

ANEXO 1. DATOS Y CIFRAS DISPONIBLES SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA PARA LA CAMPAÑA JPIC DEL BICENTENARIO en la Provincia Vedruna de Europa:

“¡POR UN PRESENTE CON VIVIENDA DIGNA!”

Fecha de esta recopilación: agosto de 2025

A partir de los datos mundiales y nacionales de España e Italia¹ que nos han aportado desde Unanima Internacional (UI), hemos profundizado nuestra búsqueda en diversas fuentes para hacernos cargo de la realidad en torno a las situaciones de sinhogarismo, que no son solamente las de aquellas personas que duermen en las calles.²

El informe de UI “*Las caras ocultas de la falta de vivienda: perspectivas globales y caminos a seguir*”³ junto a los informes de ONU-Habitat, muestra que nos encontramos en un contexto mundial donde la vivienda es inviable para buena parte de la población⁴. Se calcula que alrededor de 1.800 millones de personas, una de cada cinco personas del planeta, viven sin un hogar adecuado.

Tras esta búsqueda, compartimos algunos datos encontrados en fuentes que creemos confiables, sobre la vulneración creciente del derecho a la vivienda en los países donde actualmente estamos presentes: España e Italia.

La especulación y la falta de vivienda social impide, cada vez más, que las familias vulnerables, pero también los jóvenes y las personas jubiladas no puedan acceder a una vivienda digna... de tal modo que está ya afectando a familias de rentas medias.... En España, según el **estudio 2024** del Ministerio de Asuntos Sociales, el 29,5% de los **hogares se encontraban EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL, es decir 5.696.678**. Hay una proliferación de infraviviendas, esto es, familias que viven en una sola habitación (“barraquismo vertical”), personas que pagan por un turno de 8 horas en una cama, viviendas inestables, insalubres e inseguras, etc., personas y familias que

¹ Cf. artículo de Maureen Foltz “*FALTA DE VIVIENDA. España, Italia: reflexión general sobre la situación de falta de vivienda: estrategias nacionales*”. De Unanima International.

² Unanima Internacional nació en 2001, ONG con Estatuto consultivo en la ONU, enfocada en abogar por las mujeres y los niños que viven en la pobreza, la falta de vivienda, el desplazamiento y que son víctimas de la trata de personas y han llevado sus voces a las Naciones Unidas. Formada por 24 congregaciones religiosas femeninas. Desde el inicio estuvo nuestra congregación de Carmelitas de la Caridad Vedruna. Los últimos años ha incidido en las Naciones Unidas en la visibilización de las familias y personas que se encuentran en situación de sinhogarismo y en el cabildeo que ha contribuido a que se instituya un Día internacional de las Personas en Situación de Sinhogarismo y a que se tome en cuenta esta realidad. Finaliza oficialmente este año 2025.

³ Se puede descargar en: <https://unanima-international.org/>

⁴ <https://onu-habitat.org/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria> y sobre las personas en situación de sinhogarismo <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/homelessness-and-human-rights#homelessness>. Y de la visita a España del Relator ONU Vivienda: informe preliminar <https://docs.un.org/es/A/HRC/4/18/Add.3>; informe final 2008 <https://docs.un.org/es/A/HRC/7/16/Add.2>



viven temporalmente en casas de acogida, en hostales sociales o en albergues, además de muchas otras que viven en la calle, en espacios abiertos o automóviles. **Un 25,4% de la población en Italia y un 7,6% en España, VIVÍA HACINADA EN HOGARES SUPERPOBLADOS en 2023.**⁵ La vivienda inadecuada y las situaciones de inseguridad habitacional afectan a millones de familias.

Aunque no hay cifras oficiales detalladas para cada situación de sinhogarismo, los datos disponibles son alarmantes; tras ellos están millones de rostros y vidas de personas:

En España, el primer trimestre de 2025 hubo un total de 7.334 **LANZAMIENTOS JUDICIALES**, de los cuales 5.644 fueron por impago del alquiler, un 3,69% más que los de 2024. Los últimos datos oficiales de Italia son del año 2023: la policía ejecutó 21.354 desahucios y se emitieron 39.373 sentencias de desahucio, 30.702 de ellas por morosidad no culpable en pagos y se presentaron 74.000 solicitudes de ejecución de desahucio a los agentes judiciales.⁶ Ambos países coinciden en el aumento de desahucios por incapacidad de pagar los alquileres y en el mayor **IMPACTO, DESPROPORCIONADO EN FAMILIAS ENCABEZADAS POR MUJERES CON MENORES** (entre un 70-80% del total)⁷.

