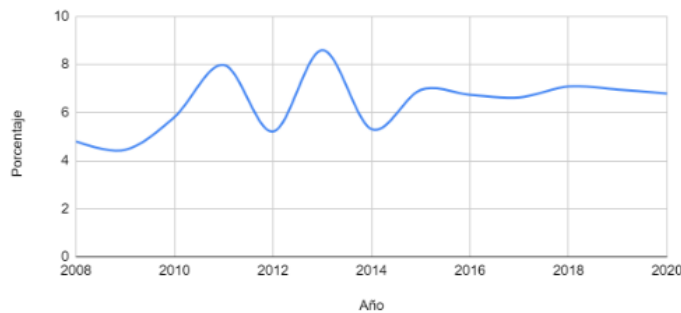
Para poder ver mejor las diferentes familias que se ven afectadas por el hacinamiento vamos a comparar en la siguiente tabla tanto a familias consideradas pobres según el indicador del 60% como a las no consideradas.

Se aprecia claramente como hemos dicho antes la estabilidad de la curva a partir del 2015, pero el aspecto a destacar es como el COVID ha afectado de manera tan diferente a los dos tipos de familias que existen en el comparativo, los hogares pobres no sólo no han aumentó la tasa, si que esta ha disminuido y las vivienda no consideradas pobres si han aumentado, pese a parecer raro la explicación es la mas logica.

Las consideradas pobres ya estaban hacinadas antes del COVID por lo tanto no cambia su situación con esta nueva variante, mientras que las familias consideradas no pobres, sobre todo las de clase media, sí que han tenido que cambiar sus hábitos, sus hogares o simplemente sus características de cómo y dónde vivir.

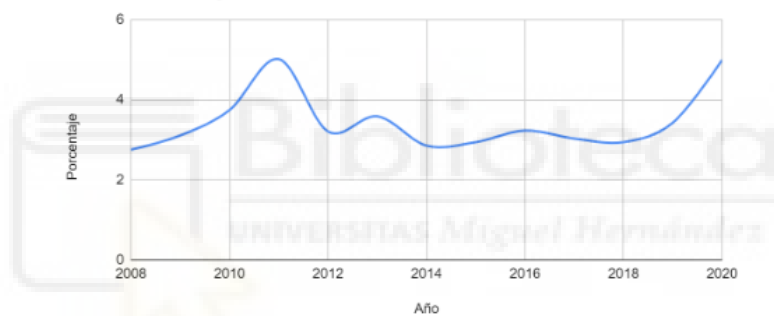
Tasa de hacinamiento en los hogares de España

<60% mediana de ingresos



Tasa de hacinamiento en los hogares de España

>60% mediana de ingresos



Para terminar destacar que en muchos casos el hacinamiento se produce de forma cultural, son varias las culturas que tienen como costumbre vivir juntos ya sean familias más pequeñas o más grandes, en el caso de las grandes es donde se produce este hacinamiento. Como ejemplo destacar familias desestructuradas las cuales no pueden mantener a todos los hijos y estos acaban en casa de los abuelos y finalmente da igual el tamaño de la casa de los abuelos, acaban siendo todos los posibles por ayudar a sus hijos y nietos.

El hacinamiento a nivel autonómico

El territorio nacional está compuesto por 17 comunidades autónomas, pese a saber que España se sitúa por encima del 5% en cuanto a la tasa de hacinamiento, no deja de ser una media de todas las comunidades. Vamos a ver cómo afecta a la totalidad de las comunidades que componen el territorio nacional.

A continuación en el mapa se representan todas las comunidades autónomas con diferentes colores según su porcentaje de hacinamiento como indica la leyenda.



En el mapa se puede apreciar como Extremadura, Galicia y las dos Castillas son las dos comunidades con una menor tasa ya que son espacios muy grande y tienen un número de habitantes contenido, por lo tanto el valor del suelo es inferior al resto de comunidades autónomas. Por el contrario Ceuta y Melilla son las más afectadas seguida de las islas tanto Baleares como Canarias son las más afectadas con porcentajes cerca del 10%. En estas 4 comunidades el espacio es reducido de ahí que el número de asentamientos aumente.

Por parte de las islas es muy importante tener en cuenta los periodos vacacionales ya que en épocas de Verano, su aforo se colapsa debido a su ambiente, clima y otros factores que atraen a miles de turistas.

La influencia del COVID tuvo su repercusión en los hogares de España como hemos apuntado anteriormente, a continuación en el mapa se observa como Galicia, Andalucía, Cataluña, Madrid y Asturias son las más afectadas, esto se debe a que antes del COVID tenían una buena situación en cuanto al hacinamiento se refiere por lo que su afectación ha sido más grave que en otras comunidades que ya habían un gran número de familias con hacinamiento.

