



JULIO DE 2021

BALANCE SIPHO 2020
UNIDAD ANTI-DESAHUCIOS



Tabla de contenido

1. PRESENTACIÓN	2
2. METODOLOGÍA	3
3. SITUACIONES DE RIESGO DE PÉRDIDA DE LA VIVIENDA	4
3.1. ¿CUÁNTOS CASOS SE ATENDIERON DURANTE 2020?	4
3.2. ¿EN DÓNDE SE ATENDIERON ESTOS CASOS?	4
3.3. ¿QUIÉNES SOLICITARON AYUDA?	5
Personas.....	6
Hombres	6
Mujeres	6
3.3.1. Vinculación con ingresos	7
3.3.2. Vinculación con servicios sociales.....	8
3.4. ¿QUÉ CARACTERÍSTICAS TIENEN LAS VIVIENDAS?	8
3.4.1. Motivos del desalojo	10
4. ¿CÓMO SE AFRONTARON LAS SITUACIONES DE RIESGO Y PÉRDIDA DE VIVIENDA EN 2020?	12
4.1. SOLUCIONES INFORMADAS	12
4.2. MEDIACIÓN AL ALQUILER Y ASESORAMIENTO JURÍDICO	13
4.2.1. Asesoramiento jurídico.....	13
4.2.1. Servicio de mediación al alquiler	14
4.3. DESALOJO DE LA VIVIENDA.....	15
4.4. PANORAMA 2020.....	16
4.4.1. Condiciones especiales COVID-19	17
4.4.2. Moratorias.....	18
4.5. SEGUIMIENTO Y COMPARATIVA CON AÑOS ANTERIORES	19
5. CONCLUSIONES	21

1. PRESENTACIÓN

El acceso a la vivienda se caracteriza por la interacción del mercado residencial y la política de vivienda, definida esta última como el conjunto de actuaciones públicas que tienen como objetivo hacer efectivo el derecho de toda persona a una vivienda digna y adecuada.¹

La vulnerabilidad de la población que se enfrenta a la pérdida de la vivienda es de carácter multifactorial por lo que es indispensable disponer de una visión integrada para poder realizar intervenciones efectivas, especialmente en aquellos casos que incluyen hogares con menores de edad, personas mayores o con discapacidad. En este sentido, el *Departament d'Ús Digne de l'Habitatge* se ocupa del acompañamiento y la asesoría a colectivos en situación de vulnerabilidad a través del servicio territorial de las oficinas de vivienda y de los servicios jurídicos del *Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació* (SIPHO).

El objetivo principal del SIPHO, o también “Unidad Anti-desahucios”, es **evitar que se produzcan desahucios** gracias al asesoramiento, al acompañamiento y a la oferta de una serie de instrumentos legales, económicos y sociales que dan soporte a las personas en riesgo de perder su vivienda. Por eso, antes de llegar a una “mediación en la puerta”, es decir, en el momento preciso en que se lleva a cabo el desalojo, es importante haber realizado esta labor de prevención y mediación.

Las tareas de mediación se aplican caso por caso y ofrecen soluciones adaptadas a las particularidades tanto de **tenedores** como de **inquilinos**. En 2020 **se logró detener 405 procesos de desahucio de los 443 programados**, es decir, el 90% de los desahucios no se ejecutaron gracias al trabajo de mediación municipal y también a la organización vecinal.

En este informe se presentan los resultados obtenidos durante 2020, un año en el que a causa de la pandemia por la Covid-19 se han tenido que desarrollar estrategias y herramientas diferentes a las habituales para atender tanto a los casos anteriores como a los nuevos. Además, se han reforzado las ayudas y mecanismos para evitar el riesgo de pérdida de la vivienda. Éste es el caso de las **moratorias**, las cuales protegen a las unidades familiares en situación de vulnerabilidad y auxilian tanto a quienes tienen dificultades para pagar sus cuotas hipotecarias como a quienes no pueden hacer frente al pago del alquiler.

¹ Organización de las Naciones Unidas (2004). *Informe sobre la situación social en el mundo 2003. Vulnerabilidad social: Fuentes y desafíos*. Nueva York: United Nations, Department of Economic and Social Affairs.

2. METODOLOGÍA

Para elaborar este informe se han analizado los datos cuantitativos recogidos por el SIPHO durante el año 2020, así como los informes de los años previos, con la finalidad de contextualizar la información. Además, se han incorporado datos cualitativos que permitan apreciar la profunda dimensión humana de la problemática afrontada.

Los borradores de este informe han sido revisados sucesivamente por personal técnico y responsables de las áreas afectadas.

Esperamos que en futuras ediciones este informe incorpore testimonios y valoraciones de los colectivos afectados.

3. SITUACIONES DE RIESGO DE PÉRDIDA DE LA VIVIENDA

3.1. ¿CUÁNTOS CASOS SE ATENDIERON DURANTE 2020?

Durante 2020 se atendieron **1.668** nuevos casos. Es importante destacar que el estado de alarma afectó tanto a los mecanismos de atención como a la demanda de los servicios durante buena parte del año, aunque paulatinamente se fueron recuperando las actividades habituales y la atención a los afectados, sobre todo después de los meses de confinamiento (Abril y Mayo).

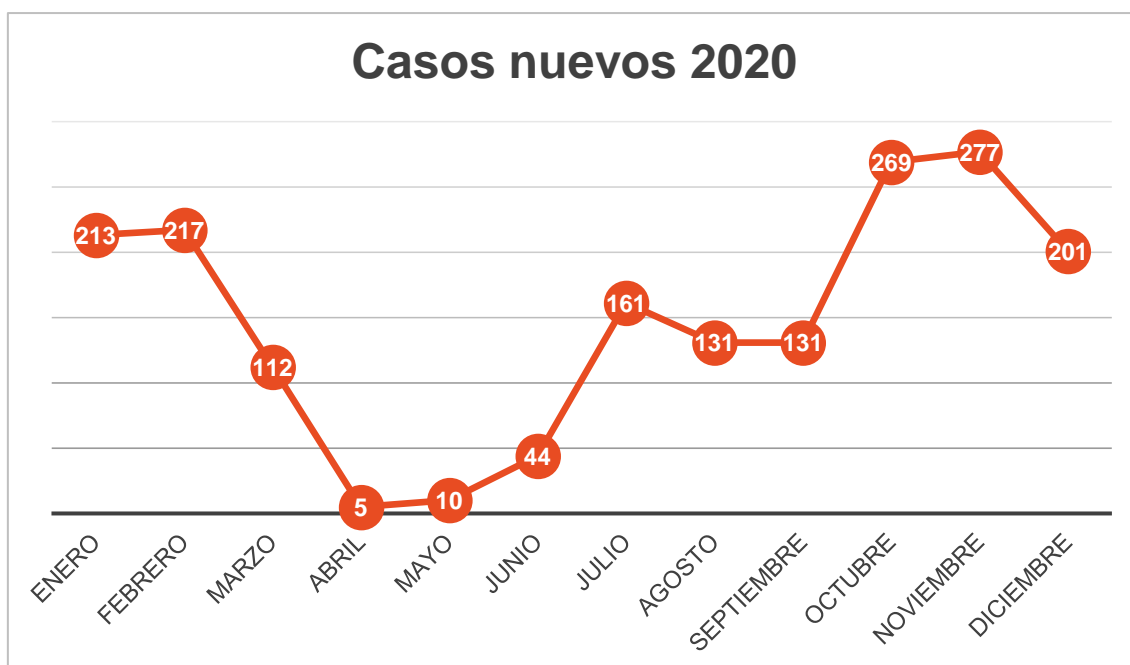


Ilustración 1. Casos nuevos atendidos en 2020

3.2. ¿EN DÓNDE SE ATENDIERON ESTOS CASOS?