El año 2023 en Italia, entre un 16,2-45% de menores -según la zona- vivía en viviendas con problemas estructurales o humedad con un riesgo elevado de desahucio o exclusión residencial en varias regiones, especialmente en Valle d'Aosta, Piamonte, Lacio, Lombardía y Puglia y la media de **MENORES EXPUESTOS A LA POBREZA ABSOLUTA fue del 12,4% (1,3 millones de niños)**. Y el riesgo de pobreza o exclusión social entre menores de seis años italianos siguió aumentando en 2024, que fue del 27,7%⁸ especialmente en las localidades sureñas.

Por otra parte, según el CES español 2025 - Consejo Económico Social- hay un 34,7% de pobreza infantil en España, muy por encima de la media europea⁹. E igualmente, los

⁵https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&action=statexp-seat&lang=es

⁶Fuentes: **para Italia** son indirectas en base a las cifras del Ministero dell'Interno, ya que al consultarla, el link deniega el acceso a la nota publicada por ese Ministero; pero las tablas del pdf con los datos del Ministero fueron publicadas por CGIL-Confederazione Generale Italiana del Lavoro y Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) en Chrome extension://efaidnbmnnibpcajpcgkclefindmkaj/https://files.cgil.it/version/c:YWyzNGJjNWQtOTU0YS00:OWM0NGI3OWEtNDIzOC00/Nota%20Procedure%20di%20sfratto.pdf , los datos generales se encuentran en la carta de la Unione Inquilini al Parlamento italiano en octubre 2024 y en la nota de la Unione Sindacale di Base <https://www.usb.it/leggi-notizia/i-dati-degli-sfratti-del-2023-continuano-a-certificare-il-fallimento-della-legge-n-431-del-1998-1527-1.html>? . **Para España:** nota de prensa del Consejo General del Poder judicial-CGPJ) <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Consejo-General-del-Poder-Judicial/Oficina-de-Comunicacion/Archivo-de-notas-de-prensa/Los-concursos-presentados-ante-los-organos-judiciales-en-2023-aumentaron-un-52-9-por-ciento-respecto-al-ano-anterior>

⁷ En España un 70-80% de estos niños son entre 18.600 y 21.000 niños afectados por los desahucios y, aplicando las cifras de desahucios con menores, los niños afectados en Italia son entre 15.000 y 17.000. Cf. Para España <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Consejo-General-del-Poder-Judicial/Oficina-de-Comunicacion/Archivo-de-notas-de-prensa/Los-concursos-presentados-ante-los-organos-judiciales-en-2023-aumentaron-un-52-9-por-ciento-respecto-al-ano-anterior> y <https://www.savethechildren.es/notasprensa/espaa-es-el-tercer-pais-europeo-en-el-que-las-familias-tienen-mas-dificultades-para>. Cf. El informe promovido por la Plataforma Docents080 realizado, docentes y padres de 46 escuelas de Barcelona, junto con el Observatorio DESC detectó situaciones de infravivienda y de desahucios entre los menores escolarizados y la grave afectación de estas situaciones en sus vidas y su rendimiento académico. Cf <https://caladona.org/deteccio-de-situacions-dinfrabitatge-i-desnonaments-en-centres-educatius-de-barcelona/>.

⁸ Datos de Eurostat junio 2025.

⁹ La media europea es del 24,8%.



datos del INE español 2024 muestran que **un 34,1 % de la infancia (más de 2,7 MILLONES DE MENORES) VIVE EN RIESGO DE POBREZA Y EXCLUSIÓN** siendo los hogares monoparentales, los menores entre 13-17 años y los de las regiones de Andalucía 44,4%, Murcia 43,9% y Canarias 38,6%, los más afectados.

La crisis de vivienda se ha ido agravando por la especulación y la escasez de vivienda social. La **SUBIDA DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER Y DE COMPRA** hacen cada vez más difícil acceder a una de las viviendas disponibles en Italia y España. Los pagos relacionados con la vivienda suponen más del 40% de los ingresos familiares, en Italia para un 5,7% y en España para el 8,2% de la población.