Respuesta de la tasa de hacinamiento frente al Covid-19



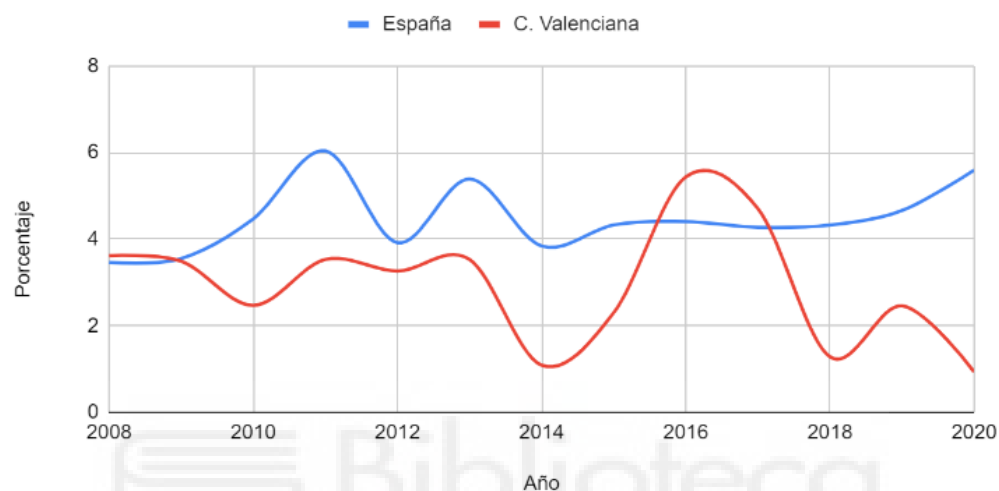
Este aumento en las comunidades nombradas es debido al gran impacto que ha tenido el COVID sobre las familias de clase media, son esas familias que no pasan hambre o que no tienen problemas estructurales o que no están hacinadas pero sí que llegan justas a fin de mes, no pueden permitirse ciertos lujos como viajes, esas son las familias que ante cambio económicos, sociales, políticos... suelen verse afectadas y normalmente para mal.

Como conclusión destacar que son tres las comunidades que superan el 5% de la media española, siendo Melilla la más afectada debido a la gran disparidad y a los bajos ingresos que perciben las familias residentes.

¿Cual es la situación de la Comunidad Valenciana?

La Comunidad Valenciana está situada muy por debajo de la media española con una tasa alrededor del 1%. A continuación en la tabla se representa la tendencia de España y de la propia Comunidad Valenciana.

Tasa de hacinamiento en los hogares de la C. Valenciana frente a la media nacional



Es verdad que no existe una línea constante, es muy variable el estado del hacinamiento en la Comunidad Valenciana, sobre el 2015 superó a la media nacional pero en la actualidad las diferencias entre las dos es más que favorable para la Comunidad Valenciana con casi 5 veces menos de hacinamientos. Aun así no es la comunidad autónoma con un número menor de hacinamientos, otras como Galicia o las dos Castillas presentan un porcentaje inferior al 1%

Esta bajada tan pronunciada que se produce sobre el 2016 ha venido genial para el COVID ya que no hubiera sido posible respetar las normas impuestas por el gobierno con tantas familias viviendo bajo el mismo techo, lo que ha su vez hubiera supuesto un colapso aún mayor en la sanidad pública.

El objetivo de los próximos años es seguir mejorando esta tasa ya que aun estar en una posición cómoda respecto a la media nacional es importante con el apoyo de la Agenda 2030 seguir luchando por disminuir esas cifras al mínimo posible y crecer como comunidad autónoma.

En conclusión ¿Es bueno vivir juntos?

La respuesta es la misma que hay muchas otras preguntas, depende, ¿De qué depende? Pues de si se cumplen los aspectos anteriormente mencionados si que es bueno vivir juntos pero por el contrario, si vivir juntos significa no tener espacio, ni higiene, y tampoco intimidad entre otras cosas pues entonces no es bueno vivir con otras familias o personas.

En rasgos generales España está bien situada en cuanto a la comparativa con Europa, de todas formas la Agenda 2030 está trabajando para que ese dato se reduzca lo máximo posible.

En cuanto a las diferencias de hacinamiento dependiendo de su nivel adquisitivo cada vez es mayor pese a no saber como acabará de afectar la influencia del COVID y la recuperación económica.

Para terminar comentar que son muchos aspectos que también influyen en estas tasas no solo el dinero que ganes al mes, tanto el precio de la vivienda, los entornos políticos y económicos y sobre todo el desarrollo sostenibles son aspectos que también influyen en la tasa de hacinamiento en España.

DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA ADECUADA

La Constitución Española, consagra en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, estableciéndose como obligación de los poderes públicos, promover las condiciones necesarias para ello, estableciendo las normas para hacer efectivo este derecho.

No obstante, este precepto legal no está regulado como un derecho fundamental, sino que la obligación estatal consiste en facilitar el acceso a la misma, ya que existen dificultades para ello.