Las cuestiones relacionadas con la vivienda de la ciudadanía son atendidas por en oficinas de vivienda (OH) las cuales constituyen el servicio de proximidad para aquellas personas que están en riesgo de perder su hogar. Estos puntos constan de un equipo técnico especializado que se encarga de ofrecer atención personalizada a los usuarios. Cada distrito dispone de una oficina de vivienda que ofrece diversos servicios informativos, de asesoramiento y de mediación, entre otros, y es atendida por un equipo de profesionales que junto con el SIPHO buscan contribuir a generar condiciones dignas de vivienda para la ciudadanía.

El SIPHO, o “Unidad Antidesahucios”, cuenta con 16 profesionales: 13 técnicas, 2 administrativos y la coordinadora del servicio. Este equipo interviene en las situaciones de riesgo de pérdida de vivienda acompañando a las unidades de convivencia afectadas. Su principal objetivo es impedir la pérdida de vivienda gracias a las funciones de intermediación e interlocución entre las partes. Cuando esto no es posible, la Unidad intenta aminorar los efectos que genera esta pérdida.

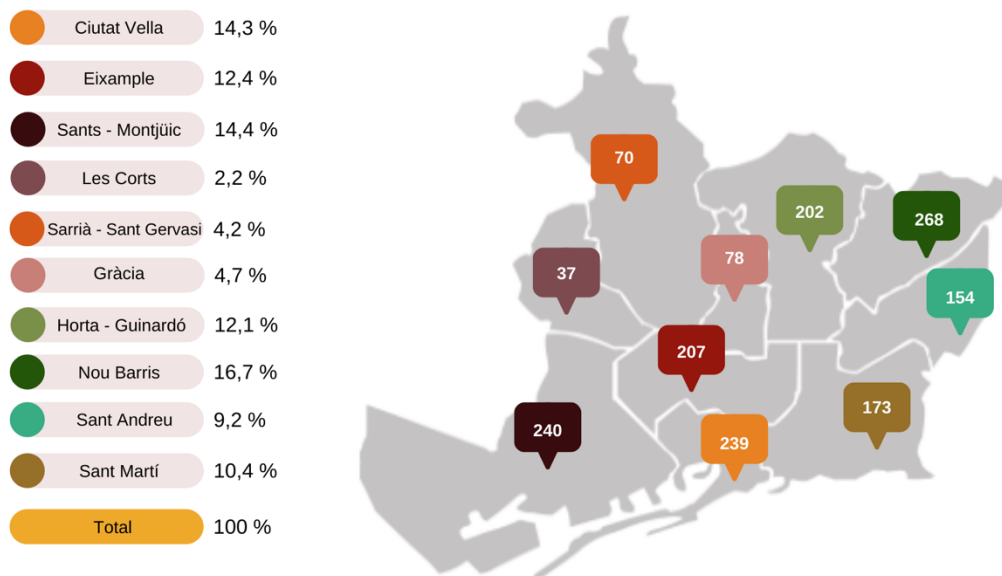


Ilustración 2. Análisis de situaciones en riesgo de pérdida de vivienda por distrito

3.3. ¿QUIÉNES SOLICITARON AYUDA?

Existen diversos indicadores sobre la vulnerabilidad residencial². Algunos son de índole urbanístico y otros, los socioeconómicos, están estrechamente relacionados con la fragilidad económica y social que afecta a unidades familiares sin ahorros, sin patrimonio y con ingresos económicos mínimos que fluctúan entre los que proporciona la renta de ciudadanía -430 euros mensuales- y los 1.500 euros, recursos insuficientes para asumir un alquiler a precio de mercado en la actualidad.

A las vulnerabilidades económicas hay que añadir las circunstancias específicas de aquellas familias que entre sus miembros cuentan con menores de edad o con personas con discapacidad.

² De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas, la vulnerabilidad residencial puede ser definida por la imposibilidad de ejercer el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. ONU-Hábitat (2010) *El derecho a una vivienda adecuada* Folleto Informativo N. 21 (rev 1.)

La vulnerabilidad extrema pone en riesgo de pérdida de vivienda a muchas familias, particularmente a las que incluyen entre sus miembros a personas mayores o con menores de edad. En este sentido la UNICEF³ recuerda que “los procesos de exclusión social no deben ser entendidos sólo como una pérdida de bienestar, presente o futuro, sino, principalmente, como un deterioro de los derechos de la infancia, de los que depende su bienestar y desarrollo integral”.

EL SIPHO asiste aquellos **lanzamientos** (o desahucios con mandato judicial) en donde se confirme presencia de alguna de las siguientes condiciones:

- Unidad de convivencia formada por personas mayores de 65 años.
- Existencia de menores de edad y mujeres embarazadas.
- Existencia de personas con discapacidad o enfermedad grave.
- Existencia de personas con trastornos mentales.
- Existencia de situaciones de violencia machista o intrafamiliar.
- Vulnerabilidad económica.
- Otras situaciones en las que las profesionales que existe alguna vulnerabilidad o desventaja económica sanitaria o social.



Personas

Los casos nuevos alcanzan el número de **4.418 personas** en situación de **posible/riesgo** pérdida de la vivienda.



Hombres

2.180 hombres se hallan en situación de pérdida de vivienda, **49,45%** del total.



Mujeres

2.238 mujeres están afectadas por esta situación, es decir, el **50,6%** del total.

Así pues, El SIPHO aborda estas tareas de prevención de la pérdida de vivienda con especial atención **a familias con menores a cargo**, representando estos últimos un porcentaje muy importante del total (1.468 menores, es decir, **33,2% del total de personas afectadas**).

³ Lázaro, I; et. al. (2014) “Vulnerabilidad y exclusión en la infancia. Hacia un sistema de información temprana sobre la infancia en exclusión” *Cuadernos para el debate*, 03, UNICEF, Madrid.