Hay cifras mucho mayores para las familias vulnerables: entre un 14-20% de ellas gastan casi todos sus ingresos mensuales en alquiler y suministros, especialmente en las áreas donde se concentra la actividad económica y turística. La mitad de los hogares de las ciudades, una vez han pagado el alquiler, viven una situación de pobreza severa¹⁰. **Un 3% DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA VIVE EN UNA HABITACIÓN, compartiendo piso**¹¹. España ha sido advertida por la Unión Europea respecto a la significativa proporción de **FAMILIAS QUE AFRONTAN UN GRAN SOBREESFUERZO**, de hasta el 73% de sus ingresos y ha instado al Gobierno español a garantizar una vivienda digna¹².

Esta situación afecta gravemente la salud mental y la cohesión social, generando exclusión y dificultades para el desarrollo vital.

A pesar de ello, y contrastando con algunas campañas mediáticas, **EL 92% DE LAS FAMILIAS PAGA SU ALQUILER CADA MES**. Según los datos del INE de septiembre 2023 **las OKUPACIONES DE VIVIENDAS DISMINUYERON EN ESPAÑA APROXIMADAMENTE UN 30%**, con una cifra total de **15 289 viviendas okupadas**, lo que supone **un 0,06 % del total del parque residencial español**¹³. Y en Italia en 2023 había 50 000 viviendas okupadas que representan **un 0,16 % del total del parque residencial**, de ellas 30.000 son viviendas públicas y el resto privadas.¹⁴

En España, junto al aumento de los precios, existe una percepción de **FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA** de los propietarios frente a los impagos de los inquilinos y a la inversión necesaria para su rehabilitación, y esto hace que opten por vender la vivienda o por no usarla, aunque, según los datos disponibles, vemos que los impagos y la okupación ilegal son una realidad infrecuente. Hay un 14,4% de **VIVIENDAS VACÍAS (3.837.328)**, así como 2.514.511 viviendas de uso esporádico y 943.924 viviendas de uso inferior a un mes. Esta situación empeora el acceso a las viviendas que existen.¹⁵

¹⁰ Segundo el Informe *Vivir de alquiler: inseguridad garantizada por ley*, publicado por el Instituto de Investigación Urbana de Barcelona (IDRA) de diciembre 2024, que estudia la situación de la vivienda en España.

¹¹ No hay datos disponibles para Italia.

¹² https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&action=statexp-seat&lang=es; informe del Banco de España, octubre 2024: chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcgkclefindmkaj/https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2432.pdf

¹³ Cifras del Ministerio del Interior: la usurpación de viviendas de entidades bancarias cayó un 36% y el allanamiento de viviendas de particulares bajó un 29%. De media, un 80% de los inmuebles ocupados ilegalmente pertenecen a entidades bancarias, fondos de inversión o Sareb, aunque en lugares como Galicia, estos representan el 90% del total.

¹⁴ Para Italia no hay datos que distingan las viviendas de grandes inversores de las viviendas de particulares, ni si están vacías u ocupadas. Los datos mencionados son de Federcasa.

¹⁵ En Madrid hay 97.178 viviendas vacías, Barcelona tiene más de 75.000 viviendas vacías y ciudades como Valencia, Vigo o Sevilla cuentan con más de 20.000 viviendas vacías en sus municipios. Cf mapa actualizado de viviendas vacías por ciudades en Observatorio: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/Se>



Además, tanto en España como en Italia, muchas **VIVIENDAS RESIDENCIALES HAN PASADO A SER VIVIENDAS DE USO TEMPORAL -VUT-** para turistas, estudiantes y otros usos de temporada alcanzan ya el 50% en las áreas tensionadas, *por encima de los países de la UE*¹⁶ y eluden así la normativa de contención de precios. En Italia, desde 2019, debido al auge de alquileres turísticos, unas 230.000 viviendas han dejado de tener uso residencial permanente: casi 110.000 han dejado de estar disponibles para alquiler residencial y más de 120.000 para alquileres superiores a tres años.

Por otra parte, **en Italia** se estima que hay un 5-6% **DE VIVIENDAS SOCIALES** en uso - unas 700.000- y hay otras **100.000 VIVIENDAS SOCIALES VACÍAS** esperando fondos para su rehabilitación, mientras que hay 652.000 familias en situación de sinhogarismo esperando una vivienda social pública, con tiempos de espera para la asignación que pueden llegar a diez años. Existe cierta capacidad de alojamiento, aunque el hacinamiento y la duración limitada de las estancias en viviendas sociales, son un problema.