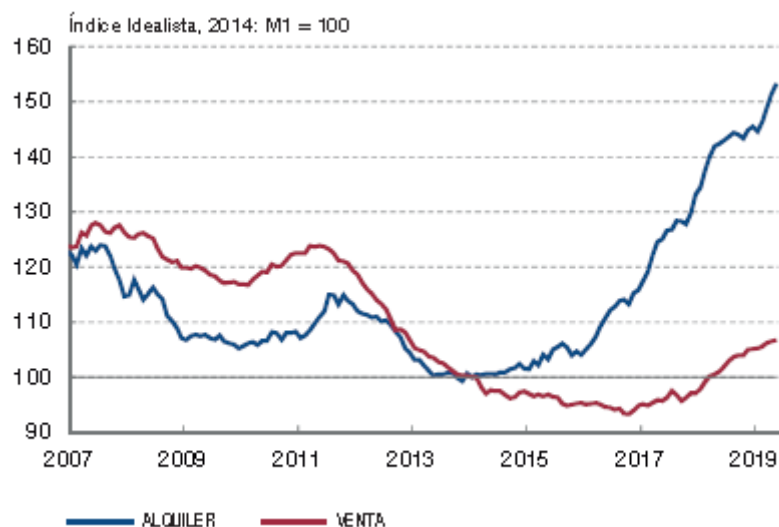
Las últimas medidas implementadas por el Gobierno, han sido la convocatoria de Ayudas, las cuales, van a ser expuestas en este apartado, así como los nuevos modelos de vivienda que con más habitualidad se están promoviendo en España.

Por ello, no podríamos dejar sin comentar la Ley de Derecho a la Vivienda y su repercusión en la Sociedad, concretamente en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Alquiler vs compra de viviendas

No existe una respuesta correcta para saber cual es la mejor opción, si comprar o alquilar una vivienda, por eso España está tan dividida en este aspecto. Para poder responder a esta pregunta, hemos de basarnos en 3 condicionantes claves que son la situación económica, el precio de la vivienda o del alquiler y el estilo de vida que lleve el propio individuo.

A continuación se reflejan ventajas a favor de la compra de vivienda y posteriormente a favor del alquiler. En la siguiente tabla se ve la evolución de los dos aspectos hasta antes del COVID 19.



Como ventajas sobre la compra de vivienda se puede destacar la reducción de costes de vida ya que los precios de los alquileres casi siempre están en una espiral ascendente debido al crecimiento de la población, la inmigración estacional y las fluctuaciones de las tasas de inflación, también, la creación de activos propios, no tener problemas con el dueño del piso ya que eres tu mismo, seguridad emocional y sentido de pertenencia, es decir, nadie puede echarte de la vivienda.

Como ventajas sobre el alquiler de vivienda se puede destacar que no se necesita una inversión inicial tan grande, si no te convence el casero, el lugar o la propia vivienda te puedes mover a otra que se adapte más a tus nuevas necesidades, te ahorras gastos como el IBI o la comunidad y sobre todo y como en casi todos los casos no te obligas a tener una relación con ninguna entidad bancaria, que en muchos casos puede ser muy agotador. En la imagen situada en la parte inferior se puede ver como varias comunidades autónomas ya es más dominador el alquiler.



Ayudas

Comprar una propiedad es una de las asignaturas pendientes y más complicadas de la sociedad actual. Sobre todo, para los colectivos más desfavorecidos y los jóvenes de entre 25 y 35 años, que aún siguen viviendo con sus progenitores, tan solo 3 de cada 10 es propietario de un inmueble.

Como respuesta a esta alarma social, se han puesto en marcha por el Gobierno Central y Autonómicos un conjunto de medidas para paliar la desigualdad, escasa emancipación y acceso a la vivienda.

1. Bono alquiler Joven y ayudas de alquiler

A fin de favorecer el uso de una vivienda o habitación en régimen de alquiler a las personas jóvenes y además con pocos medios económicos, se ha creado el denominado bono para alquiler joven, mediante ayudas directas para los arrendatarios, que cada año son convocadas por la Generalitat Valenciana, a fin de ayudar al acceso a la vivienda y reducir los efectos de la inflación en el mercado, que tiene por tanto como conclusión que con el nivel medio de ingresos no se puede cumplir con el porcentaje de renta que indicamos en puntos anteriores que no debe superar el gasto de alquiler o hipoteca en el caso de compra, superando este incluso el 50 % de la renta mensual del arrendatario o comprador.

BONO ALQUILER JOVEN 2023

01 OBJETIVO
Facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante ayudas directas a los arrendatarios.

02 PLAZO
Cita previa desde el 28 de abril y la presentación de la solicitud desde el 2 de mayo hasta el 2 de junio de 2023, ambos inclusive.

04 CUANTÍA
Ayuda de 250€ mensuales. La suma de las ayudas recibidas por las personas jóvenes que convivan en la vivienda no podrá superar el precio del alquiler que consisten en el contrato.

05 ¿QUÉ SE SUBVENCIONA?
Se subvenciona el precio del alquiler o de la cesión de la vivienda. Durante el plazo máximo de 2 años o 24 mensualidades a computar a partir del 1 de enero de 2023, o, en todo caso, a partir de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento o cesión de uso de la vivienda o habitación.

Más información:
bonojoven.gva.es y habitatge.gva.es
Dudas:
96 386 60 00
ayudasalquiler@gva.es

AYUDAS AL ALQUILER 2022

01 OBJETIVO
Facilitar el acceso al alquiler y a la cesión de uso de viviendas y habitaciones de las personas que más lo necesitan.

02 PLAZO
A partir del día siguiente a la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) y durante un mes.

04 CUANTÍA
La cuantía de la ayuda se calculará en función de los ingresos y comprenderá entre el 40 y el 50% de la renta de alquiler o cesión de la vivienda o habitación.

05 ¿QUÉ SE SUBVENCIONA?
Se subvencionan los recibos de alquiler y cesión de uso de viviendas y habitaciones por un periodo de dos años que comience el 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023.