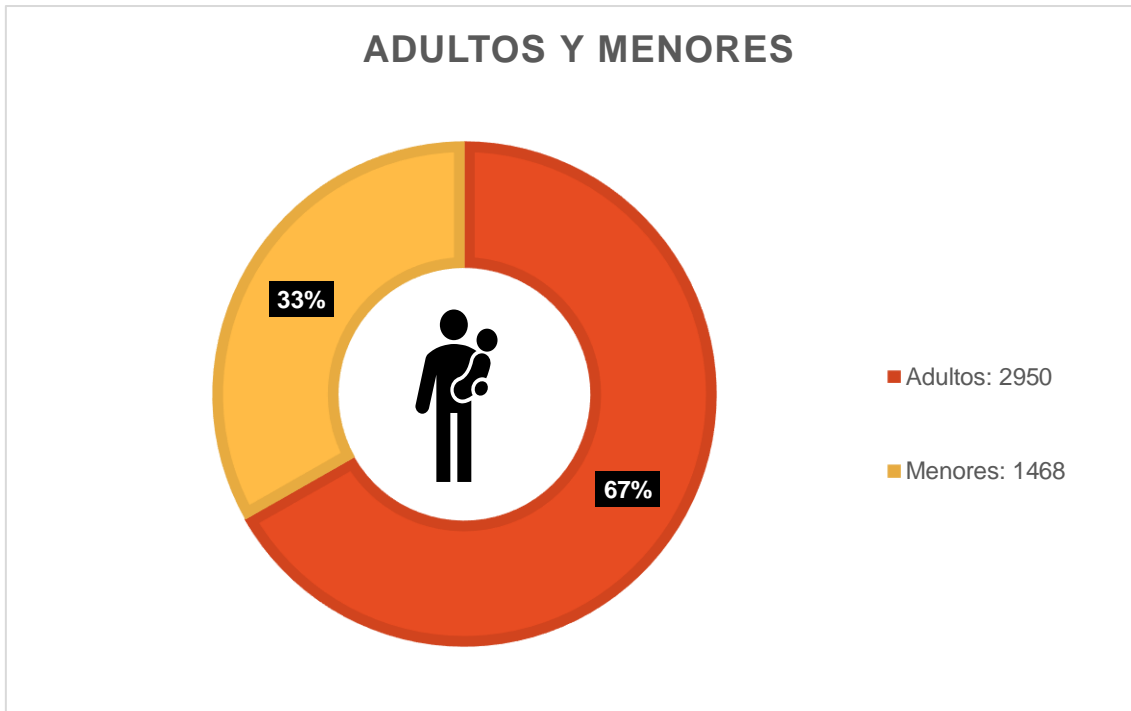


Ilustración 3. Porcentaje de adultos y menores en riesgo de pérdida de la vivienda

En cuanto a la distribución de hogares con menores a cargo por distrito, observamos que Sarrià - Sant Gervasi es el distrito que presenta el número más bajo de **menores de edad en situación de pérdida de vivienda** a pesar de que no es el distrito con menos casos en general. Es en **Nou Barris** en donde se presentan más menores (263) en esta situación, seguido de cerca por **Sants-Montjuïc**.

Con respecto al análisis de situaciones en riesgo de pérdida de vivienda, constan informados **81 casos de hogares con personas con discapacidad**.

3.3.1. Vinculación con ingresos

El IRSC (Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña) sirve para valorar la situación de necesidad. Para el ejercicio 2020, la Ley de presupuestos de la Generalitat de Catalunya fija el valor del **IRSC** en **569,12 euros mensuales** y **7.967,73 euros anuales**.

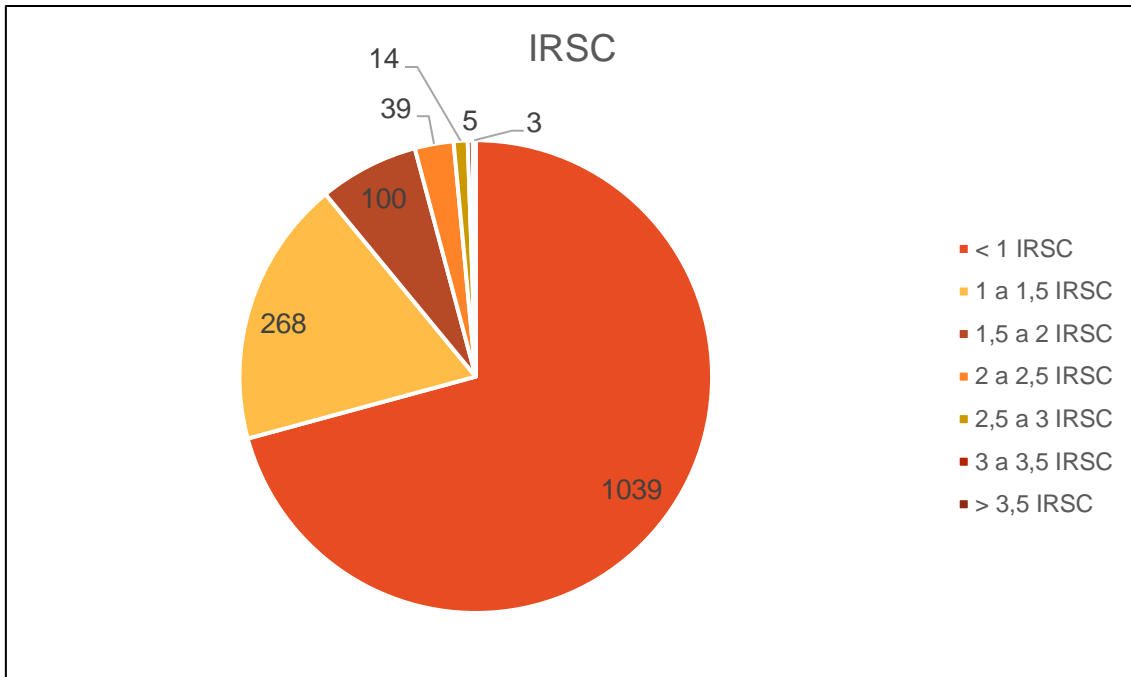


Ilustración 4. Número de casos de acuerdo con el Indicador de Renta de Suficiencia de Catalunya

De los **1.668** casos de 2020, **1.039** se encuentran por debajo del IRSC, esto equivale a más de 62% de situaciones con un escenario muy desfavorable. En 200 casos no hay información suficiente para hacer una valoración específica del IRSC y en 368 casos más se cuenta con menos de 2 IRSC por vivienda lo que también supone una situación precaria.

3.3.2. Vinculación con servicios sociales

Un dato significativo es la presencia generalizada de Servicios Sociales en esta problemática. El **97,84%** de las situaciones en riesgo de pérdida de vivienda (**1.632** casos de 1.668) son atendidos también por Servicios Sociales.

A través de esta vinculación se orientan acciones de información y apoyo que promueven el bienestar social y previenen la exclusión de las personas y de las familias.

3.4. ¿QUÉ CARACTERÍSTICAS TIENEN LAS VIVIENDAS?

Las características de tenencia de las viviendas son importantes porque influyen en las posibilidades de mediación y en la búsqueda de soluciones específicas para cada familia.

La mayoría de los casos en riesgo de pérdida de vivienda en 2020 están bajo el régimen de alquiler privado. 53,4% del total de viviendas se corresponden con esta característica de propiedad.