Y **en España** hay un 3,4% **de oferta de vivienda pública** con unas 318.000 viviendas sociales¹⁷. Según los cálculos del Grupo ViSO, en España se necesitarían ya 814.000 viviendas asequibles y sociales¹⁸ y sumar otro 1.822.000 para atenuar la situación en los próximos 10 años, entre viviendas sociales (332.000) y viviendas asequibles (1.490.000)¹⁹ para paliar la actual crisis de vivienda en los hogares en que la vivienda supone un esfuerzo superior al 30% de sus ingresos; esto es, para un 38,6% de hogares.

El CES de 2025 indica que **el 90% DE LOS JÓVENES²⁰ sitúan el ELEVADO COSTO DE LA VIVIENDA como LA PRINCIPAL BARRERA PARA INDEPENDIZARSE** y, al concentrarse en quienes entran al mercado laboral, puede impactar en este mercado de trabajo.

considera que el uso es inferior a un mes cuando el consumo eléctrico está entre el umbral mínimo y 250 Kwh; y un uso esporádico si oscila entre 251 y 750 Kwh.

¹⁶ Datos del INE España 2023: del total de 26.623.000 viviendas existentes, 3.837.000 estaban vacías y 3.400.000 tenían un uso esporádico inferior a un mes en muchas ocasiones, y había unas 16.000 viviendas ocupadas. Según el informe 2024 del Banco de España, solo en las cinco provincias más tensionadas (Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante y Málaga) se acumula un déficit de vivienda superior al 50%.

¹⁷ Está a la cola de Europa en vivienda social junto a Rumanía, Croacia, Estonia o Portugal ...cf. Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/home>; datos España-Europa y comparativa de vivienda social de alquiler por ciudades, por tenencia <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/>.

¹⁸ <https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/la-nueva-trampa-de-la-vivienda.html>

¹⁹ Viviendas sociales para hogares con más de 40% de cuota de esfuerzo que ingresan menos de 2.000€ y viviendas asequibles para hogares con una cuota entre el 30-40% e ingresos iguales o inferiores a los 2.500€. Esto requeriría un esfuerzo inversor de alrededor de 250.000 millones de euros, casi tanto como lo que recauda la Agencia Tributaria en un año. La inversión pública actual es del 0,15%, mientras en salud es del 7,8%, educación el 4,9% y defensa más del 2,48%. El Grupo ViSO, es un think tank multidisciplinar de expertos del sector social e inmobiliario para avanzar hacia un nuevo modelo sostenible de vivienda social y asequible en España, que propone estas cifras junto a programas de acompañamiento sociolaboral que hagan posible la sostenibilidad del modelo, desde la concepción de la vivienda como una infraestructura básica. “se trata de ofrecer un hogar tanto a personas y familias con dificultades para acceder a una vivienda – jóvenes, trabajadores con sueldos ajustados o próximos a jubilarse – , como a aquellas en situación de vulnerabilidad o en riesgo de vulnerabilidad , a las que es necesario ayudar a su evolución a través de programas de acompañamiento sociolaboral que hagan posible la sostenibilidad del modelo. La vivienda social tiene que ser concebida como una infraestructura básica”. (Cf.<https://elpais.com/economia/2025-02-20/un-grupo-de-expertos-calcula-que-espana-neesita-18-millones-de-viviendas-sociales-y-asequibles.html>;

<https://visogrupo.org/>; <https://www.ingeus.es/visogrupo/>;

<https://observatorioinmobiliario.es/noticias/organizaciones/nace-viso-el-grupo-de-trabajo-que-defiende-un-nuevo-modelo-de-alquiler-2/>

²⁰ Los datos del 2º semestre 2024 del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España señala que solo el 15,2% de los jóvenes pudieron emanciparse, porque “necesitamos destinar el 90% de nuestros ingresos



La **MEDIA EUROPEA ES DEL 9,3% DE VIVIENDAS SOCIALES**, superada en algunos estados como Países Bajos (30%), Dinamarca y Suecia (20%), Francia (17%) y Reino Unido (19%) y se impulsa a los Estados a garantizar que el coste de vivienda y suministros no supere el 30% de los ingresos, con especial atención a zonas tensionadas y a limitar la autorización previa de la actividad turística residencial.