Más información:
habitatge.gva.es
Dudas:
012 o 96 386 60 00
ayudasalquiler@gva.es



SOLICITUD DE AYUDAS

La solicitud se presentará preferentemente de forma telemática mediante formulario electrónico habitatge.gva.es

En caso de optar por la vía presencial, una vez completado el formulario electrónico, se tendrán que presentar el justificante del mismo firmado y la solicitud generada imprimida firmada, junto con la documentación exigida en la convocatoria, en alguno de los registros contemplados en la Ley 39/2015, preferiblemente, en el de los servicios territoriales de vivienda y arquitectura bioclimática, ayuntamientos, por correo certificado, etc.

Para la tramitación con certificado digital se tiene que pedir cita previa electrónica. También, podrá solicitar cita previa a los servicios territoriales de Vivienda y Arquitectura Bioclimática para que os asistan en la tramitación de la ayuda. Podrán asesorar los ayuntamientos, mancomunidades y los municipios integrados en la Xarxa Xaloc.

INGRESOS UNIDAD DE CONVIVENCIA

Se tiene que disponer de una fuente de ingresos, incluida la de las personas que tengan el domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida o a arrendar o ceder, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión iguales o inferiores a 3 veces la IPREM.

Cuando convivan 2 jóvenes, los ingresos pueden ser iguales o inferiores a 4 veces el IPREM y si son 3 o más jóvenes podrán ser iguales o inferiores a 5 veces el IPREM.

¿PARA QUIÉN?

Todas las personas físicas mayores de edad que cumpliendo los límites de renta de alquiler y los límites de ingresos, cumplan además, las siguientes condiciones:

- Tener hasta 35 años, incluida la edad de 35 años, en el momento de solicitar la ayuda.
- Poser la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o Suiza. En el caso de las personas extranjeras no comunitarias tendrán que encontrarse en situación de estancia o residencia regular en España.
- Tener un contrato de arrendamiento o cesión de uso de la vivienda o habitación ubicadas en la Comunidad Valenciana, o estar en condiciones de suscriptor (hay un plazo de 2 meses a partir del siguiente a la publicación de la concesión de la ayuda en el DOGV).
- La vivienda o habitación arrendada tendrá que constituir la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria o cesionaria y de las demás personas que integran la unidad de convivencia, lo cual tendrá que acreditarse mediante certificado colectivo o volante único de empadronamiento.
- El alquiler o la cesión de la vivienda tiene que ser igual o menor de 770 euros mensuales, en el caso de alquiler o cesión de habitación tiene que ser igual o menor a 300 euros mensuales.
- Que en ningún caso y en ninguna mensualidad, la suma de las ayudas recibidas por las personas jóvenes que convivan en la vivienda supere precio del alquiler o de la cesión.

SOLICITUD DE LA AYUDA

La tramitación de las ayudas se realizará preferentemente por medios telemáticos con certificado digital o sistema de clave permanente accediendo a la sede electrónica de la Generalitat sede.gva.es

La tramitación electrónica será más rápida y eficaz si se dispone de un certificado digital, puesto que se puede presentar la solicitud en el mismo instante, pudiendo evitarse así las colas, los turnos y otras dilaciones en la tramitación. En caso de no disponer de certificado digital o firma electrónica, rellenando el anexo III, puede autorizarse a otra persona para solicitar la ayuda con firma digital en su nombre.

Podéis solicitar cita previa a los servicios territoriales de Vivienda y Arquitectura Bioclimática porque os asistan en la tramitación de la ayuda.

Los ayuntamientos o las mancomunidades pueden también solicitar la ayuda con su autorización.

INGRESOS UNIDAD DE CONVIVENCIA

La suma de los ingresos de las personas que tengan el domicilio habitual y permanente en la vivienda o habitación arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tendrán que ser iguales o inferiores a 3 veces la IPREM.

Hay excepciones: familias numerosas o personas con diversidad funcional, enfermedad mental, etc. En estos casos determinados, los ingresos pueden ser de 4 o 5 veces la IPREM.

Para acceder a la ayuda, la unidad de convivencia tendrá que acreditar unos ingresos mínimos de 0,3 veces el IPREM.

LÍMITES DE PRECIOS DE ALQUILER

Los precios del alquiler o cesión de la vivienda o habitación no pueden superar los cantidades siguientes, en función de la zona en la cual se encuentran:

Zona	Importe mensual vivienda	Importe mensual habitación
ATMRS A-1	770 €	300€
ATMRS A-2	680 €	300€
ATMRS B	600 €	300€
ATMRS C-1/C-2	350 €	200€
ATMRS A	420 €	175€

¿PARA QUIÉN?

Todas las personas físicas mayores de edad con contrato de alquiler que cumplan el límite de precio de arrendamiento y unas condiciones de ingresos determinadas.

- Tener nacionalidad española o europea. En el caso de extranjeras no comunitarias contar con autorización de estancia o residencia en España.
- Ser titular en calidad de persona arrendataria, de un contrato de arrendamiento de vivienda.
- Que la vivienda constituya la residencia habitual y permanente, el que tendrá que acreditarse mediante el empadronamiento.
- No tener otra vivienda en propiedad ni relación de parentesco con la persona arrendataria.