Balance actuación SIPHO 2020

Distrito	Alquiler EF	Alquiler privado	Alquiler HPO	Precario EF	Precario Privado	Precario HPO	Prop. Privado	Sin info
Ciutat Vella	7	131	1	14	46	2	4	34
Eixample	2	155	0	10	29	0	3	8
Sants - Montjuïc	6	119	1	32	55	5	9	13
Les Corts	0	28	0	1	5	0	1	2
Sarrià -Sant Gervasi	1	49	0	2	7	0	5	6
Gràcia	6	35	0	9	18	0	2	8
Horta - Guinardó	7	113	0	37	30	0	7	8
Nou Barris	14	102	1	75	31	3	7	35
Sant Andreu	12	69	1	34	23	0	11	4
Sant Martí	9	90	0	41	18	1	6	8
TOTAL	64	891	4	255	262	11	55	126

Tabla 1. Régimen de vivienda de la ciudad de Barcelona por distritos

La distinción entre **pequeños propietarios** o tenedores y **grandes tenedores** es clave para emprender las mediaciones y las acciones correspondientes entre propietarios e inquilinos. Un gran porcentaje de los grandes tenedores son entidades financieras que obtuvieron sus inmuebles durante la crisis hipotecaria y que, en general, se han resistido a llegar acuerdos con la administración pública para dar cobertura a las familias en situación de vulnerabilidad residencial.



Gran tenedor

744 viviendas son propiedad de grandes tenedores, es decir el **45%**.



Pequeño tenedor

779 viviendas pertenecen a pequeños propietarios, un **47%** del total.



Sin datos

Se desconocen los datos de propiedad de **145** viviendas. **9%** de la totalidad.

Aunque los grandes propietarios deberían tener la obligación de ofrecer alquileres sociales, se ha detectado mala praxis en este ámbito. Un ejemplo es atribuir la propiedad de viviendas a diferentes empresas que en la práctica pertenecen a un mismo grupo empresarial.

Una medida establecida en 2020 y que ha contribuido a mejorar la situación de colectivos vulnerables ha sido la obligación de renovar el **alquiler social** y/o ofrecer **alternativas** a las personas en situación de desocupación por parte de los grandes tenedores. Desgraciadamente, este avance en materia social fue

anulado meses después por el Tribunal Constitucional. Esta sentencia afecta negativamente las políticas sociales para la vivienda en la presente coyuntura.

3.4.1. Motivos del desalojo

Los motivos de desalojo más frecuentes son los siguientes:

- **Impago del alquiler** (759 casos): El impago del alquiler es la razón más frecuente de desalojo porque suele venir acompañada de otras vulnerabilidades sociales como la pérdida del empleo que hacen imposible el pago de la vivienda.
- **Fin del contrato** (221 casos): En algunas ocasiones el fin del contrato es el pretexto que usan algunos arrendatarios para aumentar desmesuradamente el precio del alquiler por encima del Índice de Precios de Consumo, añadir cláusulas abusivas o simplemente rescindir la posibilidad de renovación.
- **Situación de precariedad** (548 casos): Incapacidad de poder atender a los gastos propios de la vivienda de forma regular.
- **Ejecución hipotecaria** (29 casos): La imposibilidad de hacer frente al pago de la hipoteca deviene en el desalojo de una propiedad

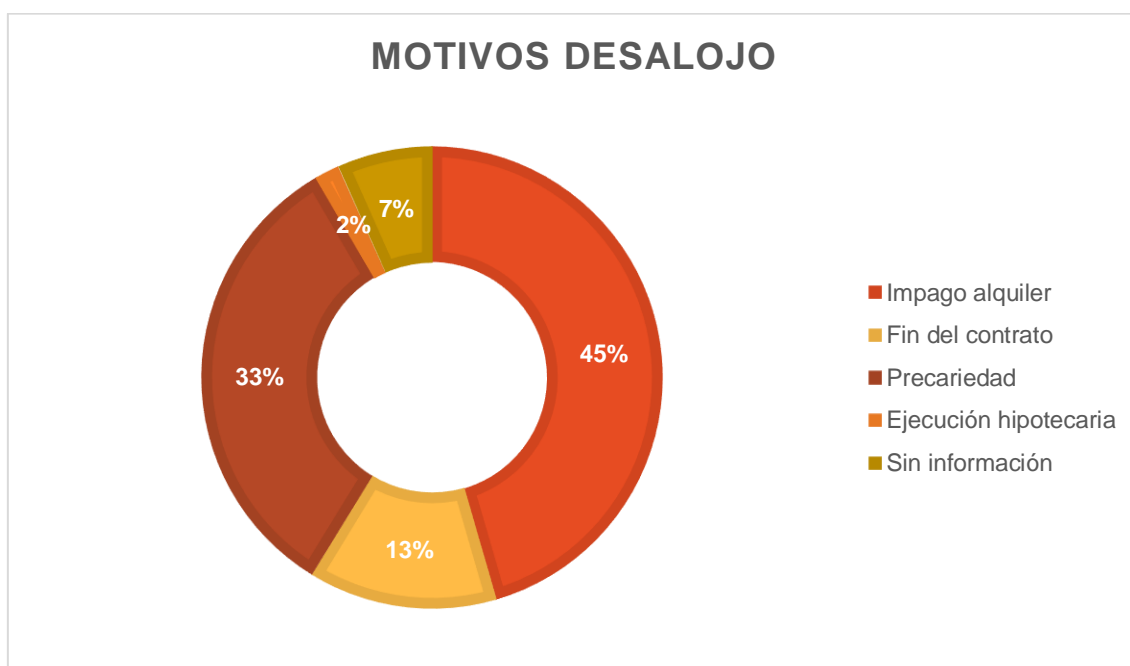


Ilustración 5. Motivos de desahucio 2020

Las prestaciones y ayudas para prevenir estos desalojos junto con los derivados de la finalización del contrato consisten en **servicios de mediación** entre propietario y arrendatario, prestaciones para el pago corriente del alquiler, prestaciones para el pago de las deudas de alquiler y subvenciones para el pago del alquiler.

Balance actuación SIPHO 2020

Con respecto a la ejecución hipotecaria, también se cuenta con ayudas económicas que tienen como objetivo evitar la pérdida de la vivienda habitual a causa del impago de cuotas o de la deuda acumulada.

En algunas ocasiones, a pesar de la aplicación de las múltiples herramientas de prevención para la pérdida de la vivienda, es necesario procurar a las personas afectadas un **reajuste digno** a través de las ayudas específicas para dar soporte por la pérdida de la vivienda mediante el acceso a viviendas de emergencia social o el pago de ayudas al alquiler para poder acceder al mercado privado.

4. ¿CÓMO SE AFRONTARON LAS SITUACIONES DE RIESGO Y PÉRDIDA DE VIVIENDA EN 2020?

En este apartado se presentan las acciones proactivas emprendidas para evitar la pérdida de la vivienda. Las labores de mediación y asesoría operan de acuerdo con las necesidades de cada caso y van desde la información hasta el acompañamiento psicosocial.