Respecto a la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS**, España e Italia han tenido una **TASA GENERAL DE CONSTRUCCIÓN BAJA** en los últimos años. La de Italia es la más baja de Europa con 1,6 por cada 1000 viviendas existentes y el 2024 en España se han construido 100.980, un 14% más que los años anteriores y de éstas, 14.371 -más del 13%- son protegidas. Pero esto no es suficiente. Según el CES, se necesitarían 150.000 viviendas nuevas cada año, aunque este primer año habría de ser muchas más. Las medidas aplicadas hasta ahora solo son paliativas, porque es un problema estructural.²¹

EN ESPAÑA, EL AUMENTO DE PRECIOS afecta a todo tipo de viviendas, nuevas y de segunda mano, así como a los alquileres, debido a una demanda muy superior a la oferta, la falta de suelo y de mano de obra en la construcción, el aumento de los costos de construcción y de las tasas hipotecarias.

Los datos Eurostat muestran que, el primer trimestre 2025, crecieron un 12,3% mientras que en Italia bajaron el 0,2%. El Observatorio de Provienda señalan que el precio medio de compraventa de vivienda en España -este año 2025- ha subido entre un 10-14%, según la provincia. Desde 2010, en España, el precio de compra creció un 57,9% y el de los alquileres un 27,8%, pero aun así, las ventas crecieron un 20% el primer semestre de 2025.

La situación en Italia es diferente: desde 2010 el precio de compra de vivienda ha bajado un 5%, mientras que los alquileres han subido sobre un 7-9%, ya que en la crisis de 2012 el PIB cayó más que en otros países.

En general, hay un desfase entre el aumento de los salarios y los mayores aumentos del precio de la vivienda y del coste de la vida, más acentuado en España²² donde la recuperación económica ha aumentado la desigualdad social, aumenta la brecha entre ingresos y gastos que beneficia a las rentas altas y perjudica a los hogares más vulnerables.

La baja oferta existente hizo que en Italia hubiese **13 PERSONAS INTERESADAS POR CADA PISO DE ALQUILER DISPONIBLE** en septiembre de 2024, variando según el lugar: en Verona 42, en Forli 37, en Prato 33, Trento 32, en Roma 29, 23 en Turín y 21 en Florencia.

En España, los datos de junio de 2025 dicen que la media de contactos recibidos por cada vivienda en alquiler fue de 38, pero con cifras muy dispares según las capitales: 109

para pagar el alquiler de una vivienda y más el 35% para acceder, en el mejor de los casos, a una habitación en un piso compartido cf. <https://www.cje.org/observatorio-de-emancipacion/#290-310-2o-semestre-2024> .

²¹ cf. La Vanguardia, del 29 de mayo 2025, con datos de la memoria anual del CES: *La vivienda es el “agujero negro” que se traga la mejora de las rentas*.

²² A partir datos de Eurostat y del INE, julio 2025: <https://www.rtve.es/noticias/20250704/espana-zona-euro-crece-precio-vivienda/16651647.shtml> ; Cf. sobre construcción vivienda España y aumento precios, del 30 marzo 2025: <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2025/03/20/67dc4e7afddff69a38b45b3.html>. Datos Eurostat: <https://eulerpool.com/en/macro/italy/homeownership-rate>. Comparativa del precio de la vivienda con los salarios actualizado para cada provincia de España: <https://provienda.org/observatorio/causas-del-problema/precio-de-compraventa/>.



personas en Vitoria, 95 en Barcelona, 80 en Guadalajara, 75 en Tarragona, 72 en Pamplona, 70 en Lleida, 64 en Palma, 44 en Madrid, 41 en Bilbao y San Sebastián, 38 en Valencia y Málaga, 36 en Sevilla, 14 en Granada y Segovia, 12 en Orense y Ceuta y, el menor en Salamanca y Cáceres con 9.²³

EN AMBOS PAISES, HAY UNA CULTURA TRADICIONAL TENDENTE A TENER UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD. En España está bajando la cifra por falta de acceso. Actualmente, el 73,7% son propietarios o tienen derecho a uso de vivienda en propiedad frente al 82% que había en 2018²⁴. Aumenta el número de copropietarios y ya viven del alquiler el 18,7% de las familias, para complementar sus ingresos. El 17% tiene un alquiler a precio de mercado, el 3,4% de los hogares tiene un alquiler por debajo del precio de mercado y el 6% reside en una vivienda cedida.²⁵ En 2024, las personas físicas tenían el 90,8% de las viviendas y las restantes se repartían entre personas jurídicas (2,3%) y otras entidades no jurídicas (6,9%).