Grupos prioritarios:

- Afectados por desahucio, dación en pago o ejecución hipotecaria en los últimos 5 años.
- Familias monoparentales, familias numerosas, jóvenes estatales y personas eclesásticas.
- Mujeres víctimas de violencia de género y personas víctimas del terrorismo.
- Personas con diversidad funcional, empujadas o empujadas con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.
- Afectados por situaciones catastróficas en los últimos 5 años.
- Unidades de convivencia donde todas las personas se encuentran en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes.
- Personas que vivan solas y sus únicos ingresos provengan de prestaciones de las administraciones públicas y su conjunto no superen anualmente 1 IPREM.
- Unidades de convivencia en las cuales alguna persona asuma la patria potestad, la tutela o la acogida del menor habitare por violencia de género.
- Mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, especialmente cuando tengan hijos menores exclusivamente a cargo suyo.

II. Ayudas Plan Adha

Son ayudas a entidades locales para la adquisición de viviendas con fines sociales, al haber sido incluido 258 municipios situados en la Comunidad Valenciana, como una de las áreas de necesidad de vivienda, fijando como propósito para 2030 crear más de 32.000 viviendas de carácter social, para la norma del alquiler, para aquellas viviendas cuyas rentas anuales sean inferiores a 3 veces el IPREM y cuyo precio de alquiler no podrá superar el importe de 5 euros mensuales/m² de superficie útil de la vivienda durante el primer año de contrato de arrendamiento (actualizado anualmente conforme al IPC).



Áreas de necesidad de vivienda (ANHA alta, media y baja)

Tabla 44 Número de municipios incluidos en cada una de las Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA PONDERADO)

	ANHA PONDERADO		
	ALTA	MEDIA	BAJA
Alicante	27	20	29
Castellón	8	13	10
Valencia	48	50	43
COMUNITAT VALENCIANA	83	83	82

Fuente: Elaboración propia. 2020

248 municipios (45,75%)
 80% de la población

Ayudas a entidades locales para la adquisición de viviendas



Cuantía de las ayudas

Adquisiciones de viviendas:

a) Viviendas individualizadas y sus anejos vinculados:

- Máximo 100 % del precio de adquisición.
- Límite precio VPP normativa vigente.

b) Edificios completos:

- Máximo 100 % del precio de adquisición (excluidos locales comerciales y anejos no vinculados).
- Límite precio VPP normativa vigente.

Gastos asociados a la adquisición:

a) Contratación de servicios:

- Máximo del 3 % del valor de adquisición.
- Límite 20.000 euros
- (sin anticipo)

b) Gastos inherentes a la adquisición:

- Máximo del 1,5 % del valor de adquisición.
- Límite 15.000 euros
- (sin anticipo)

Obras de mejora necesarias:

- Máximo del 100 % del coste de la obra y gastos asociados.
- Límite 8.000 euros por vivienda.
- (sin anticipo)

Ayudas a entidades locales para la adquisición de viviendas



III. Modelo “Cohousing”

Hablamos de ayudas para los jóvenes, pero y qué sucede con nuestros mayores, el sector de la población olvidado y que ha sido nuestro pilar fundamental para construir el país en el que vivimos actualmente, denominado el “Estado del Bienestar”. Para este sector tan vulnerable, se están impulsando ayudas para la promoción de nuevas viviendas o de su rehabilitación con el fin de destinarlas durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler o la cesión de su uso, y no solo de viviendas únicamente, sino que las mismas contarán con instalaciones y servicios comunes adaptados.

Beneficiarios

Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas.

Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.

Requisitos

- **Personas mayores de 65 años o con discapacidad**
- **Ingresos inferiores a 5 veces IPREM (unidad de convivencia)**
- **No disponer de vivienda en propiedad**
- **Patrimonio inferior a 200.000/euros/**
- **Precio alquiler/cesión en uso mes: hasta 9,5 euros/m2 vivienda**

Cuantía de la ayuda

Hasta 400/euros/ m2 útil/vivienda con un límite del 40% de la inversión

La comunidad valenciana, ya dispone de ayudas públicas para impulsar la construcción de complejos denominados “cohousing”, se trata de un modelo de convivencia en el que sus integrantes comparten espacios comunitarios, pero disponen de alojamientos o viviendas totalmente independientes, como unidades residenciales donde es posible la completa privacidad. Se detallan a continuación las características principales de esta subvención.

MODELO COHOUSING

Modelo de convivencia en el que sus integrantes comparten espacios comunitarios pero disponen de alojamientos o viviendas totalmente independientes (unidades residenciales) donde es posible la completa privacidad.

BENEFICIARIOS

Promotores de edificios de alojamientos o unidades residenciales modelo cohousing en régimen de alquiler o cesión:

- _ personas físicas
- _ administraciones públicas, empresas públicas, público-privadas
- _ fundaciones, asociaciones, ONG...