4.1. SOLUCIONES INFORMADAS

Durante 2020 se han gestionado 1747 casos desde el SIPHO gracias a los siguientes mecanismos:

- **Mesa de emergencias o contingencias** (129 casos): Es la encargada de valorar los expedientes que se han instruido desde las Oficinas de Vivienda y de adjudicar las viviendas del fondo de alquiler social. Desde 2016, los criterios de la Mesa de Emergencias se modificaron y ampliaron de la siguiente forma para poder acoger más personas en situación vulnerable:
 - Atención a las familias con orden de desalojo, pero sin título habilitante.
 - Atención a las familias con menores cuando la vivienda esté en malas condiciones.
 - Eliminación de criterio de ingresos mínimos y elevación del criterio de ingresos máximos, admisión de usuarios y adjudicatarios.
 - Inclusión de situaciones de violencia machista como criterio de adjudicación de viviendas de emergencia social.
- **Mediación de ayudas** (36 casos): Tramitación de ayudas económicas para acceder o mantener la vivienda.
- **Alquiler social** (65 casos): Ofrece servicios de mediación entre personas propietarias de viviendas vacías y posibles inquilinos, y tiene como objetivo incrementar el número de viviendas de alquiler a precios asequibles
- **Recurso habitacional** (174 casos): Alojamiento temporal para resolver una situación sobrevenida.
- **Bolsa de mediación** (10 casos): Es un servicio de mediación entre el propietario y el inquilino. Frente a una situación de posible impago que pueda derivar en un desahucio, se ofrece plantear una serie de acuerdos orientados a encontrar una situación satisfactoria para ambas partes.
- **Bolsa de realojamiento** (26 casos): Esta bolsa ofrece el realojamiento como solución al derecho a una vivienda digna.

- **Solución propia** (1307 casos): Incluye situaciones que se resuelven gracias a las redes de apoyo social como la familia o las amistades (554 casos) o a la posibilidad de acceder al mercado privado de alquiler (301 casos). De los demás casos (452) no consta información.

4.2. MEDIACIÓN AL ALQUILER Y ASESORAMIENTO JURÍDICO

A través de las Oficinas de Vivienda de la ciudad se ofrece servicio en las siguientes áreas:

- **Información y asesoramiento jurídico.**
- **Servicio de mediación en alquiler.**

Durante 2020 se atendieron un total de **35.795 casos**.

Debido al estado de alarma decretado en 2020, que obligó a modificar con carácter de urgencia los canales de atención a la ciudadanía, las gestiones, atenciones, asesoramientos, llamadas y consultas se gestionaron desde el Servicio Jurídico de las Oficinas de Vivienda y no quedaron informadas en la herramienta de gestión correspondiente. Esto fue debido, por una parte, al enorme volumen de consultas recibidas y, por otra, al acceso gradual del personal a las aplicaciones informáticas.

A partir de la situación excepcional motivada por la pandemia se implementó el programa “**Habitatge et truca**” el cual permite una asesoría y seguimiento específico de las distintas situaciones en relación con la vivienda. Gracias a la **Gestión Telefónica** fue posible atender **10.832 llamadas**

Adicionalmente, se gestionaron las acciones de atención de la siguiente manera:

- Atención presencial: 2936
- Visita domicilio: 965
- Mediación: 1829
- Coordinación con otros servicios: 6656
- Seguimiento de casos: 9686
- Acuerdos con oficinas de vivienda: 68
- Gestión documental: 2786
- Otras acciones: 38

4.2.1. Asesoramiento jurídico

Estos servicios se ofrecen gracias a la labor de personal letrado en materia de vivienda. Las temáticas tratadas versan sobre aspectos vinculados al alquiler y a la compra de vivienda, así como a aspectos vinculados con las propiedades y las comunidades de propietarios. Las tareas básicas son las siguientes: Estudio y análisis de casos que requieren especial atención y tratamiento de la

situación.

Elaboración de propuestas consensuadas con los afectados.
Resolución de las consultas que se gestionan a las Oficinas de Vivienda.

En 2020 se asesoraron un total de **8.638** situaciones:

- *Referentes al alquiler:* 7.230.
- *Comunidad de propietarios:* 501.
- *Compra:* 82.
- *Mediación en el alquiler:* 825.

4.2.1. Servicio de mediación al alquiler

La mediación en el alquiler se desarrolla entre el propietario (arrendador) y el inquilino (arrendatario) en aquellos casos en que, por dificultades económicas (impago, deuda, demanda, etc.), el arrendatario se expone a un desahucio, o es víctima de acoso inmobiliario, entre otras situaciones. El objetivo es llegar a un acuerdo que permita al inquilino conservar su hogar y, si es necesario, hacer frente a las deudas pendientes y prevenir un endeudamiento futuro.

La ciudad de Barcelona dispone de diferentes tipos de ayuda puntuales o permanentes para auxiliar a la ciudadanía que no puede hacer frente al pago del alquiler. Éstas se otorgan de acuerdo con el tipo de vivienda y favoreciendo a las unidades de convivencia vulnerables.

Las ayudas para el pago del alquiler se han visto reforzados por algunas ayudas emergentes a causa del estado de alarma por COVID- 19.

Además de las ayudas económicas se lleva a cabo un servicio de acompañamiento y mediación para la atención de los colectivos vulnerables.

El número de expedientes otorgados de acuerdo con las ayudas otorgadas de distribuyó de la siguiente manera:

- *Alquiler justo (Gencat – AHC):* 462 expedientes.
- *Prestaciones económicas de especial urgencia (Gencat – AHC):* 183 expedientes.
- *Ayudas para minimizar el impacto en los alquileres de vivienda habitual (Gencat -AHC):* 96 expedientes.
- *Subvención pago de alquiler (Estado -Ministerio de Fomento):* 4.120
- *Subvención pago de alquiler (personas mayores) (Estado – Ministerio de fomento)* 1.127.
- *Prestaciones económicas municipales (Consorci Habitatge de Barcelona)* 1.754.
- *Subvenciones inclusión de viviendas (Consorci Habitatge de Barcelona)* 96 expedientes.

4.3. DESALOJO DE LA VIVIENDA

El estado de alarma a causa de la Covid-19 ha originado condiciones excepcionales sobre la vulnerabilidad social, incluyendo a la vivienda, que se recogen en el Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, el Real Decreto Ley 11/2020, del 31 de marzo, el Real Decreto Ley 37/2020 de 22 de diciembre y el RDL 1/2021 de 19 de enero.

Las medidas de protección para las unidades familiares socialmente vulnerables, que se recogen en las leyes antes mencionadas, permiten que las personas en situación de vulnerabilidad y sin alternativa de otra vivienda puedan obtener una moratoria acreditando ante el juzgado su situación de vulnerabilidad social o económica.

En 2020 no se ejecutaron 405 casos de desahucio de los 433 procesos existentes. Es decir, **90% de los de los desalojos se evitaron gracias al trabajo de mediación**. Es importante señalar que, de los desahucios evitados, 241 (60%) se deben a la mediación municipal previa al día de lanzamiento.