Las viviendas en manos de las **GRANDES CORPORACIONES (MEGATENEDORES)** con más de 50 viviendas, son algo más del 8% del parque de alquiler habitual de viviendas en España, **CONCENTRANDO UNAS 185.000 VIVIENDAS ALQUILADAS** (dato del Banco de España)²⁶, siendo esta cifra la suma de las fianzas depositadas en 11 Comunidades Autónomas y no incluye las viviendas con depósito no obligatorio ni las que están en otras Comunidades Autónomas. De estas, los grandes fondos “buitre”²⁷ o **SOCIMI ACAPARAN MÁS DE 115.000 VIVIENDAS DE ALQUILER**²⁸. Solo CaixaBank y Blackstone poseen más de 41.000 viviendas y la SAREB otras 37.716.

También algunas personas físicas acumulan hasta 700 viviendas. Aunque las corporaciones tengan un % bajo de viviendas en relación al total, estas junto a las grandes corporaciones y SOCIMIS pueden dominar los precios del mercado al alza para especular ya que poseen ventajas fiscales y grandes fondos respaldados por inversores internacionales; y se van cuando no les reporta beneficio, tal como está sucediendo en Catalunya, a partir de la aplicación de ley de vivienda en las áreas tensionadas.²⁹

²³ Del portal Idealista, datos del 18 septiembre de 2024 para Italia y de junio 2025 para España. Cf. Observatorio de Vivienda asequible de la Asociación Provienda: <https://provienda.org/observatorio/causas-del-problema/precio-de-compraventa/> donde también compara el precio de la vivienda con los salarios en cada provincia.

²⁴ Se calcula que, aproximadamente, solo un 60% son propietarios particulares de la vivienda en la que residen y el resto son usufructuarios.

²⁵ Datos del INE, que contabiliza tanto la persona titular como las otras personas que residen en la vivienda.

²⁶ NY Times 25 abril 2025: <https://www.nytimes.com/es/2025/04/25/espanol/mundo/espaa-alquiler-pisos-crisis-vivienda.html>; CIVIO, 2 abril 2024: <https://civio.es/poder/2024/04/02/caixabank-y-blackstone-los-dos-mayores-caseros-del-pais-suman-cerca-de-41-dot-400-viviendas-alquiladas/>. Titulares catastrales: https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/estadistica_3.asp.

²⁷ El origen de estos fondos oportunistas, llamados “fondos buitre”, está en la crisis bancaria de 2011, cuando Europa decidió salvar a los bancos privatizando los bienes rescatados a través de bancos ‘malos’ como la SAREB -Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria – en España o el irlandés NAMA. Estos fondos oportunistas compraron cientos de miles de deudas impagadas a los bancos a bajo precio, con el fin de lucrarse. Una investigación de propietarios corporativos europeos: <https://cities4rent.journalismarena.media/> que ganó el European Prize Innovation Award de 2022.

²⁸https://diario16plus.com/nacional/los-fondos-buitre-acaparan-mas-de-115-000-viviendas-de-alquiler-en-espana_352314_102.html artículo de abril 2023, actualizado a 2 de julio 2024. Lista actualizada mensualmente de las viviendas de SAREB: <https://www.sareb.es/> .

²⁹ Con la aplicación en Catalunya del tope al alquiler de la nueva Ley de la Vivienda española, estos fondos están poniendo a la venta en el mercado minorista las viviendas de alquiler a medida que finaliza el contrato para llevarse los fondos a donde haya un mercado libre. Cf. <https://cincodias.elpais.com/companias/2025-01-13/losgrandes-fondos-salen-de-cataluna-con-la-venta-de-centenares-de-viviendas-por-el-tope-del-alquiler.html>



En relación a **ITALIA**, Eurostat informó que **LA TASA DE PROPIEDAD DE VIVIENDA AUMENTÓ 7 décimas en 2024**, situándose en un 75,9%. No existe un inventario nacional, pero, según ISTAT/OMI e Idealista 2024–2025 se calcula que sobre el **7% DEL PARQUE RESIDENCIAL DE VIVIENDAS ESTÁ EN MANOS DE PERSONAS NO FÍSICAS** - unos 2,5 millones de viviendas- sin diferenciar las actuaciones especulativas de fondos “buitre” de los fondos institucionales³⁰.