REQUISITOS UD. RESIDENCIAL

- _ Estar destinadas a arrendamiento, cesión en uso o disfrute temporal NO TURÍSTICOS
- _ Ser de titularidad pública o privada
- _ Tener una renta o precio de cesión máximo durante 20 años
- _ Ser accesibles
- _ Tener una calificación energética mínima A
- _ Ser de nueva construcción o procedentes de Rehabilitación
- _ Obras no iniciadas antes de IEEV.CV ni 1/1/2022. No finalizadas a fecha de publicación de convocatoria.
- _ Realizar las obras en un plazo máximo de 36 meses desde la notificación de la concesión de ayuda (38 meses si más de 50 unidades residenciales). Si rehabilitación, 30 y 32 meses respectivamente.
- _ Tener una sup útil de espacios de interrelación $\geq 10\%$ de la sup útil de espacios privados

AYUDAS

Para la totalidad o una parte de las unidades residenciales, el importe menor de:

A CARGO DEL MINISTERIO

- _ 50% de la inversión
- _ 420 €/m² superficie útil de espacios privados y de interrelación
- _ 50.000€/UR o alojamiento

A CARGO DE LA GENERALITAT

- _ 25% de la inversión
- _ 210 €/m² de superficie útil priv y de interrelación
- _ 25.000€/UR o alojamiento

ARRENDATARIOS O CESIONARIOS

Ingresos unidad convivencia < 5 IPREM a 14 pagas

PRECIO ALQUILER O CESIÓN EN USO

$\leq 7,5$ €/m² superficie útil de espacios privados y espacios de interrelación

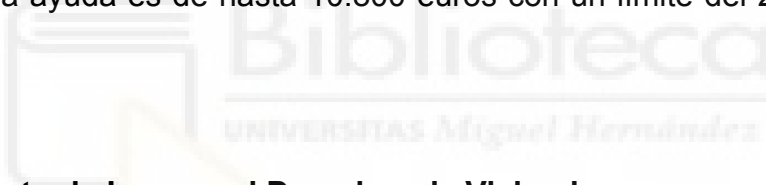
IV. Plan de ayudas para la compra de vivienda para jóvenes

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, por el que se aprueba El plan estatal de ayudas para jóvenes con 35 años o menos, que adquieran una vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño (menor a 10.000 habitantes), las cuales se gestionan a través de las Comunidades Autónomas.

Para poder acceder a ellas, es obligatorio el cumplimiento de una serie de características generales:

- La renta anual debe ser inferior a 25.200 euros anuales equivalente a 3 veces el IPREM. Se establecen reglas especiales para el caso de familias numerosas y personas con discapacidad.
- El precio de adquisición de la vivienda debe ser inferior a 120.000 euros.

La cuantía de la ayuda es de hasta 10.800 euros con un límite del 20 % del precio de la compra.



El proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda

Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, que entrará en vigor el 19 de mayo de 2023, la ley afirma y refuerza la quinta característica del estado del bienestar y que se convierte en un hito en la historia de la democracia, siendo la primera ley en este periodo que desarrolla el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

El anteproyecto de Ley añade notorias medidas para fortalecer los parques públicos de vivienda y reforzar el acceso a la vivienda a través de instrumentos efectivos que aumentan la oferta a precios asequibles.

En la futura norma se incorporan medidas específicas direccionadas a los problemas de acceso a la vivienda en zonas de mercado residencial, en las que se deben aplicar políticas públicas encaminadas a revertir la situación.

Busca satisfacer la necesidad de viviendas para aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de exclusión social o vulnerabilidad y, con carácter general, a todos aquellos que tengan serias dificultades de acceso a la vivienda en el mercado, como suelen ser los jóvenes.

Añade medidas para impulsar la promoción de vivienda adecuada en alquiler asequible, asegura que la vivienda de protección oficial no pueda descalificarse e impedir la venta del parque público de vivienda.

Las actualizaciones de los alquileres estarán siempre limitadas en un índice: 2 % en 2023, 3% en 2024 y en 2025, se prevé que se apruebe un nuevo índice de actualización de precios de alquiler diciendo adiós al IPC.

Se regulan el precio de los alquileres en las zonas tensionadas y traslado al arrendador la carga de pagar los honorarios de la inmobiliaria y formalización del contrato.

Así como nuevas medidas de protección frente a los desahucios, recargo del IBI para viviendas vacías y beneficios fiscales para los propietarios.

La Ley que aún no ha entrado en vigor y ya recibe una lluvia de críticas de propietarios y portales inmobiliarios, calificándola de cortoplacista y dejar desprotegidos a los propietarios por inseguridad jurídica, que en mismo se podría considerar invalidado como se ha expuesto por el presidente de la Confederación Española de Organizaciones de Empresariales, estableciendo políticas coercitivas frente a los propietarios de vivienda, obviando que el verdadero problema en la habitación del mercado del alquiler no son los precios son la falta de oferta drenando más y más la oferta disponible, lejos de mejorar el mercado del alquiler,

En resumen, ya se aprecian en la sociedad, opiniones diversas sobre su viabilidad y efectividad, generando inquietudes a los propietarios y respeto a los inquilinos a un corto plazo. La norma, va ser sometida a prueba de la ciudadanía durante sus primeros meses de vigencia a fin de saber si se cumplen las finalidades por las que ha sido creada.

Nivel de ingresos

El nivel de ingreso no será el mismo para una persona que quiera adquirir una vivienda que para otra que quiera alquilarla, sobre todo a la hora de dar la entrada de esa casa que quiere adquirir. Una persona con niveles de ingresos considerados bajos tardará muchos años en ahorrar la entrada para una vivienda, una vez comprada la vivienda. Tanto si has decidido comprar o alquilar la vivienda supone el principal gasto para la mayoría de familias, hasta el punto que consume más de un 30% del presupuesto familiar para pasar el mes.