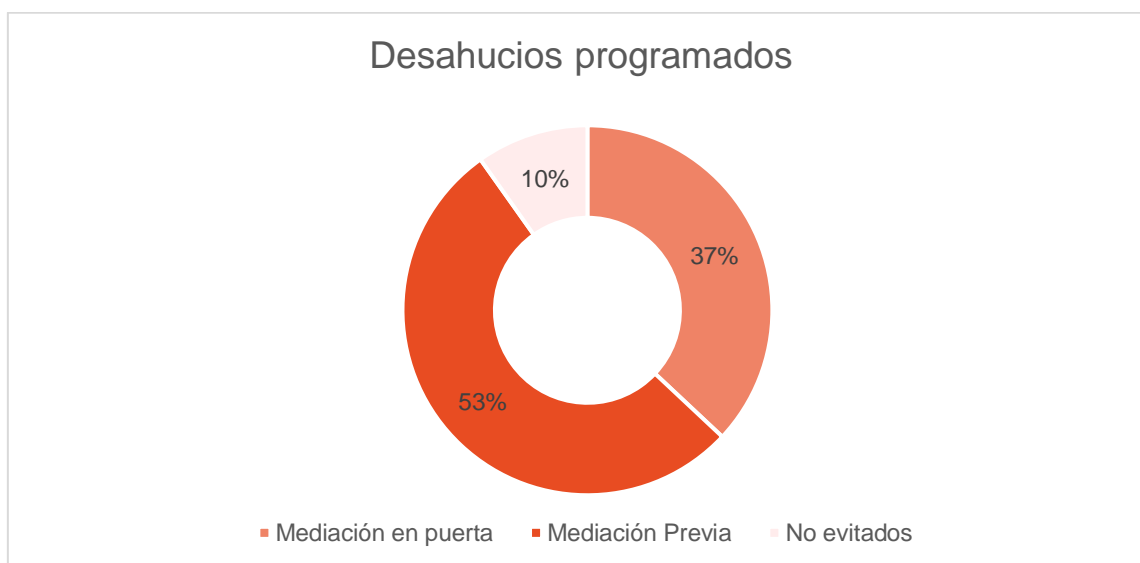


Ilustración 6. Desalojos programados

Los “lanzamientos con fecha abierta” se refieren a desahucios, jurídicamente llamados *lanzamientos*, en los que no existe una fecha concreta para llevarse a cabo. Así, la comitiva judicial se puede presentar en cualquier momento y sin previo aviso dentro de un plazo amplio que suele ser de una quincena pero que puede ampliarse a un mes, un trimestre o incluso a un semestre. Este recurso se utiliza por los juzgados cuando, tras varios intentos, no han podido ejecutar el lanzamiento.

A pesar de que “los lanzamientos con fecha abierta” se declararon ilegales, algunos juzgados de Cataluña están optando por decretarlos sin tomar en cuenta la vulneración de derechos que representa.

La notificación de un desahucio sin fecha determinada, además de causar sufrimiento a las personas afectadas por la pérdida de la vivienda, añade la vulneración de derechos humanos como el derecho a la intimidad y afectaciones psicológicas como el miedo, la ansiedad y el estrés. Igualmente impide a los servicios municipales realizar una actividad programada y eficiente.

La población afectada durante 2020 por este tipo de lanzamientos fue de **50** personas: **34 mayores y 16 menores**.

4.4. PANORAMA 2020

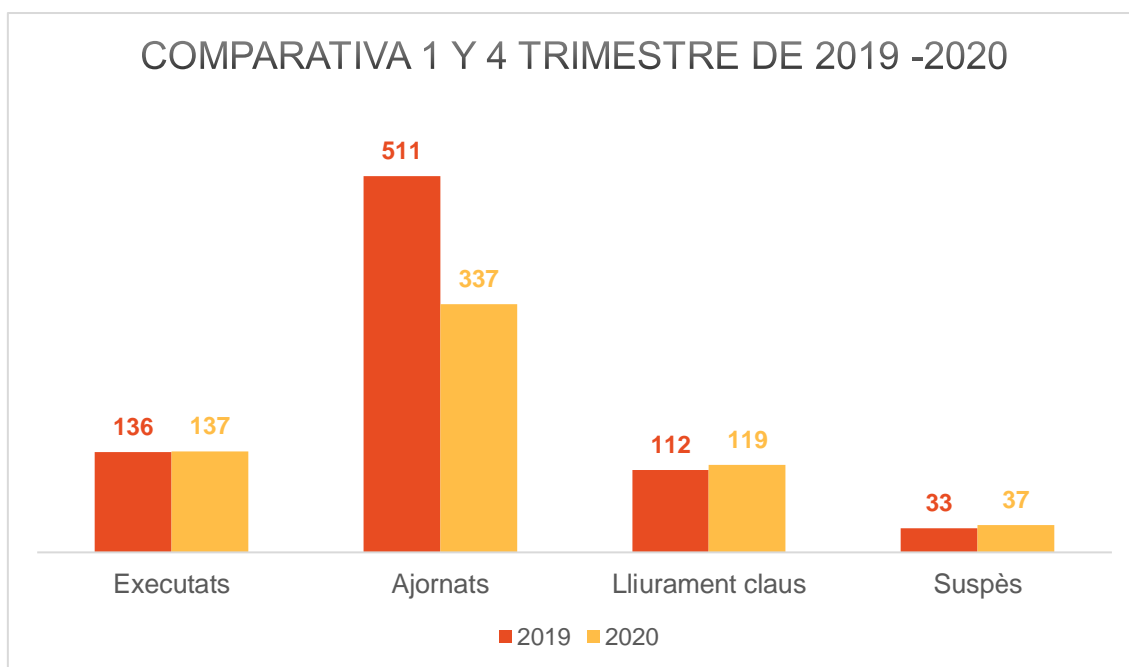
Antes de la fecha señalada como inicio de la pandemia, 2020 prometía ser un buen año en materia de vivienda gracias al aumento del parque de vivienda protegida. Además, a pesar de la fuerte oposición, se logró la regulación de los precios del alquiler.

En lo que concierne al terreno legislativo, el 22 de septiembre de 2020, entró en vigor la Ley 11/2020, de *Medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda*. Esta ley es importante porque permite moderar y contener el precio del alquiler en zonas en las que el acceso residencial se ve obstaculizado por la falta de garantías de tener viviendas a un precio accesible, es decir, ayuda a frenar el aumento desorbitado de los alquileres producido en los últimos años y evita subidas que no son asumibles por los inquilinos al finalizar el contrato.

Debido a las salvedades y particularidades de 2020, es posible establecer una comparativa con el primer y el cuarto trimestre del año anterior en cuatro acciones de intervención de la Unidad Anti-desahucios (SIPHO).

- Ejecutados
- Aplazados
- Entrega de llaves
- Suspendidos

En conjunto y a pesar de la pandemia puede verse como el SIPHO mantuvo en general sus resultados, con la excepción de los desahucios aplazados.



Il·lustración 7. Comparativa de acciones de intervención 2019 – 2020

4.4.1. Condiciones especiales COVID-19

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró una emergencia de salud pública con calidad de pandemia. Las consecuencias derivadas del estado de alarma y sus subsecuentes restricciones han impactado gravemente en el tejido económico y social.

Si bien los tres niveles de gobernanza aportaron fondos para paliar los efectos de la pandemia en lo referente a la vivienda, un año después del estado de alarma todavía no se conoce el saldo exacto de las personas afectadas por lo que es urgente reforzar las políticas orientadas a la prevención e intentar la ampliación de las moratorias.

La modificación de la actividad en los servicios de asistencia se fue dando de forma gradual y acorde con las condiciones tanto tecnológicas como de prevención sanitaria que exigía la situación. La implementación de nuevas formas de atención implicó un cambio en los ritmos de trabajo y en el seguimiento de los casos de años anteriores. Las siguientes herramientas de trabajo permitieron una mejor gestión de la atención:

- Mejora de la web “habitatge.barcelona” para adecuarse a las restricciones de la COVID-19
- Creación del servicio “Habitatge et truca” para facilitar el contacto con las OH de manera personalizada y recibir atención general, efectuar trámites sobre ayudas al alquiler, rehabilitación, bolsa de alquiler, asesoramientos y consultas legales.