Para acabar, respecto a las personas que ahora se denominan **PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE** porque **se encuentran viviendo en la calle, o bien en automóviles o infraviviendas, y también respecto a las que están viviendo en albergues y acogidas temporales de tipo social hemos encontrado que:**

- **EN ESPAÑA** había **un total de 28.552 personas sin techo**, según los últimos datos del INE 2022. De ellas, 7.277 se encuentran en situación de calle, 11.498 viven en albergues y centros de acogida y otras 9.778 en pisos y pensiones temporales. Es decir, de media, de cada 100.000 personas, 86,6 son personas sin hogar. Esta cifra es muy superior cuando el cálculo lo hacen las ONG que atienden a estas personas, como Caritas que, en 2023 atendió a **42 336 PERSONAS SIN HOGAR**, lo que muestra la invisibilidad de quienes viven en chabolas, caravanas o están pendientes de desahucio en las estadísticas oficiales.³¹
- **EN ITALIA, en noviembre 2024** había **CASI 100.000 PERSONAS SIN HOGAR**, contando únicamente ciudadanos italianos y personas extranjeras con permiso de residencia válido. No hay otras cifras que incluyan a las personas que se encontraban en situación de calle ya que no están en los registros oficiales por no tener documentación de residencia.³²

2. SELECCIÓN DEL DERECHO INTERNACIONAL, EUROPEO, NACIONAL. LEGISLACIÓN EN TORNO AL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

El derecho a la vivienda está proclamado **INTERNACIONALMENTE** en:

- El Art. 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- El Art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y las Resoluciones de la ONU de 19 junio de 2020³³.
- Es un derecho que forma parte del llamamiento internacional a la acción de la Agenda 2030, contenido explícitamente en el **Objetivo de Desarrollo Sostenible**

³⁰ Sin cifras específicas sobre fondos “buitre” como tales, los datos italianos se refieren al total del patrimonio inmobiliario gestionado por **fondos inmobiliarios y REITs** que son sociedades -Real Estate Investment Trust- sujetas a muy baja fiscalidad, que invierten en activos inmobiliarios para generar rentas, de las cuales deben repartir el 90% en forma de dividendos entre sus inversores.

³¹ Del Ministerio de Asuntos Sociales: <https://www.dsca.gob.es/ca/derechos-sociales/servicios-sociales/personas-sin-hogar>. Artículo del 8 de agosto de 2025: <https://cadenaser.com/nacional/2025/08/08/la-bendita-pelota-de-futbol-es-la-salvacion-de-la-seleccion-espanola-de-personas-sin-hogar-perdi-el-control-de-mi-vida-por-completo-cadena-ser/>

³² Del 8 de noviembre 2024: <https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20241108/italia-aprueba-personas-sin-hogar-acceder-medico-cabecera-111515815>; https://www.rtve.es/noticias/20241021/caritas-atiente-13784-personas-sin-hogar-invisibles-estadisticas-oficiales/16296433.shtml?utm_source=chatgpt.com

³³ <https://docs.un.org/es/A/HRC/RES/43/14>



Nº 11, en su meta 1^a: “De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”, y otros ODS relacionados como es el ODS Nº 1 del combate contra la pobreza.

EN EUROPA está reconocido en:

- El Art. 31 de la Carta Social Europea Revisada.
- El Art. 34.3 de la Carta de Derechos Fundamentales de la UE (2000).
- La Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos³⁴, que pide a la Comisión y a los Estados miembros garantizar como derecho fundamental -mediante la legislación aplicable- la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna.
- Por otra parte, la Gran Sala del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE)³⁵ sentenció el 22 de septiembre de 2020 que, por razones imperiosas de interés general de la lucha contra la escasez de vivienda y de la preservación del equilibrio funcional del territorio, las autoridades locales pueden regular mecanismos de autorización y limitación a la actividad turística residencial.
- Asimismo, el 30 de enero de 2025 se ha constituido en el Parlamento Europeo la Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (HOUS), con el mandato de “*analizar las causas profundas de la escasez de viviendas, evaluar la eficacia de la financiación y las normas de la UE, e identificar soluciones sostenibles y asequibles*”³⁶.