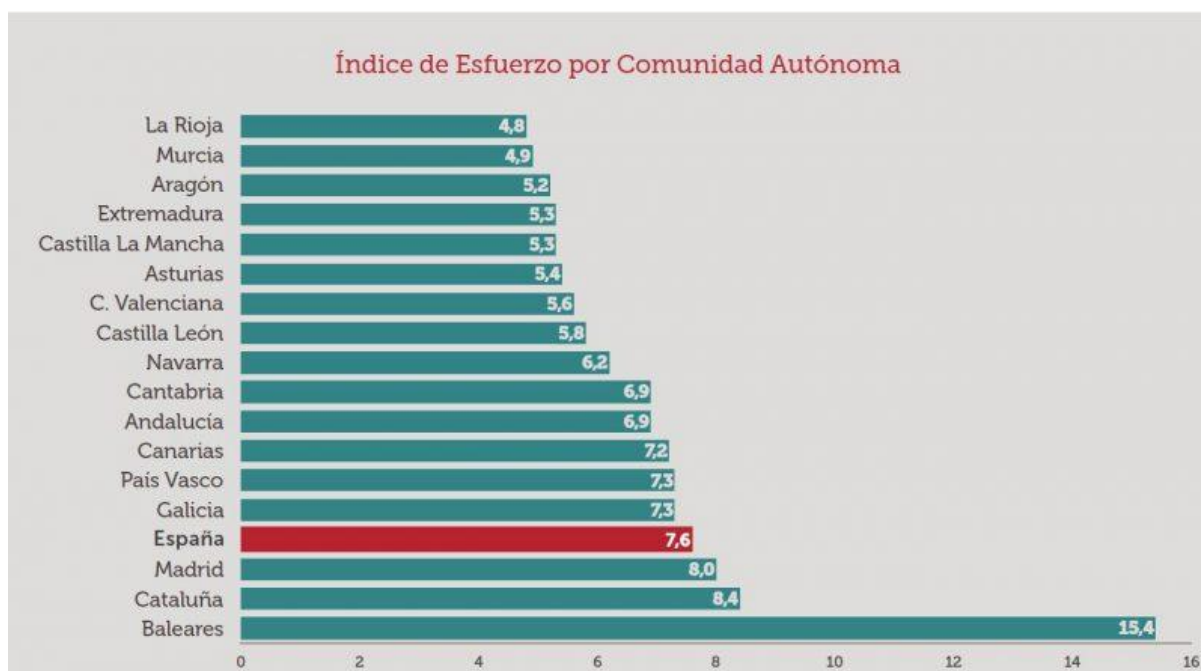
Una de las diferencias entre alquiler y compra es que con el alquiler obtendrás una flexibilidad mayor a la hora de elegir cuánto estás dispuesto a gastar cada mes en tu lugar de residencia.

A la hora de firmar una hipoteca se genera un gasto mensual fijo, pero en este caso disminuir el importe de la cantidad puede ser algo muy complejo. Si estás de alquiler o tienes pensado estarlo, la primera tarea será determinar cuánto debes pagar por tu casa, según tus intereses económicos, sociales y culturales.

Esa cifra depende de tus circunstancias y preferencias. Lo que está claro es que hay ciertos límites. Por ejemplo, gastar el 70% de tu salario en la vivienda no parece la mejor idea porque puede dejarte sin margen de maniobra para ahorrar o simplemente para vivir. A partir de ahí, hay una horquilla de porcentajes totalmente asumible para la mayoría de personas y familias.

Por otro lado, ¿Conocemos el índice de esfuerzo inmobiliario?

El índice de esfuerzo inmobiliario es definido como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para comprar una vivienda de tipo medio. Se calcula a nivel de Comunidad Autónoma. Se parte del cociente entre el valor del mercado de la vivienda y los ingresos medios brutos anuales que se publican en el INE sobre la estructura salarial.



Como vemos en el gráfico anterior las Islas Baleares encabezan las comunidades donde hay que invertir mayores ingresos, seguido de Cataluña y Madrid, ya que son las dos grandes ciudades de España. Por otro lado, tenemos una inversión más reducida de ingresos en La Rioja, seguido de Murcia y Aragón.

En el caso de las Islas Baleares un ciudadano que necesite una vivienda tendrá que emplear unos 15 años de ahorro sobre su sueldo íntegro, en cambio en La rioja son casi 10 años menos para poder realizar la misma inversión.

Otro aspecto importante es la edad con la que se quiere realizar la inversión, en España se coloca en 35 años la edad media para aventurarse en la inversión de un hogar, se estima que una persona de 35 años es capaz de destinar más de 900€ en el ahorro para una vivienda, mientras que menores de 35 apenas llegan a las 600€, lo que dificulta mucho esta acción.

Otra influencia son los diferentes tipos de vivienda que existen en España puede ser desde viviendas aisladas, casas adosadas, chalets o los más comunes bloques pisos, estos últimos copan más de un 66% de las viviendas en España, seguidas de las casas adosadas con un 21%.