El gran número de peticiones recibidas durante la reorganización de la atención hizo necesaria la contratación de un servicio externo para atender consultas relativas a la bolsa de alquiler y otras ayudas, lo que permitió que 2020 concluyera sin listas de espera. Con respecto a la asesoría de la gestión del parque público también se ha reforzado la atención telefónica.

Durante la suspensión de desahucios por la pandemia del 13 de marzo al 13 de septiembre, desde el Ayuntamiento de Barcelona se impulsó el **programa de movilización de HUT (*Habitatges d'ús Turístic*)** hacia el alquiler social con el objetivo de realojar familias en la lista de espera de la Mesa de Emergencias. Se ha priorizado el destino de HUT a familias con menores de edad alojadas en pensiones para mejorar sus condiciones de vida durante la pandemia otorgando cerca de 150 HUT a unidades domésticas que lo necesitaban.

4.4.2. Moratorias

Las moratorias para paliar los efectos de la pandemia pretenden aliviar tanto los problemas para afrontar una hipoteca como los relativos al alquiler.

Dentro de las medidas urgentes que el gobierno estatal aprobó durante el estado de emergencia se encuentran las moratorias de desahucios y alquileres para familias vulnerables. Dichas moratorias, aprobadas en el Real Decreto Ley 11/2020 del 31 de marzo establecen, entre otras medidas “la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual”⁴.

Las moratorias por impago de alquiler permitieron suspender excepcionalmente los desahucios de alquiler para hogares vulnerables, el aplazamiento o condonación de la deuda a grandes tenedores, la renegociación de las condiciones iniciales y el aplazamiento o condonación en el caso de pequeños propietarios y la concesión de ayudas estatales para pagar los alquileres.

En lo que respecta al parque público se implementó la moratoria automática del pago del alquiler y la revisión de las cuotas de las viviendas incluyendo el parque público y el parque de cesión (Programa Habitat 3)

Es importante insistir en la necesidad de ampliación de las moratorias porque los efectos económicos todavía repercuten en las unidades familiares vulnerables que no han visto mitigadas las secuelas de la COVID-19.

⁴ <https://boe.es/boe/dias/2020/04/01/pdfs/BOE-A-2020-4208.pdf>

4.5. SEGUIMIENTO Y COMPARACIÓN CON AÑOS ANTERIORES

Entre 2016 y 2020 la Unidad Anti-desahucios (SIPHO) ha dado cobertura a cerca de **20.000 personas** con la atención a 10.105 unidades de convivencia y la procuración de 7.996 soluciones definitivas para el mantenimiento o acceso a una nueva vivienda.

EN 2016 se modificó el Reglamento de la Mesa de emergencias sociales para ampliar el número de personas que se podían acoger. Desde entonces la Mesa de Emergencias ha adjudicado 1.108 viviendas. Las aportaciones de viviendas desde entonces han sido muy dispares ya que entre 2016 y 2020, **el Ayuntamiento de Barcelona ha aportado 849 de las 1104 viviendas de la mesa de emergencias.**

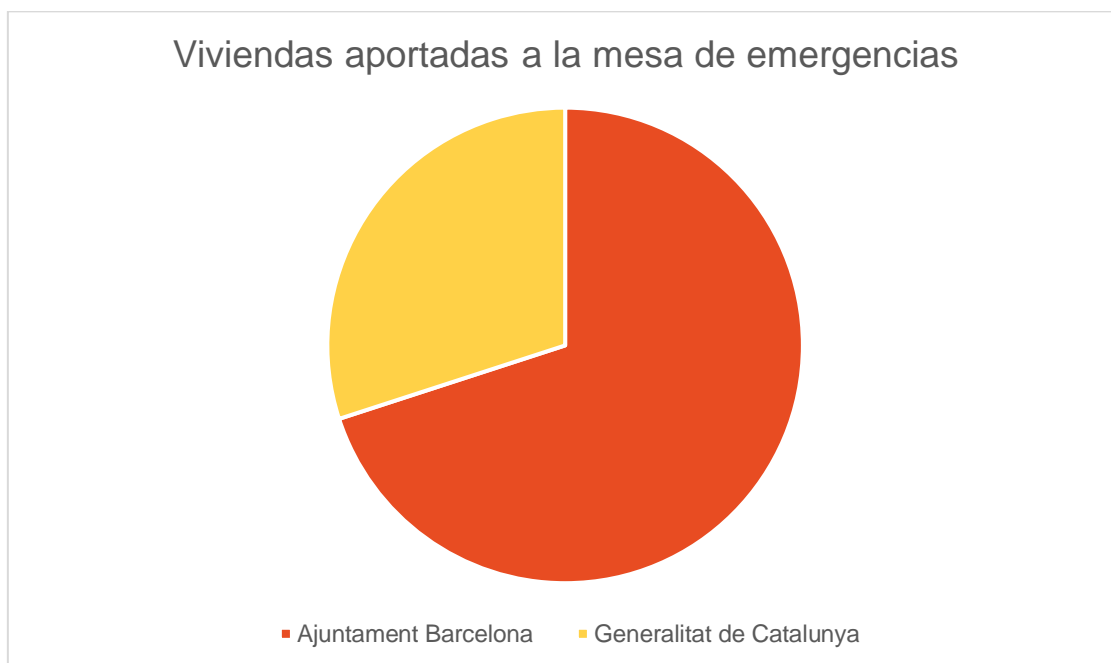


Ilustración 8. Viviendas aportadas por la Generalitat de Catalunya y por el Ayuntamiento de Barcelona

Además de la implementación del SIPHO, algunos de los programas que se han realizado con éxito son los siguientes:

- Censo de viviendas vacías:
- Creación del Observatorio Metropolitano de Vivienda (O-HB)
- Implementación de la Unidad Anti- acoso.

En lo que concierne a las temáticas de asesoramiento tanto de mediación como de servicios jurídicos en los últimos 5 años observamos la evolución en la siguiente gráfica (ilustración 9.)