EN ITALIA, varios artículos de la Constitución protegen las condiciones de vida dignas que, en cuanto a la vivienda, se han concretado en la Ley 457/1978 sobre vivienda pública, la Ley 431/1998 que regula el alquiler y protege a los inquilinos, y la Ley 9/2007 que establece medidas para emergencias habitacionales. El gobierno italiano ha introducido leyes para mejorar el acceso a la atención médica para las personas sin hogar, vinculando el acceso al registro municipal en lugar de a una dirección permanente.

EN EL ESTADO ESPAÑOL, el Art. 47 de la Constitución Española protege “el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” y el Art 33 que destaca la función social del derecho a la propiedad privada, así como la Ley 12/2023 de 24 de Mayo por el Derecho a la Vivienda, un marco estatal con competencias plenas en cada Comunidad Autónoma para incluir en su normativa y ejecutarla. Una Estrategia Nacional para Combatir la Falta de Vivienda (2023-2030) por la que se están llevando algunas iniciativas de “Primero la vivienda” (Housing First). La actualización de la ley se publicó el 28 de febrero 2025³⁷ con nuevas disposiciones de protección de las personas vulnerables, paralizar desahucios

³⁴ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html y la ficha sobre la situación europea: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/es/sheet/353487/la-crisis-de-la-vivienda-en-la-union-europea>

³⁵ <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=231406&pageIndex=0&doctlang=es&mode=re&q&dir=&occ=first&part=1&cid=3788247>

³⁶ <https://www.europarl.europa.eu/committees/es/hous/home/highlights>

³⁷ Se puede descargar la ley primera de 2023 y el texto actualizado 2025 en:

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203&tn=1&p=20250228>



y hacer frente a los impagos, desincentivar las viviendas vacías y las de uso temporal de grandes tenedores especialmente en áreas tensionadas, entre otras medidas.

En ambos países, **está por revisar la legislación de muchos municipios de acuerdo a la normativa europea** y, asimismo, **en la mayoría de las 17 Autonomías españolas** y 2 ciudades Autónomas todavía no la aplican³⁸, aunque tienen transferidas todas las competencias para hacer efectiva la ley española. Y, según Housing Rights Watch, en España existe preocupación por las políticas locales que podrían criminalizar la falta de vivienda. Tanto en España como en Italia, las personas sin hogar a menudo enfrentan barreras para acceder a servicios esenciales como la atención médica que no sea de emergencia.

3. RESUMEN GLOBAL DE LA SITUACIÓN EN LOS DOS PAISES

En resumen, los factores impulsores de la falta de vivienda digna **en España** son la escasez de vivienda social y asequible, especialmente en las grandes ciudades, como un factor clave. Además de los factores económicos como el desempleo, la disminución de los salarios y el impacto de las crisis económicas, en particular la recesión de 2008 y la pandemia de COVID-19 que han aumentado la vulnerabilidad a la falta de vivienda, así como la especulación ante esta escasez de vivienda.

Y en Italia, la crisis económica de 2008 y la pandemia de COVID-19 han exacerbado el problema. La inestabilidad económica, la falta de vivienda asequible y las altas tasas de desempleo contribuyen significativamente a aumentarlo junto a los altos costos de alquiler.

Para los dos países, es difícil obtener datos precisos y completos sobre las personas sin hogar debido a la diversidad de definiciones y metodologías.

La crisis de vivienda es un problema complejo y en aumento, con importantes factores sociales y económicos que contribuyen a agudizarlo. Igualmente, en España, las crisis personales como el divorcio y la violencia doméstica también pueden contribuir. Mientras que, en Italia, las personas migrantes constituyen una parte significativa de la población sin hogar, más que en España. Asimismo, en uno y otro país también influyen el abuso de sustancias, los problemas de salud mental y la falta de sistemas de apoyo social.

Además, el estigma social y la falta de concienciación sobre la situación de las personas sin hogar pueden dificultar el acceso a ayuda y apoyo.

Ambos países están adoptando cada vez más el modelo "*Primero la vivienda*" (Housing First), que prioriza la provisión de una vivienda estable y apoyo como vía de integración, pero es necesario hacer más para garantizar un apoyo adecuado e integral a las poblaciones vulnerables.

³⁸ Solo 6 Comunidades Autónomas: Cataluña, Navarra, Asturias, Galicia, País Vasco y Canarias, aplican la ley de vivienda para zonas tensionadas, en marzo de 2025: <https://www.businessinsider.es/vivienda/unicas-comunidades-han-declarado-zonas-tensionadas-alquiler-ley-vivienda-1445428>