Para concluir, a la hora de comprar o alquilar una vivienda hay que tener en cuenta varios aspectos, entre los que quizás el más determinante es el dinero. La capacidad económica será la que marque las pautas a seguir en la elección de las alternativas existentes.

Situación Comunidad Valenciana

En España de media un 17% de las viviendas son alquiladas, pero provincias como Baleares, Cataluña, Aragón, Canarias, Melilla o Madrid superan este porcentaje con creces. Sin embargo en Extremadura, Ceuta o Castilla-La Mancha están por debajo del porcentaje medio.

Normalmente las comunidades autónomas que superan ese porcentaje se debe a las épocas estacionales, por ejemplo en la zona del mediterraneo en épocas de verano y buen tiempo se dispara la demanda de alquiler, son muchas las familias que se vienen desde diferentes puntos de España y del resto Europa a pasar unas vacaciones en la playa y con un tiempo casi inmejorable.

Hay municipios que son capaces de triplicar su población en épocas de verano, en referencia a su población en invierno, tales como Benidorm, Altea, Oropesa del Mar, Torrevieja y muchos más...



El gobierno tomó medidas para regular los tipos de alquiler en todo el territorio español. El pacto al que llegó incluía una ley de vivienda con la que se pretendía controlar el alquiler.

Las medidas anunciadas se resumía en tres puntos: congelación de precios en zonas donde el mercado está más tensionado, subida del IBI para la vivienda vacía y rebajas para los inquilinos cuyos caseros tengan más de 10 viviendas siempre que sean personas jurídicas (como bancos o fondos de inversión). Con la información pública disponible, no es posible aproximar el alcance de la medida, pero desde el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana han trascendido dos cifras: hay unas 150.000 viviendas en manos de “grandes tenedores privados” y el total de viviendas en alquiler en España es de 3,4 millones. De aplicarse, la medida que afecta a los propietarios de más de 10 viviendas llegaría a menos del 5% de las casas alquiladas.

En resumen

No existe una fórmula matemática que determine que es mejor si comprar o alquilar, son varios los puntos de vista, es algo muy subjetivo. Existen cantidad de variables que pueden influir en mayor o menor proporción en cada uno de los individuos.

Pese a la dirección de la decisión tomada por cada persona, existen ayudas por parte de las entidades públicas, son varias las alternativas y además con la nueva norma del Derecho a la vivienda se abre un abanico de posibilidades de mejoras respecto a lo nombrado anteriormente.

En la Comunidad Valenciana el alquiler es muy utilizado sobre todo por el alto nivel de turismo estacional, el clima, la playa, los ambientes naturales son muchos los atractivos que tienen las costas del mar mediterráneo.



CONCLUSIÓN

Durante los próximos años se irán creando más indicadores a los ya existentes con el fin de mejorar las capacidades de análisis de la agenda 2030, en la actualidad es importante seguir utilizando de la mejor manera posible los indicadores existentes, es importante que desde la política se haga un esfuerzo en transformar las ideas en medidas concretas y medibles para facilitar el trabajo sobre ellas.

No hay que olvidar que existen límites económicos para la propia Agenda 2030 y son los propios presupuestos los que a veces marcan la ruta a seguir, el impacto de las decisiones no es inmediato, suele ser a largo plazo, por eso es importante trabajar sobre los temas explicados con prioridad y que no se produzcan más complicaciones.

Por eso toma más importancia una buena planificación en la que se pueda distribuir las tareas empezando por las más relevantes y las que más impacto provocan sobre la sociedad. Los objetivos están relacionados por lo que no se puede tener una visión individual de cada objetivo, hay que pensar en el conjunto de todos aunque como hemos dicho anteriormente hay alguno con un impacto mayor sobre la sociedad.

En ocasiones ocurren hechos como el COVID 19 o las crisis inmobiliarias los cuales nos trastoca nuestra planificación marcada, tras estos hechos la única solución es tomar decisiones claras y concisas de manera que se puedan minimizar los daños que pueda provocar. Para las próximas ocasiones ya tenemos precedentes que nos pueden servir como guía de actuación, nos podemos quedar con lo que ha funcionado e intentar mejorar las decisiones que no han sido de tanta ayuda.

Para terminar es imprescindible incluir agentes sociales, empresarios y ciudadanos, hay que diseñar un plan que las empresas también incluyan en sus políticas privadas, como por ejemplo el reciclaje. Si hablamos de las empresas cómo no hablar también de la propia concienciación en los hogares, cada hogar aporta un pequeño porcentaje a la gran comunidad que somos todos, pero ese porcentaje no deja de ser importante para conseguir los objetivos perseguidos por la Agenda 2030.

BIBLIOGRAFÍA

Catedra Nueva Transición Verde

<https://catedranuevatransicionverde.umh.es/publicaciones/>

Eurostat

<https://ec.europa.eu/eurostat>

Instituto Nacional de Estadística

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=20240>

Generalitat Valenciana GVA

<https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/ajudes-al-lloguer-d-habitatge-2022>

<https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/ajudes-convocatories-2022>

<https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/bono-lloguer-jove-2023>

<https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/pla-adha-ajudes-a-entitats-locales-per-a-l-adquisicio-d-habitatges-2023>

<https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/modelos-cohousing>