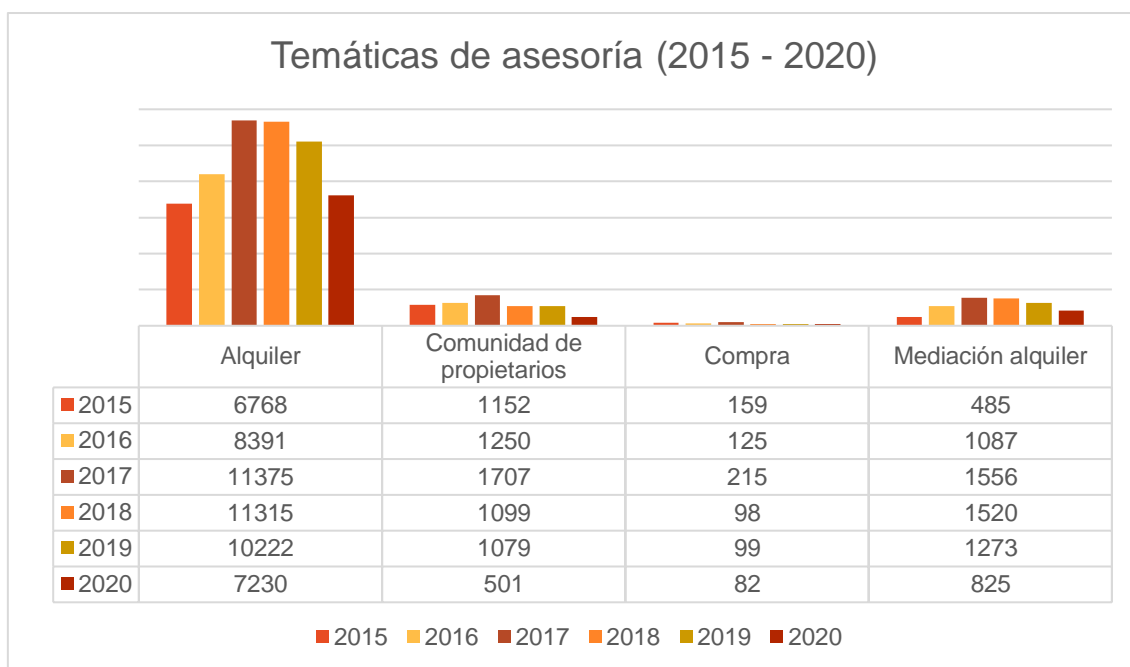


Ilustración 9. Servicios de asesoramiento (2015 - 2020)

Establecer una comparativa con años anteriores resulta complicado debido a las situaciones inéditas que provocó el estado de alarma. Las consecuencias económicas de la pandemia agravaron situaciones de vulnerabilidad como la atención a la gente mayor, a los enfermos crónicos y a los núcleos monoparentales. La crisis de vivienda no es a partir de la pandemia, esta sólo visibilizó y acentuó la problemática social al respecto.

5. CONCLUSIONES

1. Prevención: tarea fundamental

Las **tareas de prevención** frente al riesgo de pérdida de la vivienda son fundamentales. La búsqueda y aplicación de soluciones previas debe valorarse como el núcleo de las políticas públicas en materia de vivienda. Gracias a esta visión preventiva **se han logrado evitar 90% de los desahucios programados en 2020**. La entrada en vigor del Real Decreto Ley 37/2020 ha sido fundamental para que las órdenes de desalojo se suspendan antes de la fecha prevista.

Las herramientas de las que se dispone para hacer frente a la exclusión residencial reducen las situaciones de riesgo y permiten facilitar acuerdos entre las partes implicadas gracias a la mediación, al asesoramiento y a la canalización de ayudas económicas para el alquiler o el pago de la hipoteca. Estas tareas de prevención implican acciones que van desde el asesoramiento telefónico hasta la mediación y orientación jurídica, pero también contemplan la detección de cláusulas abusivas y de prácticas inmobiliarias de acoso y exclusión.

2. Defender los derechos de la población vulnerable

La vulnerabilidad social implica la inseguridad e indefensión de las familias a causa de la falta de recursos económicos, sociales y emocionales para hacer frente a la situación de exclusión.

En la mayoría de los casos observamos que la vulnerabilidad en la tenencia de la vivienda implica la coexistencia de otras vulnerabilidades sociales como la falta de ingresos regulares. Hemos podido observar que gran parte de los motivos de desalojo se deben al **impago del alquiler**. La labor del equipo de mediación no se limita a las áreas que afectan directamente a la vivienda, sino que busca **vincular con otras instancias** y ofrecer alternativas que permitan fortalecer otros aspectos en materia social, económica o sanitaria.

Para que la vulnerabilidad no se convierta en vulneración de los derechos fundamentales es necesario que los tres órdenes de gobernanza se involucren en prevenir la pérdida de vivienda. Es importante recuperar y hacer cumplir la **obligación de que los grandes tenedores otorguen pisos en régimen de alquiler social**, solicitar a la Generalitat de Catalunya que gestione su propia Unidad Anti-desahucios y exigir al Estado la **continuidad de las moratorias** por lo menos hasta que se apruebe una ley estatal que paralice los desalojos cuando no haya alternativas habitacionales.

3. Reacción a la emergencia social

Ante la emergencia social cabe destacar la oportuna puesta en marcha del programa de movilización de HUT (Habitatge d'ús Turístic) para gestionarlas desde la Mesa de Emergencias dando prioridad a familias con menores de edad.

Por otra parte, gracias a las moratorias hipotecarias y de pago de alquiler, se lograron evitar la mayor parte de los desahucios. El **acompañamiento** realizado

desde las oficinas de vivienda de cada distrito se ha mostrado como una herramienta indispensable de soporte no solo técnica sino también emocional ya que la pérdida de la vivienda, o su mera posibilidad, trae consigo una serie de sentimientos de estrés, angustia e impotencia que requieren empatía, consuelo y esperanza.

El aplazamiento del desalojo de la vivienda permite obtener un respiro a las personas afectadas y un margen de maniobra para poder implementar las acciones correspondientes para llegar a acuerdos o conceder ayudas económicas.

Los **lanzamientos con fecha abierta** son una práctica judicial que surgió como reacción a la movilización social contra los desahucios. **Esta práctica perjudica el normal desarrollo de las tareas de mediación, interlocución y acompañamiento** del Servicio de Intervención en la Pérdida de la Vivienda y Ocupación. Los desalojos en general no dejan de ser un acto de violencia estructural. En los lanzamientos sin fecha determinada el estrés y el sufrimiento de quienes padecen esta situación es todavía mayor al enfrentar la posible pérdida de la vivienda bajo un estado generalizado de incertidumbre y angustia.

4. 2020: Un año atípico

La situación social inédita a causa de la pandemia por la Covid-19 tuvo una incidencia especial sobre el sector de la vivienda. Así pues, si bien se paralizaron la mayoría de los desahucios durante el periodo del estado de alarma, aumentó notablemente la vulnerabilidad social. Por otra parte, la habitual atención del SIPHO basada en la presencia, el acompañamiento y la vinculación directa, tuvo que modificarse para establecer nuevas dinámicas de seguimiento y atención basadas en sistemas telefónicos y telemáticos que poco a poco se han ido combinando con la asistencia presencial.

5. Escenario Post- Covid

El escenario post-Covid plantea nuevos retos para la intervención del SIPHO en lo que se refiere a la implementación de herramientas de seguimiento e intervención en un entorno **híbrido** que optimice las funciones que ya se realizaban y evalúe la pertinencia de continuar o transformar las que se implementaron bajo el escenario de emergencia. El impacto económico y social de la pandemia tendrá repercusiones a largo plazo por lo que habrá que abordar los retos y las características específicas de este nuevo escenario con el objetivo de minimizar los daños ante una posible emergencia habitacional que ya se advierte desde los equipos municipales, las entidades sociales y las asociaciones de vecinos.

Los efectos económicos y sociales de la pandemia serán visibles en el futuro inmediato y por ello es necesario insistir en que las políticas públicas vayan encaminadas a la protección de las unidades familiares vulnerables que han sido las más afectadas a través de la regulación de los alquileres, la prolongación de las moratorias, el cumplimiento de las obligaciones sociales de los grandes tenedores y del reforzamiento de las ayudas municipales por parte de la Generalidad y del gobierno estatal.